
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 371/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TERRENI VARI
In Comune di Pordenone (PN)
loc. Musile

LOTTO 1

Fg. 26 mapp. 375-132-558-809-810-802

LOTTO 2

Fg. 26 mapp. 60-473-360-460

LOTTO 3

Fg. 26 mapp. 92

LOTTO 4

Fg. 26 mapp. 396-458

LOTTO 5

Fg. 26 mapp. 351

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati catastali****Bene:** Pordenone (PN) - 33170**Lotto 1****Corpo:** Fg. 26 mapp. 132-375-558-809-810-802**Categoria:** Terreno**Dati Catastali:**

propr. per 1/1

Comune di Pordenone**foglio 26, particella 132**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.64.00, reddito dominicale: € 139,75, reddito agrario: € 97,40**foglio 26, particella 375**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.27.00, reddito dominicale: € 23,01, reddito agrario: € 16,04**foglio 26, particella 558**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.00.60, reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,36**foglio 26, particella 809**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.00.13, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,08**foglio 26, particella 810**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.71.18, reddito dominicale: € 60,66, reddito agrario: € 42,28**foglio 26, particella 802**, qualità ente urbano, superficie catastale 0.01.32 immobile altresì censito al catasto urbano con il:**foglio 26, particella 802**, indirizzo Via Fornace, piano T, consistenza area urbana di 132 mq**Lotto 2****Corpo:** Fg. 26 mapp. 60-473-360-460**Categoria:** Terreno**Dati Catastali:**

propr. per 1/1

Comune di Pordenone**foglio 26, particella 60**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.47.60, reddito dominicale: € 40,56, reddito agrario: € 28,27

foglio 26, particella 473, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.22.10, reddito dominicale: € 18,83, reddito agrario: € 13,13

foglio 26, particella 360, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 0.10.90, reddito dominicale: € 2,53, reddito agrario: € 0,34

foglio 26, particella 460, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 0.01.70, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,23

Lotto 3

Corpo: Fg. 26 mapp. 92

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

[REDACTED]

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 26, particella 92, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.91.65, reddito dominicale: € 78,10, reddito agrario: € 54,43

Lotto 4

Corpo: Fg. 26 mapp. 396 - 458

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

[REDACTED]

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 26, particella 396, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.74.60, reddito dominicale: € 63,57, reddito agrario: € 44,31

foglio 26, particella 458 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.02.00, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 1,19

foglio 26, particella 458 porz. AB, qualità bosco misto, superficie catastale 0.00.35, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,01

Lotto 5

Corpo: Fg. 26 mapp. 351

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

[REDACTED]

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 26, particella 351, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 0.79.50, reddito dominicale: € 18,48, reddito agrario: € 2,46

2. Possesso

Bene: Pordenone (PN) - 33170

Lotto 1

Corpo: Fg. 26 mapp. 132-375-558-809-810-802

Possesso:

- mapp. 375-132-810: affittati con contratto registrato in data successiva al sequestro conservativo, quindi non opponibile alla procedura
- mapp. 558 e 809: ritagli destinati a stradina asservita
- mapp. 802: area destinata ad allargamento stradale

Lotto 2

Corpo: Fg. 26 mapp. 60-473-360-460

Possesso:

- mapp. 60-360-473: terreno condotto direttamente dall'esecutato
- mapp. 460: area destinata a ciglio stradale

Lotto 3

Corpo: Fg. 26 mapp. 92

Possesso: terreno condotto direttamente dall'esecutato

Lotto 4

Corpo: Fg. 26 mapp. 396 - 458

Possesso: terreno condotto direttamente dall'esecutato

Lotto 5

Corpo: Fg. 26 mapp. 351

Possesso: terreno condotto direttamente dall'esecutato

~~3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili~~**4. Creditori Iscritti**

Bene: Pordenone (PN) - 33170

Lotto 1

Corpo: Fg. 26 mapp. 132-375-558-809-810-802

Creditori iscritti:

mapp. 132-375-558

- VENETO BANCA Spa

mapp. 809-802-810

Lotto 2

Corpo: Fg. 26 mapp. 60-473-360-460

Creditori iscritti:

mapp. 60-460-473

- VENETO BANCA Spa

mapp. 360

Lotto 3

Corpo: Fg. 26 mapp. 92

Creditori iscritti:

- VENETO BANCA Spa

Lotto 4

Corpo: Fg. 26 mapp. 396 - 458

Creditori iscritti:

Lotto 5

Corpo: Fg. 26 mapp. 351

Creditori iscritti:

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: Pordenone (PN) - 33170

Lotto 1

Corpo: Fg. 26 mapp. 132-375-558-809-810-802

Prezzo base d'asta: € 118.000,00

Lotto 2

Corpo: Fg. 26 mapp. 60-473-360-460

Prezzo base d'asta: € 36.300,00

Lotto 3

Corpo: Fg. 26 mapp. 92

Prezzo base d'asta: € 41.200,00

Lotto 4

Corpo: Fg. 26 mapp. 396 - 458

Prezzo base d'asta: € 28.900,00

Lotto 5

Corpo: Fg. 26 mapp. 351

Prezzo base d'asta: € 35.800,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossètti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono i terreni di proprietà del [REDAZIONE] ubicati nel Comune di PORDENONE, e precisamente:

LOTTO 1: Fg. 26 mapp. 132-375-558-809-810-802

LOTTO 2: Fg. 26 mapp. 60-473-360-460

LOTTO 3: Fg. 26 mapp. 92

LOTTO 4: Fg. 26 mapp. 396-458

LOTTO 5: Fg. 26 mapp. 351

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione dei titoli di provenienza;
- richiesta presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDAZIONE];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- acquisizione di copia del contratto di affitto con i dati di registrazione presso la Confagricoltura di Pordenone;
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche e consistenza;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, non ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 7.02.1976.

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in particolare:

- l'ubicazione, la posizione, la forma, la giacitura, l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la coltura posta in essere o potenziale.

Si è inoltre considerato che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù

attive e passive esistenti;

- i terreni sono da considerarsi liberi al momento della vendita in quanto affittati con contratto non opponibile alla procedura o condotti direttamente dal proprietario.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Annualità 2016

Valori Agricoli medi della provincia

Regione agraria n. 3

N. 10 Pianura: pianura tra Cellina e Livenza

coltura	valore agricolo €/ha
seminativo	55.000,00
seminativo arborato	55.000,00
bosco misto	17.600,00
bosco d'impianto	48.500,00

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del **25%** determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

FONTI DI INFORMAZIONE ai fini della valutazione

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

LOTTO 1

Beni in Pordenone (PN)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 26 mapp. 132-375-558-809-810-802.

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] propr.
per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone



foglio 26, particella 132, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.64,00, reddito dominicale: € 139,75, reddito agrario: € 97,40

foglio 26, particella 375, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.27.00, reddito dominicale: € 23,01, reddito agrario: € 16,04

foglio 26, particella 558, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.00.60, reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,36

foglio 26, particella 809, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.00.13, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,08

foglio 26, particella 810, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.71.18, reddito dominicale: € 60,66, reddito agrario: € 42,28

nonché

foglio 26, particella 802, qualità ente urbano, superficie catastale 0.01.32

altresì censito al catasto urbano con il:

foglio 26, particella 802, indirizzo Via Fornace, piano T, consistenza area urbana di 132 mq

Confini:

I mapp. 375-132-558-809-810 formano unico corpo confinante, partendo da nord in senso orario, con:

- mapp. 602, 516, 407, 430, 425, 92, 427, 426, 804, 454, 812, 690, 429, 374 e mapp. 854, 66, 617 (Via Fornace)

Il mapp. 802 forma corpo a sé confinante:

- a nord con mapp. 690
- ad est con mapp. 423 e 803
- a sud con mapp. 426
- ad ovest con mapp. 488 (Via Fornace)

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: La qualità di coltura agli atti del catasto terreni del mapp. 802 non corrisponde con quella effettiva.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità da ente urbano a incolto produttivo.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale del mapp. 802.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

I mapp. 375-132-810 (di totali Ha 2.62.18) sono affittati con contratto del 3.12.2014, registrato a Pordenone il 15.12.2014 al n. 5345 mod. 3T, avente durata, in deroga agli artt. 22 e 1 della L. 203/82, di anni 3 a decorrere dal 1.01.2015 sino alla data inderogabile del 31.12.2017. Il rapporto sarà risolto senza altri avvisi o disdette.

Il contratto è stato registrato in data successiva al sequestro conservativo, quindi non è opponibile alla procedura.

I mapp. 558 e 809 sono ritagli destinati a stradina asservita.

Il mapp. 802 è un'area destinata ad allargamento stradale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

A carico dei mapp. 132-375-558

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.p.A. contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 1.080.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.
Iscritta a Pordenone in data 05/08/2010 ai nn. 12457/2497
- **Sequestro conservativo** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

A carico dei mapp. 802-809-810

- **Sequestro conservativo** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Verbale di separazione
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

Altre trascrizioni**A carico dei mapp. 132-375-558-802-809-810**

- **Atto di rinuncia a servitù di transito** a rogito del not. Giorgio Bevilacqua in data 31/01/2005 rep.n. 99364 - trascritto a Pordenone in data 28/02/2005 ai nn. 3453/2333.

Si riporta quanto indicato nel quadro D delle note di trascrizione:

FERMA RESTANDO LA SERVITU' DI TRANSITO COME ATTUALMENTE ESISTENTE COSTITUITA CON ATTO IN DATA 25.7.1978 N. 27979 REP. NOTAIO ROMAGNOLI, TRASCRITTO A PORDENONE IL 19.8.1978 AI NN.7185/6435, A CARICO DEI RESTANTI FONDI SERVENTI, CON IL TRASCRIVENDO ATTO LE SERVITU' DI TRANSITO A CARICO DEI MAPPALI DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 423 E 424 ED INTERESSANTE PARZIALMENTE ANCHE IL MAPPALE F. 26 N. 67, DI PROPRIETA' [REDACTED] NONCHE' IL MAPPALE F. 26 N.690 (EX 130 PORZIONE) DI PROPRIETA' ROS PIETRO, VENGONO MODIFICATE NELLA PARTE TERMINALE DEL LORO PERCORSO, VERSO VIA FORNACE, COME MEGLIO EVIDENZIATO CON LINEA TRATTEGGIATA ROSSA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO (IN CUI IL VECCHIO PERCORSO E' EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO GIALLO): CONSEGUENTEMENTE IL MAPPALE DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N.423 DEL CATASTO TERRENI (ALL'URBANO MAPPALE 130) ED IL MAPPALE F. 26 N. 690 VENGONO TOTALMENTE LIBERATI DALLA SUDETTA SERVITU' DI TRANSITO. CON IL TRASCRIVENDO ATTO VENGONO ALTRESI', ABOLITE E SOPPRESSE LE RECIPROCHE SERVITU' DI TRANSITO DELLA LARGHEZZA DI METRI 8 (OTTO) CORRENTI A LATO NORD DEI MAPPALI DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 375 E 132 DI PROPRIETA' [REDACTED] E F. 26 N. 430 DI PROPRIETA' [REDACTED] COSTITUITE ALLE LETTERE E) ED F) DELL'ATTO IN DATA 18.3.1975 N.157887 REP. NOTAIO FERRUCCIO SARTORI DI BORGORICCO COSTITUITE A CARICO DEI MAPPALI DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 375, 132 E 430 ED A FAVORE DEI MAPPALI DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 430, 425 E 131 DI PROPRIETA' [REDACTED] E F. 26 N. 375, 132 E 67 DI PROPRIETA' [REDACTED].

- **Atto costituzione di nuove servitù di transito** a rogito del not. Giorgio Bevilacqua in data 31/01/2005 rep.n. 99364 trascritto a Pordenone in data 28/02/2005 ai nn. 3454/2334

Si riporta quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione:

LA SERVITU' DI TRANSITO GIA' COSTITUITA CON ATTO IN DATA 25.7.1978 N. 27979 REP. NOTAIO ROMAGNOLI, TRASCRITTO A PORDENONE IL 19.8.1978 AI NN.7185/6435, A CARICO DEI MAPPALI DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 423 E 424 ED INTERESSANTE PARZIALMENTE ANCHE IL MAPPALE F. 26 N. 67, DI PROPRIETA' [REDACTED] NONCHE' IL MAPPALE F. 26 N. 690 (EX 130 PORZIONE) DI PROPRIETA' [REDACTED], VENGONO MODIFICATE NELLA PARTE TERMINALE DEL LORO PERCORSO, VERSO VIA FORNACE, COME MEGLIO EVIDENZIATO CON LINEA TRATTEGGIATA ROSSA NELLA PLANIMETRIA (IN CUI IL VECCHIO PERCORSO E' EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO GIALLO) ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO: CONSEGUENTEMENTE IL MAPPALE DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 423 DEL CATASTO TERRENI (ALL'URBANO MAPPALE 130) ED IL MAPPALE F. 26 N. 690 VENGONO TOTALMENTE LIBERATI DALLA SUDETTA SERVITU' DI TRANSITO E CORRELATIVAMENTE A CARICO DEI MAPPALI DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 375, 558, 132, 424 (PORZIONE) E 67 (PORZIONE) DI PROPRIETA' [REDACTED] ED A FAVORE DEI MAPPALI DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 454, 455 E 456 DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PORDENONE, NONCHE' DEI MAPPALI F. 26 N. 374, 429, 690, 425, 430 E 131 DI PROPRIETA' [REDACTED], SI COSTITUISCE SERVITU' DI TRANSITO PER USO AGRICOLO E CON MEZZI AGRICOLI, NONCHE' DI TRANSITO CON MEZZI PESANTI SOLO DA PARTE DEL COMUNE DI PORDENONE E SALVO IL TRANSITO CON QUALSIASI MEZZO PER ACCEDERE AL FABBRICATO E TERRENO DI PERTINENZA F.26 N. 423 (ALL'URBANO N. 130 SUB 1, 2 E 3) E N. 424 DI PROPRIETA' [REDACTED] ED AL FABBRICATO E TERRENI DI PERTINENZA F. 26 N. 374, 429 E 690 DI PROPRIETA' [REDACTED] SU UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI 8 (OTTO) INDIVIDUATA COME SOPRA DETTO CON LINEA TRATTEGGIATA ROSSA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB "A" ALL'ATTO.

A carico dei mapp. 802-809-810

- **Atto di costituzione di servitù di transito e tecnologiche** a rogito del not. Giorgio Bevilacqua in data 14/11/2005 rep.n. 99951 - trascritto a Pordenone in data 23/11/2005 ai nn. 19725/12499.

Si riporta quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione:

PER EFFETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, A CARICO DELL'INTERO MAPPALE DEL COMUNE DI PORDENONE F. 26 N. 802 DI PROPRIETA' DEL VENDITORE, ED A FAVORE DEI MAPPALI DEL MEDESIMO COMUNE F. 26 N. 423, 803 E 804 E DEI FABBRICATI CHE SUI MEDESIMI SONO COSTRUITI, SI COSTITUISCONO LE SERVITU' DI TRANSITO CON QUALSIASI MEZZO E PER QUALSIASI USO E DESTINAZIONE DEI FONDI DOMINANTI - IN PROSECUZIONE DEGLI ESISTENTI CANCELLI PEDONALE E CARRAIO - E DI PASSAGGIO CON CONDUTTURE PER IL GAS, ELETTRICITA', TELEFONO E DI PASSAGGIO DI RETI TECNOLOGICHE IN GENERE; LE SU DESCRITTE SERVITU', TRANNE QUELLA DI TRANSITO PEDONALE ECON QUALSIASI MEZZO, VENGONO COSTITUITE ANCHE A CARICO DEL MAPPALE F. 26 N. 423 ED A FAVORE DEI MAPPALI F. 26 N. 803 E N. 804 E A CARICO DEL MAPPALE N. 803 ED A FAVORE DEL MAPPALE N. 804.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

Per i mapp. 132-375-558

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 11/10/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del not. Giorgio Bevilacqua in data 11/10/2000 rep.n. 94189 - trascritto a Pordenone in data 10/11/2000 ai nn. 15286/10871.

Per i mapp. 802-809-810

[REDACTED] propr. per 1/1 dal 11/10/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del not. Giorgio Bevilacqua in data 11/10/2000 rep.n. 94188 - trascritto a Pordenone in data 10/11/2000 ai nn. 15285/10870.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	mapp. 132-809-810: Zona Q1 di salvaguardia dell'acquedotto urbano mapp. 375 e 558: parte Zona Q1 di salvaguardia dell'acquedotto urbano, parte Viabilità esistente e/o di previsione

	mapp. 802: Viabilità esistente e/o di previsione
--	--

Il PRGC approvato con D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 prevede:

Zona omogenea:	mapp. 132-809-810: Zona E4.1 - ambiti agricoli di riequilibrio ambientale in "Area di tutela dei pozzi di captazione ad uso potabile (10m e 20m) mapp. 375 e 558: parte Zona E4.1-ambiti agricoli di riequilibrio ambientale, parte Viabilità esistente e/o di previsione mapp. 802: Viabilità esistente e/o di previsione
----------------	--

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prof.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

FG. 26 MAPP. 375-132-558-809-810-802

I **mapp. 375-132-810**, di totali Ha 2.62.18, identificano un ampio appezzamento di terreno seminativo a giacitura piana, di forma regolare, posto nella parte orientale del Comune in loc. Musile, di natura prevalentemente argillosa e buona fertilità.

Il lotto è recintato e vi si accede direttamente da Via Fornace da ampio cancello carraio, o da stradina bianca asservita, che lo attraversa.

I **mapp. 558 e 809** sono dei ritagli destinati a stradina asservita.

Il **mapp. 802** identifica una fettuccia rettangolare asfaltata destinata ad allargamento stradale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Superficie complessiva di mq 26.423,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 132	sup reale lorda	16.400,00	1,00	16.400,00	€ 6,00
mapp. 375	sup reale lorda	2.700,00	1,00	2.700,00	€ 6,00
mapp. 810	sup reale lorda	7.118,00	1,00	7.118,00	€ 6,00
mapp. 558	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00	€ 0,00
mapp. 802	sup reale lorda	132,00	1,00	132,00	€ 0,00
mapp. 809	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00	€ 0,00
					26.423,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Vedasi quanto riportato a pag. 8-9

8.2 Fonti di informazione:

Vedasi quanto riportato a pag. 9

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 26 mapp. 132-375-558-809-810-802

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 132	16.400,00	€ 6,00	€ 98.400,00
mapp. 375	2.700,00	€ 6,00	€ 16.200,00
mapp. 810	7.118,00	€ 6,00	€ 42.708,00
mapp. 558	60,00	€ 0,00	€ 0,00
mapp. 802	132,00	€ 0,00	€ 0,00
mapp. 809	13,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 157.308,00
Valore Corpo	€ 157.308,00
Valore complessivo intero	€ 157.308,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 157.308,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Pordenone Fg. 26 mapp. 132-375-810- 558-809-802	terreno seminativo piano in loc. Musile con accesso da Via Fornace. I mapp. 558-809-802 sono aree destinate a stradina asservita ed allargamento stradale	26.423,00	€ 157.308,00	€ 157.308,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive

€ 39.327,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

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

€ 118.000,00

LOTTO 2

Beni in **Pordenone** (PN)

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 26 mapp. 60-473-360-460.

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

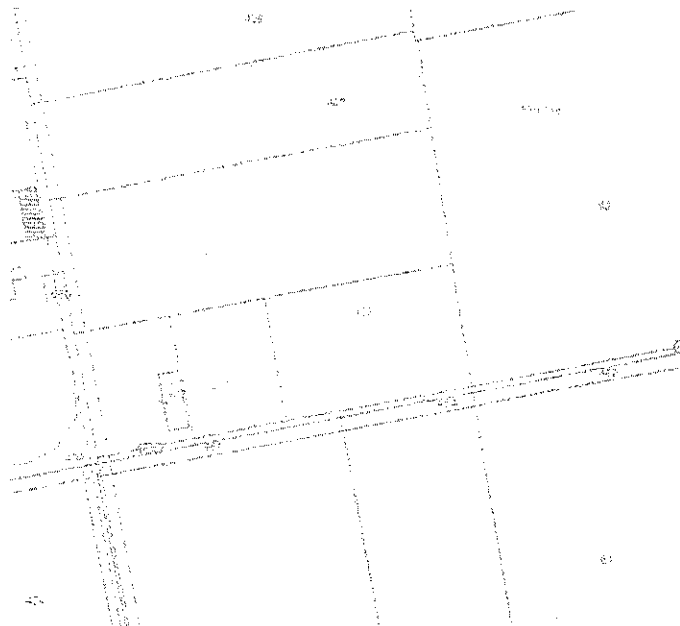
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] propr.
per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone



foglio 26, particella 60, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.47.60, reddito dominicale: € 40,56, reddito agrario: € 28,27

foglio 26, particella 473, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.22.10, reddito dominicale: € 18,83, reddito agrario: € 13,13

foglio 26, particella 360, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 0.10.90, reddito dominicale: € 2,53, reddito agrario: € 0,34

foglio 26, particella 460, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 0.01.70, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,23

Confini:

I mapp. 60-473-360-460 formano unico corpo confinante, partendo da nord in senso orario, con:

- mapp. 427, 92, 459, 464, 461 (Via Fornace), 492, 599 (Via Fornace)

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura agli atti del catasto terreni dei mapp. 60-473 e 460 non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regularizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità colturale in bosco misto per i mapp. 60 e 473 ed in incolto produttivo per il mapp. 460.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale solo del mapp. 360.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

I mapp. 60-360 e 473 sono terreni condotti direttamente dall'esecutato

Il mapp. 460 è destinato a ciglio stradale.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

A carico dei mapp. 60-473-460

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.p.A. contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 1.080.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.
Iscritta a Pordenone in data 05/08/2010 ai nn. 12457/2497
- **Sequestro conservativo** a favore di [redacted] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

A carico del mapp. 360

- **Sequestro conservativo** a favore di [redacted] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Verbale di separazione
 Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Per i mapp. 60-473-460

[redacted]
 propr. per 1/1 dal 10/06/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del not. Giorgio Bevilacqua in data 10/06/1999 rep.n. 92783 - trascritto a Pordenone in data 06/07/1999 ai nn. 9566/6740.

Per il mapp. 360

[redacted]
 propr. per 1/1 dal 27/07/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del not. Giorgio Bevilacqua in data 27/07/1999 rep.n. 92932 - trascritto a Pordenone in data 12/08/1999 ai nn. 12438/8915.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	

	<p>mapp. 473: Zona Q1 di salvaguardia dell'acquedotto urbano</p> <p>mapp. 60 e 360: parte Zona Q1 di salvaguardia dell'acquedotto urbano, parte Viabilità esistente e/o di previsione</p> <p>mapp. 460: parte Viabilità Esistente e/o di previsione, parte Verde di arredo urbano</p>
--	--

Il PRGC approvato con D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 prevede:

Zona omogenea:	<p>mapp. 60 e 360: parte in Zona E4.1 - ambiti agricoli di riequilibrio ambientale, parte Viabilità esistente e/o di previsione</p> <p>mapp. 473: Zona E4.1 - Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale in "Area di tutela dei pozzi di captazione ad uso potabile (10m e 20m)</p> <p>mapp. 460: parte Viabilità Esistente e/o di previsione, parte Verde di arredo</p>
----------------	---

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prof.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

]

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

FG. 26 MAPP. 60-473-360-460

I mapp. 60-473 e 360, di totali. Ha 0.80.60, identificano un appezzamento di terreno a giacitura piana, di forma regolare, destinato a bosco misto, posto nella parte orientale del Comune in loc. Musile, con accesso da strada privata (Via Fornace).

Il fondo, di natura prevalentemente alluvionale argillosa e buona fertilità, è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 54131301555 presentata il 2.07.1999 prof.

5342 ed approvata il 22.12.1999 (prat. I.R.F. n. 031/1999).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

Per il mantenimento dei contributi C.E.E. dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli impegni riportati nel "Piano di Coltura e Conservazione" approvato dall'Ispettorato delle Foreste.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2019), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

Il mapp. 460 è una striscia stretta ed allungata destinata a ciglio stradale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di mq **8.230,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 60	sup reale lorda	4.760,00	1,00	4.760,00	€ 6,00
mapp. 473	sup reale lorda	2.210,00	1,00	2.210,00	€ 6,00
mapp. 360	sup reale lorda	1.090,00	1,00	1.090,00	€ 6,00
mapp. 460	sup reale lorda	170,00	1,00	170,00	€ 0,00
				8.230,00	

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Vedasi quanto riportato a pag. 8-9.

16.2 Fonti di informazione:

Vedasi quanto riportato a pag. 9.

16.3 Valutazione corpi:

Fg. 26 mapp. 60-473-360-460

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 60	4.760,00	€ 6,00	€ 28.560,00
mapp. 473	2.210,00	€ 6,00	€ 13.260,00
mapp. 360	1.090,00	€ 6,00	€ 6.540,00
mapp. 460	170,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 48.360,00
Valore Corpo	€ 48.360,00
Valore complessivo intero	€ 48.360,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 48.360,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Pordenone Fg. 26 mapp. 60-473-360-460	terreno destinato a bosco misto in loc. Musile con accesso da strada privata (Via Fornace). Il mapp. 460 è una striscia destinata a ciglio stradale	8.230,00	€ 48.360,00	€ 48.360,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 12.090,00

16.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2:

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

€ 36.300,00

LOTTO 3

Beni in **Pordenone** (PN)

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 26 mapp. 92.

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

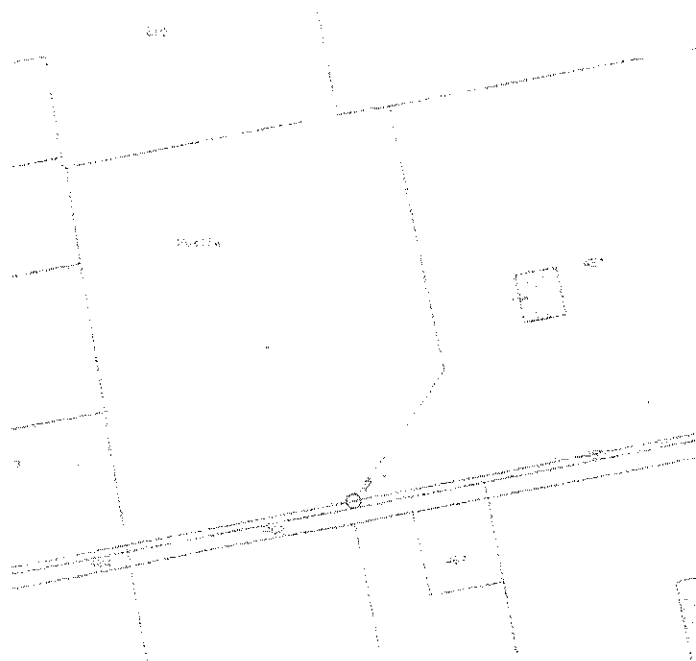
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]
propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone



foglio 26, particella 92, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.91,65, reddito dominicale: € 78,10, reddito agrario: € 54,43

Confini:

Il mapp. 92 confina:

- a nord con mapp. 810-425
- a est con mapp. 457
- a sud mapp. 459 (Via Fornace)
- ad ovest con mapp. 427-60-473

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura agli atti del catasto terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità colturale in bosco misto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

19. STATO DI POSSESSO:

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 1.080.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.
Iscritta a Pordenone in data 05/08/2010 al nn. 12457/2497
- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 al nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] - propr.
per 1/1 dal 10/06/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Giorgio Bevilacqua in data 10/06/1999 rep.n. 92783 - trascritto a Pordenone in data 06/07/1999 ai nn. 9566/6740.

23. PRATICHE EDILIZIE:**23.1 Conformità edilizia:****23.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Q1 di salvaguardia dell'acquedotto urbano

Il PRGC approvato con D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 prevede:

Zona omogenea:	Zona E4.1 - Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale in "Area di tutela dei pozzi di captazione ad uso potabile (10m e 20m)
----------------	---

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prof.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE**COMUNE DI PORDENONE****FG. 26 MAPP. 92**

Si tratta di un appezzamento di terreno a giacitura piana, di forma regolare, destinato a bosco misto, posto nella parte orientale del Comune in loc. Musile, con accesso da strada privata (Via Fornace).

Il fondo, di natura prevalentemente alluvionale argillosa e buona fertilità, è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 54131301555 presentata il 2.07.1999 prof. 5342 ed approvata il 22.12.1999 (prat. I.R.F. n. 031/1999).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

Per il mantenimento dei contributi C.E.E. dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli impegni riportati nel "Piano di Coltura e Conservazione" approvato dall'Ispefforato delle Foreste.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2019), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di mq **9.165,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 92	sup reale lorda	9.165,00	1,00	9.165,00	€ 6,00

9.165,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

Vedasi quanto riportato a pag. 8-9.

24.2 Fonti di informazione:

Vedasi quanto riportato a pag. 9.

24.3 Valutazione corpi:

Fg. 26 mapp. 92

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 92	9.165,00	€ 6,00	€ 54.990,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.990,00
Valore Corpo	€ 54.990,00
Valore complessivo intero	€ 54.990,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 54.990,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Pordenone Fg. 26 mapp. 92	terreno destinato a bosco misto in loc. Musile con accesso da strada privata (Via Fornace)	9.165,00	€ 54.990,00	€ 54.990,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 13.747,50

24.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 3:

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 41.200,00

foglio 26, particella 396, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.74.60, reddito dominicale: € 63,57, reddito agrario: € 44,31

foglio 26, particella 458 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.02.00, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 1,19

foglio 26, particella 458 porz. AB, qualità bosco misto, superficie catastale 0.00.35, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,01

Confini:

Le particelle formano unico corpo confinante:

- a nord con mapp. 425-131
- ad est con mapp. 728-597-68
- a sud con mapp. 459-471 (Via Fornace)
- ad ovest con mapp. 457

Conformità catastale

La qualità di coltura agli atti del catasto terreni del mapp. 396 e 458 porz. AA non corrisponde con quella effettivamente praticata.
Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità colturale in bosco misto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale solo del mapp. 458 porz. AB.

26. DESCRIZIONE GENERALI (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

27. STATO DI POSSESSO:

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.p.A. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 1.080.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.
Iscritta a Pordenone in data 05/08/2010 al nn. 12457/2497
- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 al nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] propr.
per 1/1 dal 10/06/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Giorgio Bevilacqua in data 10/06/1999 rep.n. 92783 - trascritto a Pordenone in data 06/07/1999 ai nn. 9566/6740.

31. PRATICHE EDILIZIE:**32.1 Conformità edilizia:****33.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	mapp. 396: parte Zona Q1 di salvaguardia dell'acquedotto urbano, parte Viabilità esistente e/o di previsione mapp. 458: Zona Q1 di salvaguardia dell'acquedotto urbano

Il PRGC approvato con D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 prevede:

Zona omogenea:	mapp. 396: parte in Zona E4.1 - ambiti agricoli di riequilibrio ambientale, parte a Viabilità esistente e/o di previsione mapp. 458: Zona E4.1 - ambiti agricoli di riequilibrio ambientale in "Area di tutela dei pozzi di captazione ad uso potabile (10m e 20m)
----------------	--

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

FG. 26 MAPP. 396-458

Si tratta di un appezzamento di terreno a giacitura piana, di forma ad "L", destinato a bosco misto, posto nella parte orientale del Comune in loc. Musile, con accesso da strada privata (Via Fornace).

Il fondo, di natura prevalentemente alluvionale argillosa e buona fertilità, è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 54131301555 presentata il 2.07.1999 prot. 5342 ed approvata il 22.12.1999 (prat. I.R.F. n. 031/1999).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

Per il mantenimento dei contributi C.E.E. dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli impegni riportati nel "Piano di Coltura e Conservazione" approvato dall'Ispettorato delle Foreste.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2019), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Superficie complessiva di mq **7.695,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 396	sup reale lorda	7.460,00	1,00	7.460,00	€ 5,00
mapp. 458	sup reale lorda	235,00	1,00	235,00	€ 5,00
7.695,00					

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**34.1 Criterio di stima:**

Vedasi quanto riportato a pag. 8-9.

34.2 Fonti di informazione:

Vedasi quanto riportato a pag. 9.

34.3 Valutazione corpi:

Fig. 26 mapp. 396-458

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 396	7.460,00	€ 5,00	€ 37.300,00
mapp. 458	235,00	€ 5,00	€ 1.175,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.475,00
Valore Corpo	€ 38.475,00
Valore complessivo intero	€ 38.475,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 38.475,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore infero medio ponderate	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Pordenone Fig. 26 mapp. 396 - 458	terreno destinato a bosco misto in loc. Musile con accesso da strada privata (Via Fornace)	7.695,00	€ 38.475,00	€ 38.475,00

34.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 9.618,75

34.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 4:

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

€ 28.900,00

LOTTO 5

Beni in **Pordenone** (PN)

35. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 26 mapp. 351

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

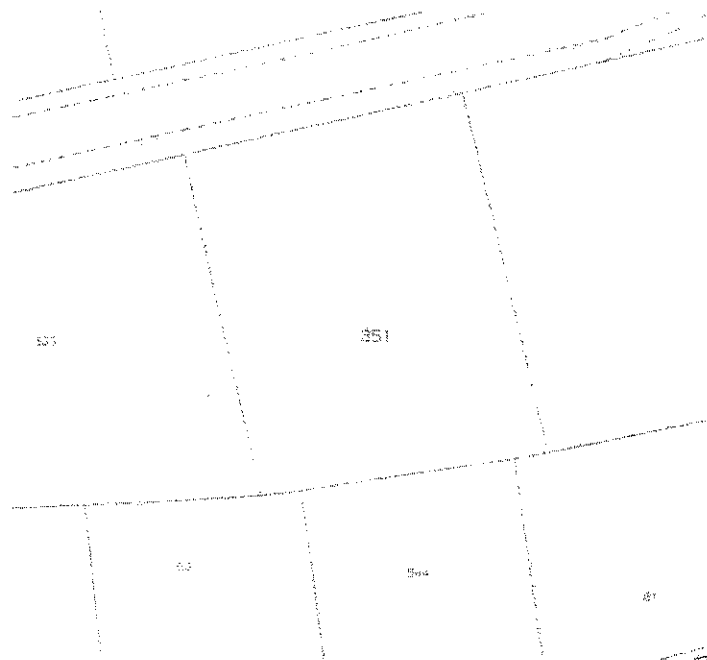
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] propr.
per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone



foglio 26, particella 351, qualità bosco misto, classe U, superficie catastale 0.79.50, reddito dominicale: € 18,48, reddito agrario: € 2,46

Confini:

Il mapp. 351 confina:

- a nord con mapp. 71 (canale Amman)
- a est con mapp. 101
- a sud mapp. 80-544-81
- ad ovest con mapp. 333

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

36. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

37. STATO DI POSSESSO:

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

38. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Verbale di separazione
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

Altre trascrizioni

- **Servitù attiva di transito** per ogni uso e mezzo costituita con atto a rogito del not. Gerardo Toscano in data 18/09/1954 rep.n. 30315 - trascritto a Udine in data 26/10/1954 ai nn. 18688/17544

39. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**40. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

propr. per 1/1 dal 31/12/1996 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Maurizio Corsi in data 31/12/1996 rep.n. 30568 - trascritto a Pordenone in data 15/01/1997 ai nn. 787/647.

41. PRATICHE EDILIZIE:**41.1 Conformità edilizia:****41.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Q1 di salvaguardia dell'acquedotto urbano

Il PRGC approvato con D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 prevede:

Zona omogenea:	Zona E4.1 - Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale in "Area di tutela dei pozzi di captazione ad uso potabile (10m e 20m)
----------------	---

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE**COMUNE DI PORDENONE****FG. 26 MAPP. 351**

Si tratta di un appezzamento di terreno a giacitura piana, di forma regolare, di natura prevalentemente alluvionale argillosa e buona fertilità, destinato a bosco misto, posto nella parte orientale del Comune in prossimità ed a sud del canale Amman.

In base a quanto indicato nel titolo di provenienza all'esecutato, l'accesso avviene dalla S.S. n. 13 (Via Aquileia) posta ad ovest, attraverso proprietà di terzi, delimitato da muro e rete metallica, lungo tutto il canale industriale del cotonificio e quindi piegando a sud sulla strada statale.

Il fondo è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n.

193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 44130879651 presentata il 27.01.1997 prot. 660 ed approvata il 27.02.1997 (prat. I.R.F. n. 057/1996).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

Per il mantenimento dei contributi C.E.E. dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli impegni riportati nel "Piano di Coltura e Conservazione" approvato dall'ispettorato delle Foreste.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2016), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di mq **7.950,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 351	sup reale lorda	7.950,00	1,00	7.950,00	€ 6,00
				7.950,00	

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

42.1 Criterio di stima:

Vedasi quanto riportato a pag. 8-9.

42.2 Fonti di informazione:

Vedasi quanto riportato a pag. 9.

42.3 Valutazione corpi:

Fg. 26 mapp. 351

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 351	7.950,00	€ 6,00	€ 47.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.700,00
Valore Corpo	€ 47.700,00
Valore complessivo intero	€ 47.700,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 47.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Pordenone Fg. 26 mapp. 351	terreno destinato a bosco misto posto a sud ed in prossimità del canale Amman.	7.950,00	€ 47.700,00	€ 47.700,00

42.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza fra libero mercato e vendite coattive

€ 11.925,00

42.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 5:

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

€ 35.800,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000 con individuazione lotti di vendita
- 1.2 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con aggiornamento al 13.06.2016

TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 11.10.2000 rep. 94189 not. Giorgio Bevilacqua (Lotto 1)
- 3.2 atto di CV del 11.10.2000 rep. 94188 not. Giorgio Bevilacqua (Lotto 1)
- 3.3 atto di CV del 10.06.1999 rep. 92783 not. Giorgio Bevilacqua (Lotti 2-3-4)
- 3.4 atto di CV del 27.07.1999 rep. 92932 not. Giorgio Bevilacqua (Lotto 2)
- 3.5 atto di CV del 31.12.1996 rep. 30568 not. Maurizio Corsi (Lotto 5)

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

SERVITU'

- 5.1 nota di trascrizione del 28.02.2005 nn. 3453/2333 (rinuncia servitù Lotto 1)
- 5.2 nota di trascrizione del 28.02.2005 nn. 3454/2334 (costituzione nuove servitù - Lotto 1)
- 5.3 nota di trascrizione del 23.11.2005 nn. 19725/12499 (servitù di transito e tecnologiche - Lotto 1)

CONTRATTO DI AFFITTO

- 6.1 del 3.12.2014 registrato il 15.12.2014 (Lotto 1)

CERTIFICATI COMUNALI

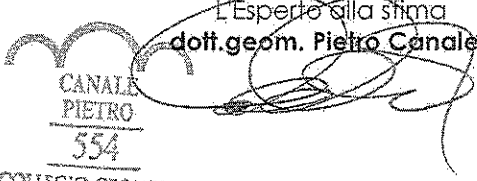
- 7.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/p del 4.04.2016 del Comune di Pordenone

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 8.1 n. 2 fotografia aerea (bing maps)
- 8.2 n. 14 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **371/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 6

TERRENO
in Comune di Porcia (PN)

Fg. 15 mapp. 206-281

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati catastali**

Bene: Porcia (PN) - 33080

Lotto 6

Corpo: Fg. 15 mapp. 206-281

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Porcia

foglio 15, particella 206, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 0,75,50, reddito dominicale: € 15,60, reddito agrario: € 2,73

foglio 15, particella 281, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 0,14,90, reddito dominicale: € 3,08, reddito agrario: € 0,54

2. Possesso

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**4. Creditori Iscritti**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: Porcia (PN) - 33080

Lotto 6

Corpo: Fg. 15 mapp. 206-281

Prezzo base d'asta € 20.300,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiati, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione è il terreno di proprietà del [REDAZIONE] ubicato nel Comune di PORCIA, e precisamente:

LOTTO 6

- **quota di 1/1 di piena proprietà di un appezzamento di terreno ubicato nei pressi del Lago della Burida (Fg. 15 mapp. 206-281).**

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDAZIONE];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Porcia di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- sopralluogo del bene per la verifica delle sue caratteristiche e consistenza;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, non ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il [REDACTED]

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 6

Beni in Porcia (PN)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 15 mapp. 206-281.

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

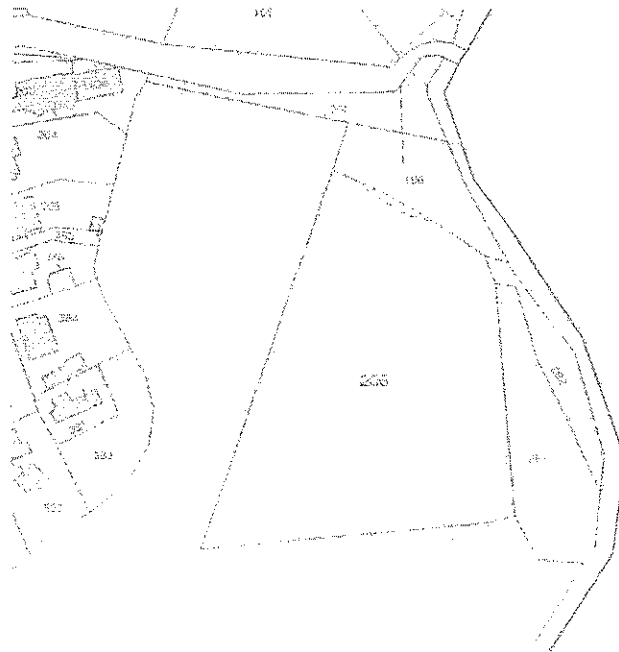
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] - propr.
per 1/1

Dati catastali

Comune di Porcia



foglio 15, particella 206, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 0.75.50, reddito dominicale: € 15,60, reddito agrario: € 2,73

foglio 15, particella 281, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 0.14.90, reddito dominicale: € 3,08, reddito agrario: € 0,54

Confini:

Le particelle formano unico corpo confinante:

- a nord con mapp. 186
- ad est con mapp. 282 e strada comunale asfaltata (Via Burida)
- ad ovest e sud con mapp. 205.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semiperiferica.

Area urbanistica: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo **Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010**

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Verbale di separazione **Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292**
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:

[redacted] - propr. per 1/1 dal 31/12/1996 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Giorgio Pertegato in data 31/12/1996 rep.n. 23245 - trascritto a Pordenone in data 23/01/1997 ai nn. 1241/1012.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 14 al PRGC approvata con DPGR 0309/Pres del 11.11.2008
Zona omogenea:	mapp. 206 e 281/porzione: Zona E4 di interesse agricolo paesaggistico; mapp. 281/porzione (minima parte): corsi d'acqua di interesse ambientale

Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 22/2016 del 12.04.2016 del Comune di Porcia (che si allega)
-------	--

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORCIA

FG. 15 MAPP. 206-281

Si tratta di terreni piani ubicati a sud-est dell'abitato di Porcia nei pressi del Lago della Burida, costituenti un unico appezzamento di forma irregolare destinato a bosco misto, di natura alluvionale argillosa e buona fertilità, a cui si accede da Via Noncello e servitù di transito.

Il fondo è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 44130879651 presentata il 27.01.1997 prot. 660 ed approvata il 27.02.1997 (prat. I.R.F. n. 057/1996).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2016), il taglio raso con possibilità di espanto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Superficie complessiva di mq **9.040,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 206	sup reale lorda	7.550,00	1,00	7.550,00	€ 3,00
mapp. 281	sup reale lorda	1.490,00	1,00	1.490,00	€ 3,00

9.040,00

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

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- l'ubicazione, la posizione, la forma, la giacitura, l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la coltura posta in essere o potenziate.

Si è inoltre considerato che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti;
- il terreno è condotto direttamente dal proprietario quindi è da considerarsi libero al momento della vendita.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Annualità 2016**Valori Agricoli medi della provincia****Regione agraria n. 3**

N. 10 Pianura: pianura fra Cellina e Livenza

coltura	valore agricolo €/ha
bosco ceduo	17.600,00
bosco d'impianto	48.500,00
seminativo	55.000,00
seminativo arborato	55.000,00

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del **25%** determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:**Fg. 15 mapp. 206-281.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 206	7.550,00	€ 3,00	€ 22.650,00
mapp. 281	1.490,00	€ 3,00	€ 4.470,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 27.120,00

Valore Corpo € 27.120,00

Valore complessivo intero € 27.120,00**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 27.120,00**

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderate	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Porcia Fg. 15 mapp. 206-281	terreno a bosco misto posto a sud dell'abitato di Porcia nei pressi del Lago della Burida	9.040,00	€ 27.120,00	€ 27.120,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 6.780,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 6:

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

€ 20.300,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con aggiornamento al 31.12.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 31.12.1996 rep. 23245 not. Giorgio Pertegato

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

CERTIFICATI COMUNALI


- 5.1 certificato di destinazione urbanistica n. 22/2016 del 12.04.2016 del Comune di Porcia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 6.1 fotografia aerea (bing mapas)
- 6.2 n. 2 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
dot. geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 371/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 7

TERRENO
in Comune di Cordenons (PN)

Fg. 45 mapp. 38-58-43-44

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati catastali**

Bene: Cordenons (PN) - 33084

Lotto 7

Corpo: Fg. 45 mapp. 38-58-43-44

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Cordenons

foglio 45, particella 38 porz. AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.08.00, reddito dominicale: € 7,64, reddito agrario: € 4,96

foglio 45, particella 38 porz. AB, qualità bosco misto, superficie catastale 0.01.50, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,06

foglio 45, particella 58, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.50.00, reddito dominicale: € 47,77, reddito agrario: € 30,99

foglio 45, particella 43, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.60.70, reddito dominicale: € 58,00, reddito agrario: € 37,62

foglio 45, particella 44, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.51.80, reddito dominicale: € 49,49, reddito agrario: € 32,10

2. Possesso

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**4. Creditori Iscritti**

• VENETO BANCA Spa

• [REDACTED]

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: Cordenons (PN) - 33084

Lotto 7

Corpo: Fg. 45 mapp. 38-58-43-44

Prezzo base d'asta: € 38.700,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e sfiducia dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione è il terreno di proprietà del [REDACTED] ubicato nel Comune di CORDENONS, e precisamente:

LOTTO 7

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appezzamento di terreno ubicato nei pressi del fiume Meduna (**Fg. 45 mapp. 38-58-43-44**).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- sopralluogo del bene per la verifica delle sue caratteristiche e consistenza;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, non ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il [REDACTED]

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 7

Beni in **Cordenons** (PN)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 45 mapp. 38-58-43-44.

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

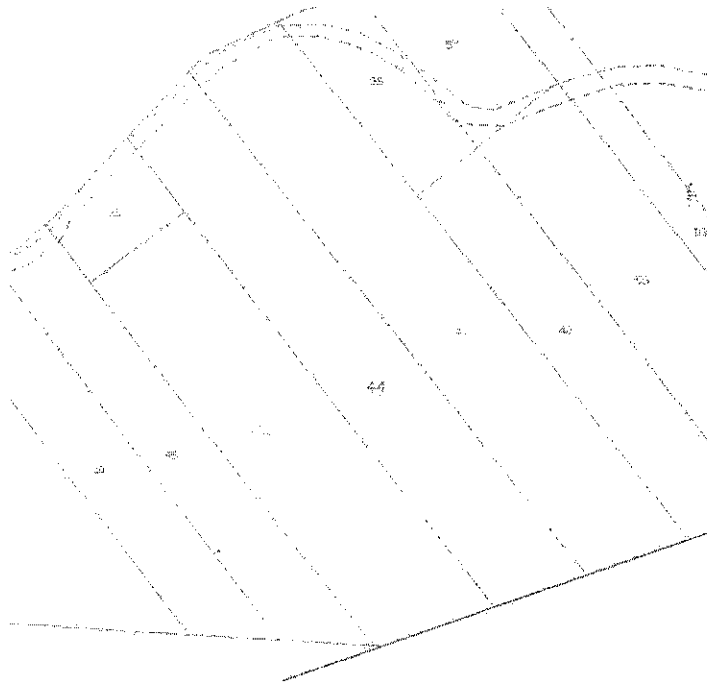
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] - propr.
per 1/1

Dati catastaliComune di Cordenons

foglio 45, particella 38 porz. AA, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.08.00, reddito dominicale: € 7,64, reddito agrario: € 4,96

foglio 45, particella 38 porz. AB, qualità bosco misto, superficie catastale 0.01.50, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,06

foglio 45, particella 58, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.50.00, reddito dominicale: € 47,77, reddito agrario: € 30,99

foglio 45, particella 43, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.60.70, reddito dominicale: € 58,00, reddito agrario: € 37,62

foglio 45, particella 44, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.51.80, reddito dominicale: € 49,49, reddito agrario: € 32,10

Confini:

Le particelle formano unico corpo confinante:

- a nord-ovest con fiume Meduna
- a nord-est con mapp. 35-42
- a sud-ovest con mapp. 45.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura delle particelle agli atti del catasto terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità colturale in bosco misto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale solo del mapp. 38 porz. AB.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Veneto Banca S.p.A. contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario Impono ipoteca: € 1.080.000,00; Importo capitale: € 600.000,00
Iscritta a Pordenone in data 05/08/2010 ai nn. 12457/2497
- **Sequestro conservativo** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

Altre trascrizioni

- **Atto di asservimento** a rogito di not. Gea Arcella in data 19/12/2001 rep.n. 13571 trascritto a Pordenone in data 31/01/2002 ai nn. 2000/1530. Servitù di passaggio e di metanodotto a favore della [redacted] a carico delle particelle mapp. 43-44-58 del Fg. 45.

Si riporta quanto indicato nel quadro D della nota di trascrizione:

LA SERVITU' HA OGGETTO: SCAVO E INTERRAMENTO A PROFONDITA' DI M.1,50 DI UNA TUBAZIONE TRASPORTANTE IDROCARBURI, INSTALLAZIONE DI APPARECCHI DI SFIATO E CARTELLI SEGNALETORI, EVENTUALI OPERE SUSSIDIARIE PER LA SICUREZZA; OBBLIGO DI NON COSTRUIRE OPERE DI QUALSIASI GENERE, ANCHE FOGNATURE E CANALIZZAZIONI CHIUSE A DISTANZA INFERIORE A M. 20 DALLA TUBAZIONE E DI MANTENERE LA SUPERFICIE ASSERVITA A TERRENO AGRARIO CON LE NORMALI COLTIVAZIONI SENZA ALTERARE LA PROFONDITA' DI POSA DELLA TUBAZIONE; AUTORIZZAZIONE ALLA SNAM AD OCCUPARE PER IL TEMPO OCCORRENTE L'AREA NECESSARIA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI, CONOSCENDO L'ESATTA UBICAZIONE DELLA TUBAZIONE, E LA SUPERFICIE DI TERRENO OGGETTO DELLA SERVITU'; RICONOSCENDO CHE TUBAZIONI, MANUFATTI, APPARECCHI E OPERE SUSSIDIARIE DEL GASDOTTO, SONO INAMOVIBILI, APPARTENGONO ALLA [redacted] CHE POTRA' RIMUOVERLE.

CONSENTENDOLE IL LIBERO ACCESSO IN OGNI TEMPO ALLE PROPRIE OPERE ED AGLI IMPIANTI CON PERSONALE E MEZZI NECESSARI PER LA SORVEGLIANZA, MANUTENZIONE, ESERCIZIO, EVENTUALI RIPARAZIONI E RECUPERI; SI IMPEGNA A NON COMPIERE QUALSIASI ATTO CHE INTRALCI I LAVORI O SIA PERICOLO PER L'IMPIANTO, OSTACOLI IL LIBERO PASSAGGIO, DIMINUISCA O RENDA PIU' SCOMODO L'USO E L'ESERCIZIO DELLA SERVITU'.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 01/06/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Cesare Marzona in data 01/06/1999 rep.n. 165148 - trascritto a Pordenone in data 23/06/1999 ai nn. 8794/6239 e 8795/6240.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizie:

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
Zona omogenea:	porzione sud dei mapp. 58-44-43: Zona omogenea E.4. degli Ambiti di preminente interesse agricolo-paesaggistico; mapp. 38 e porzione nord dei mapp. 58-44-43: Zona Omogenea F1 - Ambiti di tutela ambientale: delle aree di tutela dei corsi d'acqua e difesa dei caratteri naturali ed ambientali
Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 7157 dell'11.04.2016 del Comune di Cordenons (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI CORDENONS

FG. 45 MAPP. 38-58-43-44

Si tratta di terreni piani, esondabili, costituenti un unico ampio appezzamento di forma regolare posto a confine con il fiume Meduna, destinato a bosco misto, di natura alluvionale argillosa e buona fertilità.

Il lotto è gravato da servitù di passaggio e metanodotto e vi si accede da Via Risera (laterale della S.S.n. 13) e stradina campestre che lo attraversa nella parte centrale.

Il fondo è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 54131301555 presentata il 2.07.1999 prot. 5342 ed approvata il 22.12.1999 (prat. I.R.F. n. 031/1999).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

Per il mantenimento dei contributi C.E.E. dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli impegni riportati nel "Piano di Coltura e Conservazione" approvato dall'Ispettorato delle Foreste.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2019), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Superficie complessiva di mq **17.200,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 38	sup reale lorda	950,00	1,00	950,00	€ 3,00
mapp. 58	sup reale lorda	5.000,00	1,00	5.000,00	€ 3,00
mapp. 43	sup reale lorda	6.070,00	1,00	6.070,00	€ 3,00
mapp. 44	sup reale lorda	5.180,00	1,00	5.180,00	€ 3,00
17.200,00					

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- l'ubicazione, la posizione, la forma, la giacitura, l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la coltura posta in essere o potenziale.

Si è inoltre considerato che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti;
- il terreno è condotto direttamente dal proprietario quindi è da considerarsi libero al momento della vendita.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Annualità 2016**Valori Agricoli medi della provincia****Regione agraria n. 3**

N. 10 Pianura: pianura tra Cellina e Livenza

coltura	valore agricolo €/ha
bosco misto	17.600,00
bosco d'impianto	48.500,00
seminativo	55.000,00
seminativo arborato	55.000,00

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del **25%** determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:**Fg. 45 mapp. 38-58-43-44.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 38	950,00	€ 3,00	€ 2.850,00
mapp. 58	5.000,00	€ 3,00	€ 15.000,00
mapp. 43	6.070,00	€ 3,00	€ 18.210,00
mapp. 44	5.180,00	€ 3,00	€ 15.540,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.600,00
Valore Corpo	€ 51.600,00
Valore complessivo intero	€ 51.600,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 51.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Cordenons Fg. 45 mapp. 38- 58-43-44	terreni a bosco misto posti a confine con il fiume Meduna	17.200,00	€ 51.600,00	€ 51.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 12.900,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 7:

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 38.700,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con aggiornamento al 13.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 1.06.1999 rep. 165148 not. Cesare Marzonia

SERVITU'

- 4.1 nota di trascr. del 31.01.2002 nn. 2000/1530 (servitù di passaggio e di metanodotto)

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 5.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

CERTIFICATI COMUNALI


- 6.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 5158 dell'11.04.2016 del Comune di Cordenons

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 7.1 fotografia aerea (bing maps)
- 7.2 n. 6 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
doft. geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **371/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 8

TERRENO
in Comune di Aviano (PN)

Fg. 56 mapp. 193

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Aviano (PN) - 33081

Lotto 8

Corpo: Fg. 56 mapp. 193

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Aviano

foglio 56, particella 193, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.50.70, reddito dominicale: € 47,13, reddito agrario: € 26,18

2. Possesso

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti

-
-

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: Aviano (PN) - 33081

Lotto 8

Corpo: Fg. 56 mapp. 193

Prezzo base d'asta: € 38.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

* * *

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione è il terreno di proprietà del Signor [REDACTED] ubicato nel Comune di AVIANO, e precisamente:

LOTTO 8

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appezzamento di terreno ubicato a confine della Zona Industriale edificata, lungo la strada comunale Col di Mezzo (**Fg. 56 mapp. 193**).

ATTIVITA' ESEGUITA

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- sopralluogo del bene per la verifica delle sue caratteristiche e consistenza;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, non ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti

di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il Signor [REDACTED]

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 8

Beni in Aviano (PN)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 56 mapp. 193.

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

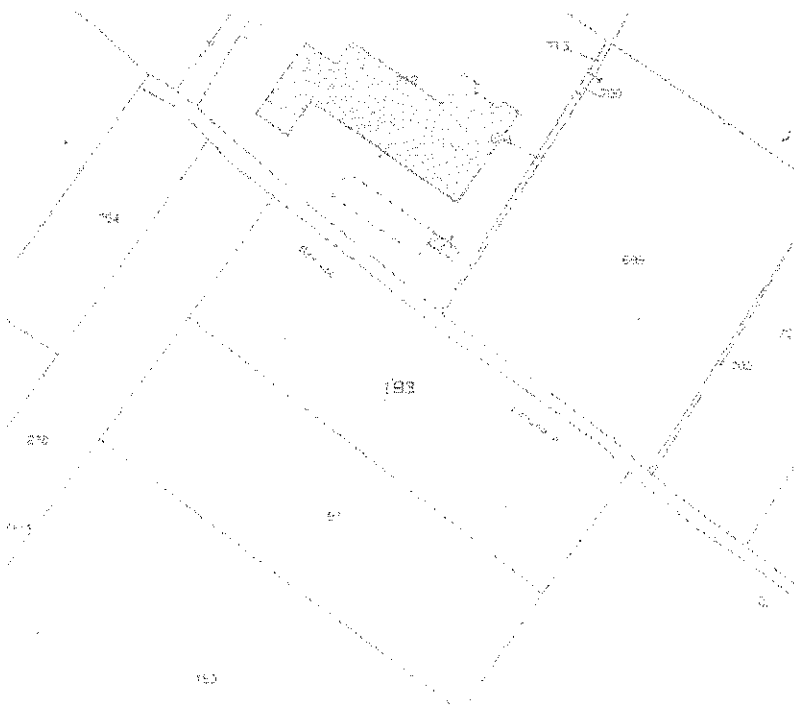
Intestazione:

per 1/1

- propr.

Dati catastali

Comune di Aviano



foglio 56, particella 193, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.50.70, reddito dominicale: € 47,13, reddito agrario: € 26,18

Confini:

- a nord-est con strada comunale bianca Col di Mezzo
- a nord-ovest con mapp. 270
- a sud-est con mapp. 169
- a sud-ovest con mapp. 97

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura delle particelle agli atti del catasto terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità colturale in bosco natiso.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE/QUARTIERE E ZONA:

Caratteristiche zona: periferica.
Area urbanistica: industriale.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole e industriali.

3. STATO DI POSSESSO:

Terreno condotto direttamente dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
 trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 derivante da: Verbale di separazione
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292
 Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] - propr. per
 1/1 dal 23/02/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di
 [REDACTED] n.n. 44 vol. 1045
 - trascritta a Pordenone in data 11/03/2008 ai nn. 3882/2602 (accettazione
 tacita di eredità trascritta in data 28/03/2013 ai nn. 4388/3217).

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	C.C. n. 99/2001 e sue successive varianti

Zona omogenea:	Zone D.2.1 - Industriali di interesse comprensoriale e comunale
Norme tecniche di attuazione:	L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri: Q: 50% Dc: 7,5 m o a confine previa convenzione con il confinante Ds: 20 m dalla viabilità extraurbana di interesse regionale e provinciale; 10 m alla viabilità interna della zona.
Altro:	<i>Vincoli:</i> Mappale non interessato da vincoli. <i>Pericolosità:</i> Mappale non interessato da pericolosità.
Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 52706.1 del 21.04.2016 del Comune di Aviano (che si allega).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI AVIANO

FG. 56 MAPP. 193

Si tratta di un terreno piano di forma rettangolare destinato a bosco misto, di natura alluvionale ghiaiosa, ubicato a confine della Zona Industriale edificata di Aviano, delimitato a nord-est da strada comunale bianca Col di Mezzo.

Vi si accede da Via Giuseppe Ellero e da strada interpodereale posta a sud-est.

Il fondo è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 44130878588 presentata il 21.12.1995 prot. 10066 ed approvata il 31.01.1996 (prat. I.R.F. n. 031/1995).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2015), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Plena proprietà

Superficie complessiva di mq **5.070,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 193	sup reale lorda	5.070,00	1,00	5.070,00	€ 10,00

5.070,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- l'ubicazione, la posizione, la forma, la giacitura, l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la coltura posta in essere o potenziale.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Annualità 2016

Valori Agricoli medi della provincia

Regione agraria n. 3

N. 10 Pianura: pianura tra Cellina e Livenza

coltura	valore agricolo €/ha
bosco misto	17.600,00
bosco d'impianto	48.500,00
seminativo	55.000,00
seminativo arborato	55.000,00

Si è inoltre considerato che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i

beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti;

- il terreno è condotto direttamente dal proprietario quindi è da considerarsi libero al momento della vendita.

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del **25%** determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 56 mapp. 193.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 193	5.070,00	€ 10,00	€ 50.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del	€ 50.700,00
Valore Corpo	€ 50.700,00
Valore complessivo intero	€ 50.700,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 50.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Aviano Fig. 56 mapp. 193	terreno a bosco misto ubicata a confine della Zona Industriale edificata, lungo la strada comunale Col di Mezzo	5.070,00	€ 50.700,00	€ 50.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 12.675,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 8:

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

€ 38.000,00

Allegati**DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 visura attuale dell'immobile

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con aggiornamento al 13.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 successione in morte di [REDACTED] den.n. 44 vol. 1045 Ufficio del Registro di Pordenone

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

CERTIFICATI COMUNALI

- 5.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 52706.1 del 21.04.2016 del Comune di Aviano

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 6.1 fotografia aerea (bing maps)
- 6.2 n. 3 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
dot. geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **371/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 9

TERRENO
in Comune di Zoppola (PN)
Fg. 12 mapp. 131-132-133-130

LOTTO 10

TERRENO
in Comune di Zoppola (PN)
Fg. 1 mapp. 51-53
e ritagli stradali

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati catastali****Lotto 9**

Bene: Via Sacconassi - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 12 mapp. 130-131-132-133

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Zoppola

foglio 12, particella 130 porz. AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.25.00, reddito dominicale: € 31,63, reddito agrario: € 20,01

foglio 12, particella 130 porz. AB, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.02.40, reddito dominicale: € 2,48, reddito agrario: € 1,67

foglio 12, particella 131, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.06.50, reddito dominicale: € 6,71, reddito agrario: € 4,53

foglio 12, particella 132 porz. AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.10.00, reddito dominicale: € 12,65, reddito agrario: € 8,01

foglio 12, particella 132 porz. AB, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 0.01.40, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,04

foglio 12, particella 133 porz. AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.20.00, reddito dominicale: € 25,31, reddito agrario: € 16,01

foglio 12, particella 133 porz. AB, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 0,39, reddito agrario: € 0,08

Lotto 10

Bene: Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 1 mapp. 51-53

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Zoppola

foglio 1, particella 51, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.02.80,
reddito dominicale: € 87,60, reddito agrario: € 66,36

foglio 1, particella 53, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.96.80,
reddito dominicale: € 82,49, reddito agrario: € 62,49

Corpo: Fg. 15 mapp. 237

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Zoppola

foglio 15, particella 237 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie
catastale 0.01.00, reddito dominicale: € 0,85, reddito agrario: € 0,65

foglio 15, particella 237 porz. AB, qualità incolt.prod., classe 3, superficie
catastale 0.00.45, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01

Corpo: Fg. 30 mapp. 1122 – San Giorgio della Richinvelda

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di San Giorgio della Richinvelda

foglio 30, particella 1122, qualità incolt.prod., classe 1, superficie catastale
0.00.50, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01

2. Possesso

Lotto 9

Bene: Via Sacconassi - Zoppola (Pordenone) – 33080

Corpo: Fg. 12 mapp. 130-131-132-133

Possesso:

- mapp. 130-131: affittati con contratto registrato in data successiva al sequestro conservativo, quindi non opponibile alla procedura
- mapp. 132-133: terreno condotto direttamente dall'esecutato

Lotto 10

Bene: Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 1 mapp. 51-53

Possesso: Terreno condotto direttamente dall'esecutato

Corpo: Fg. 15 mapp. 237

Possesso: Porzione di strada bianca

Corpo: Fg. 30 mapp. 1122 - San Giorgio della Richinvelda

Possesso: Ritaglio di strada asfaltata

~~3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili~~

4. Creditori Iscritti

Lotto 9

Bene: Via Sacconassi - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 12 mapp. 130-131-132-133

Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Lotto 10

Bene: Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 1 mapp. 51-53

Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Corpo: Fg. 15 mapp. 237

Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Corpo: Fg. 30 mapp. 1122 - San Giorgio della Richinvelda

Creditori iscritti:

- [REDACTED]

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Lotto 9

Bene: Via Sacconassi - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 12 mapp. 130-131-132-133

Prezzo base d'asta € 22.900,00

Lotto 10

Bene: Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 1 mapp. 51-53

Corpo: Fg. 15 mapp. 237

Corpo: Fg. 30 mapp. 1122 - San Giorgio della Richinvelda

Prezzo base d'asta € 37.400,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono i terreni di proprietà del [redatto] ubicati nei Comuni di ZOPPOLA e San Giorgio della Richinvelda, e precisamente:

LOTTO 9

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Zoppola in Via Sacconassi (**Fg. 12 mapp. 130-131-132-133**)

LOTTO 10

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Zoppola in loc. Ciampeis (**Fg. 1 mapp. 51-53**)

nonché

ritagli di terreno destinati a sede stradale in Comune di Zoppola (**Fg. 15 mapp. 237**) e in Comune di San Giorgio della Richinvelda (**Fg. 30 mapp. 1122**).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio de [redatto]
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Zoppola di

- una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio della Richinvelda di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
- acquisizione di copia del contratto di affitto con i dati di registrazione presso la Confagricoltura di Pordenone;
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche e consistenza;
- servizio fotografico;
- accesso agli Uffici Tecnici Comunali per il ritiro dei certificati richiesti.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, non ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il [REDACTED]

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

foglio 12, particella 130 porz. AB, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.02.40, reddito dominicale: € 2,48, reddito agrario: € 1,67

foglio 12, particella 131, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.06.50, reddito dominicale: € 6,71, reddito agrario: € 4,53

foglio 12, particella 132 porz. AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.10.00, reddito dominicale: € 12,65, reddito agrario: € 8,01

foglio 12, particella 132 porz. AB, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 0.01.40, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,04

foglio 12, particella 133 porz. AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.20.00, reddito dominicale: € 25,31, reddito agrario: € 16,01

foglio 12, particella 133 porz. AB, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 0,39, reddito agrario: € 0,08

Confini:

Le particelle formano unico corpo confinante:

- a nord-est con mapp. 134
- a nord-ovest con Via Sacconassi
- a sud-est con mapp. 129
- a sud-ovest con mapp. 124

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura delle particelle mapp. 132-133 agli atti del catasto terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità colturali in bosco misto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale solo dei mapp. 130-131.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

I mapp. 130-131 (di totali Ha 0.33.90) sono affittati con contratto del 3.12.2014, registrato a Pordenone il 15.12.2014 al n. 5345 mod. 3T, avente durata, in deroga agli artt. 22 e 1 della L. 203/82, di anni 3 a decorrere dal 1.01.2015 sino alla data inderogabile del 31.12.2017. Il rapporto sarà risolto senza altri avvisi o disdette.

Il contratto è stato registrato in data successiva al sequestro conservativo, quindi non è opponibile alla procedura.

I mapp. 132-133 sono condotti direttamente dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [redacted] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Verbale di separazione iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:

Fg. 12 mapp. 130-131

[redacted] - propr. per 1/1 dal 28/02/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Giorgio Bevilacqua in data 28/02/2000 rep.n. 93537 - trascritto a Pordenone in data 22/03/2000 ai nn. 3899/2795.

Fg. 12 mapp. 132-133

[redacted] - propr. per 1/1 dal 12/03/1984 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Severino Pirozzi in data 12/03/1984 rep.n. 19652 - trascritto a Pordenone in data 11/04/1984 ai nn. 3970/3313.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 43 adottata con D.C. n. 59 del 22.12.2014, approvata con D.C. n. 51 del 19.12.2015, in vigore dal 3.03.2016
Zona omogenea:	mapp. 130-131-132-133: Zona E6 - ambiti di interesse agricolo

Altro:	I terreni ricadono all'interno della fascia compresa entro 150 m dalla Roggia Fiumetto (acqua pubblica n. 125) soggetta a vincolo paesaggistico. D.L.n. 42 del 22.01.2004.
Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 4481 del 1.04.2016 del Comune di Zoppola (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI ZOPPOLA

FG. 12 MAPP. 130-131-132-133

Si tratta di terreni piani, contigui fra loro, di forma regolare ubicati a nord dell'abitato di Castions di Zoppola, in loc. Sacconassi lungo l'omonima strada comunale, posta ad ovest, da cui vi si accede, di natura alluvionale argillosa e buona fertilità.

I mapp. 130-131 sono destinati a seminativo.

I mapp. 132-133 sono invece destinati a bosco misto e sono stati oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 44130879651 presentata il 27.01.1997 prot. 660 ed approvata il 27.02.1997 (prat. I.R.F. n. 057/1996).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

Per il mantenimento dei contributi C.E.E. dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli impegni riportati nel "Piano di Coltura e Conservazione" approvato dall'Ispettorato delle Foreste.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2016), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **6.780,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 130	sup reale lorda	2.740,00	1,00	2.740,00	€ 4,00
mapp. 131	sup reale lorda	650,00	1,00	650,00	€ 4,00
mapp. 132	sup reale lorda	1.140,00	1,00	1.140,00	€ 5,00
mapp. 133	sup reale lorda	2.250,00	1,00	2.250,00	€ 5,00

6.780,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili ed in particolare:

- l'ubicazione, la posizione, la forma, la giacitura, l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la coltura posta in essere o potenziale.

Si è inoltre considerato che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti;
- i terreni sono da considerarsi liberi al momento della vendita in quanto affittati con contratto non opponibile alla procedura o condotti direttamente dal proprietario.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Annualità 2016

Valori Agricoli medi della provincia

Regione agraria n. 3

N. 10 Pianura: pianura tra Cellina e Livenza

coltura	valore agricolo €/ha
bosco misto	17.600,00
bosco d'impianto	48.500,00

seminativo	55.000,00
seminativo arborato	55.000,00

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del **25%** determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 12 mapp. 130-131-132-133.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 130	2.740,00	€ 4,00	€ 10.960,00
mapp. 131	650,00	€ 4,00	€ 2.600,00
mapp. 132	1.140,00	€ 5,00	€ 5.700,00
mapp. 133	2.250,00	€ 5,00	€ 11.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.510,00
Valore Corpo	€ 30.510,00
Valore complessivo intero	€ 30.510,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 30.510,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Zoppola Fig. 12 mapp. 130-131-132-133	terreni in loc. Sacconassi destinati a seminativo (mapp. 130-131) e bosco misto (mapp. 132-133)	6.780,00	€ 30.510,00	€ 30.510,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 7.627,50

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 9:

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 22.900,00

LOTTO 10

Beni in **Zoppola (PN)** e
San Giorgio della Richinvelda (PN)

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 1 mapp. 51-53

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

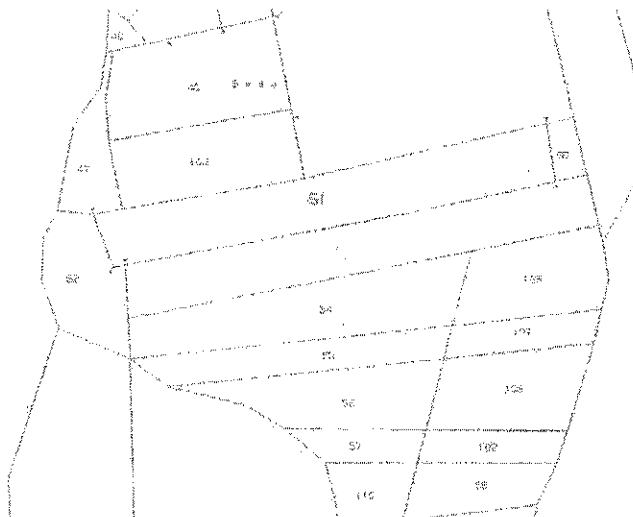
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] propr.
per 1/1

Dati catastali

Comune di Zoppola



foglio 1, particella 51, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.02.80, reddito dominicale: € 87,60, reddito agrario: € 66,36

foglio 1, particella 53, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.96.80, reddito dominicale: € 82,49, reddito agrario: € 62,49

Confini:

Le particelle formano unico corpo confinante:

- a nord con mapp. 47-102-49
- ad est con mapp. 50-104
- ad ovest con mapp. 52
- a sud con mapp. 54-106

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura delle particelle agli atti del catasto terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regularizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità colturale in bosco misto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 15 mapp. 237

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

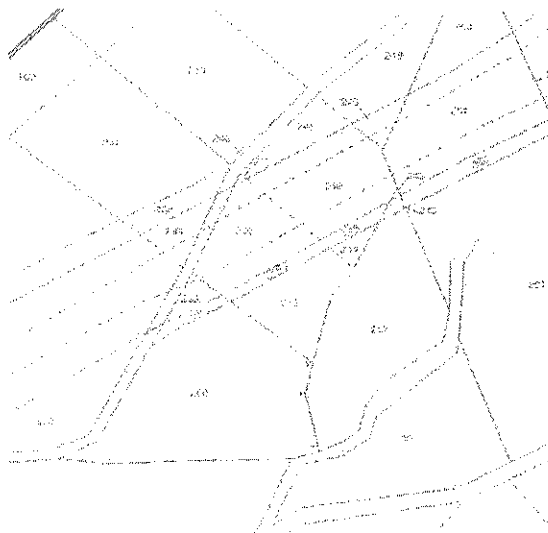
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] - propr.
per 1/1

Dati catastaliComune di Zoppola

foglio 15, particella 237 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.01.00, reddito dominicale: € 0,85, reddito agrario: € 0,65

foglio 15, particella 237 porz. AB, qualità incolt.prod., classe 3, superficie catastale 0.00.45, reddito dominicale: € 0,03, reddito agrario: € 0,01

Confini:

Il mapp. 237 confina:

- a nord con mapp. 236
- ad est con mapp. 243
- a sud con mapp. 238
- ad ovest con mapp. 259

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura della particella mapp. 237 porz. AA agli atti del catasto terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione qualità culturale in incolto produttivo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale solo del mapp. 237 porz. AB.

Identificativo corpo: Comune di San Giorgio della Richinvelda - Fg. 30 mapp 1122

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

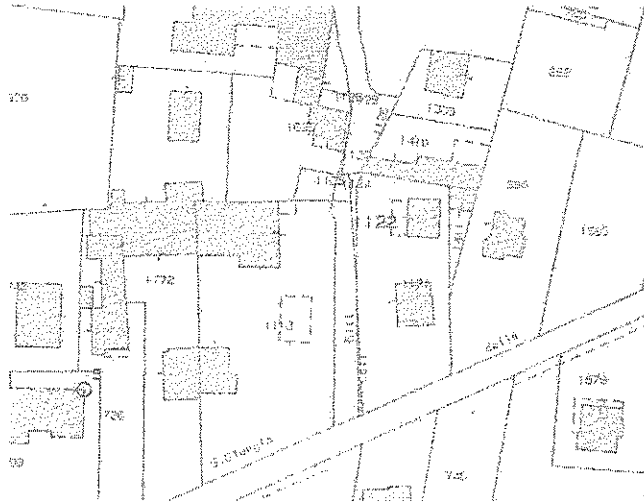
Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] propr.
per 1/1

Dati catastali

Comune di San Giorgio della Richinvelda



foglio 30, particella 1122, qualità incolt.prod., classe 1, superficie catastale 0.00.50, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01

Confini:

Il mapp. 1122 confina:

- a nord con mapp. 1132
- a est con mapp. 1121
- a ovest con mapp. 1119

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Identificativo corpo: **Fg. 1 mapp. 51-53**

sito in **Zoppola (Pordenone)**

Caratteristiche zona: **periferica**

Area urbanistica: **ambiti di tutela ambientale**

Caratteristiche zone limitrofe: **agricole e fluviali**

Identificativo corpo: **Fg. 15 mapp. 237**

sito in **Zoppola (Pordenone)**

Caratteristiche zona: **periferica**

Area urbanistica: **viabilità**

Caratteristiche zone limitrofe: **agricole**

Identificativo corpo: **Fg. 30 mapp. 1122**

sito in **San Giorgio della Richinvelda (Pordenone)**

Caratteristiche zona: **centrale**

Area urbanistica: **viabilità**

Caratteristiche zone limitrofe: **residenziali.**

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **Fg. 1 mapp. 51-53**

sito in Zoppola (Pordenone)

Terreni condotti direttamente dall'esecutato.

Identificativo corpo: Fg. 15 mapp. 237**sito in Zoppola (Pordenone)**

Porzione di strada bianca.

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 1122**sito in San Giorgio della Richinvelda (Pordenone)**

Ritaglio di strada asfaltata.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)**Identificativo corpo: **Fg. 1 mapp. 51-53 e Fg. 15 mapp. 237**

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Verbale di separazione
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

Identificativo corpo: **San Giorgio della Richinvelda - Fg. 30 mapp. 1122**

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

Altre trascrizioni

- **Atto di asservimento** a rogito di Prefetto di Pordenone in data 09/07/1999 rep.n. 990 - trascritto a Pordenone in data 11/08/1999 ai nn. 12159/8667. Atto di costituzione di servitù di uso pubblico a carico del terreno in Zoppola - Fg. 15 mapp. 237 a favore del Demanio dello Stato Ramo Strade con sede in Roma.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Fg. 1 mapp. 51-53 e San Giorgio della Richinvelda - Fg. 30 mapp. 1122

[redacted] - propr.
per 1/1 dal 23/02/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di

[redacted] - trascritto a Pordenone in data 11/03/2008 ai nn. 3882/2602
(accettazione tacita di eredità trascritta in data 28/03/2013 ai nn. 4388/3217).

Fg. 15 mapp. 237

[redacted] - propr.
per 1/1 dal 24/01/1989 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di
compravendita a rogito di not. Cesare Marzona in data 24/01/1989 rep.n.
102000 - trascritto a Pordenone in data 13/02/1989 ai nn. 1994/1550.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

15.2 Conformità urbanistica:

Comune di Zoppola

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 43 adottata con D.C. n. 59 del 22.12.2014, approvata con D.C. n. 51 del 19.12.2015, in vigore dal 3.03.2016
Zona omogenea:	Fg. 1 mapp. 51-53 Zona F4 - ambiti di tutela ambientale Fg. 15 mapp. 237 viabilità
Altro:	I terreni Fg. 1 mapp. 51-53 ricadono: - all'interno della fascia compresa entro 150 m dal Torrente Cellina-Meduna (acqua pubblica n. 44) soggetta a vincolo paesaggistico D.L.n. 42 del 22.01.2004. - all'interno del (ZPS) Zone di Protezione Speciale Z.P.S. IT 3311001 (contiene il S.I.C.) che contiene il SIC Siti di Importanza Comunitaria IT 3310009 "Magredi del Cellina" - all'interno dell'alveo (zone esondabili pericoli naturali - aree di

	<p>pertinenza fluviale o esondabili individuate dal PAIL del fiume Livenza Vincoli Piano Assetto Idrogeologico Livenza (PAIL).</p> <p style="text-align: center;">* * *</p> <p>L'area Fg. 15 mapp. 237 ricade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'interno della fascia compresa entro 150 m dal Torrente Cellina-Meduna (acqua pubblica n. 44) soggetta a vincolo paesaggistico D.L.n. 42 del 22.01.2004 - è interessato da Fasce di rispetto: Limiti di rispetto stradale - è interessato da pericolosità media (zone esondabili pericoli naturali - aree di pertinenza fluviale o esondabili individuate dal PAIL del fiume Livenza vincoli Piano Assetto Idrogeologico Livenza (PAIL))
Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 4481 del 1.04.2016 del Comune di Zoppola (che si allega).

Comune di San Giorgio della Richinvelda

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Fg. 30 mapp. 1122 sedime stradale
Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 27.04.2016 del Comune di San Giorgio della Richinvelda (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI ZOPPOLA

FG. 1 MAPP. 51-53

Si tratta di terreni piani costituenti un unico appezzamento di forma regolare posto a nord dell'abitato di Zoppola in loc. Ciampois, nella confluenza fra il Torrente Meduna ed il Torrente Cellina, destinato a bosco misto.

Il fondo, di natura alluvionale ghiaiosa, è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994 della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 44130879651 presentata il 27.01.1997 prot. 660 ed approvata il 27.02.1997 (prat. I.R.F. n. 057/1996).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

Per il mantenimento dei contributi C.E.E. dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli impegni riportati nel "Piano di Coltura e Conservazione" approvato dall'Ispettorato delle Foreste.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2016), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

* * *

La particelle **Fg. 15 mapp. 237** del Comune di Zoppola identifica una porzione di strada bianca a sud della Cimpello-Sequals (S.R. n. 177).

Il **Fg. 30 mapp. 1122** del Comune di San Giorgio della Richinvelda è invece un ritaglio di strada asfaltata (Via San Nicolò).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Comune di Zoppola

Fg. 1 mapp. 51-53

Superficie complessiva di mq **19.960,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Fg. 1 mapp. 51	sup reale lorda	10.280,00	1,00	10.280,00	€ 2,50
Fg. 1 mapp. 53	sup reale lorda	9.680,00	1,00	9.680,00	€ 2,50

19.960,00

Fg. 15 mapp. 237Superficie complessiva di mq **145,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Fg. 15 mapp. 237	sup reale lorda	145,00	1,00	145,00	€ 0,00

145,00

Comune di San Giorgio della Richinvelda**Fg. 30 mapp. 1122**Superficie complessiva di mq **50,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Fg. 30 mapp. 1122	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00	€ 0,00

50,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

- l'ubicazione, la posizione, la forma, la giacitura, l'accessibilità, la destinazione urbanistica, la coltura posta in essere o potenziale.

Si è inoltre considerato che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti;
- il terreno è condotto direttamente dal proprietario quindi è da considerarsi libero al momento della vendita.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Annualità 2016**Valori Agricoli medi della provincia****Regione agraria n. 3**

N. 10 Pianura: pianura fra Cellina e Livènza

coltura	valore agricolo €/ha
bosco misto	17.600,00
bosco d'impianto	48.500,00
seminativo	55.000,00
seminativo arborato	55.000,00

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del **25%** determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

16.2 Fonti di informazione:

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

16.3 Valutazione corpi:

Fig. 1 mapp. 51-53.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fg. 1 mapp. 51	10.280,00	€ 2,50	€ 25.700,00
Fg. 1 mapp. 53	9.680,00	€ 2,50	€ 24.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49.900,00
Valore Corpo	€ 49.900,00
Valore complessivo intero	€ 49.900,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 49.900,00

Fig. 15 mapp. 237.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fg. 15 mapp. 237	145,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore Corpo	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 0,00

San Giorgio della Richinvelda - Fg. 30 mapp. 1122.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fg. 30 mapp. 1122	50,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore Corpo	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 0,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Zoppola - Fg. 1 mapp. 51-53	terreni piani destinati a bosco misto ubicati a nord dell'abitato di Zoppola in loc. Ciampeis,	19.960,00	€ 49.900,00	€ 49.900,00
Fg. 15 mapp. 237	porzione di strada bianca a sud della Cimpello-Sequals	145,00	€ 0,00	€ 0,00
Comune di San Giorgio della Richinvelda Fg. 30 mapp. 1122	ritaglio di strada asfaltata (Via San Nicolò)	50,00	€ 0,00	€ 0,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **25%** per assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per la immediatezza della vendita giudiziaria e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive

€ 12.475,00

16.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 10:

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

€ 37.400,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 n. 4 mappe scala 1:2000
- 1.2 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con aggiornamento al 13.06.2016

TITOLI DI PROVENIENZA

Lotto 9

- 3.1 atto di CV del 28/02/2000 rep.n. 93537 del not. Giorgio Bevilacqua
- 3.2 atto di CV del 12/03/1984 rep.n. 19652 del not. Severino Pirozzi

Lotto 10

- 3.3 denuncia di successione apertasi il 23/02/2006 [REDACTED]
den.n. 44 vol. 1045
- 3.4 atto di CV del 24/01/1989 rep.n. 102000 del not. Cesare Marzona

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

SERVITU'

- 5.1 nota del 11.08.1999 nn. 12159/8667 (servitù di uso pubblico a carico del mapp. 237 del Fg. 15 - Lotto 10)

CONTRATTO DI AFFITTO

- 6.1 del 3.12.2014 registrato il 15.12.2014 (Lotto 9)

CERTIFICATI COMUNALI

- 7.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 4481 del 1.04.2016 del Comune di Zoppola
- 7.2 certificato di destinazione urbanistica del 27.04.2016 del Comune di San Giorgio della Richinvelda

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 9

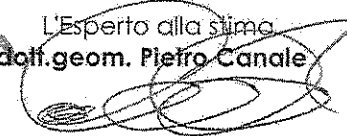
- 8.1 fotografia aerea (google maps)
- 8.2 n. 6 fotografie

Lotto 10

- 8.3 fotografia aerea (bing maps)
- 8.4 n. 2 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **371/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2014 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 11

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
in Comune di Aviano (PN)
loc. Piancavallo - Via Collato n. 3
Fg. 2 mapp. 959 sub. 15 e sub. 24

Esperto alla stima: **dott. geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Collalto n. 3 - loc. Piancavallo - Aviano (PN) - 33081

Lotto: 11

Corpo: sez. A - Fg. 2 mapp. 959 sub. 15 e sub. 24

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e autorimessa [C6]

Dati Catastali:

[REDACTED]

propr. per 1/1

Comune di Aviano

sez. A - Fg. 2, particella 959, subalterno 15, indirizzo Via Collalto, piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale: 40 mq - totale escluse aree scoperte: 40 mq, rendita € 309,87

sez. A - Fg. 2, particella 959, subalterno 24, indirizzo Via Collalto, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie totale: 17 mq, rendita € 52,68

2. Possesso

Libero (utilizzato saltuariamente dal proprietario)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**4. Creditori Iscritti**

: [REDACTED]
: [REDACTED]

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: Via Collalto n. 3 – loc. Piancavallo - Aviano (PN) – 33081

Lotto 11

Corpo: sez. A - Fg. 2 mapp. 959 sub. 15 e sub. 24

Prezzo base d'asta: € 46.300,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono le unità urbane di proprietà del [REDAZIONE] ubicate nel Comune di AVIANO, e precisamente:

LOTTO 11

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento al terzo piano, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del condominio "Residenza Col Toront" ubicato in loc. Piancavallo in Via Collalto n. 3 (**Fa. 2 mapp. 959 sub. 15 e sub. 24**):

ATTIVITA' ESEGUITA

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta all'Amministratore del Condominio di una dichiarazione dalla quale risulti l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, eventuali procedimenti giudiziari relativi agli immobili (di conoscenza dell'Amministratore);
- acquisizione presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Signor D'Andrea;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Aviano di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e del certificato dei provvedimenti sanzionatori, e di una richiesta per l'accesso agli atti;

- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperiti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il [REDACTED]

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 11

Beni in **Aviano** (PN)
Località **Piancavallo**
Via Collalto n. 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sez. A - Fg. 2 mapp. 959 sub. 15 e sub. 24.

Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] sito in frazione: Piancavallo -
Via Collalto n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
 propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Aviano



sez. A - Fg. 2, particella 959, subalterno 15, indirizzo Via Collalto, piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie totale: 40 mq - totale escluse aree scoperte: 40 mq, rendita € 309,87

sez. A - Fg. 2, particella 959, subalterno 24, indirizzo Via Collalto, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie totale: 17 mq, rendita € 52,68

Derivante da:

- soppressione della particella ceu sez. A - Fg. 2 mapp. 87 sub. 15 e sub. 24 per allineamento mappe

Note

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato condominiale di cui le unità fanno parte è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 2 mapp. 959 - ente urbano di Ha 0.23.23.

Confini

Il mapp. 959 confina:

- a nord con mapp. 36
- a nord-est con mapp. 946
- a sud-est con mapp. 960 e strada
- a sud-ovest con mapp. 682.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: turistica di alta montagna

Caratteristiche zone limitrofe: turistiche-residenziali-commerciali

Attrazioni paesaggistiche: stazione sciistica

3. STATO DI POSSESSO:

Libero (utilizzato saltuariamente dal proprietario).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo

Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 al nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Verbale di separazione
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.600,00/1.800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.575,16.

Con e.mail del 20.04.2016, che si allega, la Signora [redacted] quale Amministratrice del Condominio Col Toront ha riferito che:

- l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta a circa euro 1.600,00/1.800,00;
- entro il 31/12/2016 matureranno spese straordinarie relative alla contabilizzazione del calore, che verranno quantificate in un'assemblea straordinaria che si terrà entro il prossimo mese di settembre;
- la quota delle spese condominiali non pagate nelle ultime 2 gestioni è di euro 3.575,16 (euro 1.781,16 per bilancio consuntivo 01.09.14/31.08.15 ed euro 1.794,00 per bilancio preventivo 01.09.15/31.08.16);
- la [redacted] in qualità di amministratrice del condominio ha emesso nei confronti del [redacted] n. 683/2015 del 16/04/2015 - R.G. n. 1245/2015 emesso dal Tribunale di Pordenone e atto di precetto notificati in data 11-12/06/2015 per complessivi euro 6.341,33.

Millesimi di proprietà:

Alle unità compete quota di 37,56/1000 (di cui 30,67 per il sub. 15 e 6,89 per il sub. 24) sulle parti comuni del complesso di cui fanno parte.

I rapporti fra i condomini e quelli tra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile di cui fanno parte le unità sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato all'atto del 22.06.1984 rep. 4377 del not. Corsi di Pordenone.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nell'atto rep. 52023 del 11.04.1997 del not. Pirozzi già di Pordenone (trascritto il 30.04.1997 ai nn. 5059/3833) è indicato che:

- le unità vengono trasferite con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie ed in particolare con quelle derivanti dalla divisione per piani orizzontali e dalla vendita frazionata dello stabile di cui fanno parte, nonché con servitù, obblighi, patti e condizioni di cui agli atti del not. Corsi di Pordenone:
 - del 11.06.1982 rep. 1472, registrato a Pordenone il 23.06.1982 al n. 1908 e ivi trascritto il 1.07.1982 ai nn. 6308/5046
 - del 22.06.1984 rep. 4378, registrato a Pordenone il 6.07.1984 al n. 1990 ed ivi trascritto il 18.07.1984 ai nn. 7495/6265
- il fabbricato è gravato a favore dell'area Fg. 2 mapp. 682 da servitù di installazione di antenne ricetrasmittenti sul tetto del fondo servente ed in una reciprocamente avvantaggiato da servitù di fognatura a peso di detta area;
- il fabbricato è gravato da vincolo forestale idrogeologico e di integrale

- rispetto paesaggistico e dal divieto di recinzione delle aree scoperte e da quant'altro previsto per atto rep. 166785 not. Ferruccio Sartori;
- sono di proprietà comune ma in uso esclusivo dei condomini ai piani terra le porzioni a corte quali individuate in planimetria generale del fabbricato allegata sub. A all'atto del 22.06.1984 rep. 4377 not. Corsi.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente**Indice di prestazione energetica: classe E**

Note: Il certificato, redatto il 25.05.2016 con validità sino al 25.05.2026, è stato depositato il 25.05.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 15838-2016-PN-APE-DEF prof. INSIEL TS1-REGAPE-2016-0013658.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 26/01/2007 da oggi (attuale proprietario). In forza di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito di Tribunale di Pordenone in data 26/01/2007 rep.n. 3640/2006 - trascritto a Pordenone in data 30/05/2007 al nn. 10319/6026.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione n. 71 del 15.04.1981 (prat.n. 103/81, prof.n. 3254)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: nuova costruzione fabbricato ad uso residenza
- **Concessione n. 141 del 14.10.1981 (prat.n. 218/81, prof.n. 8691)**
Intestazione: [REDACTED]
Note tipo pratica: variante in corso d'opera alla costruzione fabbricato ad uso residenza "Col Toront" - pratica 103/81
- **Concessione n. 9/84 del 25.01.1984 (prat.n. 183/83, prof.n. 11583/83)**
Intestazione: [REDACTED]
Note tipo pratica: variante a prat. 103/81 e 218/81 per costruzione fabbricato ad uso residenza "Col Toront" in località Piancavallo
- **Concessione n. 10/84 del 25.01.1984 (prat.n. 201/83, prof.n. 14360/83)**
Intestazione: [REDACTED]
Note tipo pratica: variante a prat. 103/81 - 218/81 - 183/83 per costruzione di un fabbricato ad uso residenza "Col Toront" in località Piancavallo
- **Autorizzazione di abitabilità prof.n. 2703 del 19.03.1984 (prat.n. 103/81 e successive varianti)** relativa alle unità di civile abitazione ed autorimesse

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia conforme all'originale rilasciata dal Comune di Aviano, della richiesta di certificato ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e succ. mod. ed integr. (Inesistenza provvedimenti sanzionatori) inviata il 4.04.2016.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 99/2001 e sue successive varianti
Zona omogenea:	Zone G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Altro:	Vincoli: Aree private soggette a Vincolo Idrogeologico Vincoli preordinati all'esproprio; Vincolo preordinato all'esproprio imposto contestualmente all'approvazione di opera pubblica - Variante N. 53 al PRGC entrata in vigore il 7.09.2006 Pericolosità: Mappale non interessato da pericolosità.
Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 52706.1 del 21.04.2016 del Comune di Aviano (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI AVIANO – SEZ. A

FG. 2 MAPP. 959 SUB. 15 E SUB. 24

Si tratta di un appartamento al terzo piano, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Residenza Col Toront" ubicato in loc. Piancavallo in Via Collalto n. 3.



L'edificio, realizzato nella metà degli anni '80, si sviluppa su 6 piani fuori terra a destinazione residenziale, collegati da rampa scale ed ascensore, ed un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine.

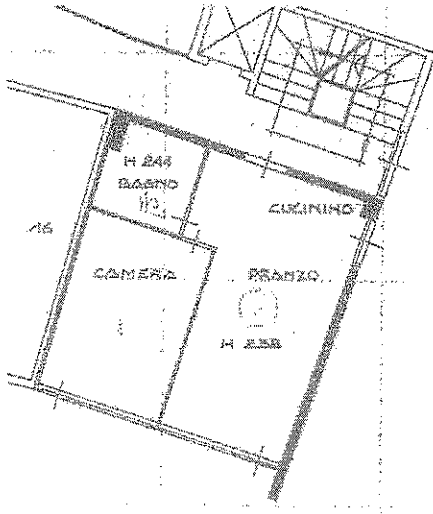
Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni continue in c.a.;
- struttura portante e solai in c.a.;
- tetto in c.a. con sovrastante copertura in lamiera;
- pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a.;
- tramezze in laterizio.

L'androne d'ingresso al piano terra ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite in moquette o in pannelli di legno; il portoncino d'ingresso è in alluminio; i corridoi e le pareti ai piani superiori sono rivestiti in moquette; i gradini delle scale condominiali hanno alzate in granito e pedate rivestite in moquette.

L'area scoperta condominiale è destinata a verde, a percorso pedonale ed a rampa per l'accesso alle autorimesse.

* * *



L'alloggio, contraddistinto con l'interno n. 15, è composto da ingresso, pranzo-cucinino, camera e bagno cieco (con doccia), per complessivi mq. 40 ca.

Le finiture, di tipo normale per la località montana, sono costituite da:

- pavimenti in prefinito di rovere nella zona giorno e nella camera, ed in piastrelle di ceramica nel bagno;
- pareti intonacate al civile o parzialmente piastrellate in ceramica (angolo cottura e servizio igienico) o rivestite con perline di abete isolate (zona pranzo);
- portoncino d'ingresso del tipo

blindato;

- porte interne in tamburato di larice;
- finestre e vetrate in larice verniciato al naturale, con vetrocamera.

L'unità è arredata ed il mobilio non è oggetto di stima ed alienazione.

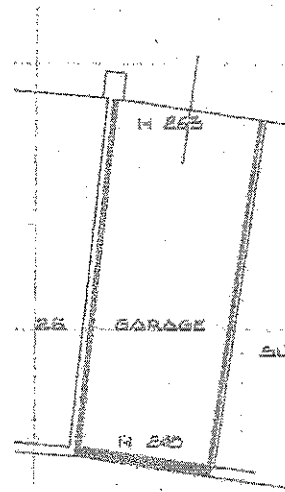
L'alloggio è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia del tipo civile, con frutti Bticino;
- impianto di riscaldamento centralizzato funzionante a gasolio, con caldaia posta nell'apposito locale comune al piano interrato, termosifone nella zona cottura e termi elettrici nella camera e nella zona pranzo;
- impianto video-citofono;
- impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto comunale ed alla fognatura stradale.

Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti; non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

L'autorimessa al piano interrato misura mq. 17 ca., ha pavimento in piastrelle di ceramica e basculante in lamiera zincata, ed è comodamente raggiungibile da zona di manovra e scivolo condominiale in cemento.

I beni sono posti in vicinanza degli impianti di risalita, nel centro della località turistica in zona di buona commerciabilità.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

sez. A - Fig. 2 mapp. 959 sub. 15 e sub. 24

Superficie complessiva di circa mq 57,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00	€ 1.300,00
autorimessa	sup reale lorda	17,00	0,66	11,22	€ 1.300,00

51,22

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- conformità urbanistico-edilizia.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2**località turistica Piancavallo****Codice Zona E1 – destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	1.200,00	1.750,00
box	normale	800,00	1.200,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per appartamenti usati da un minimo di €/mq 1.050,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario del **25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:**sez. A - Fg. 2 mapp. 959 sub. 15 e 24.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	40,00	€ 1.300,00	€ 52.000,00
autorimessa	11,22	€ 1.300,00	€ 14.586,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 66.586,00
Valore Corpo	€ 66.586,00
Valore complessivo intero	€ 66.586,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 66.586,00

* * *

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Aviano sez. A - Fg. 2 mapp. 959 sub. 15 e 24	appartamento al p.3 con autorimessa al p.S1 del "Condominio Residenza Col Toront" ubicato in loc. Piancavallo in Via Collalto n. 3.	51,22	€ 66.586,00	€ 66.586,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 16.646,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 11:

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

€ 46.300,00

Allegati**DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa scala 1:1000
- 1.2 elaborato planimetrico p.51 e p.3 scala 1:100 e n. 2 planimetrie scala 1:100
- 1.3 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con aggiornamento al 13.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del 26.01.2007 rep. 3640/2006 del Tribunale di Pordenone

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 APE redatto e depositato il 25.05.2016

PENDENZE CONDOMINIALI

- 6.1 richiesta inviata il 19.04.2016 all'Amministratore del Condominio
- 6.2 e.mail in risposta pervenuta il 20.04.2016

DOCUMENTI COMUNE DI AVIANO

- 7.1 concessione n. 71 del 15.06.1981
- 7.2 concessione n. 141 del 14.10.1981
- 7.3 concessione n. 9/84 del 25.01.1984
- 7.4 piante piano scantinato e piano terzo scala 1:100
- 7.5 concessione n. 10/84 del 25.01.1984
- 7.6 autorizzazione di abitabilità prot.n. 2703 del 19.03.1984

CERTIFICATI COMUNALI

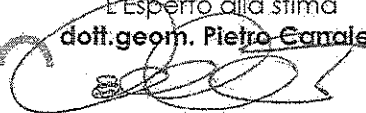
- 8.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 52706.1 del 21.04.2016 del Comune di Aviano
- 8.2 copia conforme all'originale rilasciata dal Comune di Aviano, della richiesta di certificato ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e succ. mod. ed integr. (inesistenza provvedimenti sanzionatori) inviata il 4.04.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 9.1 fotografia aerea (bing maps)
- 9.2 n. 20 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
doct.geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **371/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 12

FABBRICATO D'ABITAZIONE
in Comune di Pordenone (PN)
Via Storta n. 16

Fg. 17 mapp. 108 sub. 1 e sub. 2

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Storta n. 16 – Pordenone (PN) - 33170

Lotto 12

Corpo: Fg. 17 mapp. 108 sub. 1 e sub. 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e posto macchina [C6]

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 17, particella 108, subalterno 1, indirizzo Via Storta n. 16, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale: 64 mq - totale escluse aree scoperte: 64 mq, rendita € 569,39

foglio 17, particella 108, subalterno 2, indirizzo Via Storta n. 16, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie totale: 17 mq, rendita € 37,96

2. Possesso

Occupato con contratto di locazione.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**4. Creditori Iscritti**

-
-

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: Via Storta n. 16 – Pordenone (PN) – 33170

Lotto 12

Corpo: Fg. 17 mapp. 108 sub. 1 e sub. 2

Prezzo base d'asta: € 73.400,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

* * *

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione è il fabbricato di proprietà del Signor D'Andrea Fulvio ubicato nel Comune di PORDENONE IN VIA STORTA, e precisamente:

LOTTO 12

- **quota di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di un piano fuori terra, con posto macchina ed area scoperta pertinenziale, ubicato in Via Storta n. 16 (Fg. 17 mapp. 108 sub. 1 e sub. 2).**

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- acquisizione presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti

- l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito Estimatore.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il [REDAZIONE]

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 12

Beni in **Pordenone** (PN)
Via Storta n. 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 17 mapp. 108 sub. 1-2.

Abitazione di tipo civile [A2] e posto auto [C6] sito in Via Storta n. 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] [redacted] proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Infestazione:

[redacted]
propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone



foglio 17, particella 108, subalterno 1, indirizzo Via Storta n. 16, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale: 64 mq - totale escluse aree scoperte: 64 mq, rendita € 569,39

foglio 17, particella 108, subalterno 2, indirizzo Via Storta n. 16, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie totale: 17 mq, rendita € 37,96

Note:

Fabbricato eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il:

Fg. 17 mapp. 108 - ente urbano di Ha 0.03.00

Confini:

Il mapp. 108 confina:

- a nord con mapp. 109
- ad est con mapp. 105
- a sud con mapp. 558
- ad ovest con Via Storta

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale

Area urbanistica: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-sportive-cimiteriale

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato è locato in forza di contratto del 3.08.2010, registrato a Pordenone il 31.08.2010 al n. 5782 mod. III (che si allega).

La locazione ha durata di anni 4 a partire dal 3.08.2010 al 2.08.2014 e si è rinnovata tacitamente per uguale periodo.

Il canone di locazione è stabilito in complessivi € 7.200,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 600,00 ciascuna.

La locazione ha data certa anteriore alla data di trascrizione del sequestro e il canone pattuito, a parere dello scrivente, è congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Verbale di separazione
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe D

Note: Il certificato, redatto il 25.05.2016 con validità sino al 25.05.2026, è stato depositato il 25.05.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia cod. certificato 15748-2016-PN-APE-DEF - prot. INSIEL TSI-REGAPE-2016-0013641.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 01/12/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Guido Bevilacqua in data 01/12/2006 rep. 29320 - trascritto a Pordenone in data 21/12/2006 ai nn. 22934/13498.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- > **Ante 1.09.1967**
- > **Concessione in sanatoria prot.n. 17053/95 del 30.08.2006 - prat.n. 391**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di due locali ad uso deposito, uno in ampliamento ad un preesistente fabbricato ed uno in posizione indipendente
- > **D.I.A. prat.n. 265/2007 del 2.04.2007 (prot.n. 22435/A del 3.04.2007)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: manutenzione straordinaria fabbricato civile abitazione (sostituzione tetto, modifica spazi interni, modifica fori di facciata ecc...)
- > **Autorizzazione del 24.10.2007 prot.n. 40107/2007 (prot.n. 67663/P del 29.10.2007)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di recinzione e pompeiana in legno previa demolizione di box metallico
- > **D.I.A. in variante prat.n. 143/2008 del 13.02.2008 (prot.n. 10616/A del 14.02.2008)**
Intestazione: [REDACTED]
Note tipo pratica: Variante alla D.I.A. n. 265/2007

Per lavori: revisione e manutenzione impianto termico ed elettrico, realizzazione cappotto, modifica spazi interni, modifica foro facciata

- **Certificato di agibilità in data 03/11/2008 al n. di prot. 49666/2008** (riferito alla D.I.A. n. 22435/2007, D.I.A. in variante n. 10616/08 ed autorizzazione edilizia n. 40107/2007).

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia dell'attestazione ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 47/85 rep.n. 16/23052 del 27.04.2016 del Comune di Pordenone, da cui risulta che sull'immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	parte Viabilità Esistente e/o di previsione; parte Zona residenziale di completamento semiestensiva - B1.5 con indice di edificabilità fondiaria i.f.=1.5 mc/mq

Il PRGC approvato con D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 prevede:

Zona omogenea:	parte Viabilità Esistente e/o di previsione; parte Zona residenziale a moderata densità - B1.5
----------------	--

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

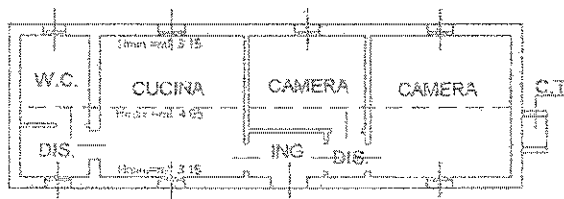
FG. 17 MAPP. 108 SUB. 1 E SUB. 2

Si tratta di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di un piano fuori terra, con posto macchina ed area scoperta pertinenziale, ubicato in Via Storta n. 16.



L'edificio è stato oggetto di radicali interventi di straordinaria manutenzione volti alla conservazione e riqualificazione dello stesso, che hanno comportato, fra l'altro, la realizzazione di vuoto sanitario, la sostituzione del solaio di copertura, la realizzazione di canne fumarie, modifiche di fori di facciata, modifiche degli spazi interni, il rifacimento delle reti di scarico e la revisione degli impianti.

L'abitazione, di mq. 64 ca., è composta da ingresso, cucina-pranzo, bagno (con doccia), antibagno (con punto lavatrice) e n. 2 camere.



Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- muratura portante in laterizio semipieno, con cappotto esterno;
- tramezze in laterizio;
- pavimentazione su vuoto sanitario;
- tetto in legno a vista, isolato ed impermeabilizzato, con copertura in tegole portoghesi;
- grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Le finiture, di tipo normale, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, ed in palchetti di rovere nelle camere;
- soglie e davanzali in granito;
- intonaci di civile;
- pareti del servizio igienico parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- portoncino d'ingresso in rovere;
- serramenti interni in legno tamburato tinto;

- finestre del tipo ad anta ribalta, con vetrocamera;
- scuri di protezione in compensato marino tinto.

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia del tipo civile;
- impianto di riscaldamento funzionante a gas metano, con caldaia Immergas atta anche alla produzione di acqua calda per uso sanitario (posta nell'apposito spazio con accesso dall'esterno), radiatori in acciaio e scaldasalviette nel bagno;
- impianto citofonico;
- impianto aria condizionata con una unità esterna ed uno split interno;
- impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico ed a pozzo perdente (previa decantazione in vasca Imhoff e bacino condensagradi) per lo smaltimento delle acque reflue.

Nelle pratiche esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- dell'impianto elettrico rilasciata il 24.11.2007 dalla ditta [REDACTED]
- dell'impianto idrico-termo sanitario-linea gas rilasciata il 30.06.2008 dalla ditta [REDACTED]

* * *



Di fronte all'abitazione, lungo il confine sud del lotto, vi è una pompeiana di mq. 17 ca. per il parcheggio degli autoveicoli, con pilastri in acciaio zincato poggianti su struttura in c.a., copertura in travi di legno (e plexiglass) e pavimentazione in cemento.

L'area scoperta, posta quasi interamente di fronte all'abitazione, è destinata a giardino, inerbato ed abbondantemente piantumato; il percorso pedonale è in porfido alla palladiana; i marciapiedi sono anch'essi in porfido alla palladiana o in cemento; gli accessi sono regolati da cancelletto pedonale e cancello carraio ad ante in acciaio zincato.

Il lotto è interamente delimitato e la recinzione è costituita da paletti su muretto in c.a. o su terreno, e rete metallica plastificata.

I beni sono posti nella prima periferia cittadina, nei pressi dello Stadio Comunale "O. Bottecchia", in zona residenziale di discreta commerciabilità, ed il loro stato di conservazione e manutenzione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Fg. 17 mapp. 108 sub. 1 e sub. 2

Superficie complessiva di circa mq 81,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	64,00	1,00	64,00	€ 1.350,00
pompeiana	sup reale lorda	17,00	0,50	8,50	€ 1.350,00

72,50

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- conformità urbanistico-edilizia.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 - Semestre 2

Codice Zona D1 - destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	800,00	1.100,00
ville e villini	normale	1.100,00	1.550,00
posti auto coperti	normale	700,00	900,00
posti auto scoperti	normale	600,00	800,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per appartamenti usati da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsinò F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:**Fig. 17 mapp. 108 sub. 1 e sub. 2. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	64,00	€ 1.350,00	€ 86.400,00
pompeiana	8,50	€ 1.350,00	€ 11.475,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.875,00
Valore Corpo	€ 97.875,00
Valore complessivo intero	€ 97.875,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 97.875,00

* * *

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Pordenone Fig. 17 mapp. 108 sub. 1 e sub. 2	abitazione unifamiliare di un piano fuori terra, con posto macchina ed area scoperta pertinenziale, ubicato in Via Storta n. 16	72,50	€ 97.875,00	€ 97.875,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 24.468,75

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 12:

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

€ 73.400,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 2 planimetrie scala 1:200
- 1.3 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con aggiornamento al 13.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 1.12.2006 rep. 29320 del not. Guido Bevilacqua

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 APE redatto e depositato il 25.05.2016

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 6.1 dell'impianto elettrico rilasciata il 24.11.2007
- 6.2 dell'impianto idrico-termo sanitario-linea gas rilasciata il 30.06.2008

CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 7.1 del 3.08.2010 registrato il 31.08.2010

DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE

- 8.1 concessione in sanatoria prot.n. 17053/95 del 30.08.2006
- 8.2 D.I.A. prat.n. 265/2007 del 2.04.2007
- 8.3 autorizzazione del 24.10.2007 prat.n. 40107/2007
- 8.4 D.I.A. in variante prat.n. 143/2008 del 13.02.2008
- 8.5 pianta fabbricato e pompeiana scala 1:100
- 8.6 certificato di agibilità in data 03/11/2008 al n. di prot. 49666/2008

CERTIFICATI COMUNALI


- 9.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone
- 9.2 attestazione di insussistenza provvedimenti sanzionatori rep. 16/23052 del 27.04.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 10.1 fotografia aerea (bing maps)
- 10.2 n. 24 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 371/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 13

FABBRICATO D'ABITAZIONE e TERRENO
in Comune di Pordenone (PN)
Via Pralongo n. 12/C

Fg. 30 mapp. 466 sub. 1 e sub. 2

Fg. 30 mapp. 538

nonché

ritaglio stradale Fg. 30 mapp. 507

nonché

QUOTA DI 1/5 su strada privata Fg. 30 mapp. 505

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pralongo n. 12/C - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 13

Corpo: Fg. 30 mapp. 466 sub. 1-2

Categoria: Abitazione in villini [A7] e autorimessa [C6]

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 466, subalterno 1, indirizzo Via Pralongo n. 12/C, piano T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,0 vani, superficie totale: 287 mq - totale escluse aree scoperte: 275 mq, rendita € 1.719,80

foglio 30, particella 466, subalterno 2, indirizzo Via Pralongo n. 12/C, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, superficie totale: 36 mq, rendita € 107,84

Corpo: Fg. 30 mapp. 538

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 538, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.44.40, reddito dominicale: € 44,71, reddito agrario: € 28,66

Corpo: Fg. 30 mapp. 507

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 507, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.02.39, reddito dominicale: € 2,41, reddito agrario: € 1,54

Corpo: Fg. 30 mapp. 505
Categoria: Terreno

Dati Catastali:

[REDACTED]
1/5
[REDACTED] - propr. per 2/5
[REDACTED] - propr. per 1/5
[REDACTED] propr. per 1/5

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 505, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.14.20,
reddito dominicale: € 14,30, reddito agrario: € 9,17

2. Possesso

Bene: Via Pralongo n. 12/C - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 13

Corpo: Fg. 30 mapp. 466 sub. 1-2
Possesso: Occupata dalla figlia dell'esecutato

Corpo: Fg. 30 mapp. 538
Possesso: Terreno condotto direttamente dal proprietario

Corpo: Fg. 30 mapp. 507
Possesso: Area destinata ad allargamento stradale.

Corpo: Fg. 30 mapp. 505
Possesso: Area destinata a sede stradale, parcheggi e verde di uso pubblico

~~3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili~~

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pralongo n. 12/C - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 13

Corpo: Fg. 30 mapp. 466 sub. 1-2
Corpo: Fg. 30 mapp. 507-538
Corpo: Fg. 30 mapp. 505

Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Pralongo n. 12/C - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 13

Corpo: Fg. 30 mapp. 466 sub. 1-2

Corpo: Fg. 30 mapp. 507-538

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fg. 30 mapp. 505

Comproprietari:

- [REDACTED] 1/5
- [REDACTED]
- [REDACTED]

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: Via Pralongo n. 12/C - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 13

Corpo: Fg. 30 mapp. 466 sub. 1-2 (quota di 1/1 piena proprietà)

Corpo: Fg. 30 mapp. 507-538 (quota di 1/1 piena proprietà)

Corpo: Fg. 30 mapp. 505 (quota di 1/5 piena proprietà)

Prezzo base d'asta: € 363.700,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono gli immobili di proprietà del [redacted] ubicati nel Comune di PORDENONE IN VIA PRALONGO, e precisamente:

LOTTO 13

- quota di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, con area scoperta di pertinenza, ubicato in Via Pralongo n. 12/C (**Fg. 30 mapp. 466 sub. 1 e sub. 2**), di un terreno confinante (**Fg. 30 mapp. 538**) e di un ritaglio stradale (**Fg. 30 mapp. 507**)

nonché

- quota di 1/5 di piena proprietà della strada privata di lottizzazione d'accesso (**Fg. 30 mapp. 505**)

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- acquisizione presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [redacted];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;

- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità urbanistico-edilizia;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 7.02.1976.

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 13

Beni in **Pordenone** (PN)
Via Pralongo n. 12/C

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 466 sub. 1-2.

Abitazione in villini [A7] ed autorimessa [C6] sito in Via Pralongo n. 12/C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

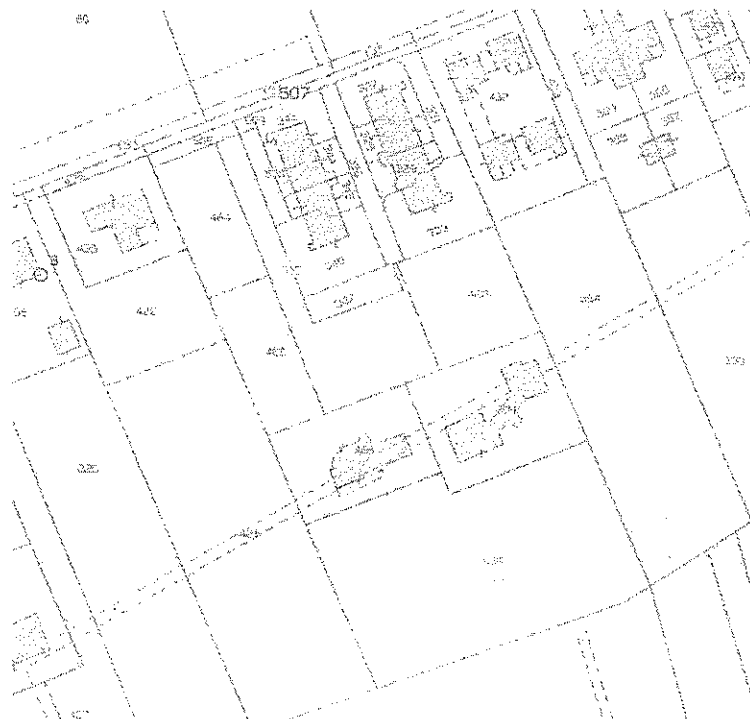
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone



foglio 30, particella 466, subalterno 1, indirizzo Via Pralongo n. 12/C, piano T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,0 vani, superficie totale: 287 mq - totale escluse aree scoperte: 275 mq, rendita € 1.719,80

foglio 30, particella 466, subalterno 2, indirizzo Via Pralongo n. 12/C, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, superficie totale: 36 mq, rendita € 107,84

Note:

Fabbricato eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il:

Fg. 30 mapp. 466 - ente urbano di Ha 0.12.40

Confini:

Il mapp. 466 confina:

- a nord con mapp. 465 e 505
- ad est con mapp. 804
- a sud con mapp. 538
- ad ovest con mapp. 421

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 538

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **ena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] - propr.
per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 538, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.44.40, reddito dominicale: € 44,71, reddito agrario: € 28,66

Confini:

Il mapp. 538 confina:

- a nord con mapp. 466-804

- ad est con mapp. 354
- a sud con mapp. 601
- ad ovest con mapp. 421

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura agli atti del catasto terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione della qualità colturale in bosco misto.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 507

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]
per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 507, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.02.39, reddito dominicale: € 2,41, reddito agrario: € 1,54

Confini:

Il mapp. 507 confina:

- a nord con mapp. 133-134-135
- ad ovest con mapp. 436
- a sud con mapp. 506-509-343-326-327-331

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura agli atti del catasto terreni non corrisponde a quella attuale.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione della qualità colturale in incolto produttivo.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 505

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/5 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

per 1/5

opr.

Dati catastali

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 505, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.14.20, reddito dominicale: € 14,30, reddito agrario: € 9,17

Confini:

Il mapp. 505 confina, partendo da nord in senso orario, con mapp. 506, 508, 346, 387, 468, 804, 466, 465, 464.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura agli atti del catasto terreni non corrisponde a quella attuale.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26: variazione della qualità colturale in incolto produttivo.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale ed agricola

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-agricole-commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 466 sub. 1-2

Occupata dalla figlia del [redacted]

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 538

Terreno condotto direttamente dal proprietario.

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 507

Area destinata ad allargamento stradale.

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 505

Area destinata a sede stradale, parcheggi e verde di uso pubblico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Verbale di separazione
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

Altre trascrizioni:

- **Convenzione edilizia** con il Comune di Pordenone a rogito di not. Guido Bevilacqua in data 11/12/2007 rep.n. 31999
Trascritta a Pordenone in data 20/12/2007 ai nn. 23415/13994.
- **Servitù perpetua di uso pubblico** a carico dell'area Fg. 30 mapp. 505 a favore del Comune di Pordenone giusto atto a rogito di not. Guido Bevilacqua in data 19/07/2011 rep.n. 40107
Trascritta a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11638/7976.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente, redatto il 13.09.2011

Indice di prestazione energetica: classe **B**

Avvertenze ulteriori:

Tutte le opere di urbanizzazione citate nella convenzione edilizia con il Comune di Pordenone a rogito di not. Guido Bevilacqua in data 11/12/2007 rep.n. 31999 (trascritta a Pordenone in data 20/12/2007 ai nn. 23415/13994) sono già state eseguite e collaudate, e sono state cedute al Comune di Pordenone le aree previste nella convenzione stessa con atto a rogito di not. Guido Bevilacqua in

data 19/07/2011 rep.n. 40107 (trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11638/7976).

Con l'acquisto degli immobili la parte acquirente subentrerà pro-quota negli impegni assunti dalla ditta lottizzante con il Comune di Pordenone; si richiamano in particolare gli obblighi previsti:

- dall'art.11 della suddetta convenzione in forza del quale
*"La proprietà si impegna per sé, successori ed aventi causa, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le aree ed opere di urbanizzazione previste dal P.R.P.C., sia all'interno che all'esterno dello stesso, anche dopo la loro cessione e/o la costituzione delle servitù di uso pubblico a favore del Comune.
La proprietà si impegna inoltre a provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria perpetua delle opere necessarie per lo smaltimento della fognatura delle acque bianche previste all'esterno dell'ambito fino al recapito nella fognatura comunale sita in Via Musile o fino agli insediamenti commerciali posti a sud dell'ambito, quando questi saranno realizzati.
Gli interventi di manutenzione straordinaria, posti a carico della Proprietà, sono subordinati al preventivo consenso da parte del Comune.
Si precisa che gli interventi di manutenzione ordinaria comprendono anche le operazioni di pulizia e spazzamento delle aree, nonché lo svuotamento dei cestini portarifiuti eventualmente presenti.
Sono a carico della proprietà gli oneri relativi all'approvvigionamento dell'energia elettrica dell'impianto di illuminazione delle aree assoggettate ad uso pubblico.
Il Comune rimane estraneo da ogni responsabilità civile e penale in merito ad eventuali danni derivanti dalla mancata o incompleta esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria succitati."*
- dall'art.14 della convenzione in oggetto in forza del quale
*"La proprietà si impegna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti dei fabbricati oggetto del P.R.P.C. degli oneri assunti nei riguardi del Comune e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.
Ciò dovrà risultare dall'atto di vendita, copia del quale dovrà essere trasmessa al Comune con l'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto alla Proprietà nell'assunzione degli oneri sopra citati nel caso in cui gli oneri non rimanessero in capo alla proprietà.
Si fa obbligo, inoltre, di comunicare tempestivamente ogni variazione relativa alla Proprietà, al suo recapito e/o ai suoi dati identificativi.
Gli oneri relativi alla manutenzione delle opere di urbanizzazione descritti nell'art.11, saranno a carico della Proprietà e dovranno essere inseriti nei regolamenti condominiali e nei contratti di compravendita dei futuri interventi edilizi."*

Indipendentemente da quanto sopra, la Proprietà rimarrà comunque solidalmente responsabile con l'acquirente per detti oneri."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] propr. per 1/1 dal 18/01/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Severino Pirozzi in data 18/01/2007 rep.n. 68090 - trascritto a Pordenone in data 07/02/2007 ai nn. 2385/1499.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di costruire n. 49776/2008 del 28.10.2008**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione nuova abitazione unifamiliare
- **Permesso di costruire di variante a progetto approvato n. 2690/2011 del 26.01.2011**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante al permesso di costruire n. 49776/2008 del 28.10.2008
- **Certificato di agibilità prof.n. 16248/2012 del 12.04.2012 (prog.n. 139/2012)**
Intestazione: [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia dell'attestazione ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 47/85 rep.n. 16/23052 del 27.04.2016 del Comune di Pordenone, da cui risulta che sull'immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	mapp. 466 e 505 Zona C di espansione residenziale nello specifico PAC 68 approvato con D.C.C. n. 100 del 15.10.2007, che prevede:

	<p>mapp. 466 parte a Edifici di progetto e parte a Verde di pertinenza ai fabbricati</p> <p>mapp. 505 parte a Viabilità Meccanica di progetto, parte a Parcheggi pubblici, parte a Verde pubblico, parte a Verde di arredo urbano, parte a Percorsi pedonali;</p> <p>mapp. 538 Zona E6 di preminente interesse agricolo produttivo</p> <p>mapp. 507 Viabilità esistente e/o di previsione interessato dalla previsione di Percorsi pedonali/ciclabili</p>
--	--

Il PRGC approvato con D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 prevede:

Zona omogenea:	<p>mapp. 466 e 505 Piano attuativo convenzionato prevalentemente a destinazione residenziale, nello specifico PAC 68 approvato con D.C.C. n. 100 del 15.10.2007</p> <p>mapp. 538 Zona E6 di interesse agricolo-produttivo</p> <p>mapp. 507 Viabilità esistente e/o di previsione</p>
----------------	---

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

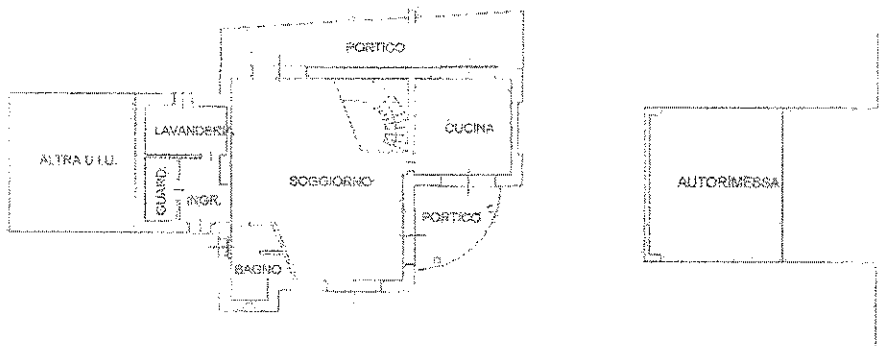
COMUNE DI PORDENONE

FG. 30 MAPP. 466 SUB. 1 E SUB. 2

Si tratta di una villa unifamiliare di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale, ubicata in Via Pralongo civ.n. 12/C.



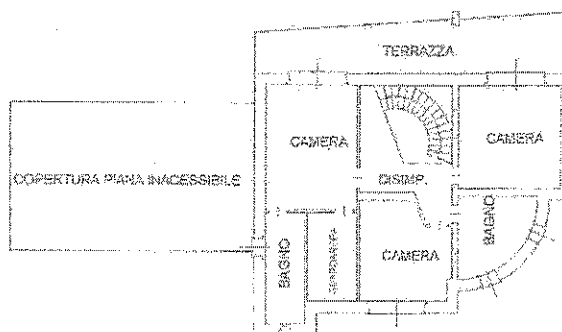
L'edificio, di impronta architettonica moderna, sviluppa una volumetria complessiva di mc. 850 ca. e risulta così composto:



- al piano terra zona giorno di mq. 152 ca. con ingresso, guardaroba, lavanderia-centrale termica-idrica e quadri, soggiorno, bagno (con doccia) con anti-bagno e cucina;
- portico di mq. 12 ca. sul prospetto principale, altro sul retro di mq. 32 ca. e portico sul lato est di mq. 38 ca. ad uso ricovero automezzi;

- al primo piano zona notte di mq. 138 ca. con disimpegno, n. 2 camere, bagno (con vasca) e camera padronale con bagno (con doccia) e guardaroba esclusivi, nonché terrazza di mq. 32 ca.

I due piani sono collegati da scala semicircolare a vista in c.a. con gradini rivestiti in marmo e protezione in acciaio e vetro (al primo piano).



Il fabbricato, realizzato nel rispetto delle norme in materia sismica, d'isolamento termico ed acustico e di superamento delle barriere architettoniche, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni continue in c.a. del tipo a platea;
- ossatura portante in pilastri e setti di conglomerato cementizio armato;
- pavimento al piano terra su vuoto aerato;
- solai di latero-cemento tipo Bausta;
- murature di tamponamento in laterizi semipieni, con interposte coibentazioni in polistirene espanso;
- tetto misto, parte a padiglione in struttura metallica, e parte piano (non praticabile);
- copertura in lamiera coibentata preverniciata.

L'intonaco esterno è di tipo graffiato; grondaie e pluviali in rame.

Le finiture, di buon gusto e buona qualità, sono costituite da:

- pavimenti in graniglia alla veneziana al piano terra e nel disimpegno al primo piano, ed in prefinito di rovere sbiancato nelle camere e bagni al primo piano;
- intonaci al civile, rifiniti in spatolato nell'ingresso e nel soggiorno;
- porte interne in legno tamburato laccato, alcune del tipo a scomparsa;
- portoncino d'ingresso in metallo e laminato;
- serramenti esterni in pvc, con vetrocamera ad elevato spessore isolante e antisfondamento, ad anta ribalta o del tipo a scorrere, provvisti di zanzariere e di tende oscuranti a comando elettrico;
- servizi igienici con sanitari del tipo sospeso e scaldasalviette;
- pavimentazione porticati in pietra;
- soglie e davanzali in marmo;
- pavimentazione terrazza in pietra e protezione in acciaio.

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento a pompa di calore geotermica a pavimento (e con scaldasalviette nei bagni) per il riscaldamento dei locali, per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per la climatizzazione nel

- periodo estivo (con bocchette a soffitto);
- impianto elettrico del tipo civile, con frutti Bticino;
- impianto di aspirazione centralizzato;
- impianto telefonico e televisivo;
- impianto antintrusione (anche con telecamere);
- impianto video-citofonico;
- predisposizione impianto fotovoltaico;
- predisposizione linee per il gas metano;
- approvvigionamento idrico tramite collegamento a pozzo artesiano;
- acque nere e saponate convogliate in pozzo perdente previa decantazione in vasca Imhoff e condensagrassi.

Nelle pratiche esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- dell'impianto idro-termo-sanitario, gas e scarichi rilasciata il 14.03.2011 dalla ditta [REDACTED]
- dell'impianto elettrico e aggiunta attuatore bus per il comando delle finestre motorizzate e riprogrammazione domotica rilasciata il 10.01.2012 dalla ditta [REDACTED]

* * *

L'area scoperta è inerbata, con alcune aiuole piantumate sul prospetto principale; i percorsi pedonale e carroia ed i marciapiedi sono pavimentati con lastre in pietra d'Istria; gli accessi sono regolati da cancelletto pedonale, protetto da tettoia in acciaio, e cancello carroia ad ante in acciaio zincato preverniciato telecomandato.

Il lotto è delimitato verso la strada di lottizzazione con muretta in c.a. e siepe, ad est verso il mapp. 604 con muretta in c.a., paletti, rete metallica plastificata (che continua all'interno del mapp. 538) e siepe, e ad ovest verso il mapp. 421 con paletti e rete.

FG. 30 mapp. 538 di Ha 0.44.40

Si tratta di terreno piano di forma all'incirca rettangolare destinato a bosco misto, di natura alluvionale argillosa e buona fertilità.

Il lotto è attraversato da una muretta che lo divide in due porzioni, poste rispettivamente a sud del mapp. 466, da cui vi si accede, e a sud del mapp. 604; in questa zona è attualmente giacente del materiale edile vario (tubi in gomma, tubi in plastica, contrappesi per gru in cemento armato, forme in acciaio, blocchi di cemento armato, pali, pietrame, teli da cantiere, stampi, pozzetti ecc...).

Il lotto è recintato ed attualmente sul posto vi sono, a sud, due ampi accessi dal mapp. 601.

Il fondo è stato oggetto di intervento per l'impianto di un bosco di latifoglie misto non a ciclo breve ai sensi del Regolamento C.E.E. n. 2080 del 30.06.1992, nel rispetto ed in conformità alle disposizioni di cui alla D.G.R. n. 193 del 28.01.1994

della Regione Friuli Venezia Giulia, di cui alla domanda di contributo ventennale A.I.M.A. n. 74130345023 presentata il 31.12.1998 prot. 10527 ed approvata il 3.02.1999 (prat. I.R.F. n. 098/1998).

L'intervento si prefiggeva scopi di salvaguardia dell'ambiente, di produzione di biomassa per uso energetico o triturazione per uso industriale, di produzione di legname da opera.

Per il mantenimento dei contributi C.E.E. dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli impegni riportati nel "Piano di Coltura e Conservazione" approvato dall'Ispettorato delle Foreste.

E' possibile, dopo la scadenza del ventennio (31.12.2018), il taglio raso con possibilità di espianto del bosco e ritorno alla coltivazione agricola.

FG. 30 mapp. 505 di Ha 0.14.20

Trattasi di un'area destinata a strada (asfaltata) e marciapiede (in betonelle) di lottizzazione, parcheggio in grigliato di betonelle e aiuola a verde, gravata da servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Pordenone.

FG. 30 mapp. 507 di Ha 0.02.39

Trattasi di una striscia di terreno di forma rettangolare stretta ed allungata, asfaltata, destinata ad allargamento stradale di Via Pralongo.

* * *

I beni sono posti in zona residenziale periferica, nei pressi della SME; lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato è buono anche se l'impianto di riscaldamento è mal funzionante e la terrazza del portico-autorimessa ha qualche infiltrazioni e necessitano quindi di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Fg. 30 mapp. 466 sub. 1 e sub. 2

Superficie complessiva di circa mq 404,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione p.T	sup reale lorda	152,00	1,00	152,00	€ 1.400,00
abitazione p.I	sup reale lorda	138,00	1,00	138,00	€ 1.400,00
porticati p.T	sup reale lorda	44,00	0,25	11,00	€ 1.400,00
porticato p.T per ricovero automezzi	sup reale lorda	38,00	0,40	15,20	€ 1.400,00

terrazza p.1	sup reale lorda	32,00	0,25	8,00	€ 1.400,00
324,20					

Fig. 30 mapp. 538Superficie complessiva di mq **4.440,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 538	sup reale lorda	4.440,00	1,00	4.440,00	€ 7,00
4.440,00					

Fig. 30 mapp. 507Superficie complessiva di mq **239,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 507	sup reale lorda	239,00	1,00	239,00	€ 0,00
239,00					

Fig. 30 mapp. 505Superficie complessiva di mq **1.420,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 505	sup reale lorda	1.420,00	1,00	1.420,00	€ 0,00
1.420,00					

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

➤ per il fabbricato:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- conformità urbanistico-edilizia;

- per il terreno mapp. 538:
 - ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, destinazione urbanistica, coltura posta in essere o potenziale.

Quale fonte indiretta si indicano per il fabbricato i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, e per il terreno mapp. 538 i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Valori OMI

Anno 2015 – Semestre 2

Codice Zona D2 – destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
ville e villini	normale	950,00	1.400,00
posti auto coperti	normale	700,00	900,00

Si segnala che il borsino F.I.A.I.P. per l'anno 2016 riporta per la zona periferica per immobili nuovi-ristrutturati le quotazioni da un minimo di €/mq 1.300,00 ad un massimo di €/mq 1.550,00.

Annualità 2016

Valori Agricoli medi della provincia

Regione agraria n. 3

N. 10 Pianura: pianura tra Cellina e Livenza

coltura	valore agricolo €/ha
bosco misto	17.600,00
bosco d'impianto	48.500,00
seminativo	55.000,00
seminativo arborato	55.000,00

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti;
- i mapp. 505 e 507 sono destinate a sede stradale, parcheggi e verde di uso pubblico o ad allargamento stradale.

* * *

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di

garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.A.I.P., quotazioni OMI, valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Fig. 30 mapp. 466 sub. 1-2. Abitazione in villini [A7] e autorimessa [C6]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione p.T	152,00	€ 1.400,00	€ 212.800,00
abitazione p.I	138,00	€ 1.400,00	€ 193.200,00
porticati p.T	11,00	€ 1.400,00	€ 15.400,00
porticato p.T ricovero automezzi	15,20	€ 1.400,00	€ 21.280,00
terrazza p.I	8,00	€ 1.400,00	€ 11.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 453.880,00
Valore Corpo	€ 453.880,00
Valore complessivo intero	€ 453.880,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 453.880,00

Fig. 30 mapp. 538.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 538	4.440,00	€ 7,00	€ 31.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 31.080,00
Valore Corpo	€ 31.080,00

Valore complessivo intero € 31.080,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 31.080,00

Fg. 30 mapp. 507.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 507	239,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 0,00

Valore Corpo € 0,00

Valore complessivo intero € 0,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 0,00

Fg. 30 mapp. 505.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 505	1.420,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 0,00

Valore Corpo € 0,00

Valore complessivo intero € 0,00

Valore complessivo diritto e quota (1/5) € 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderate	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Pordenone Fg. 30 mapp. 466 sub. 1-2	villa unifamiliare di due piani fuori terra, con area scoperta di pertinenza, ubicata in Via Pralongò n. 12/C	324,20	€ 453.880,00	€ 453.880,00
Comune di Pordenone Fg. 30 mapp. 538	terreno destinato a bosco misto	4.440,00	€ 31.080,00	€ 31.080,00

Comune di Pordenone Fg. 30 mapp. 507	ritaglio destinato ad allargamento stradale	239,00	€ 0,00	€ 0,00
				€ 484.960,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/5)
Comune di Pordenone Fg. 30 mapp. 505	area destinata a strada, parcheggio e verde di uso pubblico	1.420,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 121.240,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 13:

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

€ 363.700,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 2 planimetrie scala 1:200
- 1.3 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome ██████████ con aggiornamento al 13.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di compravendita del 18/01/2007 rep.n. 68090 del not. Severino Pirozzi

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 APE redatto il 13.09.2011

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 6.1 dell'impianto idro-termo-sanitario, gas e scarichi rilasciata il 14.03.2011
- 6.2 dell'impianto elettrico e aggiunta attuatore bus rilasciata il 10.01.2012

CONVENZIONE EDILIZIA

- 7.1 nota di trascr. del 20/12/2007 nn. 23415/13994 (convenzione con Comune di Pordenone)

SERVITU'

- 8.1 nota di trascr. del 02/08/2011 nn. 11638/7976 (servitù di uso pubblico)

DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE

- 9.1 permesso di costruire n. 49776/2008 del 28.10.2008
- 9.2 permesso di costruire in variante n. 2690/2011 del 26.01.2011
- 9.3 piante fabbricato scala 1:100
- 9.4 certificato di agibilità del 12.04.2012 prog.n. 139/2012

CERTIFICATI COMUNALI

- 10.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone
- 10.2 planimetria con zonizzazione
- 10.2 attestazione di insussistenza provvedimenti sanzionatori rep. 16/23052 del 27.04.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11.1 fotografia aerea
- 11.2 n. 50 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
doct.geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **371/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 14

**FABBRICATO D'ABITAZIONE
e TERRENO**
in Comune di Zoppola (PN)
Via C. Panciera n. 82

Fg. 31 mapp. 331 sub. 5 e mapp. 89

LOTTO 15

**FABBRICATO RUSTICO
e TERRENO**
in Comune di Zoppola (PN)
Via Ognissanti n. 1

Fg. 31 mapp. 88 - 437 - 1138

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Lotto 14**

Bene: Via C. Panciera n. 82 - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 31 mapp. 331 sub. 5

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo: Fg. 31 mapp. 89

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Zoppola

foglio 31, particella 331, subalterno 5, indirizzo Via C. Panciera, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie totale: 119 mq - totale escluse aree scoperte: 104 mq, rendita € 387,34

foglio 31, particella 89, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 3,23, reddito agrario: € 1,81

Lotto 15

Bene: Via Ognissanti n. 1 - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 31 mapp. 88

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Corpo: Fg. 31 mapp. 437-1138

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Zoppola

foglio 31, particella 88, indirizzo Via Ognissanti n. 1, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale: 93 mq - totale escluse aree scoperte: 93 mq, rendita € 320,46

foglio 31, particella 437, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 2,00

foglio 31, particella 1138, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.01.30, reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,04

2. Possesso

Lotto 14

Bene: Via C. Panciera n. 82 - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 31 mapp. 331 sub. 5

Possesso: Occupato con contratto di locazione

Corpo: Fg. 31 mapp. 89

Possesso: Libero (nella disponibilità del proprietario)

Lotto 15

Bene: Via Ognissanti n. 1 - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 31 mapp. 88

Corpo: Fg. 31 mapp. 437-1138

Possesso: Libero (nella disponibilità del proprietario)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti

Lotto 14

Bene: Via C. Panciera n. 82 - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 31 mapp. 331 sub. 5

Corpo: Fg. 31 mapp. 89

Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Lotto 15

Bene: Via Ognissanti n. 1 - Zoppola (Pordenone) - 33080

Corpo: Fg. 31 mapp. 88

Corpo: Fg. 31 mapp. 437-1138

Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Lotto 14

Bene: Via C. Panciera n. 82 - Zoppola (Pordenone) – 33080

Corpo: Fg. 31 mapp. 331 sub. 5 e Fg. 31 mapp. 89

Prezzo base d'asta: € 56.400,00

Lotto 15

Bene: Via Ognissanti n. 1 - Zoppola (Pordenone) – 33080

Corpo: Fg. 31 mapp. 88 e Fg. 31 mapp. 437-1138

Prezzo base d'asta: € 47.300,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

* * *

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono i fabbricati di proprietà del [REDAZIONE] ubicati nel Comune di ZOPPOLA, e precisamente:

LOTTO 14

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un fabbricato di civile abitazione in parte di due piani fuori terra, con corte esclusiva e confinante appezzamento di terreno, ubicato in Via C. Panciera civ.n. 82 (**Fg. 31 mapp. 331 sub. 5 e mapp. 89**)

LOTTO 15

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un fabbricato rustico, con accessori in corpo staccato ed area scoperta di pertinenza, ed annesso appezzamento di terreno, ubicato in Via Ognissanti n. 1 - angolo con Via C. Panciera (**Fg. 31 mapp. 88-437-1138**)

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione dei titoli di provenienza;
- acquisizione presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di [REDAZIONE];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Zoppola di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;

- acquisizione di copia del contratto di locazione presso il [REDACTED]
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperiti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), [REDACTED]

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 14

Beni in Zoppola (PN)
Via C. Panciera n. 82

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 331 sub. 5

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via C. Panciera n. 82

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
 propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Zoppola



foglio 31, particella 331, subalterno 5, indirizzo Via C. Panciera, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie totale: 119 mq - totale escluse aree scoperte: 104 mq, rendita € 387,34

Note:

Fabbricato con corte esclusiva sub. 5.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 89

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Zoppola

foglio 31, particella 89, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 3,23, reddito agrario: € 1,81

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Confini

I mapp. 331 sub. 5 e 89 formano unico corpo confinante:

- a nord con mapp. 1146
- ad est con mapp. 437-1138-88
- a sud con corte esclusiva del mapp. 331 sub. 4
- ad ovest con mapp. 90-354

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale

Area urbanistica: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 331 sub. 5**

Il fabbricato è locato in forza di contratto di locazione del 17.03.2008, registrato il 19.03.2008 al n. 2864 mod. III (che si allega).

La locazione ha durata di anni 4 a partire dal 17.03.2008 al 16.03.2012 e si rinnova tacitamente di mese in mese.

Il canone di locazione è stabilito in € 500,00 mensili.

La locazione ha data certa anteriore alla data di trascrizione del sequestro e il canone pattuito, a parere dello scrivente, è congruo.

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 89

Libero (nella disponibilità del proprietario).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)**

- **Sequestro conservativo** a favore di [redacted] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] derivante da: Verbale di separazione Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00 Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

Altre trascrizioni

- **Costituzione di servitù** a rogito di not. Francesco Bandleramonte del 14/10/2005 rep.n. 3329 - trascritto il 27.10.2005 ai nn. 18192/11590. Sono state costituite per destinazione del padre di famiglia, a favore del mapp. 331 sub. 5 e del mapp. 89, ed a carico del mapp. 331 sub. 4, la servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile per qualsiasi mezzo ed uso, senza alcuna limitazione, da esercitarsi sulla strada già esistente che da Via Panciera passando per il fondo servente porta alla particella mapp. 89, nonché le servitù perpetue di metanodotto, acquedotto, gasdotto, elettrodotta, telefoniche, scarico d'aste d'acqua e tecnologiche in genere.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: classe F**

Note: Il certificato, redatto il 18.05.2016 con validità sino al 18.05.2026, è stato depositato il 18.05.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 15020-2016-PN-APE-DEF prot. INSIEL TSI-REGAPE-2016-0012378.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 13/04/1994 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Simone Gerardi in data 13/04/1994 rep.n. 114931 - trascritto a Pordenone in data 10/05/1994 ai nn. 5000/3824.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 331 sub. 5

- Ante 1.09.1967
- **Concessione n. 94/150 del 22.04.1994 - prat.n. 94/096**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: sopraelevazione e parziale demolizione fabbricato uso abitazione e ristrutturazione con cambio d'uso rustico in abitazione in 2 lotti
- **Concessione di variante n. 95/128 del 8.05.1995 - prat.n. 94/096/V1**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: concessione di variante rispetto al progetto originario
- **Licenza di abitabilità n. 94/096/11 del 10.08.1995 - prat.n. 94/096/V1**
Intestazione: [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 47/85 prot.n. 5576 del 27.04.2016 del Comune di Zoppola, da cui risulta che sull'immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza di delibera	variante n. 43 adottata con D.C. n. 59 del 22.12.2014, approvata con D.C. n. 51 del 19.12.2015, in vigore dal 3.03.2016
Zona omogenea:	mapp. 331 e 89 Zona B3 - ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione (IF = 0,80 mc/mq)

Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 4481 del 1.04.2016 del Comune di Zoppola (che si allega).
-------	---

Dopo l'intervento di ristrutturazione di cui sopra, la volumetria potenziale del lotto è quasi saturata e dovrebbero residuare solo mc. 53 (mq.cat. 890 x 0,8 = mc. 712 – mc. 659 come da progetto = mc. 53)

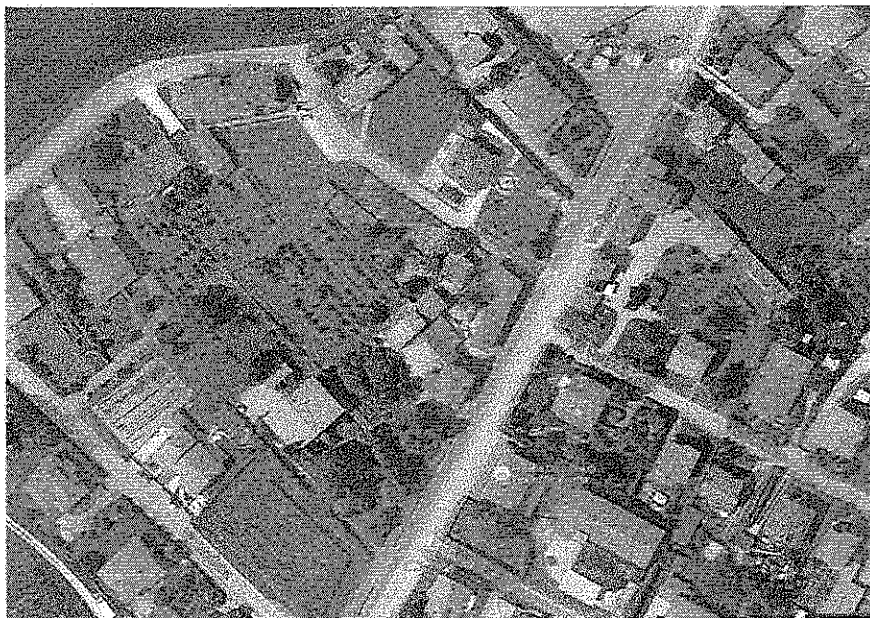
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI ZOPPOLA

FG. 31 MAPP. 331 SUB. 5 e MAPP. 89

Il mapp. 331 sub. 5 identifica un fabbricato di civile abitazione in parte su due piani fuori terra, con corte esclusiva, ubicato nel capoluogo in Via C. Panciera civ.n. 82.



L'edificio è composto al piano terra, di mq. 63 ca., da soggiorno, cucina e pranzo, ed al primo piano, di mq. 41 ca., mansardato e raggiungibile tramite scala a vista con struttura in ferro e gradini in legno, da disimpegno, n. 2 camere e bagno (con doccia).

Al piano terra, con accesso unicamente dall'esterno, vi è inoltre un locale di mq. 8 ca. destinato a centrale termica.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- rifondazioni continue in c.a.;
- pavimento in battuto di cemento su foratoni per vuoto sanitario;
- murature in blocchi di cemento e bimattoni;
- solaio piano tipo Bausta;
- tetto inclinato con travi di legno a vista, travetti, tavolato, soffocoppo e isolanti;
- manto in tegole portoghesi;
- intonaco esterno del tipo cementizio;
- grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Le finiture, di tipo economico, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, e in moquette (rovinata) nelle camere;
- soglie e davanzali in pietra;
- intonaci al civile (con evidenti tracce di umidità e muffe in più punti);
- pareti del servizio igienico parzialmente piastrellate in ceramica;
- porte in alluminio;
- finestre in alluminio, con vetrocamera;
- avvolgibili in plastica;
- porta c.f. in alluminio;
- marciapiede in cemento.

* * *

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia del tipo civile, con frutti Vimar;
- impianto di riscaldamento funzionante a gas metano, con caldaietta posta nell'apposito locale e termosifoni in acciaio;
- impianto citofonico;
- impianto idrico-sanitario collegato a pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico ed a pozzo perdente per lo smaltimento delle acque reflue.

Nelle pratiche esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

➤ dell'impianto elettrico rilasciata il 10.04.1995 dalla ditta [REDACTED]

➤ dell'impianto idrico-riscaldamento-gas della ditta [REDACTED]

* * *

L'area scoperta di pertinenza è destinata a cortile inghiaiato sul fronte dell'abitazione mentre sul retro è inerbata.

Il mapp. 89 identifica un piccolo appezzamento di terreno retrostante il fabbricato, di forma trapezoidale, lasciato a prato e vigneto.

L'accesso agli immobili avviene attraverso servitù di passaggio pedonale e

carrabile dalla corte del mapp. 331 sub. 4, ed è regolato da cancello metallico

I beni sono posti in zona residenziale di discreta commerciabilità, ed il loro stato di conservazione necessita di un energico intervento di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Plena proprietà

Fig. 31 mapp. 331 sub. 5

Superficie complessiva di circa mq 112,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione p.T	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00	€ 650,00
abitazione p.l	sup reale lorda	41,00	1,00	41,00	€ 650,00
c.t. p.T	sup reale lorda	8,00	0,50	4,00	€ 650,00
108,00					

Fig. 31 mapp. 89

Superficie complessiva di mq 250,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 89	sup reale lorda	250,00	1,00	250,00	€ 20,00
250,00					

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- conformità urbanistico-edilizia.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2
Codice Zona B1 – destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni di tipo economico	normale	600,00	850,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per fabbricati usati da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 900,00.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario del 25% nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 31 mapp. 331 sub. 5. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione p.T	63,00	€ 650,00	€ 40.950,00
abitazione p.l	41,00	€ 650,00	€ 26.650,00
c.t. p.T	4,00	€ 650,00	€ 2.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 70.200,00

Valore Corpo € 70.200,00

Valore complessivo intero € 70.200,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 70.200,00

Fig. 31 mapp. 89.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 89	250,00	€ 20,00	€ 5.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.000,00
Valore Corpo	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 5.000,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Zoppola Fg. 31 mapp. 331 sub. 5	fabbricato d'abitazione di tipo economico [A3] ubicato in Via C. Pancierà n. 82 con corte esclusiva	108,00	€ 70.200,00	€ 70.200,00
Fg. 31 mapp. 89	terreno confinante	250,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
				€ 75.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 18.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 14:

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 56.400,00

LOTTO 15

Beni in **Zoppola** (PN)
Via Ognissanti n. 1

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 88.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Ognissanti n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Zoppola



foglio 31, particella 88, subalterno -, indirizzo Via Ognissanti n. 1, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale: 93 mq - totale escluse aree scoperte: 93 mq, rendita € 320,46

Note:

Fabbricato eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il:

Fg. 31 mapp. 88 - ente urbano di Ha 0.04.35

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 437-1138

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Zoppola

foglio 31, particella 437, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 2,00

foglio 31, particella 1138, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.01.30, reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,04

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Confini

I mapp. 88-1138-437 formano unico corpo confinante:

- a nord con mapp. 1146
- ad est con Via Ognissanti
- a sud con mapp. 1140 (Via C. Panciera)
- ad ovest con mapp. 331-89

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale

Area urbanistica: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 88.

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 437-1138

Libero (nella disponibilità del proprietario).

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo
Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010
Note
Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014
numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep.
2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]
derivante da: Verbale di separazione
Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G

Note: Il certificato, redatto il 13.06.2016 con validità sino al 13.06.2026, è stato depositato il 13.06.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 17715-2016-PN-APE-DEF prot. INSIEL TS1-REGAPE-2016-0015394.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] propr. per
1/1 dal 26/01/2009 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di
compravendita a rogito di not. Guido Bevilacqua in data 26/01/2009 rep.n.
34488 - trascritto a Pordenone in data 16/02/2009 ai nn. 1954/1369.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: Fg. 31 mapp. 88

- Ante 1.09.1967
- Autorizzazione del 9.05.1985 prot.n. 59/85
Intestazione: ██████████
Per lavori: costruzione recinto in Via Ognissanti

15.1 Conformità edilizia:

Fabbricato ante 1967 per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 47/85 prot.n. 5576 del 27.04.2016 del Comune di Zoppola, da cui risulta che sull'immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza di delibera	variante n. 43 adottata con D.C. n. 59 del 22.12.2014, approvata con D.C. n. 51 del 19.12.2015, in vigore dal 3.03.2016
Zona omogenea:	mapp. 88 - 437 - 1138 Zona B3 - ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione (IF = 0,80 mc/mq)
Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 4481 del 1.04.2016 del Comune di Zoppola (che si allega).

I mapp. 437 e 1138 hanno una volumetria potenziale pari a mc. 304 (mq.cat. 380 x 0.8), ma la forma stretta ed allungata compromette di fatto la loro possibilità edificatoria.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI ZOPPOLA

FG. 31 MAPP. 88 e MAPP. 437-1138

Il mapp. 88 identifica un vetusto fabbricato attualmente abbandonato, con accessori in corpo staccato ed area scoperta di pertinenza, ubicato in Via Ognissanti n. 1 - angolo con Via C. Panciera.



Il fabbricato principale comprende una porzione di due piani fuori terra e soffitta, di mq. 35 ca. per piano, già destinata ad abitazione (composta da soggiorno, cucina, sbratta, rampa scale di collegamento al primo piano e n. 2 camere), ed una porzione accessoria di due piani, di mq. 46 ca. per piano, destinata al piano terra a legnaia e cantina, ed al primo piano a granaio.

L'edificio ha struttura variamente realizzata in blocchi di cemento o di laterizio, mattoni pieni e sassi; solai per lo più in legno; tetto in legno; manto di copertura in tegole marsigliesi; serramenti in legno o in lamiera o in alluminio.

Gli impianti, anch'essi vetusti, non sono conformi alle normative.

Gli accessori in corpo staccato, già destinati a latrina, porcellaia-fienile, deposito attrezzi, ripostiglio, pollaio e tettoia, della superficie complessiva di mq. 86 ca., sono eretti in blocchi di cemento, con tetto in legno o in soletta in c.a.; copertura in lamiera ondulata o in tegole marsigliesi o in eternit (con amianto); grondaie e pluviali in lamiera.

I mapp. 437 e 1138 identificano un piccolo appezzamento di terreno destinato a prafo, posto a nord dei fabbricati lungo Via Ognissanti, di forma trapezoidale stretta ed allungata (che compromette di fatto la loro possibilità edificatoria).

* * *

L'accesso agli immobili avviene da Via Ognissanti attraverso cancello carraio ad ante in ferro; la recinzione su detta strada è costituita da muro in blocchi di cemento o da paletti in cemento e rete metallica.

I beni sono posti in zona residenziale di discreta commerciabilità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Fig. 31 mapp. 88Superficie complessiva di circa mq **283,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione p.T	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00	€ 350,00
abitazione p.1	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00	€ 350,00
soffitta p. 2	sup reale lorda	35,00	0,30	10,50	€ 350,00
legnaia e cantina p.T	sup reale lorda	46,00	0,50	23,00	€ 350,00
granaio p.1	sup reale lorda	46,00	0,30	13,80	€ 350,00
accessori in corpo staccato	sup reale lorda	86,00	0,10	8,60	€ 350,00
125,90					

Fig. 31 mapp. 437-1138Superficie complessiva di mq **380,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 437	sup reale lorda	250,00	1,00	250,00	€ 50,00
mapp. 1138	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00	€ 50,00
380,00					

16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, vetustà, disposizione interna, dotazione impiantistica, conformità urbanistico-edilizia dal fabbricato;
- forma, giacitura e potenzialità edificatoria dei terreni.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2
Codice Zona B1 – destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni di tipo economico	normale	600,00	850,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per fabbricati usati da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 900,00.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

16.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

16.3 Valutazione corpi:

Fig. 31 mapp. 88. Abitazione di tipo popolare [A4]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione p.T	35,00	€ 350,00	€ 12.250,00
abitazione p.I	35,00	€ 350,00	€ 12.250,00
soffitta p.I	10,50	€ 350,00	€ 3.675,00
legnaia e cantina p.T	23,00	€ 350,00	€ 8.050,00
soffitta p.I	13,80	€ 350,00	€ 4.830,00
accessori in corpo staccato	8,60	€ 350,00	€ 3.010,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 44.065,00
Valore Corpo	€ 44.065,00
Valore complessivo intero	€ 44.065,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 44.065,00

Fig. 31 mapp. 437-1138

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 437	250,00	€ 50,00	€ 12.500,00
mapp. 1138	130,00	€ 50,00	€ 6.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.000,00
Valore Corpo	€ 19.000,00
Valore complessivo intero	€ 19.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 19.000,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Zoppola Fg. 31 mapp. 88	vetusto fabbricato di tipo popolare [A4] ubicato in Via Oanissanti n. 1 con accessori in corpo staccato ed area scoperta di pertinenza	125,90	€ 44.065,00	€ 44.065,00
Fg. 31 mapp. 437-1138	terreni confinanti	380,00	€ 19.000,00	€ 19.000,00
				€ 63.065,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 15.766,25

16.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 15:

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

€ 47.300,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000 con individuazione lotti di vendita
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e planimetria scala 1:200 abitazione mapp. 331 sub. 5 (Lotto 14)
- 1.3 planimetria scala 1:200 fabbricato mapp. 88 (Lotto 15)
- 1.4 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] con aggiornamento al 13.06.2016

TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 13.04.1994 rep. 114931 not. Simone Gerardi (Lotto 14)
- 3.2 atto di CV del 26.01.2009 rep. 34488 not. Guido Bevilacqua (Lotto 15)

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 APE redatto e depositato il 18.05.2016 (Lotto 14)
- 5.2 APE redatto e depositato il 13.06.2016 (Lotto 15)

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 6.1 dell'impianto elettrico rilasciata il 10.04.1995 (Lotto 14)
- 6.2 dell'impianto idrico-riscaldamento-gas-scarichi depositata il 15.05.1995 (Lotto 14)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 7.1 del 17.03.2008 registrato il 19.03.2008 (Lotto 14)

DOCUMENTI COMUNE DI ZOPPOLA

- 8.1 concessione n. 94/150 del 22.06.1994 (Lotto 14)
- 8.2 concessione di variante n. 95/128 del 8.05.1995 (Lotto 14)
- 8.3 piante fabbricato scala 1:50 (Lotto 14)
- 8.4 licenza di abitabilità n. 94/096/L1 del 10.08.1995 (Lotto 14)
- 8.5 autorizzazione prat.n. 59/85 del 9.05.1985 (Lotto 15)

CERTIFICATI COMUNALI


- 9.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 4481 del 1.04.2016 del Comune di Zoppola con zonizzazione
- 9.2 certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori prot.n. 5576 del 27.04.2016 del Comune di Zoppola

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 10.1 fotografia aerea (bing maps)
- 10.2 n. 28 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016

L'Esperto alla stima
doff. geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
554

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **371/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 16

FABBRICATO D'ABITAZIONE e TERRENO
in Comune di Pordenone (PN)
Via Musile n. 22

Fg. 30 mapp. 380 sub. 1 e sub. 2
Fg. 30 mapp. 39-212-440-437

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Musile n. 22 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 16

Corpo: Fg. 30 mapp. 380 sub. 1-2

Categoria: Abitazione in villini [A7] e autorimessa [C6]

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 380, subalterno 1, indirizzo Via Musile n. 22, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie totale: 385 mq - totale escluse aree scoperte: 376 mq, rendita € 1.464,16

foglio 30, particella 380, subalterno 2, indirizzo Via Musile n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, superficie totale: 44 mq, rendita € 111,35

Corpo: Fg. 30 mapp. 39-212-437-440

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

propr. per 1/1

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 39, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.22.80, reddito dominicale: € 22,37, reddito agrario: € 14,72

foglio 30, particella 212, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.26.60, reddito dominicale: € 26,10, reddito agrario: € 17,17

foglio 30, particella 437, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 0.21.60, reddito dominicale: € 27,89, reddito agrario: € 15,62

foglio 30, particella 440, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.14.80, reddito dominicale: € 14,52, reddito agrario: € 9,55

2. Possesso

Bene: Via Musile n. 22 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 16

Corpo: Fg. 30 mapp. 380 sub. 1-2

Corpo: Fg. 30 mapp. 39-212-437-440

Possesso: il fabbricato è locato con contratto registrato in data successiva al sequestro conservativo, quindi non opponibile alla procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Musile n. 22 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 16

Corpo: Fg. 30 mapp. 380 sub. 1-2

Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Corpo: Fg. 30 mapp. 39-212-437-440

Creditori iscritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

8. Prezzo

Bene: Via Musile n. 22 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto 16

Corpo: Fg. 30 mapp. 380 sub. 1-2

Corpo: Fg. 30 mapp. 39-212-437-440

Prezzo base d'asta: € 389.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossètti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 17.02.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.02.2016.

* * *

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono gli immobili di proprietà del [REDAZIONE] ubicati nel Comune di PORDENONE IN VIA MUSILE, e precisamente:

LOTTO 16

- quota di 1/1 di piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di due piani fuori terra e piano scantinato, con area scoperta di pertinenza, ubicato in Via Musile n. 22 (Fg. 30 mapp. 380 sub. 1 e sub. 2), ed annessi terreni destinati a porzione di viale alberato, strada privata, area di manovra, giardino e parco (Fg. 30 mapp. 39-212-437-440).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- ✔ esame della relazione notarile depositata;
- ✔ visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- ✔ acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- ✔ acquisizione dei titoli di provenienza;
- ✔ acquisizione presso i Servizi Demografici del Comune di Pordenone dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDAZIONE];
- ✔ redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- ✔ acquisizione di copia del contratto di locazione presso il [REDAZIONE];
- ✔ accertamento dei dati di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone;
- ✔ scambio diverse e-mail in lingua inglese con il conduttore per concordare la data e l'ora del sopralluogo degli immobili;

- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito Estimatore.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperiti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base al certificato rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone (che si allega), il [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 7.02.1976.

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3640/2006 R.G. in data 26.01.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Il giorno 12.03.2015 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? E' presente relazione notarile.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi relazione notarile depositata.

LOTTO 16

Beni in **Pordenone** (PN)
Via Musile n. 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 30 mapp. 380 sub. 1-2.

Abitazione in villini [A7] ed autorimessa [C6] sito in Via Musile n. 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

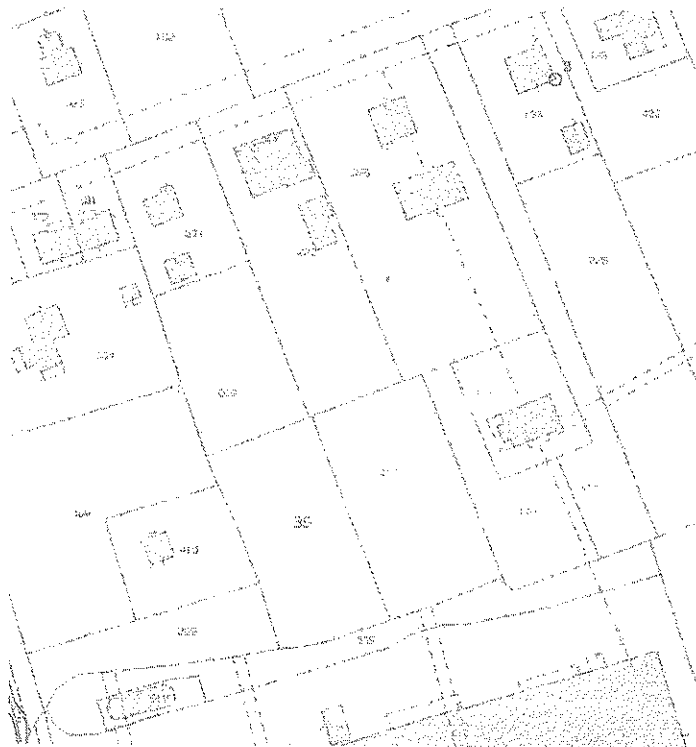
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone



foglio 30, particella 380, subalterno 1, indirizzo Via Musile n. 22, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie totale: 385 mq - totale escluse aree scoperte: 376 mq, rendita € 1.464,16

foglio 30, particella 380, subalterno 2, indirizzo Via Musile n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, superficie totale: 44 mq, rendita € 111,35

Note:

Fabbricato eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il:

Fg. 30 mapp. 380 - ente urbano di Ha 0.12.08

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: **Fg. 30 mapp. 39-212-437-440**

Terreno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted]
propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone

foglio 30, particella 39, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.22.80, reddito dominicale: € 22,37, reddito agrario: € 14,72

foglio 30, particella 212, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.26.60, reddito dominicale: € 26,10, reddito agrario: € 17,17

foglio 30, particella 437, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 0.21.60, reddito dominicale: € 27,89, reddito agrario: € 15,62

foglio 30, particella 440, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.14.80, reddito dominicale: € 14,52, reddito agrario: € 9,55

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura agli atti del catasto terreni del mapp. 437 non corrisponde con quella effettiva. A cavallo dei mapp. 39 e 212 vi è inoltre una piscina/vasca di accumulo.

Regolarizzabile mediante:

- MOD. 26 per variazione della qualità colturale del mapp. 437 in incolto produttivo
- eventuale Pregeo e Docfa per accatastamento della piscina/vasca di accumulo, frazionamento della porzione interessata dei mapp. 39-212 e 440 e fusione con il mapp. 380.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Confini:

I mapp. 380-39-212-437-440 formano unico corpo confinante, partendo da nord in senso orario, con:

- mapp. 209, 222, 398, Via Pralongo, mapp. 198, 225, 601, 535, 289, 410, 409.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale e agricola

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato è locato in forza di contratto di locazione del 18.02.2014, registrato il 13.03.2014 al n. 2063, per il canone mensile di € 1.900,00.

Per le condizioni contrattuali vedasi quanto riportato nel contratto di locazione allegato in copia alla presente relazione

Il contratto è stato registrato in data successiva al sequestro conservativo e quindi non è opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 13.06.2016)

- **Sequestro conservativo** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo

Trascritto a Pordenone in data 02/08/2011 ai nn. 11676/8010

Note

Formalità annotata di sentenza condanna esecutiva in data 23.12.2014 numero r.g. 14434, numero r.p. 1517 in forza di atto del 25.11.2014 rep. 2229/2014 del Tribunale di Pordenone.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Verbale di separazione

Importo ipoteca: € 1.040.498,00; Importo capitale: € 1.040.498,00
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2011 ai nn. 18697/3292

Altre trascrizioni:

- **Atto di asservimento** (servitù di transito e scolo) a rogito di not. Giorgio Bevilacqua in data 20/02/1969 rep.n. 7335 (per i mapp. 39-212-437-440)
Trascritto a Udine in data 14/03/1969 ai nn. 6556/5781
- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** (servitù di transito e tecnologiche) a favore del mapp. 440 a rogito di not. Guido Bevilacqua in data 05/09/2008 rep.n. 33631
Trascritto a Pordenone in data 17/09/2008 ai nn. 15004/10099

Note

Si riporta quanto indicato nella nota di trascrizione dell'atto:
 A CARICO DEL MAPPALE N. 438 DEL FG. 30 (ora mapp. 534 e 535) ED FAVORE DEL MAPP. 440 VENGONO COSTITUITE LE SEGUENTI SERVITU': A) SERVITU' DI TRANSITO, PEDONALE E CARRAIO, PER QUALSIASI USO E PER QUALSIASI MEZZO; B) SERVITU' DI PASSAGGIO DI CAVI ELETTRICI, TELEFONICI, TELEVISIVI, TUBAZIONI DEL GAS, DI ACQUEDOTTO, FOGNATURA E DI PASSAGGIO DI CAVI E CONDOTTE PER OGNI ALTRA UTENZA E/O SERVIZIO UTILE AI FONDI DOMINANTI, O EVENTUALMENTE DI FUTURA UTILITA'; GRAVANTI UNA PORZIONE LARGA MT. 5 (CINQUE) E LUNGA MT. 10 (DIECI) DEL FONDO SERVENTE, A LATO NORD-EST DELLO STESSO, MEGLIO EVIDENZIATA IN COLORE ROSSO E TRATTAGGIO OBLIQUO NELL'ESTRATTO DI MAPPA ALLEGATA SUB A) ALL'ATTO DI CUI AL TITOLO.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe E

Note: Il certificato, redatto il 31.05.2016 con validità sino al 31.05.2026, è stato depositato il 31.05.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia cod. certificato 16512-2016-PN-APE-DEF - prof. INSIEL TSI-REGAPE-2016-0014274.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Fg. 30 mapp. 380

[REDACTED] propr. per 1/1 dal 22/03/1990 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di donazione a rogito di not. Simone Gerardi in data 22/03/1990 rep.n. 99432 - trascritto a Pordenone in data 17/04/1990 ai nn. 4593/3537.

Fg. 30 mapp. 39-212-437-440

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 23/02/2006 ad oggi (attuale proprietario).

- trascritto a Pordenone in data 11/03/2008 ai nn. 3882/2602 (accettazione tacita di eredità trascritta a Pordenone in data 28/03/2013 ai nn. 4388/3217).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione n. 10917 del 7.08.1989**
Intestazione [REDACTED]
Per lavori: costruzione fabbricato ad uso civile abitazione
- **Concessione di variante n. 17303 del 4.10.1990**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante a progetto approvato per modifiche interne e prospettiche
- **Autorizzazione di abitabilità del 23.12.1999 rep. 00897/91**
Intestazione [REDACTED]
- **Autorizzazione edilizia n. 16507 del 4.10.1990**
Intestazione [REDACTED]
Per lavori: costruzione sui mapp. 39 e 212 di vasca di accumulo acque piovane per uso irriguo ed antincendio

7.1 Conformità edilizia:**Sono state riscontrate le seguenti difformità:**

Il fabbricato mapp. 380 è conforme ai progetti approvati.

Per quanto riguarda la vasca di accumulo, trattasi in realtà di una piscina con relativo impianto di depurazione.

Tale destinazione non è sanabile; necessita quindi il ripristino dell'uso prescritto a vasca di accumulo per uso irriguo ed antincendio, o l'interramento del manufatto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del fabbricato mapp. 380, ma non del manufatto accessorio realizzato a cavallo dei mapp. 39-212.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia dell'attestazione ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 47/85 rep.n. 16/23052 del 27.04.2016 del Comune di Pordenone, da cui risulta che sull'immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	mapp. 380 e 437: parte Zona E6 di preminente interesse agricolo produttivo, parte Zona Residenziale di completamento estensiva - B1 con indice di edificabilità fondiaria I.F.=1,00.mc/mq mapp. 39 e 212: Zona E6 di preminente interesse agricolo produttivo

	<p>mapp. 440: parte Zona E6 di preminente interesse agricolo produttivo, parte Zona H2 per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale, escluso nello specifico dal PAC D approvato con D.C.C. n. 20 del 6.02.2006</p>
--	---

Il PRGC approvato con D.C.C. n. 15 del 22.03.2016 prevede:

Zona omogenea:	<p>mapp. 380 e 437: parte Zona E6 di interesse agricolo-produttivo, parte Zona Residenziale a bassa densità - B1 (ambiti residenziali in ambito PAUL); i mappali sono inoltre interessati dalla "Ridefinizione del fronte urbano"</p> <p>mapp. 39 e 212: Zona E6 di interesse agricolo produttivo</p> <p>mapp. 440: parte Zona E6 di interesse agricolo produttivo e parte Zona H2 - commerciale di interesse comprensoriale e comunale, escluso nello specifico dal PAC D approvato con D.C.C. n. 20 del 6.02.2006</p>
----------------	---

I mapp. 380 e 437 hanno attualmente una potenzialità edificatoria residua di circa 920 mc (area edificabile 1 mc/mq pari a mc 1.600 - volumetria edificata mc 680); la forma dell'area residenziale compromette però di fatto la loro possibilità realizzativa.

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone (che si allega).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

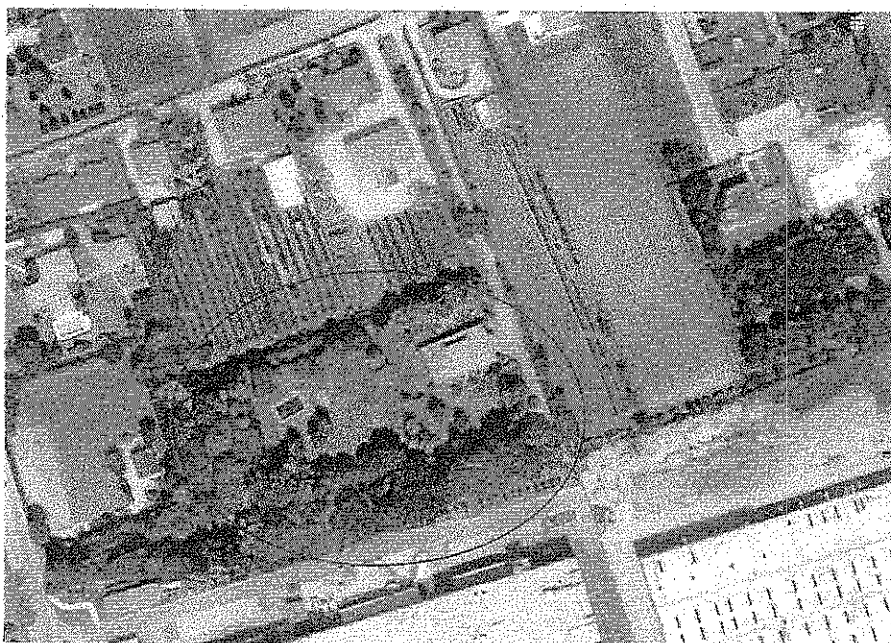
DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

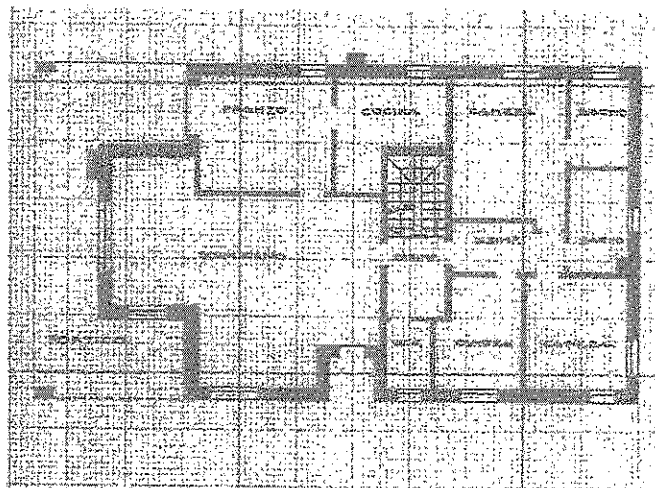
FG. 30 mapp. 380 SUB. 1 E SUB. 2

Fig. 30 mapp. 39-212-437-440 di tot. Ha 0.85.80

Si tratta di una villa unifamiliare di due piani fuori terra (di cui uno mansardato) ed uno scantinato, con area scoperta pertinenziale, e di annessi terreni destinati a porzione di viale alberato, strada privata, area di manovra, giardino e parco, il tutto ubicato in Via Musile n. 22.

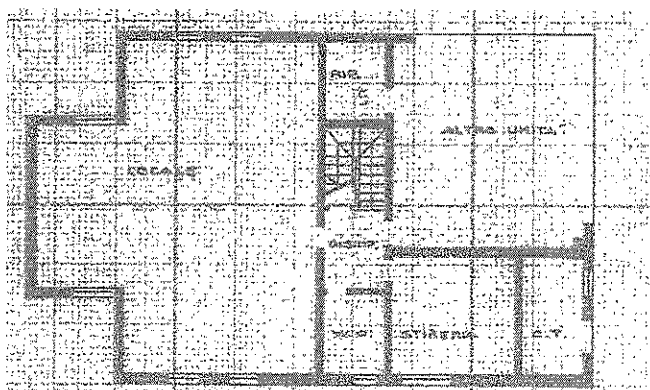
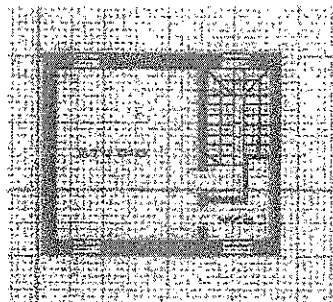


L'edificio, della volumetria di mc. 680 ca., risulta così composto:



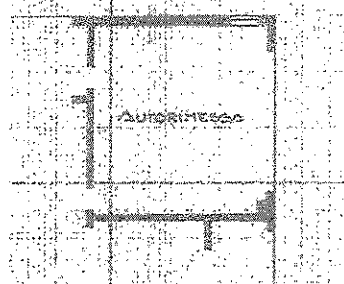
➤ al piano terra, di complessivi mq. 202 ca. da ingresso, soggiorno con caminetto, pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico, n. 2 camere, bagno (con vasca), camera padronale con bagno esclusivo (con doccia), vano scale di collegamento agli altri piani nonché portico coperto di mq. 43 ca. sul lato ovest, con caminetto;

- al primo piano, mansardato, da studio e servizio igienico di mq. 35 ca. totali;



stireria, autorimessa, ripostiglio e, con accesso unicamente dall'esterno, locale centrale termica ed idrica.

- al piano scantinato, di complessivi mq. 204 ca., da disimpegno, servizio igienico (con doccia), ampia taverna con caminetto e forno, locale lavanderia-



Il fabbricato ha fondazioni a platea in cemento armato; struttura in elevazione del piano scantinato con murature, setti e pilastri in c.a.; strutture in elevazione dei piani fuori terra con pilastri in c.a. intelaiati; solai in latero cemento armato; travi e cordoli di coronamento dei solai in c.a.; murature di tamponamento in mattoni forati di laterizio, isolate con poliuretano espanso; tramezze interne in foratine; tetto con tavelloni di laterizio poggianti su orditura muraria in mattoni forati di laterizio e sovrastante cappa in conglomerato cementizio; manto di copertura in tegole portoghesi in laterizio; architravi di porte e finestre, e scale, in c.a.

L'intonaco esterno è di tipo marmorino; grondaie e pluviali in rame.

Le finiture, di buon gusto e buona qualità, sono costituite da:

- pavimenti al piano terra in listoni di doussié nell'ingresso-soggiorno, in piastrelle di ceramica nella cucina, pranzo e servizi igienici ed in palchetti di rovere nelle camere;
- pavimenti al piano scantinato in cotto;
- pavimento nella mansarda in palchetti di rovere;
- intonaci con finitura a buccia d'arancia nella taverna, in spatolato nel soggiorno ed al civile negli altri locali;
- pareti dei servizi igienici parzialmente piastrellate in ceramica;
- scala con gradini rivestiti con piastrelle di ceramica;
- portoncino d'ingresso in legno e vetro;

- porte interne in noce, cieche o vetrate;
- finestre e porte finestre in noce, con vetrocamera, protette da balconi anch'essi in noce;
- pavimento porticato in porfido;
- soglie e davanzali in pietra;
- porta centrale termica ed idrica in acciaio verniciato;
- portone dell'autorimessa in alluminio e vetro, con apertura elettrica a pacchetto.

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento funzionante a gasolio, garantito da termosifoni in ghisa;
- ventilconvettori elettrici in taverna e mansarda;
- impianto elettrico sottotraccia del tipo civile, con frutti Vimar;
- impianto aria condizionata con split;
- impianto telefonico e televisivo;
- impianto videocitofono (da Via Musile n. 22);
- impianto antifurto (non funzionante);
- approvvigionamento idrico tramite collegamento a pozzo artesiano;
- acque nere e saponate convogliate in pozzo perdente previa decantazione in vasca Imhoff e condensagrassi.

Nelle pratiche edilizie esaminate è stata rinvenuta solo la dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico, rilasciata il 7.04.1992 dalla ditta XXXXXXXXXX

Per gli altri impianti, non essendo state rinvenute dichiarazioni di conformità, non è possibile garantire la loro conformità alle normative.

* * *

L'area scoperta, costituita dalla porzione non edificata del mapp. 380 e dai mapp. 39-212-440 e 437, è inerbata ed abbondantemente piantumata; i marciapiedi, il percorso pedonale e la zona adiacente al garage ed alla centrale termica sono pavimentati in porfido alla palladiana.

In vicinanza del garage, appoggiato al suolo, vi è inoltre un modesto piccolo box in lamiera, mentre a cavallo dei mapp. 39 e 212 è stata realizzata una piscina interrata (con relativo impianto di depurazione) della superficie di circa mq. 60, con percorsi in porfido alla palladiana, **priva di autorizzazione e non sanabile per l'uso a cui è destinata.**

Una striscia ad est del mapp. 437 è asfaltata e destinata a stradina privata, e permette di accedere alla proprietà da nord da Via Pralongo e da sud dai mapp. 534 e 535 (zona retrostante il complesso commerciale della SME) attraverso due ampi passaggi carrai delimitati da vecchi cancelli in ferro.

I mapp. 39-212 e 440 sono abbondantemente piantumati lungo i confini con alberi d'alto fusto e nella porzione più a sud sono attraversati da un lungo viale alberato illuminato, da cui avviene attualmente l'accesso principale alla proprietà da Via Musile dal civ.n. 22.

Tale accesso, regolato da cancello carraio telecomandato, è però posto sul mapp. 289, bene di proprietà di terzi non oggetto di pignoramento, stima ed alienazione.

* * *

I beni sono posti in zona residenziale periferica, nei pressi della SME; lo stato generale di manutenzione e conservazione del fabbricato è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Fig. 30 mapp. 380 sub. 1 e sub. 2

Superficie complessiva di circa mq 484,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione p.T	sup reale lorda	202,00	1,00	202,00	€ 1.200,00
portico p.T	sup reale lorda	43,00	0,25	10,75	€ 1.200,00
abitazione p.I	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00	€ 1.200,00
abitazione p.S1	sup reale lorda	204,00	0,50	102,00	€ 1.200,00

349,75

Fig. 30 mapp. 39-212-437-440

Superficie complessiva di mq 8.580,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 39	sup reale lorda	2.280,00	1,00	2.280,00	€ 7,00
mapp. 212	sup reale lorda	2.660,00	1,00	2.660,00	€ 7,00
mapp. 440	sup reale lorda	1.480,00	1,00	1.480,00	€ 7,00
mapp. 437-380 area agricola	sup reale lorda	2.448,00	1,00	2.448,00	€ 7,00
mapp. 437-380 area edificabile mc residui	sup reale lorda	920,00	1,00	920,00	€ 40,00

9.788,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- per il fabbricato:
 - ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
 - conformità urbanistico-edilizia;
- per i terreni:
 - ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, destinazione urbanistica, coltura in essere, residua potenzialità edificatoria.

Per il fabbricato quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2

Codice Zona D2 – destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
villè e villini	normale	950,00	1.400,00
posti auto coperti	normale	700,00	900,00

Si segnala che il borsino F.I.A.I.P. per l'anno 2016 riporta per la zona periferica per immobili nuovi-ristrutturati le quotazioni da un minimo di €/mq 1.300,00 ad un massimo di €/mq 1.550,00.

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

Si precisa che non saranno considerati ai fini della stima la piscina/vasca di accumulo data l'attuale situazione edilizio-urbanistica, né il modesto piccolo box in lamiera posto in vicinanza del garage, in quanto appoggiato al suolo.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale,

dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.A.I.P., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 30 mapp. 380 sub. 1-2. Abitazione in villini [A7] e autorimessa [C6]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione p.T	202,00	€ 1.200,00	€ 242.400,00
portico p.T	10,75	€ 1.200,00	€ 12.900,00
abitazione p.I	35,00	€ 1.200,00	€ 42.000,00
abitazione p.S1	102,00	€ 1.200,00	€ 122.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 419.700,00
Valore Corpo	€ 419.700,00
Valore complessivo intero	€ 419.700,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 419.700,00

Fig. 30 mapp. 39-212-437-440.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 39	2.280,00	€ 7,00	€ 15.960,00
mapp. 212	2.660,00	€ 7,00	€ 18.620,00
mapp. 440	1.480,00	€ 7,00	€ 10.360,00
mapp. 437-380 area agricola	2.448,00	€ 7,00	€ 17.136,00
mapp. 437-380 area edificabile mc residui	920,00	€ 40,00	€ 36.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.876,00
---	-------------

Valore Corpo	€ 98.876,00
Valore complessivo intero	€ 98.876,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 98.876,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Pordenone Fg. 30 mapp. 380 sub. 1-2	villa unifamiliare di due piani fuori terra (di cui uno mansardato) e piano scantinato, con area scoperta pertinenziale, ubicata in Via Musile n. 22	349,75	€ 419.700,00	€ 419.700,00
Fg. 30 mapp. 380-39-212-440-437	terreni destinati a porzione di viale alberato, strada privata, area di manovra, giardino e parco	9.788,00	€ 98.876,00	€ 98.876,00
				€ 518.576,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 129.644,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 16:

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

€ 389.000,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 2 planimetrie scala 1:200
- 1.3 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] in aggiornamento al 13.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di donazione del 22.03.1990 rep. 99432 del not. Simone Gerardi
- 3.2 denuncia di successione n. 44 vol. 1045 apertasi il 23/02/2006 in morte di D'Andrea Aldo

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 18.04.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pordenone

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 APE redatto e depositato il 31.05.2016

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 6.1 dell'impianto elettrico rilasciata il 7.04.1992

CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 7.1 del 18.02.2014 registrato il 13.03.2014

SERVITU'

- 8.1 nota di trascrizione del 17/09/2008 nn. 15004/10099 (servitù di transito e tecnologiche a favore del mapp. 440)

DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE

- 9.1 concessione n. 10917 del 7.08.1989
- 9.2 concessione di variante n. 17303 del 4.10.1990
- 9.3 piante fabbricato scala 1:100
- 9.4 autorizzazione n. 16507 del 4.10.1990 con piante scala 1:100
- 9.5 autorizzazione di abitabilità del 23.12.1999 rep.n. 897/91

CERTIFICATI COMUNALI

- 10.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 23118/P del 4.04.2016 del Comune di Pordenone
- 10.2 planimetria di zonizzazione
- 10.3 attestazione di insussistenza provvedimenti sanzionatori rep. 16/23052 del 27.04.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11.1 fotografia aerea
- 11.2 n. 50 fotografie

Pordenone, 20 giugno 2016







Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

4. **Informazioni nel Comune di PORCIA (Codice G886) - Catasto dei Terreni**

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 4

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

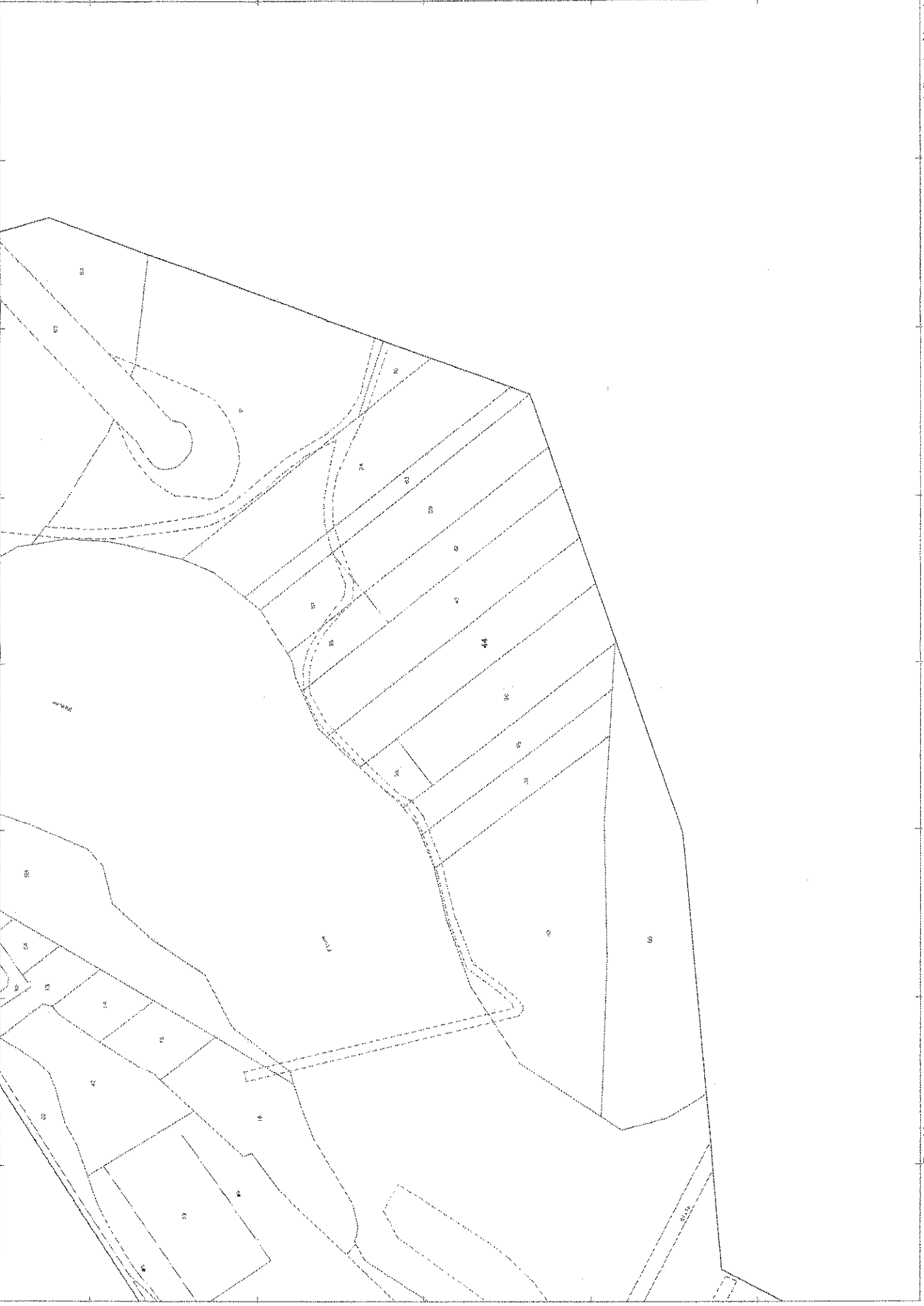
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	15	206	-	-	BOSCO CEDUO	75 50		Dominicale Euro 15,60 L. 30.200	Agrario Euro 2,73 L. 5.285	Tabella di variazione del 06/04/2001 n. 22740.1/2001 in atti dal 30/05/2001 (protocollo n. 98409) VAR. COLTURA N. 113/01
2	15	281	-	-	BOSCO CEDUO	14 90		Euro 3,08 L. 5.960	Euro 0,54 L. 1.043	Tabella di variazione del 06/04/2001 n. 22740.1/2001 in atti dal 30/05/2001 (protocollo n. 98409) VAR. COLTURA N. 113/01

Totale: Superficie 90,40 Redditi: Dominicale Euro 18,68 Agrario Euro 3,27

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] ISTRUMENTO (ALTO PUBBLICO) del 31/12/1996 Voltura n. 994.1/1997 in atti dal 26/05/1997 Repertorio n. 23245 Rogame: G.PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione:





Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

2: **IMMOBILIARI** nel Comune di **CORDENONS(Codice C991) - Catasto dei Terreni**

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	45	38	AA	SEMINAT IVO	08 00		Agrario Euro 4,96	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 9771.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PN0059587) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione		
2	45	58	AB	BOSCO MISTO	01 50		Euro 0,06	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 9777.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PN0059596) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione		

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 2: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie Euro 59.50 Redditi: Dominicale Euro 55,87 Agrario Euro 36,01

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per I/I
DATI DERIVANTI DA			
	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/06/1999 Voltura n. 9394.1/2010 in atti dal 07/12/2010 (protocollo n. PN0243129) Repertorio n.: 165148 Rogante: NOT. MARZONA Registrazione: Sede: URP 242750-10 AGG. DITTA		



Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51

Segue

Visura per soggetto

Visura n.: T42707 Pag. 3

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

381005003001 nel Comune di CORDENONS(Codice C99) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dediz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	45	43	-	-	SEMINAT IVO	60 70	Dominicale Euro 58,00	Agrario Euro 37,62	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 9772.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PN0059588) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annottazione	
2	45	44	-	-	SEMINAT IVO	51 80	Euro 49,49	Euro 52,10	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 9773.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PN0059589) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annottazione	

Immobile 1: Annottazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 2: Annottazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 01.12.50 Redditi: Dominicale Euro 107,49 Agrario Euro 69,72

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/1999 Vullura n. 3276.1/1999 in atti dal 25/06/1999 Repertorio n.: 165148 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO		
	Registrazione:		





Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

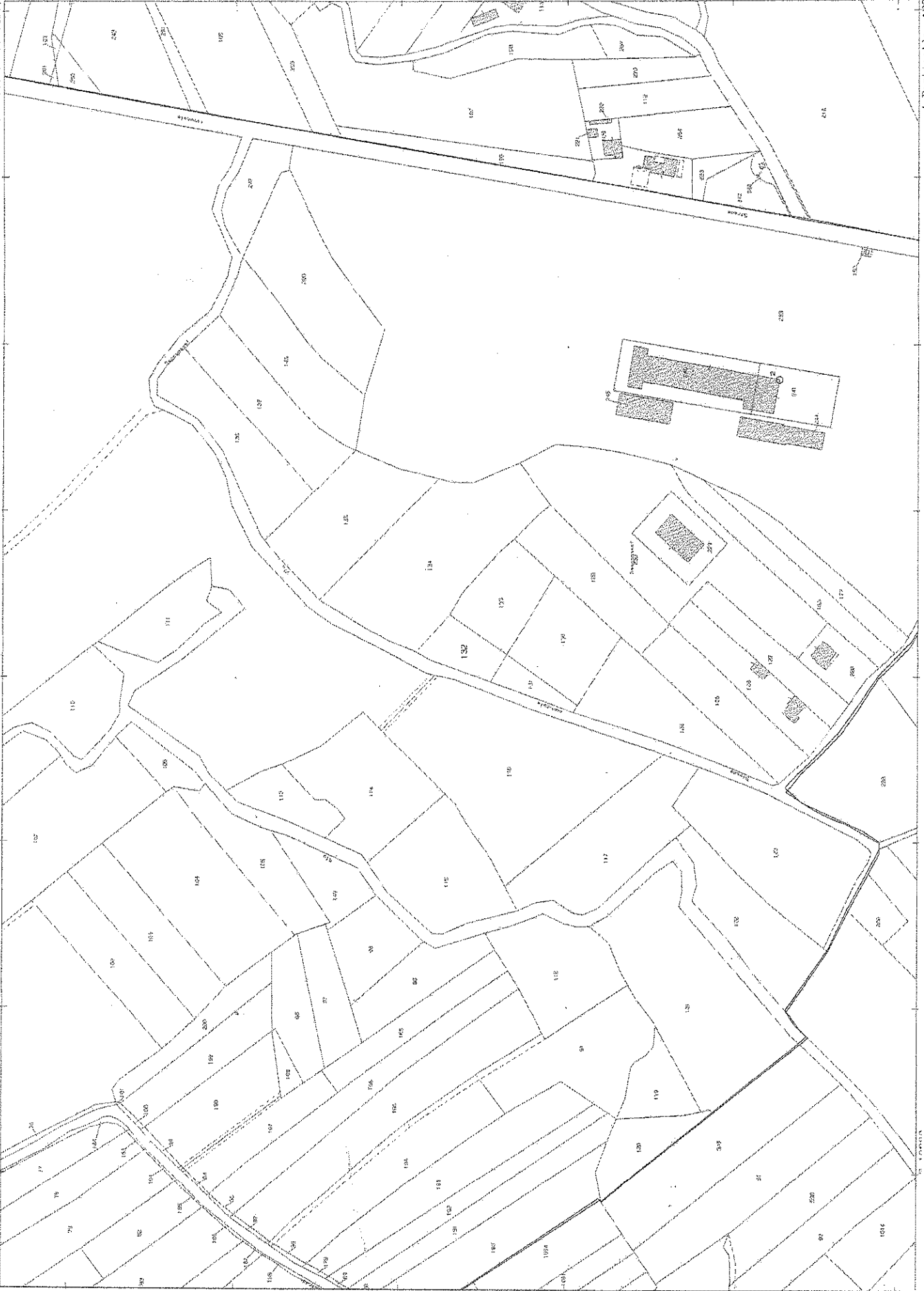
1. Immobili siti nel Comune di AVIANO sezione di AVIANO(Codice A516A) - Catasto dei Terreni

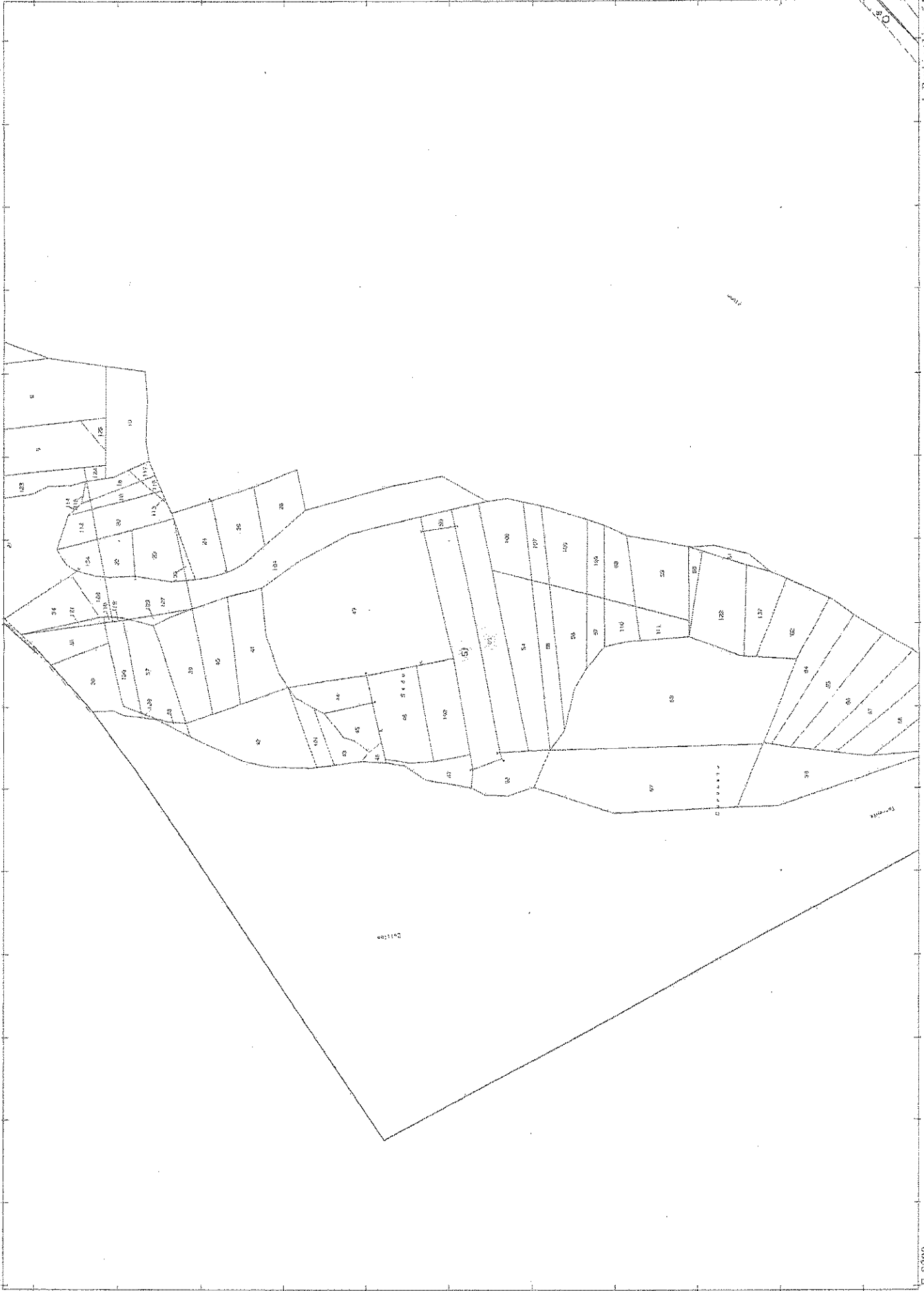
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	56	193		-	SEMINATI IVO	50	70	Dominicale Euro 47,13	Agrario Euro 26,18	Tabella di variazione del 07/03/2007 n. 2433.1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. PN0048217) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/2006 n. 1914.1/2007 in atti dal 15/03/2007 (protocollo n. PN0096213) Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 1045 n. 44 del 14/02/2007			











Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52
Visura n.: T42707 Pag: 17

Segue

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

21. Immobili siti nel Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	30	440	-	SEMIN ARBOR	14 80		Dominicale Euro 14,52	Agrario Euro 9,55	FRAZIONAMENTO del 06/06/2008 n. 132198.1/2008 in atti dal 06/06/2008 (protocollo n. PN0132198)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 21

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

22. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA (Codice H891) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	30	1122	-	INCOLT PROD	00 50		Dominicale Euro 0,04 L. 75	Agrario Euro 0,01 L. 10	FRAZIONAMENTO del 10/12/1992 n. 738.1/1992 in atti dal 22/12/1992	



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 25

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 20

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

26. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI90) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	12	130		AA	SEMINAT IVO	25 00		Dominicale Euro 31,63	Agrario Euro 20,01	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31718.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091686) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
2	12	131		AB	SEMIN ARBOR	02 40		Euro 2,48	Euro 1,67		
				-	SEMINAT IVO	06 50		Euro 6,71 L. 13.000	Euro 4,53 L. 8.775	Impianto meccanografico del 18/12/1984	

Immobile 1: Annotazione; variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o patificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 33,90 Redditi: Dominicale Euro 40,82 Agrario Euro 26,21

Intestazione degli immobili indicati al n. 26

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/2000 Trascrizione n. 2795.1/2000 in atti dal 23/03/2000 Repertorio n. 93537 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE
Registrazione: Sede: Prot. n. 1271/1998 COMPRAVENDITA



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

29 Via dei Municipali sito nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI90) - Catasto dei Fabbricati

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 21

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	31	331	5	Cens. Zona	A/3	2	6 vani	Catastale	Euro 387,34	VIA. C. PANCIERA piano: 1-1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrinamento in visura dei dati di superficie.	Dati derivanti da	Notifica
										Totale: 119 m²			
										Totale escluse aree scoperte**:		104 m²	

Immobile 1: Notifica: in corso con prot. PN0093345/2006 del 18/07/2006

Intestazione degli immobili indicati al n. 27

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

28. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI90) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Domiziale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	132	AA	SEMINAT IVO	1	10	00		Euro 12,65	Euro 8,01	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31719.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091687) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 263 DEL 3 OTTOBRE 2006	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31720.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091688) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 263 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
2	12	133	AB	BOSCO MISTO	2	01	40		Euro 0,22	Euro 0,04	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31720.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091688) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 263 DEL 3 OTTOBRE 2006	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31720.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091688) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 263 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segne

Visura n.: T42707 Pag: 22

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

AB	BOSCO MISTO	2	02	50	Euro 0,39	Euro 0,08
----	----------------	---	----	----	-----------	-----------

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 2: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 33.90 Redditi: Dominicale Euro 38,57 Agrario Euro 24,14

Intestazione degli immobili indicati al n. 28

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

SCRITTURA PRIVATA del 12/03/1984 Volture n. 285284 in atti dal 12/05/1990 Repertorio n.: 19652 Rogante: PIROZZI SEVERINO Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 1140 del 02/04/1984

29. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI90) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI						
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
I	15	237		AA	SEMINAT IVO	3	01	00	Dominicale Euro 0,85	Agrario Euro 0,65	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31855.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091867) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
				AB	INCOLT PROD	3	00	45		Euro 0,03	Euro 0,01	

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario



Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52 Segue

Visura n.: T42707 Pag: 23

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 29

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

30. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI90) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	31	89		-	VIGNETO	1	02	50	Dominicale Euro 3,23 L. 6.250	Agrario Euro 1,81 L. 3.500	Impianto meccanografico del 18/12/1994

Intestazione degli immobili indicati al n. 30

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] ISTRUMENTO (CIVILE PUBBLICO) del 15/04/1994 Voltura n. 2839 I/1994 in atti dal 24/11/1994 Repertorio n. 114931 Rogante: GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione:			

31. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI90) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	1	51		-	SEMINATI IVO	3	1	02	80	Dominicale Euro 87,60	Agrario Euro 66,36
Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31176.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091087) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006											



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52
Visura n.: T42707 Pag: 24

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

2	53	SEMINAT IVO	3	96	80	Euro 82,49	Euro 62,49	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31177.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091088) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 01.99,60 Redditi: Dominicale Euro 170,09 Agrario Euro 128,85

Intestazione degli immobili indicati al n. 31

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
	DENUNZIA (NELPASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/2006 n. 1915.1/2007 in atti dal 15/03/2007 (protocollo n. FN0090221) Registrazione: UR, Sede: PORDENONE		
	Volume: 1045 n. 44 del 14/02/2007		

Totale Generale: vani 38,5 m² 264 Rendita: Euro 4.718,30

Totale Generale: Superficie 13.28,85 Redditi: Dominicale Euro 1.089,98 Agrario Euro 717,86

Unita' immobiliari n. 48
Tributi erariali: Euro 4,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

17

Vis. tel. (0.99 euro)

Ufficio Provinciale di Ferdenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

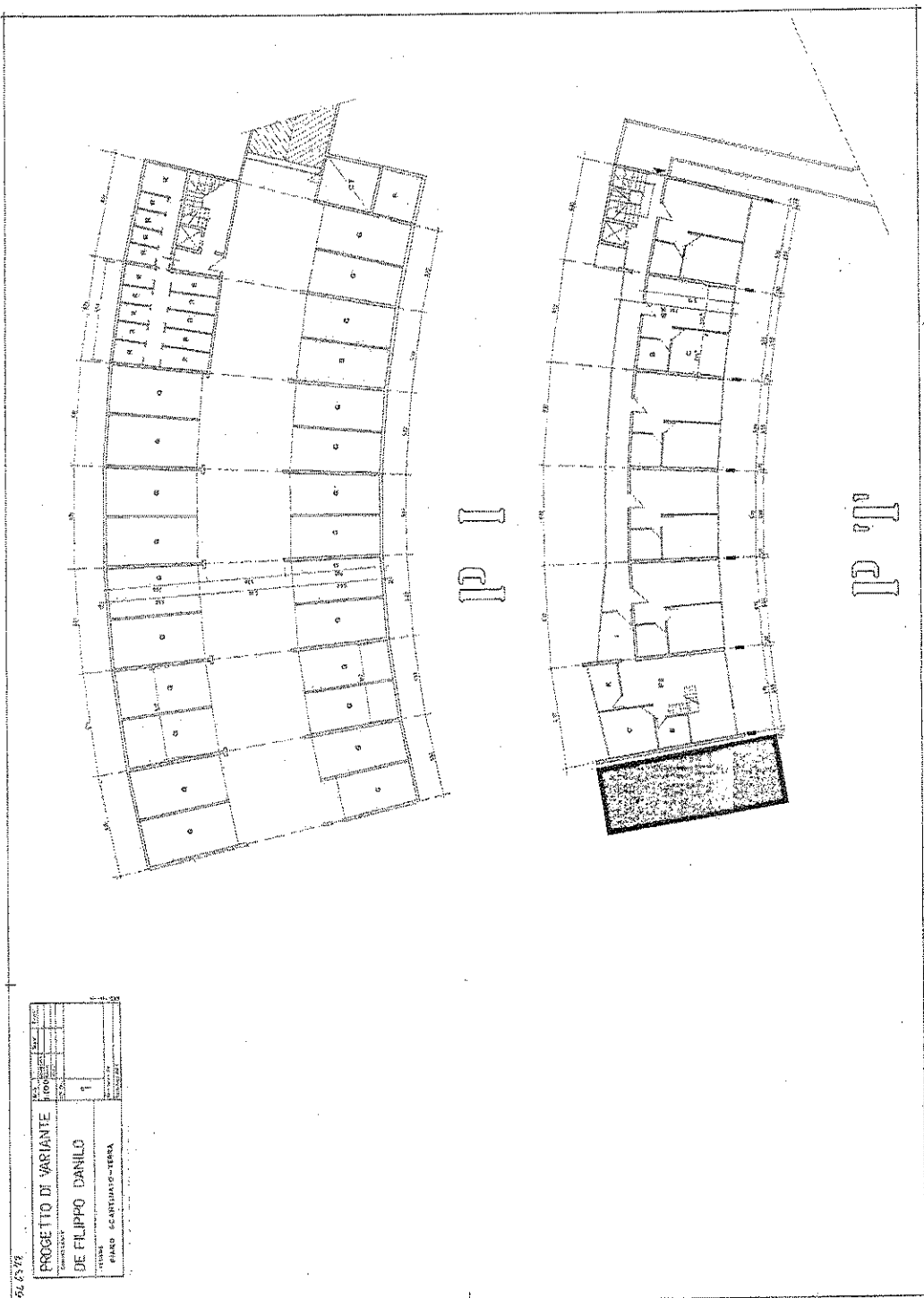


24-Feb-2018 11:3:56
Prot. N. 1102968/2018

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388,000 x 276,000 metri

Comune: AVIANO/A
Foglio: 2 All. A

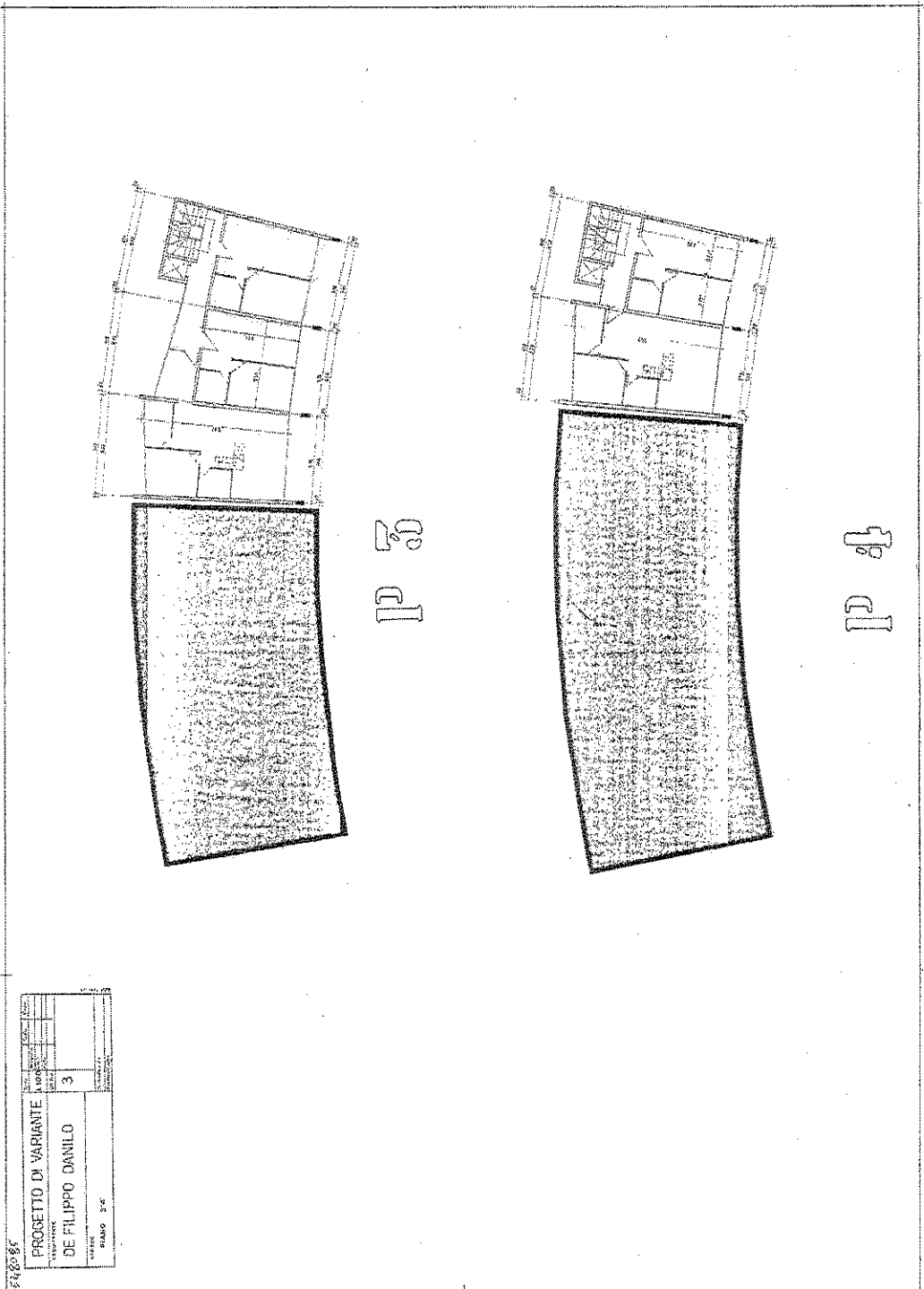
N=500



PROGETTO DI VARIANTE		Sca. 1/50	
DE FILIPPO DANILLO		Sca. 1/50	
PIANO SCANTINATO-TERRA		Sca. 1/50	
Sca. 1/50		Sca. 1/50	

5/4/82

Comune di AVIANO (AS16) - < Sez.Urb. A - Foglio 2 - Particella: 87 - Elaborato planimetrico >



5148085 PROGETTO DI VARIANTE ESPRESSIVE DE FILIPPO DANILO	Foglio	3
	Scala	1:500
Data	04/03/2016	
Autore	Telematico	
Titolo	Piano 3°	

Lire 50



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

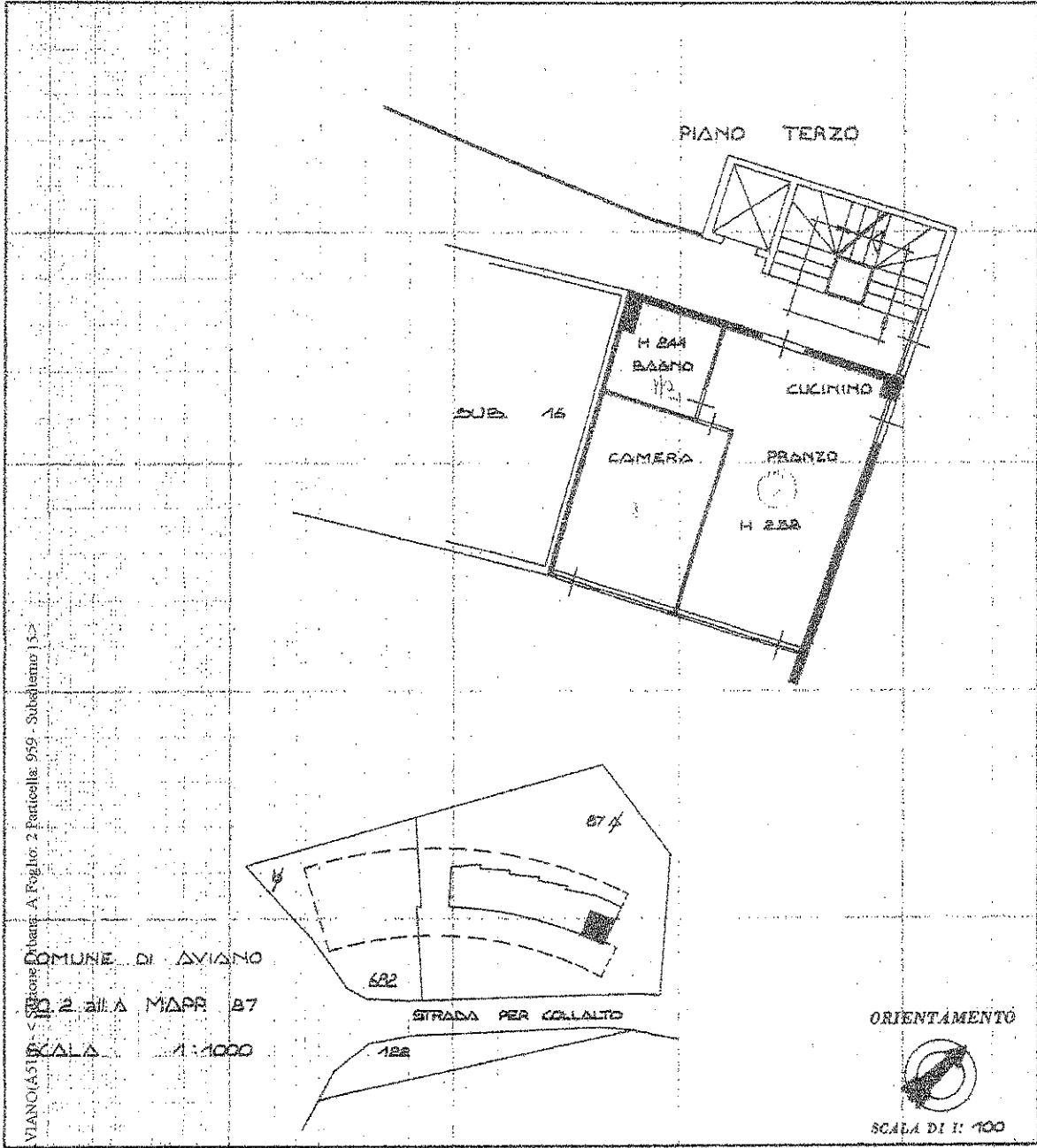
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via PIANCAVALLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

04593

Compilata dal Geom. [REDACTED]

Iscritto all'Albo del Geom. [REDACTED]

della Provincia di FORDENONE

DATA APR 1984

Firma: [REDACTED]

MODULARIO
F. n. 99, rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

24

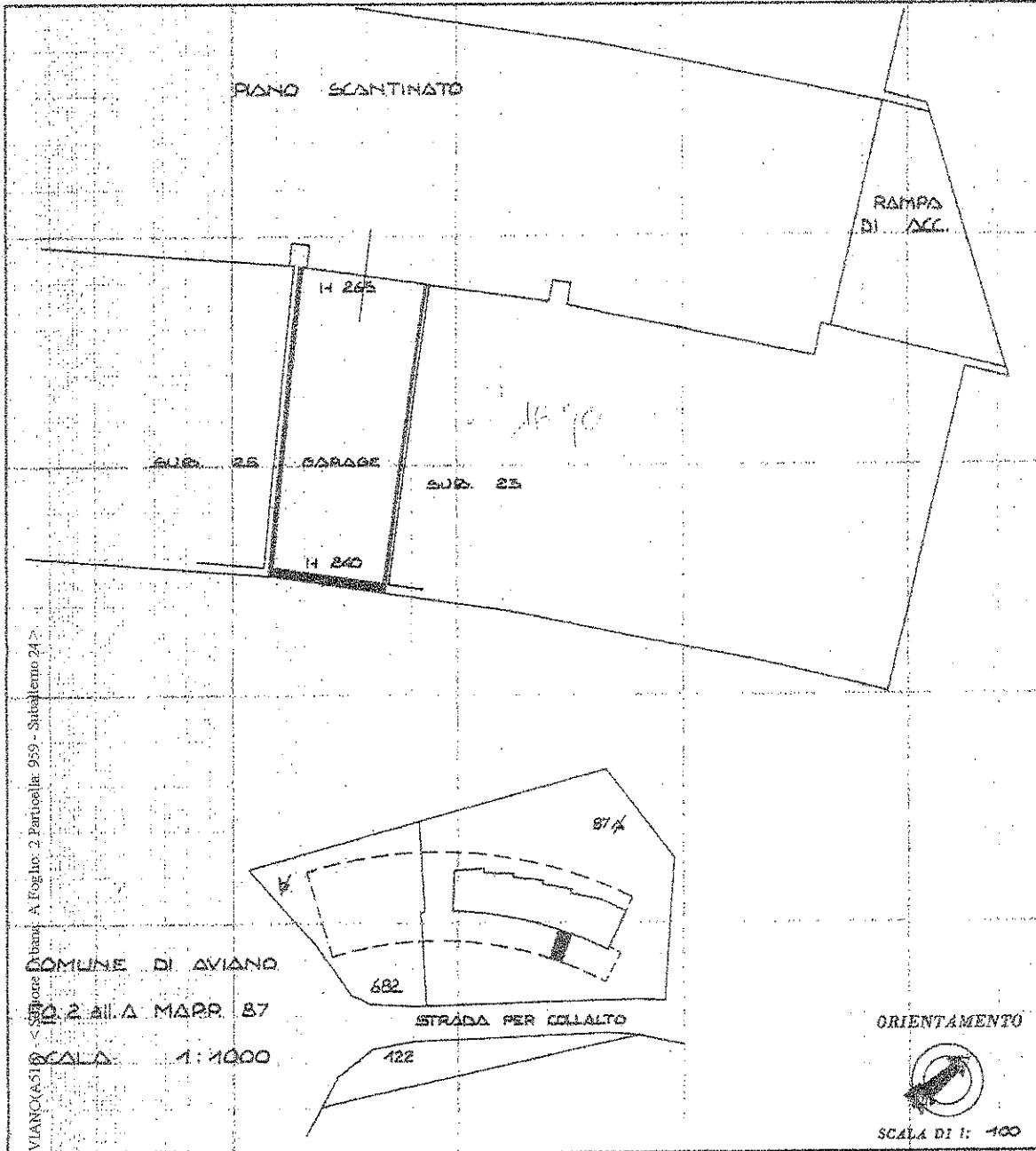
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1969, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via PIANCAVALLO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE



Catasto di Aviano, A. Foglio: 2 Particella: 959 - Subalterno 247

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 3 APR 1984

PROF. N° 04542

1 - Situazione al 14/03/1984

mod. SI

Compilata dal Geom. [REDACTED]

Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Fordenone

DATA 5 APR 1984

Firma: [REDACTED]

Stampa: [REDACTED]



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.45.31

Segue

Visura n.: T41927 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

I. Unità Immobiliari site nel Comune di AVIANO(Codice A516) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	2	959	15	A		A/2	3	2,5 vani	Totale: 40 m ² Totale escluse aree scoperte ^{a, b} : 40 m ²	Euro 309,87	VIA COLLALTO piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annoteazione

Immobile 1: Annoteazione: costituita dalla soppressione della particella con sez a fgl 2 pla 87 sub 15 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1



Data: 15/04/2016 - Ora: 09.45.31

Fine

Visura n.: T41927 Pag: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

2. **CHIAVI IMMOBILIARI** site nel Comune di AVIANO(Codice A516) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	2	959	24	A		C/6	3	17 m ²	Catastale Totale: 17 m ²	Euro 52,68	VIA COLLEALTO piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annolazione

Immobile 1: Annotazione: costituita dalla soppressione della particella ceu sez a fgl 2 pla 87 sub 24 per allineamento mappe

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per il/

Totale Generale: vani 2,5 m³ 17 Rendita: Euro 362,55

Unità Immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

17

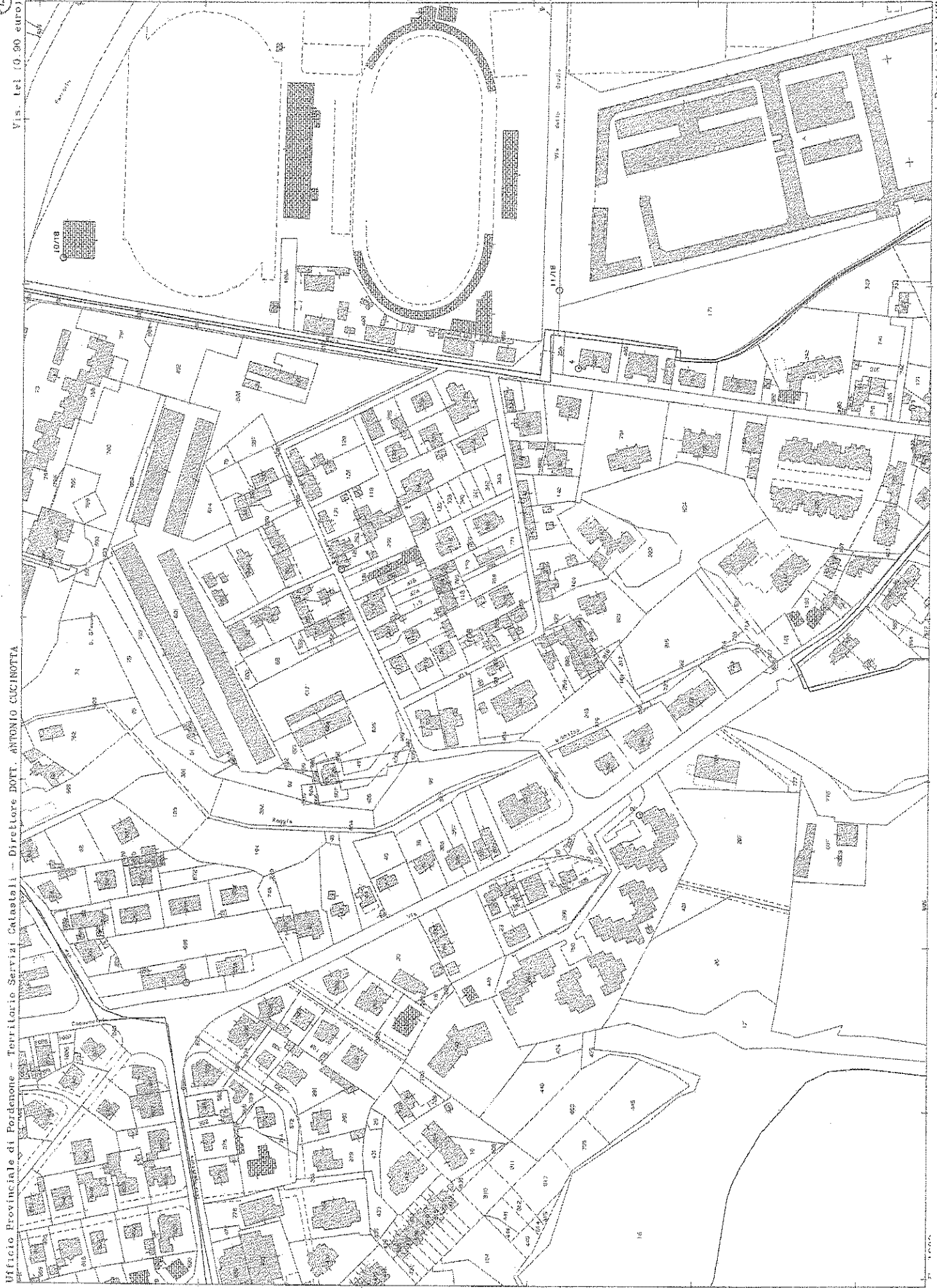
Vis. tel (0.90 euro)

24-Feb-2016 12:15:22
Prat. N. 1152012/2016

Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Scala originale: 1:2000

Comune: PORDENONE
Pag. 17



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

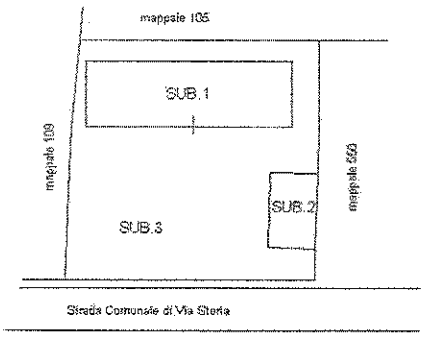
N=100



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Turchet Modesto
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 972

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Fordenone

Comune di Pordenone		Protocollo n. PNO157404 del 14/07/2008	
Sezione:	Foglio: 17	Particella: 108	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERRA ED AREA ANNESSA

NORD



Ultima planimetria in atti

CATASTO FABBRICATI - UFFICIO PROVINCIALE DI FORDENONE - PORDENONE - VIA S. GIUSEPPE 10 - TEL. 0432/900000 - FAX 0432/900001 - WWW.CATASTO.IT

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollata n. PN0157404 del 14/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Storta

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 108

Subalterno: 1

Compilata da:

Turchet Modesto

Iscritto all'albo:

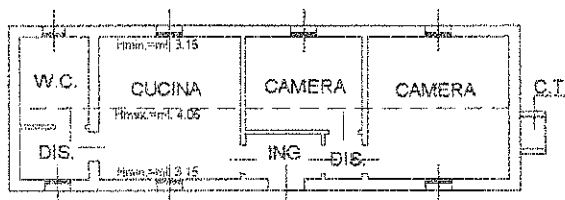
Geometri

Prov. Pordenone

N. 972

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

NORD



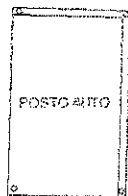
VIA STORTA n. 16 piano: 1;

Prima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PNO157404 del 14/07/2008	
Planimetria di u.i.n. in Comune di Pordenone	
Via Storta	civ. 16
Identificativi Catastali:	Compilata da: Turchet Modesto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 17	Prov. Pordenone
Particella: 108	N. 972
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
F. 1/100

NORD



VIA STORTA n. 16 piano: 1;

Prima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Installazione degli immobili indicati al n. 7

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 07/09/2005 n. 3735/12005 in atti dal 01/09/2005 (protocollo n. PN0103372) Registrazione: COSTITUZIONE			

8. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	17	108	1			A/2	2	4,5 vani	Catastale Totale: 64 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 64 m ²	Euro 569,39	Dati derivanti da VIA STORTA n. 16 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		17	108	2			C/6	1	15 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 37,96	VIA STORTA n. 16 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 4,5 m² 15 Rendita: Euro 607,35

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

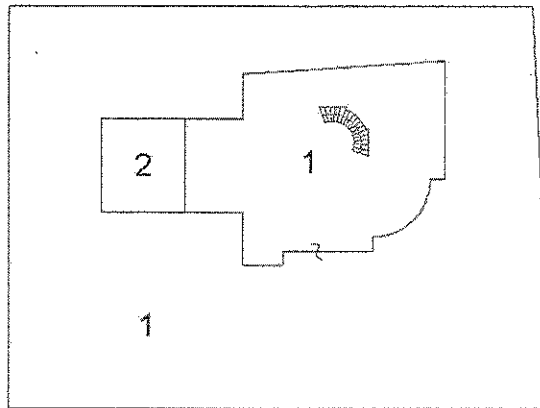


ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Rigo Stefano
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 1138

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Comune di Pordenone Protocollo n. PNO186392 del 25/07/2011
 Sezione: Foglio: 30 Particella: 466 Tipo Mappale n. 24765 del 09/02/2010
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

MAP.469

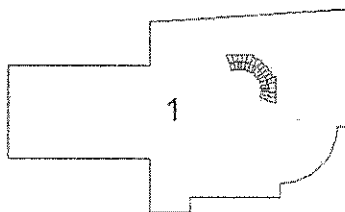


MAP.467

MAP.421

MAP. 463 - 465

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



CONSULTAZIONE GRATUITA SU WWW.CATASTO.IT
 SERVIZIO CLIENTI 02-484481
 SERVIZIO CLIENTI 02-484481

Ultima planimetria in atti

ata: 26/02/2016 - n. T144406 - Richiedente: Telematico

formato schermo: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0186592 del 25/07/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Pralongo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 466

Subalterno: 1

Compilata da:
Rigo Stefano

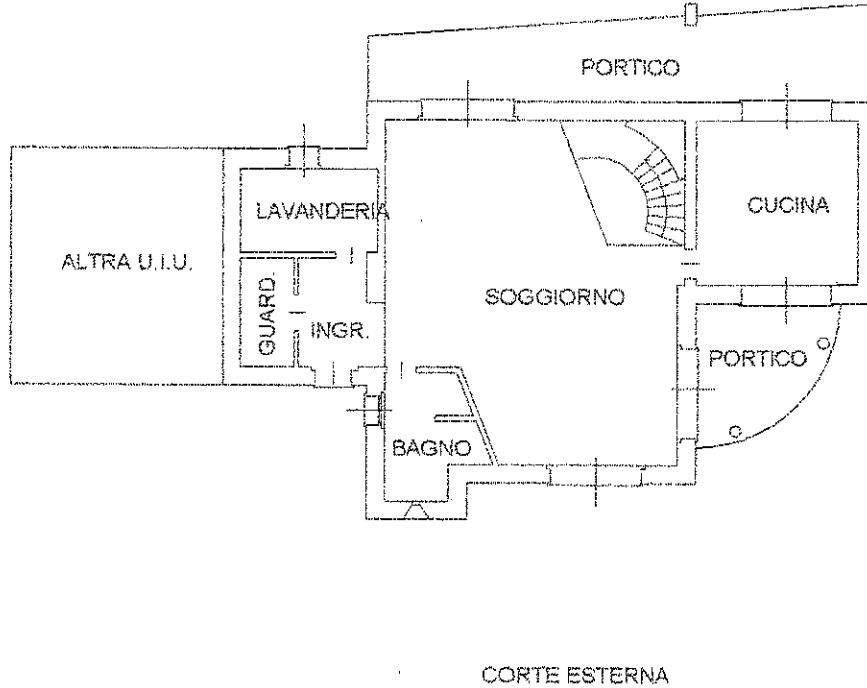
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

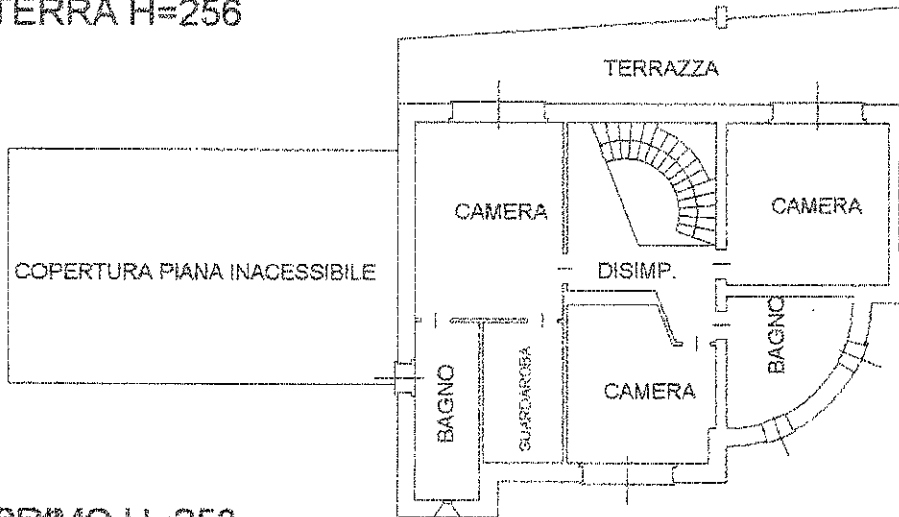
N. 1138

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H=256



PIANO PRIMO H=253

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0186592 del 25/07/2011

Planimetria di u.d.u. in Comune di Pordenone

Via Pralongo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 466

Subalterno: 2

Compilata da:

Rigo Stefano

Iscritto all'albo:

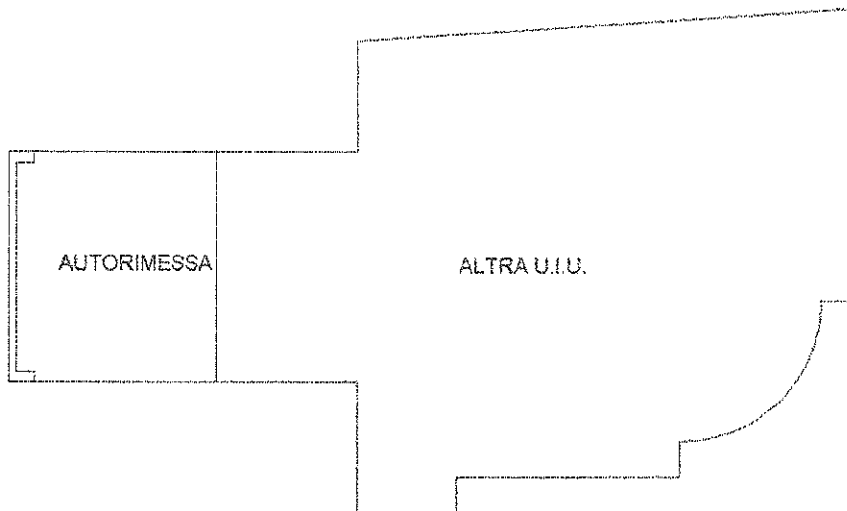
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1138

scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H=256



VIA PRALONGO n. 12/C piano: T;

ultima planimetria in atti



Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 8

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizio Catastrali siti nel Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1	Urbana	30	466	1				A/7	4	9 vani	Catastrale Totale: 287 m ² Totale escluse aree scoperte ^{art. 275 m²}	Euro 1.719,80	VIA PRALONGO n. 12/C piano: T-1;	Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Annotatione
2		30	466	2				C/6	2	36 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 107,84	VIA PRALONGO n. 12/C piano: T;	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.	Annotatione

Immobile 1: Annotatione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotatione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 9 m² 36 Rendita: Euro 1.827,64

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Registrazione: COSTITUZIONE

10. Immobili siti nel Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Superficie	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	26	132	-		SEMINAT IVO	3	64 00		Dominicale Euro 139,75 L. 270.600			Euro 97,40 L. 188.600	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 1109.1/1990 in atti dal 23/07/1993 COME DA MODELLO 26	
2	26	375	-		SEMINAT IVO	3	27 00		Euro 23,01 L. 44.550			Euro 16,04 L. 31.050	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 1109.2/1990 in atti dal 23/07/1993 COME DA MODELLO 26	



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Infeudazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni

12. Immobili siti nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	26	810	-	SEMINAT	3	IVO	71	18	Agrario Euro 42,28	FRAZIONAMENTO del 12/07/2005 n. 84579.1/2005 in atti dal 12/07/2005 (protocollo n. PN0084579)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 12

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni

13. Immobili siti nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	30	507	-	SEMINAT	2	IVO	02	39	Dominicale Euro 2,41	FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 n. 62785.1/2011 in atti dal 22/02/2011 (protocollo n. PN0062785) presentato il 22/02/2011	



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 11

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 13

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

14. Immobili siti nel Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
I	30	538			SEMINAT IVO	44 40		Dominicale Euro 44,71	Agrario Euro 28,66	FRAZIONAMENTO del 14/06/2011 n. 157978.1/2011 in atti dal 14/06/2011 (protocollo n. PN0157978) presentato il 14/06/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
15. V.le G. Cesare nel Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Terreni

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 12

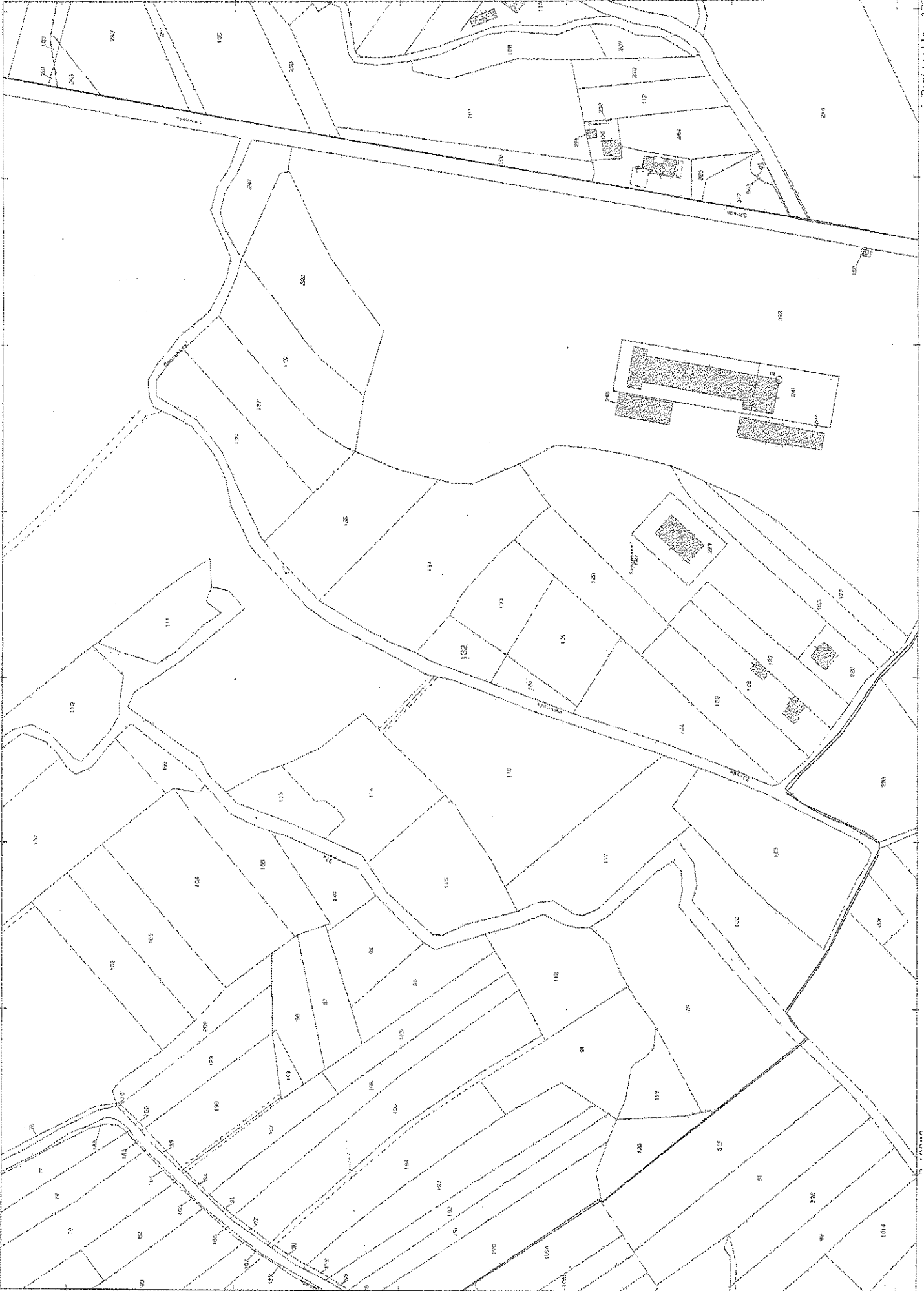
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	38	505	-	SEMINAT IVO	14,20 ha are ca	Dominicale Euro 14,30	Agrario Euro 9,17	FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 n. 62785.1/2011 in atti dal 22/02/2011 (protocollo n. PN0062785) presentato il 22/02/2011	

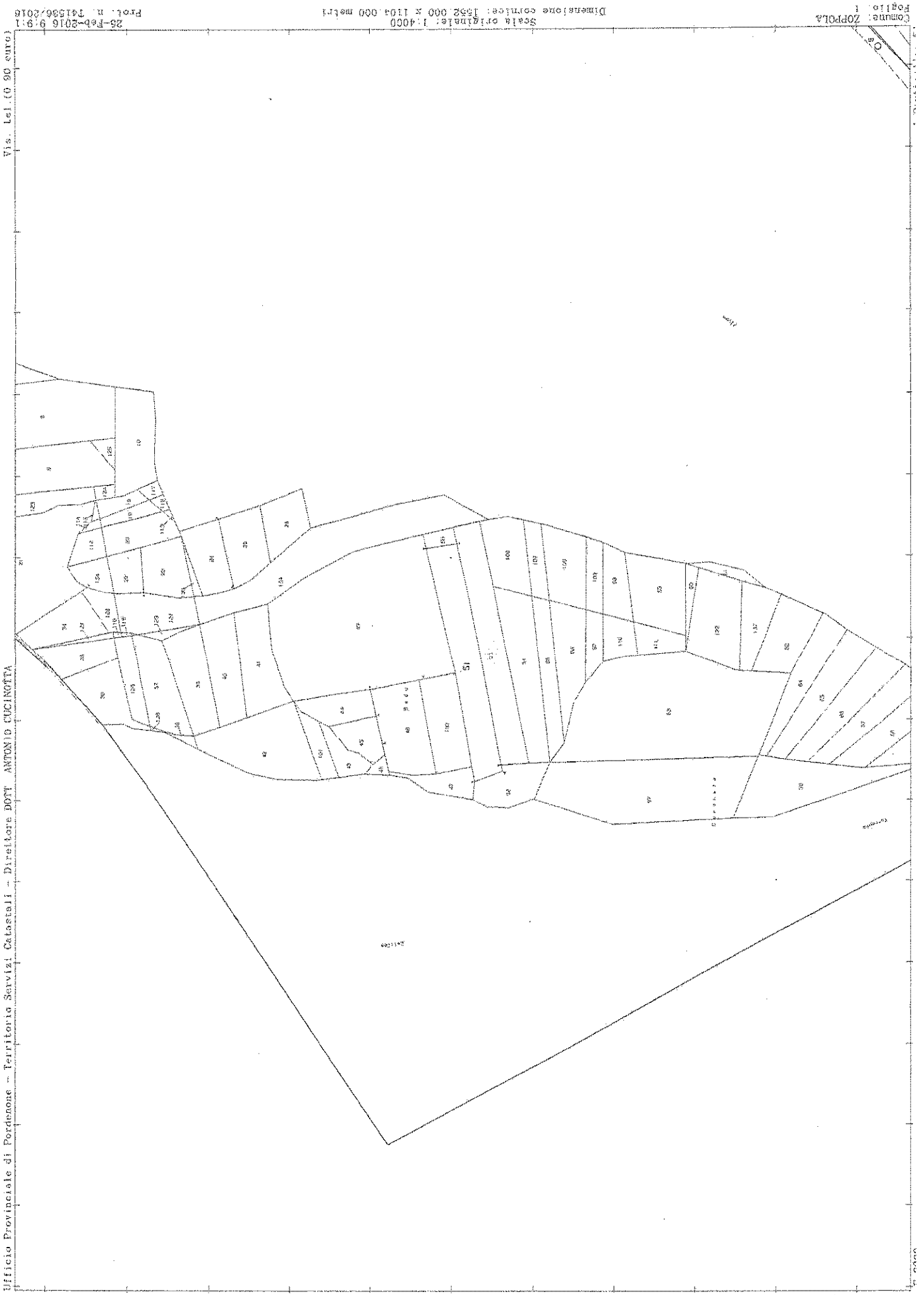
Intestazione degli immobili indicati al n. 15

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIREALI
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 8528.272011 in atti dal 10/08/2011 Repertorio n.: 132985 Rogante: JOS ROMANO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	DATA DERIVANTI DA		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/5
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/5 in regime di separazione dei beni

16. Immobili siti nel Comune di PORDENONE (Codice G888) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	26	60	-	SEMINAT IVO	47,60 ha are ca	Dominicale Euro 40,56	Agrario Euro 28,27	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 20083.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PN0075116) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione











Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Intestazione degli immobili indicati al n. 25

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52 Segue

Visura n.: T42707 Pag: 20

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

26. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI90) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	12	136		AA	SEMINAT IVO	1	ha arc ca 25 00	Dominicale Euro 31,63	Agrario Euro 20,01	Tabella di Variazione del 09/03/2007 n. 31718.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091686) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
2	12	131		AB	SEMIN ARBOR	2	02 40	Euro 2,48	Euro 1,67	Impianto meccanografico del 18/12/1994	
				-	SEMINAT IVO	2	06 50	Euro 6,71 L. 13.000	Euro 4,53 L. 8.775		

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o particata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 33,90 Redditi: Dominicale Euro 40,82 Agrario Euro 26,21

Intestazione degli immobili indicati al n. 26

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/2006 Trascrizione n. 2795.1/2006 in atti dal 23/03/2006 Repertorio n. 93537 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: Prot. n.1271/1998 COMPRA-VENTITA			



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segue

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Visura n.: T42707 Pag: 21

29: **Vita** Habitabili site nel Comune di ZOPPOLA(Codice M190) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	31	331	5	Cens. Zona		A/3	2	6 vani	Catastale Totale: 119 m² Totale escluse aree scoperte*: 104 m²	Euro 387,34	VIA C. PANCIERA piano. T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: in corso con prot. PN0093345/2006 del 18/07/2006

Intestazione degli immobili indicati al n. 27

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

28. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA(Codice M190) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	132	AA	SEMINAT IVO	1	10 00	ha arc ca	Dominiaticale Euro 12,65	Agrario Euro 8,01	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31719.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091687) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
2	12	133	AB	BOSCO MISTO	2	01 40		Euro 0,22	Euro 0,04	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31720.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091688) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52
Visura n.: T42707 Pag: 22

Segue

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

AB	BOSCO MISTO	2	02	50	Euro 0,39	Euro 0,08
----	----------------	---	----	----	-----------	-----------

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 33,90 Redditi Dominicale Euro 38,57 Agrario Euro 24,14

Intestazione degli immobili indicati al n. 28

N.	DATANACRAFI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(U) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 12/03/1984 Voltura n. 285284 in atti del 12/05/1990 Repertorio n.: 19652 Rogante: PIROZZI SEVERINO Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 1149 del 02/04/1984			

29. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI90) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da
1	15	237		AA	SEMINAT IVO	ha ac ca 01 00		Dominicale Euro 0,85	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31855.1/2007 in atti del 09/03/2007 (protocollo n. FN0091867) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
				AB	INCOLT PROD	00 45		Euro 0,03	Euro 0,01

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 29

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 23

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

30. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice M190) - Catasto dei Terreni

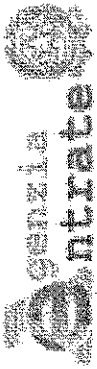
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	31	89		-	VIGNETO	I	02 50				
							ha are ca				
								Dominicale	Agrario		
								Euro 3,23	Euro 1,81		
								L. 6,250	L. 3,500		
											Impianto meccanografico del 18/12/1994

Intestazione degli immobili indicati al n. 30

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
[STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/1994 Voltura n. 2839 1/1994 in atti dal 24/11/1994 Repertorio n.: 114931 Rogante: GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione:			

31. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice M190) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	31	51		-	SEMINATI	3	1 02 80				
							ha are ca				
								Dominicale	Agrario		
								Euro 87,60	Euro 66,36		
											Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31176.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091087) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Fine

Visura n.: T42707 Pag: 24

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

2	53	-	SEMINATO	3	96	80	Euro 82,49	Euro 62,49	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31177.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091088) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
---	----	---	----------	---	----	----	------------	------------	---	-------------

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 2: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 01.99,60 Redditi: Dominicale Euro 170,09 Agrario Euro 128,85

Intestazione degli immobili indicati al n. 31

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA INEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/2006 n. 9748.12/007 in atti dal 15/03/2007 (protocollo n. PN0096221) Registrazione: UR, Sede: PORDENONE			
Volume: 1045 n. 44 del 14/02/2007			

Totale Generale: vani 38,5 m² 264 Rendita: Euro 4.718,30

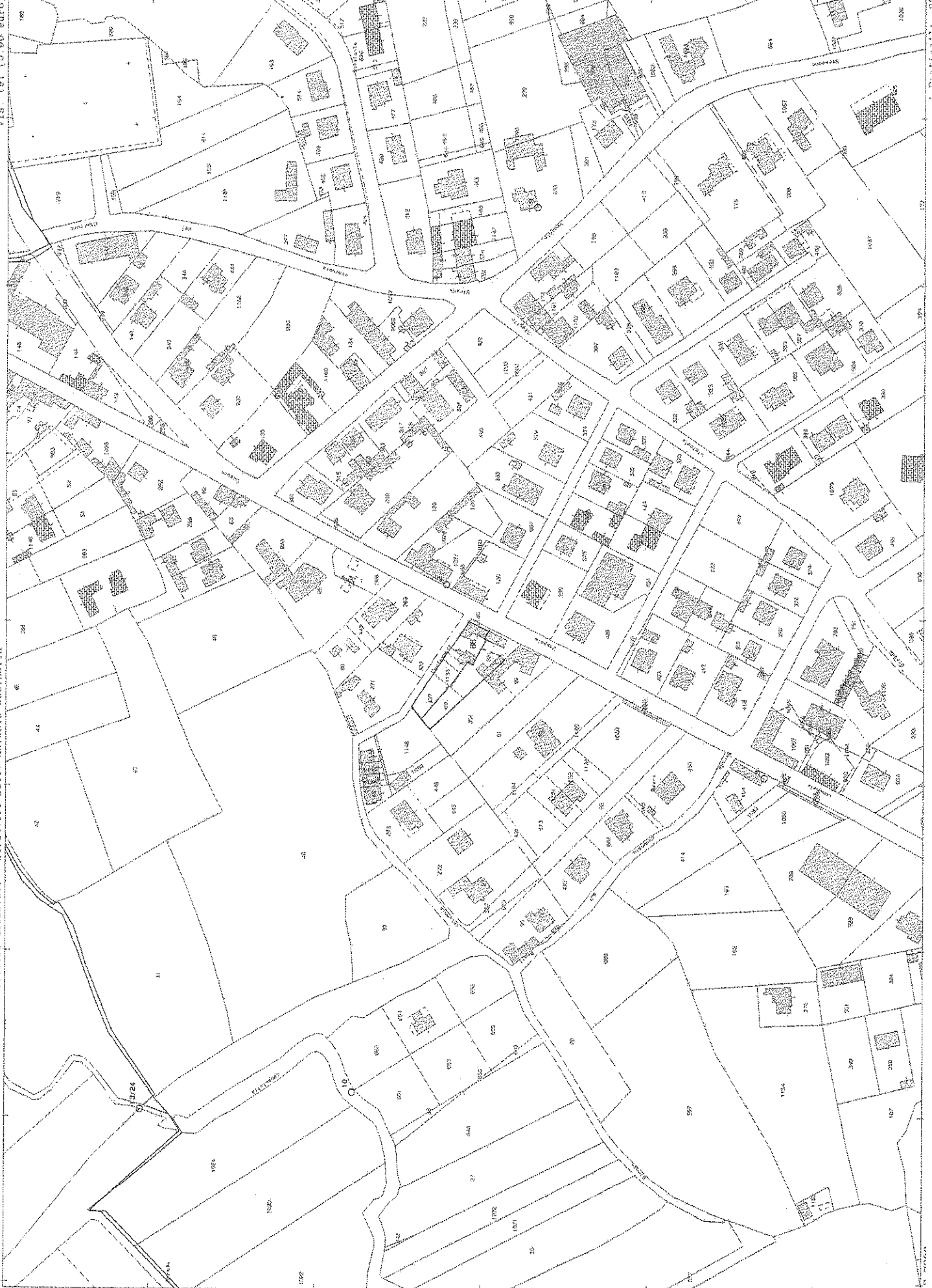
Totale Generale: Superficie 13.28,85 Redditi: Dominicale Euro 1.089,98 Agrario Euro 717,86

Unità immobiliari n. 48
Tributi erariali: Euro 4,50

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

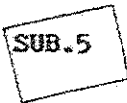
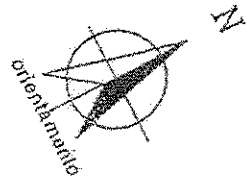
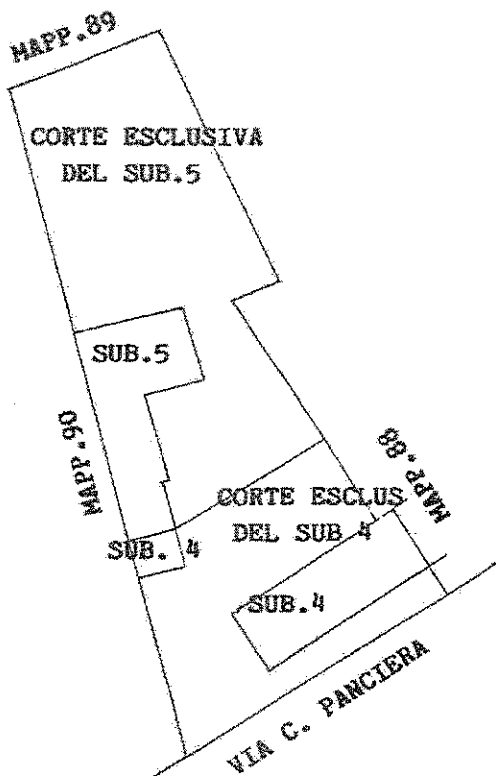
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
Crózzoli Sergio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 785

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di **Zoppola** Protocollo n. PN0089683 del 21/07/2005
 Sezione: Foglio: **31** Particella: **331** Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

CATASTO FABBRICATI - PORDENONE - 2016 - 01/07/2016 - 14:00:00 - 1.2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0089683 del 21/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via C. Panciera

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 331

Subalterno: 5

Compilata da:
Crozzoli Sergio

Iscritto all'albo:
Geometri

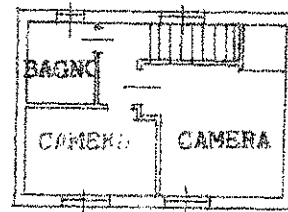
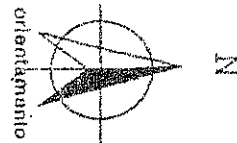
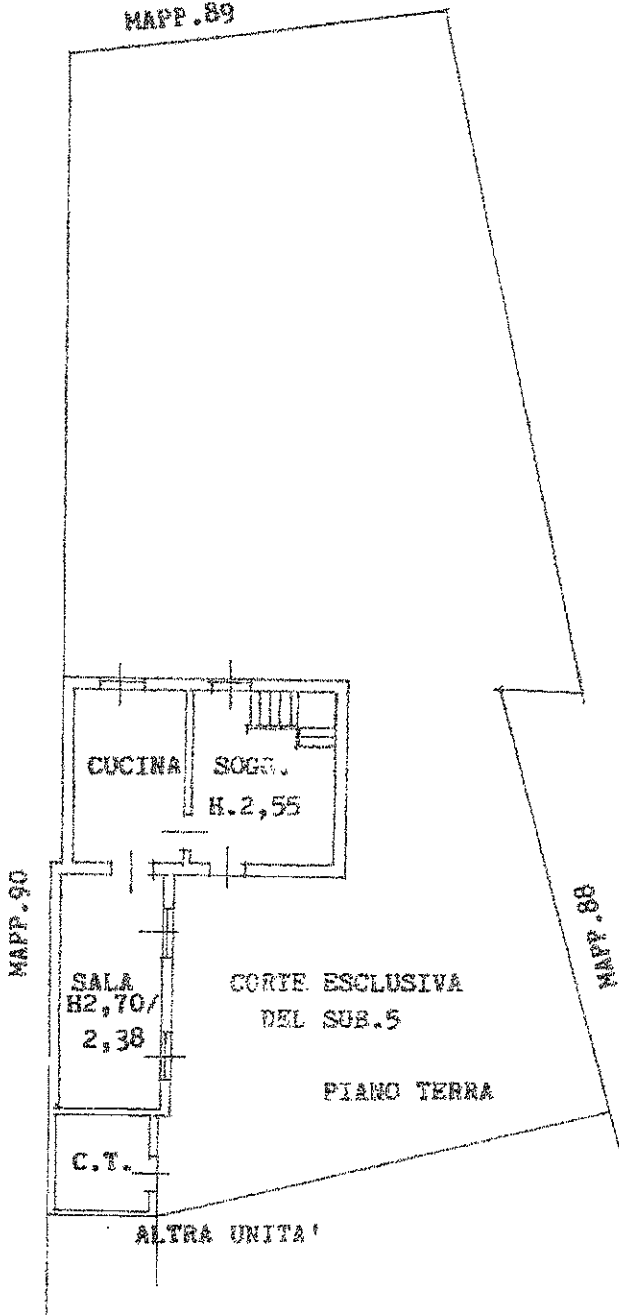
Prov. Pordenone

N. 785

Scheda n. 1

Scala 1:200

MAPP.89



PRIMO PIANO
H.2,15/3,18

VIA C. PANCIERA piano: T-1;

ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n° PN0123261 del 11/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Ognissanti

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 31

Particella: 88

Subalterno:

Compilata da:
 Pighin Alberto

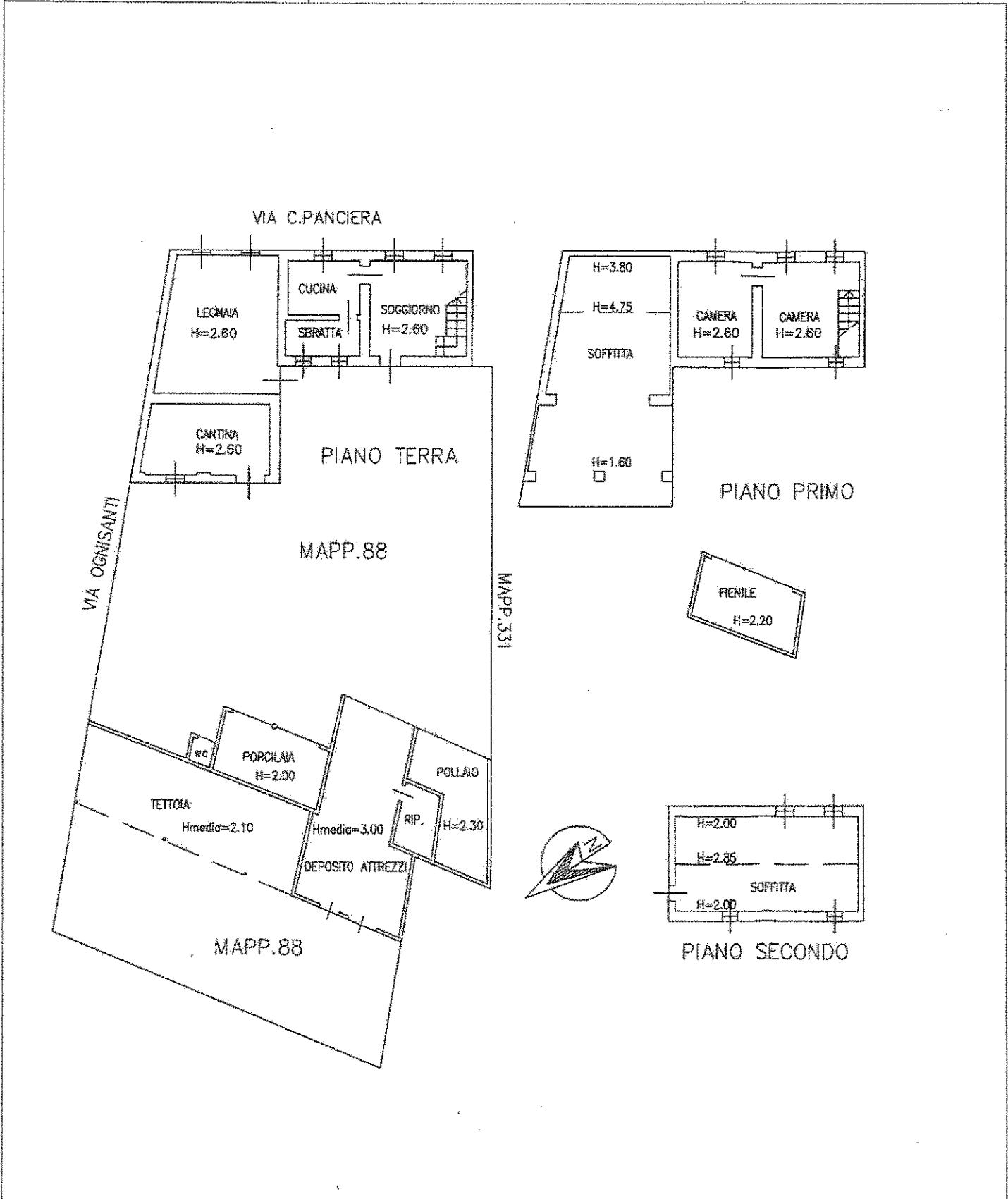
Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Pordenone

N. 1042

Scheda n. 1

Scala 1:200





Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

27. Uffici e fabbricati siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI190) - Catasto dei Fabbricati

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 21

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	31	331	5			Zona	A/3	2	6 vani	Catastale Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte*: 104 m ²	Euro 387,34	VIA C. PANCIERA piano: T-I; Variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: in corso con prot. PN0093345/2006 del 18/07/2006

Intestazione degli immobili indicati al n. 27

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

28. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice MI190) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Dediz.	Destiz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	12	132	AA	SEMINAT IVO	1	10 00		Dominicale Euro 12,65	Agrario Euro 8,01	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31719.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091687) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
2	12	133	AA	BOSCO MISTO SEMINAT IVO	2	01 40		Euro 0,22	Euro 0,04	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31720.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091688) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Indicazione degli immobili indicati al n. 29

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 23

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

N.	1	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				(1) Proprietà per 1000/1000

30. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA(Codice M190) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	31	89		-	VIGNETO I	ha arc ca 02 50		Dominicale Euro 3,23 L. 6.250	Agrario Euro 1,81 L. 3.500	Impianto meccanografico del 18/12/1984	

Intestazione degli immobili indicati al n. 30

N.	1	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/04/1994 Voltura n. 2839 1/1994 in atti dal 24/11/1994 Repertorio n.: 11493 I Rogante: GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione:			

31. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA(Codice M190) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	1	51		-	SEMINAF IVO	ha arc ca 1 02 80		Dominicale Euro 87,60	Agrario Euro 66,36	Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 31176.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0091087) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annullazione



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segue

Visura per soggetto

Visura n.: T42707 Pag. 18

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Indicazione degli immobili indicati al n. 22

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/2006 n. 1918. 1/2007 in atti dal 15/03/2007 (protocollo n. PN0095236) Registrazione: UR Sede: FORDENONE Volume: 1045 n. 44 del 14/02/2007 SUCC. DI D. ANDREA ALDO			

23. Unità Immobiliari site nel Comune di ZOPPOLA (Codice M190) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	31	88		Cens.	Zonia	A/4	2	8,5 vani	Catastale Totale: 93 m ² Totale escluse aree superficie*: 93 m ²	Euro 320,46	VIA OGNISSANTI n. 1 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 01/07/2010 con prot. n. PN0122524/2010 del 21/06/10

Intestazione degli immobili indicati al n. 23

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1369. 1/2009 in atti dal 17/02/2009 Repertorio n. 34488 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

25. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice M190) - Catasto dei Terreni

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Visura n.: T42707 Pag. 19

Segue

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	31	437	-	SEMINAT IVO	ha arc ca 02 50		Dominicale Euro 3,16 L. 6.125	Agrario Euro 2,00 L. 3.875	VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/04/1993 n. 488.1/1993 in atti dal 20/10/1998 MOD.26

Intestazione degli immobili indicati al n. 24

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1369.1/2009 in atti dal 17/02/2009 Repertorio n.: 34488 Rogante: BEVILACQUA GUIDO
Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

25. Immobili siti nel Comune di ZOPPOLA (Codice M190) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	31	1138	-	SEMINAT IVO	ha arc ca 01 30		Dominicale Euro 1,64	Agrario Euro 1,04	FRAZIONAMENTO del 08/05/2009 n. 97578.1/2009 in atti dal 08/05/2009 (protocollo n. PN0097578)

Vis. tel. (I. 60 euro)

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DOFF ANTONIO CUCINOTTA



MODULARIO
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

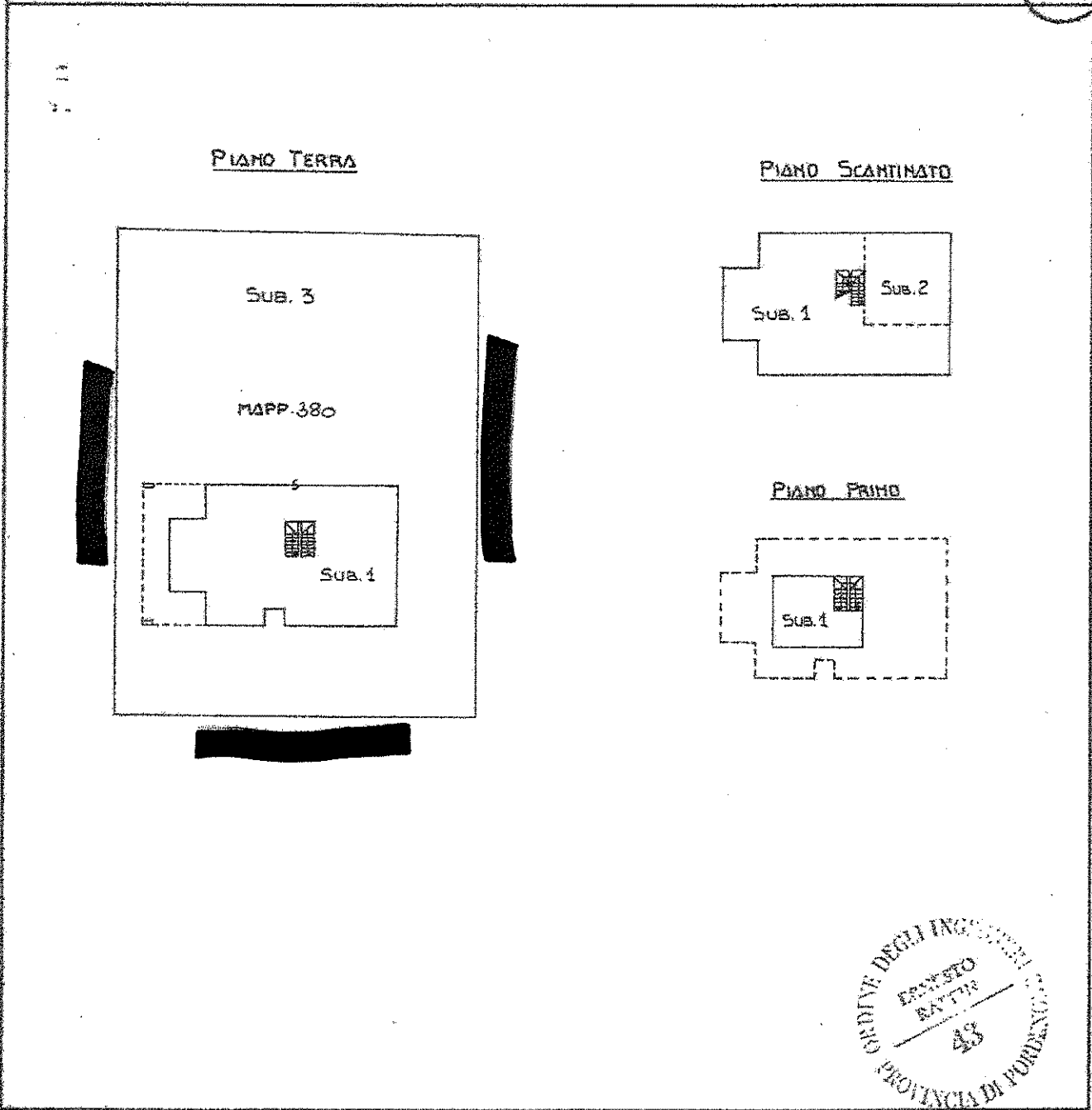
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
<u>PORDENONE</u>		<u>30</u>	<u>380</u>	<u>30A</u>	<u>22.05.97</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO 17 GIU. 1997 data
Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. n. T143364 - Richiedente: Telematico Accumulato e sostituito dal n. 04 (EP/2) prot. n. T143364 - Richiedente: Telematico		Firma e timbro

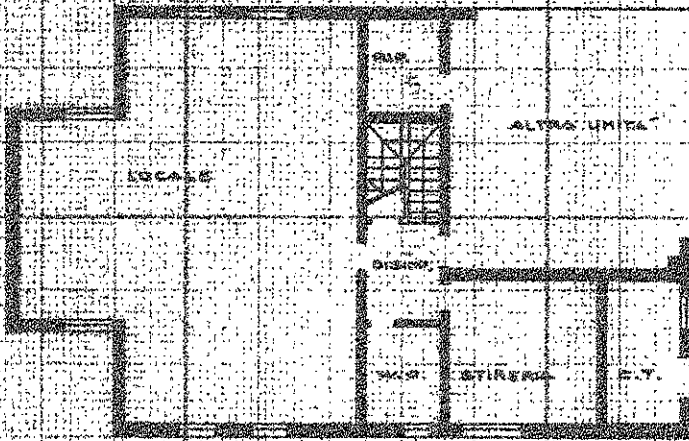
Nota: Nel caso di modifica o cancellazione del presente atto, il presente atto deve essere modificato o cancellato in tutti i suoi esemplari.

Nota: Nel caso di modifica o cancellazione del presente atto, il presente atto deve essere modificato o cancellato in tutti i suoi esemplari.

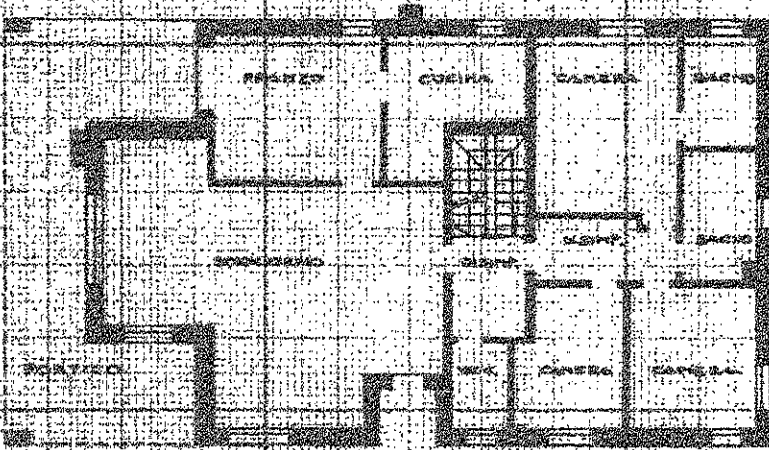


Pianimetria di u.i.u. in Comune di PODENONE via PRA' LUNGO civ. _____

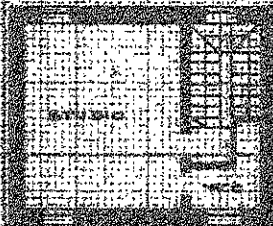
INVESTAZIONE _____



PIANO SCANTINATO
N. 2.50



PIANO TERRA
N. 2.70



PIANO PRIMO
N. 2.76

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Completata dal INGEGNERE
(titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/07/1997 - Data: 29/02/2016 - n. T10305274 - n. T10305274
Catastro: _____ - Identificativo: CNEPTR52R03G888U
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
della provincia di PODENONE n. _____

Booseri
06/07/97

MINISTERO DELLE FINANZE
P. fig. 10000. 002



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)



MOD. 918 (CEI)

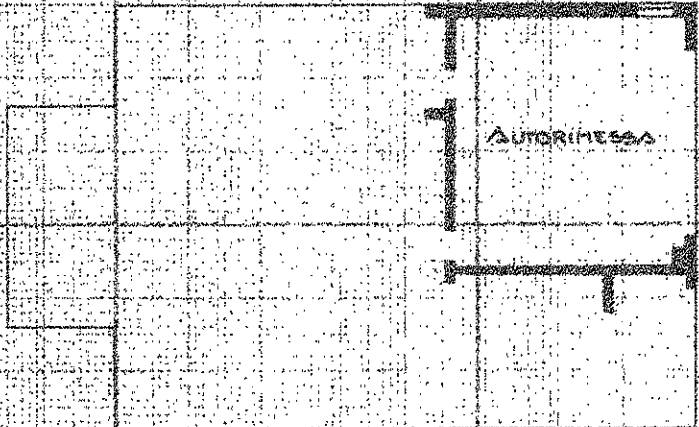
LIRE
200

Pianimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via PRA' LUNGO civ. _____

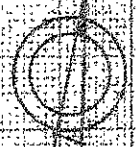
ORIENTAZIONE



PIANO SCARTINATO
n. 250



ORIENTAMENTO



SCALA DI 0/200

Regolarizzazione di N.C.
Completamento di autorizzazione

Completata dal INCECHERE
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/07/1997 - Data: 29/02/2016 - n. P.T. 019036 - n. C. 011880
Incaricato al Catasto: _____ - n. C. 011880 - n. C. 011880
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)
della provincia di PORDENONE



800581
nu/04/97



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

Direzione Provinciale di Portonovo
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Fabbricari site nel Comune di PORTONOVE(Codice C888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		30	380	1			A/7	2	10,5 vani	Totale: 385 m ² Totale escluse aree scoperte*: 376 m ²	Euro 1.464,16	Dati derivanti da VIA MUSILE n. 22 piano: S1-T-1; VARIAZIONE del 23/11/2015 n. 21049.1/2015 in atti dal 23/11/2015 (protocollo n. PN0099254) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO	Annotazione
2		30	380	2			C/6	1	44 m ²	Totale: 44 m ²	Euro 111,35 L. 215.600	VIA MUSILE n. 22 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d. m. 701/94) di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. b00581/1997

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 10,5 m² 44 Rendita: Euro 1.575,51

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 04/07/1997 n. B00581.1/1997 in atti dal 04/07/1997 Registrazione.



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Intestazione degli immobili indicati al n. 19

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.51
Visura n.: T42707 Pag: 16

Segue

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/2006 n. 1917.1/2007 in atti dal 15/03/2007 (protocollo n. PN0096227) Registrazione: UR Sede: PORDENONE
Volume: 1045 n. 44 del 14/02/2007

20. Immobili siti nel Comune di PORDENONE (Codice G889) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualifia Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	30	437	-	VIGNETO I	ha are ca 21 60	Dominicale Euro 27,89	Agrario Euro 15,62	FRAZIONAMENTO del 06/06/2008 n. 132198.1/2008 in atti dal 06/06/2008 (protocollo n. PN0132198)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 20

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

21: **Immobili siti nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Terreni**

Data: 15/04/2016 - Ora: 09.46.52

Segue

Visura n.: T42707 Pag: 17

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	30	440		-	SEMIN ARBOR	ha arc ca 14 80		Dominicale Euro 14,52	Agrario Euro 9,55	FRAZIONAMENTO del 06/06/2008 n. 132198.I/2008 in atti dal 06/06/2008 (protocollo n. PN0132198)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 21

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

22. Immobili siti nel Comune di SAN GIORGIO DELLA RICCHINVELDA(Codice H891) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	30	1122		-	INCOLT PROD	ha arc ca 00 50		Dominicale Euro 0,04 L. 75	Agrario Euro 0,01 L. 10	FRAZIONAMENTO del 10/12/1992 n. 738.I/1992 in atti dal 22/12/1992	