

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**



---

**DECRETO DEL TRIBUNALE DEL 12/07/2017**

[REDACTED]

**IN LIQUIDAZIONE ex art. 14ter L.3/2012**

[REDACTED]

---

Liquidatore

**Dottoressa FEDERICA PASCOT**

Perito Estimatore

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**L1**

**LOTTO PRIMO**

***TERRENI AGRICOLI***

***NEL COMUNE DI PORCIA***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN  
Telefono 0434.565110- mail. studiotaiariol@gmail.com



## **RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto geometra Antonio Taiariol, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Liquidatore, Dott.ssa Federica Pascot, a eseguire la valutazione dei terreni, dei fabbricati e dei mezzi agricoli dell'Azienda

[REDAZIONE]

### **OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari e delle attrezzature agricole facenti parte dell'azienda.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti, ha redatto la presente relazione peritale.

### **LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili, posti nel Comune di Porcia, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

**La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO PRIMO costituito da due terreni agricoli formanti un unico appezzamento in Comune di Porcia.**



## LOCALIZZAZIONE



Fotogrammetria

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI TERRENI

### COMUNE DI PORCIA

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Rc
26	69	00.18.50	Seminativo	1	21,98	13,85
26	73	00.02.10	Vigneto	1	2,71	1,52
		00.36.00	Seminativo	1	42,76	26,96

## INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

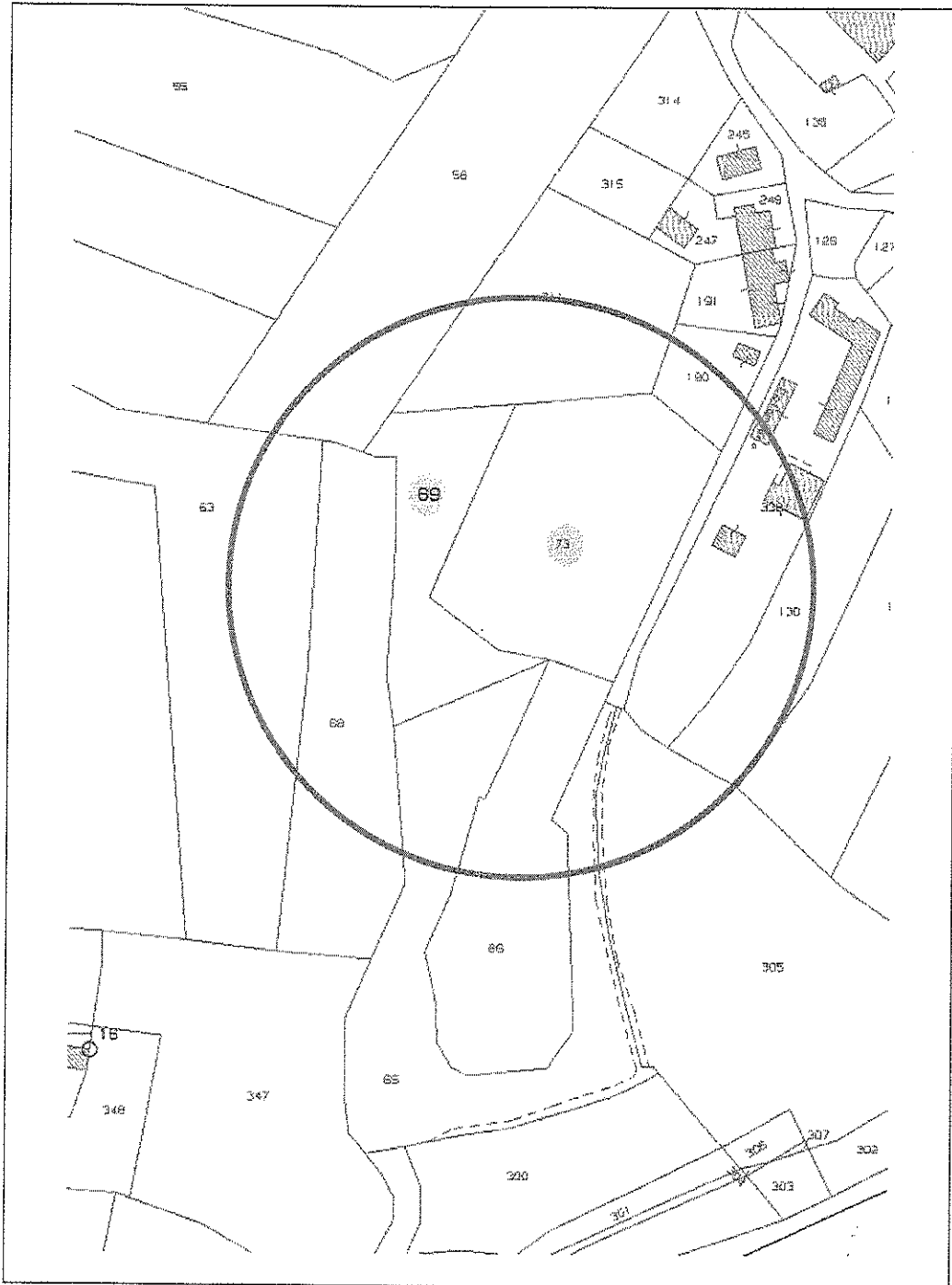
[REDACTED]



[REDACTED]

Usufrutto per 1/1.

**ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI**



*Estratto di Mappa Fg.26 Map.69-73*



## DESCRIZIONE

Appezamenti di terreni agricoli di forma irregolare con superficie catastale (non rilevata) complessiva di Ha 00.56.60, buon sedime ed esposizione, in zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo. Si allega certificato di destinazione.

## CULTURA IN ATTO

La cultura in atto è la soia.



## CONFINI

Il compendio confina con i mappali 56, 311, 190, 66, 65, 68 e la strada comunale.

## DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porcia, del quale si allega copia, si desume che i terreni ricadano in **zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo**.



## CONFORMITA' E DESCRIZIONE CATASTALE

Vi è esatta descrizione catastale.

## TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Atto del Notaio GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale 10956

ATTO TRA VIVI DIVISIONE.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 12.10.2017 sulle particelle 69 e 73

1. TRASCRIZIONE del 13/04/1988 - Registro Particolare 3076 Registro Generale 4071

Pubblico ufficiale BUONINCONTI LIDIA Repertorio 30672 del 28/03/1988

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 24/05/1989 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 5995

Pubblico ufficiale BUONINCONTI LIDIA Repertorio 38876 del 17/05/1989

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 17/05/1990 - Registro Particolare 4518 Registro Generale 5778

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/715 del 11/04/1990.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESIONE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2651 del 20/03/1993

4. ISCRIZIONE del 05/06/1990 - Registro Particolare 719 Registro Generale 6509

Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 38156 del 04/06/1990



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1042 del 16/08/1990 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 367 del 03/04/1993 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/03/1993 - Registro Particolare 2651 Registro  
Generale 3242

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 85/774 del 15/03/1993

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4518 del 1990

6. ISCRIZIONE del 10/10/2000 - Registro Particolare 2632 Registro Generale 13428

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 75644 del 28/09/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 323 del 16/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta  
in data 25/11/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 17/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -  
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

7. ISCRIZIONE del 28/05/2002 - Registro Particolare 1567 Registro Generale 9024

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 89071 del 09/05/2002



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 485 del 10/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta  
in data 01/12/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -  
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

8.TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7218 Registro Generale  
10955.

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

9.TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale  
10956

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Nota disponibile in formato elettronico

10.TRASCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 9882 Registro Generale  
15033

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/1077 del 24/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

11. ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 3829 Registro Generale 18835

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54662/20549 del 25/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico





Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1186 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 6796

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 57315/22628 del 26/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1187 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 1563 del 12/11/2014 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 14/10/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 14/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -  
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

13. ISCRIZIONE del 09/05/2016 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 6238

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1732/2016 del 02/05/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in  
formato elettronico.

14. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 1823 Registro Generale  
2624

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 594 del 13/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico.

.....  
*Prima della cessione andrà aggiornata la visura telematica sui gravami*  
.....



## **VINCOLI E SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti nascenti dalle leggi e dallo stato dei luoghi.

## **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

La proprietà dichiara la disponibilità degli immobili.



## **SONDAGGI E ISPEZIONI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.



Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

### **CONSISTENZA DEI BENI**

Per i terreni la vendita è a corpo nello stato di fatto in cui si trovano, con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata, per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

Di tutto questo si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

Sono stati inoltre verificati anche i VAM valori agricoli medi — Agenzia delle Entrate.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.



## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto alla destinazione dei terreni, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

### CATASTO DEI TERRENI

#### COMUNE DI PORCIA

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Rc
26	69	00.18.50	Seminativo	1	21,98	13,85
26	73	00.02.10	Vigneto	1	2,71	1,52
		00.36.00	Seminativo	1	42,76	26,96

Tot. Ha 00.56.60

#### VALORE DI STIMA

**A corpo Euro 31.130,00**

#### USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Valore della nuda proprietà Euro 18.678,00

Valore dell'usufrutto Euro 12.452,00

#### VALORE A BASE D'ASTA

Si applica una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 15% in considerazione dall'assenza di garanzia per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare la natura e il possibile inquinamento del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite



coattive.

La riduzione è anche finalizzata ad incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

**VALORE A BASE D'ASTA**

Della nuda proprietà

**Arrotondati Euro 15.900,00**

\*\*\*\*\*



Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

*Fontanafredda li, 26.10.2017*

Il Perito

*Antonio Taiariol*



*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di destinazione urbanistica*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**DECRETO DEL TRIBUNALE DEL 12/07/2017**

**[REDACTED]**  
**IN LIQUIDAZIONE ex art. 14ter L.3/2012**  
**[REDACTED]**

---

Liquidatore

**Dottorssa FEDERICA PASCOT**

Perito Estimatore

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

**RELAZIONE PERITALE**

**L2**

**LOTTO SECONDO**

**TERRENI AGRICOLI**

**NEL COMUNE DI PORCIA**

---

**Antonio Taiariol**  
Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN  
Telefono 0434.565110- mail. studiotaiariol@gmail.com



## **RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto geometra Antonio Taiariol, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Liquidatore, Dott.ssa Federica Pascot, a eseguire la valutazione dei terreni, dei fabbricati e dei mezzi agricoli dell' [REDACTED]

## **OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari e delle attrezzature agricole facenti parte dell'azienda. Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti, ha redatto la presente relazione peritale.

## **LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili, posti nel Comune di Porcia, sono stati suddivisi in più lotti omogenei. La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

**La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO SECONDO costituito da vari terreni agricoli formanti un unico appezzamento in Comune di Porcia.**





## LOCALIZZAZIONE



Fotogrammetria

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI TERRENI

COMUNE DI PORCIA

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Re
26	79	00.71.80	Seminativo	1	85,29	53,77
26	272	00.08.00	Seminativo	1	9,50	5,99
		00.00.80	Bosco ceduo	U	0,17	0,03
26	274	00.01.50	Bosco ceduo	U	0,31	0,05
26	275	00.07.30	Bosco ceduo	U	1,51	0,26



26	276	00.00.80	Bosco ceduo	U	0,17	0,03
26	278	00.76.50	Seminativo	1	90,87	57,29
26	280	00.74.15	Semin. arb.	1	88,08	55,53
26	283	00.06.80	Bosco ceduo	U	1,40	0,25
26	285	00.43.90	Seminativo	1	52,15	32,88
26	287	00.00.10	Seminativo	1	0,12	0,07
26	288	00.32.65	Bosco ceduo	U	6,74	1,18
26	292	00.00.53	Prato	3	0,25	0,14
26	293	00.00.02	Prato	3	0,01	0,01
26	294	00.03.00	Seminativo	1	3,56	2,25
		00.00.80	Bosco ceduo	U	0,17	0,03
26	296	00.00.20	Bosco ceduo	U	0,04	0,01
26	297	00.06.25	Seminativo	1	7,42	4,68
26	299	00.09.85	Prato	3	4,58	2,54
26	300	00.21.90	Semin. arb.	1	26,01	16,40

#### INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

Usufrutto per 1/1.

#### DESCRIZIONE

**Appezamenti di terreni agricoli** di forma irregolare e di superficie catastale (non rilevata) complessiva di Ha 03.66.85, buon sedime e discendenti verso il fiume Noncello, in zona urbanistica E4 di interesse agricolo-paesaggistico.

L'area ove sono ubicati è esondabile.

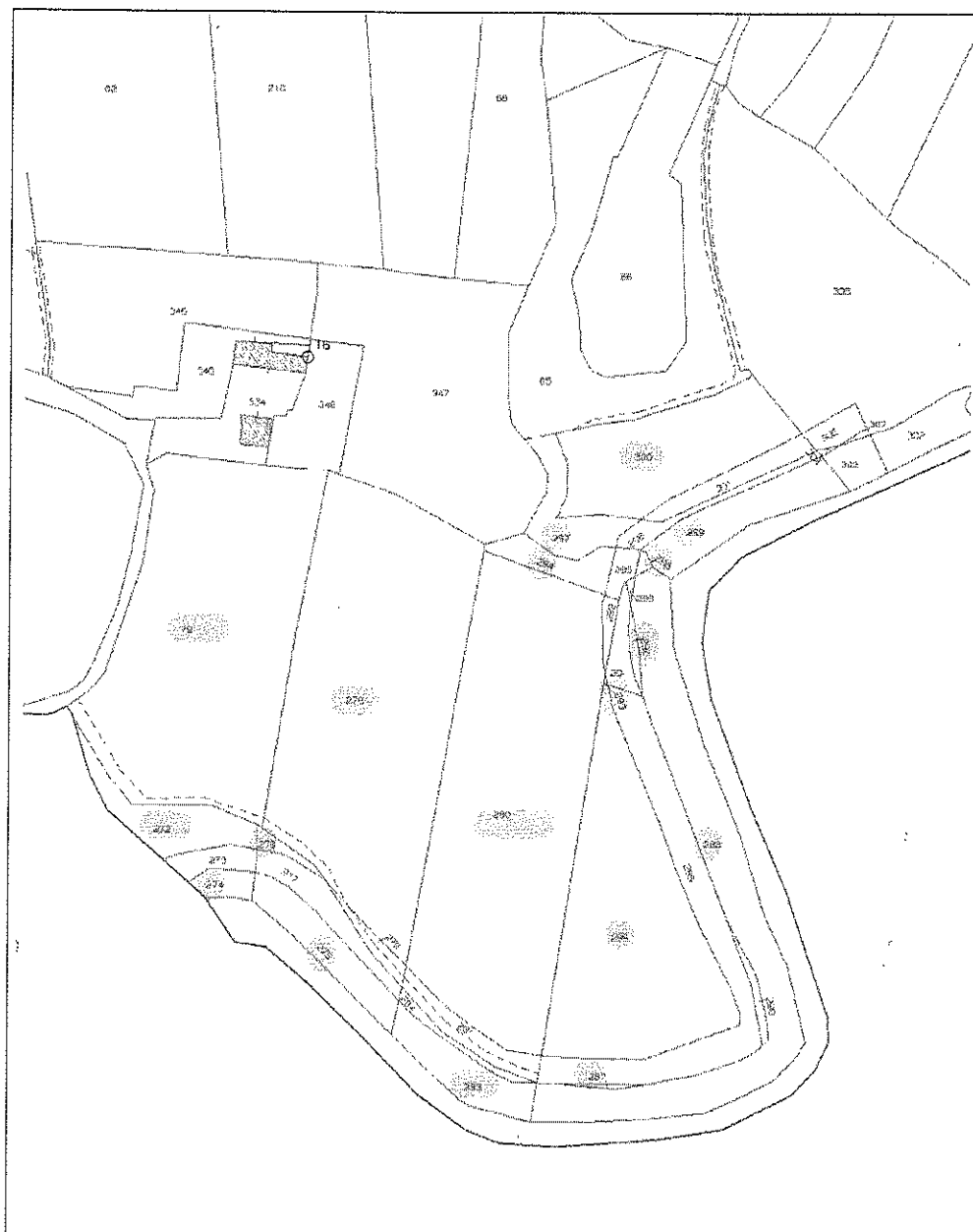
#### CULTURA IN ATTO

I terreni sono incolti.

[REDACTED]



## ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI



*Estratto di Mappa Fig.26*

### CONFINI

Il compendio confina con i mappali 65, 273, 277, 279, 281, 282, 284, 286, 291, 295, 298, 301, 303, 304, 305, 306, 334, 347, 348, la strada comunale e il fiume Noncello, salvo altri.



## DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porcia, del quale si allega copia, si desume che i terreni ricadano in **zona urbanistica E4 di interesse agricolo-paesaggistico in ambito di vincolo D.Lgs 42/2004**. Si allega certificato.



## CONFORMITA' E DESCRIZIONE CATASTALE

Vi è esatta descrizione catastale.

## TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Atto del Notaio GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale

10956 - ATTO TRA VIVI DIVISIONE.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Visura effettuata telematicamente in data 12.10.2017



Tenuto conto alle molteplici particelle presenti, le visure hanno riguardato due delle particelle presenti e più precisamente la 79 e la 285.

Prima del trasferimento le visure andranno aggiornate ed effettuate per singola particella.

#### MAPPALE 285

1. ISCRIZIONE del 10/10/2000 - Registro Particolare 2632 Registro Generale 13428

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 75644 del 28/09/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 323 del 16/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 17/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 28/05/2002 - Registro Particolare 1567 Registro Generale 9024

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 89071 del 09/05/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico -Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 485 del 10/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/12/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7218 Registro Generale

10955 -Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009



ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale

10956

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 9882 Registro Generale

15033

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/1077 del 24/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE. Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 3829 Registro Generale 18835

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54662/20549 del 25/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO . Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1186 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 6796

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 57315/22628 del 26/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO -Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1187 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 1563 del 12/11/2014 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 14/10/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 14/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



8. ISCRIZIONE del 09/05/2016 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 6238

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1732/2016 del 02/05/2016.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 1823 Registro Generale

2624

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 594 del 13/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

#### MAPPALE 79

1. TRASCRIZIONE del 05/10/1989 - Registro Particolare 8520 Registro Generale

11107

Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 35495 del 25/09/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 05/06/1990 - Registro Particolare 719 Registro Generale 6509

Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 38156 del 04/06/1990

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1042 del 16/08/1990 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 367 del 03/04/1993 (RESTRIZIONE DI BENI)



3. ISCRIZIONE del 10/10/2000 - Registro Particolare 2632 Registro Generale  
13428

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 75644 del 28/09/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 323 del 16/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 25/11/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 17/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 28/05/2002 - Registro Particolare 1567 Registro Generale 9024

Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 89071 del 09/05/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 485 del 10/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data

01/12/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 11/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7218 Registro Generale  
10955





Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale  
10956

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 9882 Registro Generale  
15033

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/1077 del 24/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 3829 Registro Generale  
18835

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54662/20549 del 25/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1186 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 6796

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 57315/22628 del 26/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1187 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 1563 del 12/11/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/10/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 14/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10. ISCRIZIONE del 09/05/2016 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 6238

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1732/2016 del 02/05/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 2624

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 594 del 13/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .Nota disponibile in formato elettronico

#### **VINCOLI E SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti nascenti dalle leggi e dallo stato dei luoghi.

#### **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

La proprietà dichiara la disponibilità degli immobili.



## **SONDAGGI E ISPEZIONI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

## **CONSISTENZA DEI BENI**

Per i terreni la vendita è a corpo nello stato di fatto in cui si trovano, con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata, per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

Di tutto questo si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta.



## PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

Sono stati inoltre verificati anche i VAM valori agricoli medi — Agenzia delle Entrate.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente



le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto alla destinazione dei terreni, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

Terreni Agricoli di Ha 03.66.85

**VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 146.740,00**

### **USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

Valore della nuda proprietà Euro 88.044,00

Valore dell'usufrutto Euro 58.696,00

### **VALORE A BASE D'ASTA**

Si applica una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 15% in considerazione dall'assenza di garanzia per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare la natura e il possibile



inquinamento del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

La riduzione è anche finalizzata ad incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

**VALORE A BASE D'ASTA**

Della nuda proprietà

**Arrotondati Euro 74.900,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

*Fontanafredda li, 26.10.2017*

Il Perito

*Antonio Taiariol*



*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di destinazione urbanistica*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**



---

**DECRETO DEL TRIBUNALE DEL 12/07/2017**

**IN LIQUIDAZIONE ex art. 14ter L.3/2012**

---

Liquidatore

**Dottoressa FEDERICA PASCOT**

Perito Estimatore

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**L3**

**LOTTO TERZO**

***TERRENO AGRICOLO***

***NEL COMUNE DI PORCIA***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN  
Telefono 0434.565110- mail. studiotaiariol@gmail.com



## **RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto geometra Antonio Taiariol, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Liquidatore, Dott.ssa Federica Pascot, a eseguire la valutazione dei terreni, dei fabbricati e dei mezzi agricoli [REDACTED]

## **OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari e delle attrezzature agricole facenti parte dell'azienda.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti, ha redatto la presente relazione peritale.

## **LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili, posti nel Comune di Porcia, sono stati suddivisi in più lotti omogenei.

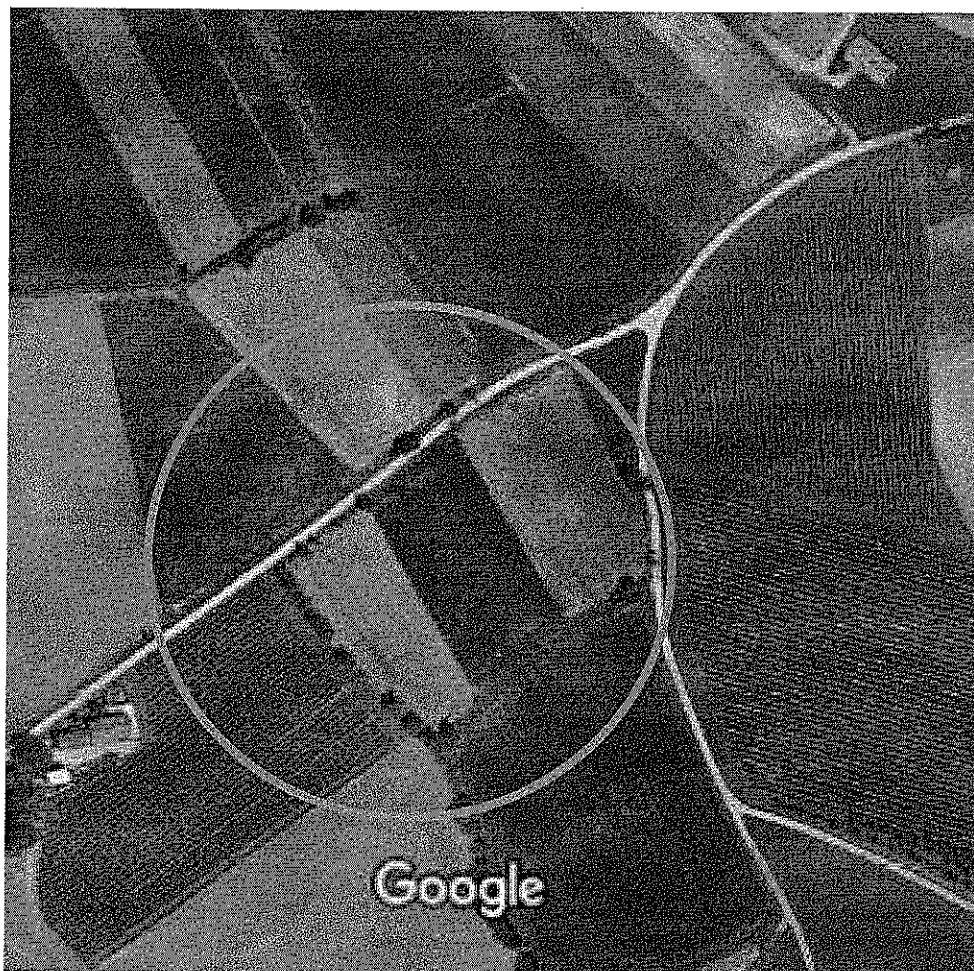
La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

**La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO TERZO costituito da un terreno agricolo in Comune di Porcia.**





## LOCALIZZAZIONE



*Fotogrammetria*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI TERRENI

**COMUNE DI PORCIA**

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Rc
26	26	00.50.40	Seminativo	1	59,87	37,74

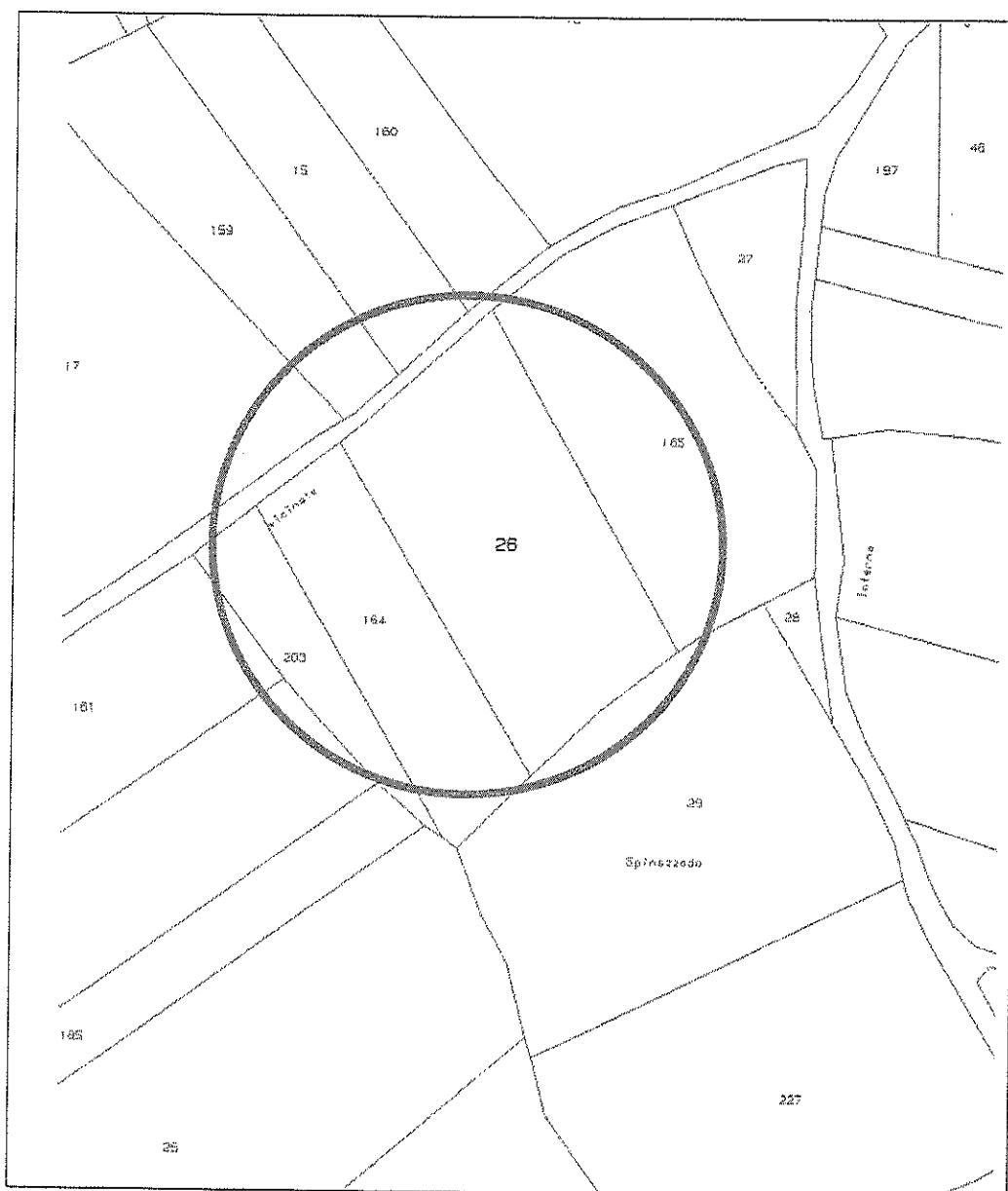
## INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

[REDACTED]



## ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI



*Estratto di Mappa Fg.26 Map.26*

### DESCRIZIONE

**Terreno agricolo** di forma regolare con superficie catastale (non rilevata) complessiva di Ha 00.50.40, buon sedime ed esposizione, in zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo.



## CULTURA IN ATTO

Il terreno attualmente è incolto



## CONFINI

Il compendio confina con i mappali 164, 29, 165 e strada comunale, salvo altri.

## DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porcia, del quale si allega copia, si desume che i terreni ricadano in **zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo**. Si allega certificato di destinazione urbanistica.

## CONFORMITA' E DESCRIZIONE CATASTALE

Vi è esatta descrizione catastale.



## TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Atto del Notaio GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale 10956

ATTO TRA VIVI DIVISIONE.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

*Visura effettuata telematicamente in data 12.10.2017*

1. TRASCRIZIONE del 13/04/1988 - Registro Particolare 3076 Registro Generale 4071

Pubblico ufficiale BUONINCONTI LIDIA Repertorio 30672 del 28/03/1988

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 24/05/1989 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 5995

Pubblico ufficiale BUONINCONTI LIDIA Repertorio 38876 del 17/05/1989

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 17/05/1990 - Registro Particolare 4518 Registro Generale 5778

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/715 del 11/04/1990

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2651 del 20/03/1993

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/03/1993 - Registro Particolare 2651 Registro  
Generale 3242

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 85/774 del 15/03/1993



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4518 del 1990

5. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7218 Registro Generale  
10955

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale  
10956

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 9882 Registro Generale  
15033

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/1077 del 24/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 3829 Registro Generale 18835

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54662/20549 del 25/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 1186 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

9. ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 6796

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 57315/22628 del 26/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1187 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 1563 del 12/11/2014 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 14/10/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 14/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -  
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10. ISCRIZIONE del 09/05/2016 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 6238

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1732/2016 del 02/05/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 1823 Registro Generale

2624

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 594 del 13/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

.....  
*Prima della cessione andrà aggiornata la visura telematica sui gravami*  
.....



## **VINCOLI E SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti nascenti dalle leggi e dallo stato dei luoghi.

## **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

La proprietà dichiara la disponibilità degli immobili.



## **SONDAGGI E ISPEZIONI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.



Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

### **CONSISTENZA DEI BENI**

Per i terreni la vendita è a corpo nello stato di fatto in cui si trovano, con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata, per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

Di tutto questo si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica

---

[REDACTED]





dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

Sono stati inoltre verificati anche i VAM valori agricoli medi — Agenzia delle Entrate. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto alla destinazione dei terreni, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

#### CATASTO DEI TERRENI

#### **COMUNE DI PORCIA**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Ha</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Rd.</b>	<b>Rc</b>
26	26	00.50.40	Seminativo	1	59,87	37,74

Tot. Ha 00.50.40

#### **VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 27.720,00**

#### **VALORE A BASE D'ASTA**

Si applica una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 15% in



considerazione dall'assenza di garanzia per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare la natura e il possibile inquinamento del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

La riduzione è anche finalizzata ad incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

**VALORE A BASE D'ASTA**  
**Arrotondati Euro 23.500,00**

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Fontanafredda li, 26.10.2017

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

- *Visure catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato di destinazione urbanistica*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**DECRETO DEL TRIBUNALE DEL 12/07/2017**

**[REDACTED]**  
**IN LIQUIDAZIONE ex art. 14ter L.3/2012**  
**[REDACTED]**

---

Liquidatore

**Dottoressa FEDERICA PASCOT**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**L4**

**LOTTO QUARTO**

**CORPO A e CORPO B**

***ABITAZIONE RURALE***

***STALLA - SALA MUNGITURA - DEPOSITO FORAGGIO***

***DEPOSITO ATTREZZATURE, SILOS E CONCIMAIA***

***NEL COMUNE DI PORCIA***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com



## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto geometra Antonio Taiariol, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Liquidatore, Dott.ssa Federica Pascot, a eseguire la valutazione dei terreni, dei fabbricati e dei mezzi agricoli del [REDACTED]

## OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente perito ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari e delle attrezzature agricole facenti parte dell'azienda. Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti, ha redatto la presente relazione peritale.

## LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili, posti nel Comune di Porcia, sono stati suddivisi in più lotti omogenei. La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

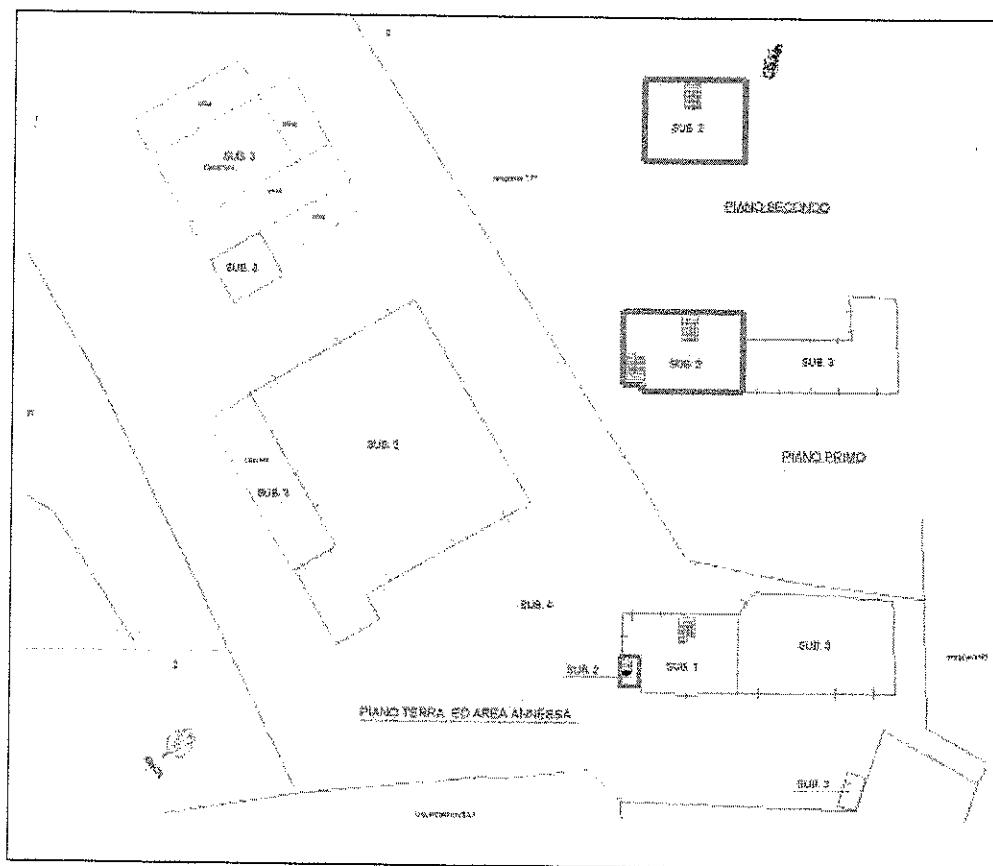
**La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO QUARTO costituito dal Corpo A formato da: porzione di fabbricato rurale e dal Corpo B formato da: stalla, sala mungitura, deposito foraggio, deposito attrezzature, silos e concimaia.**



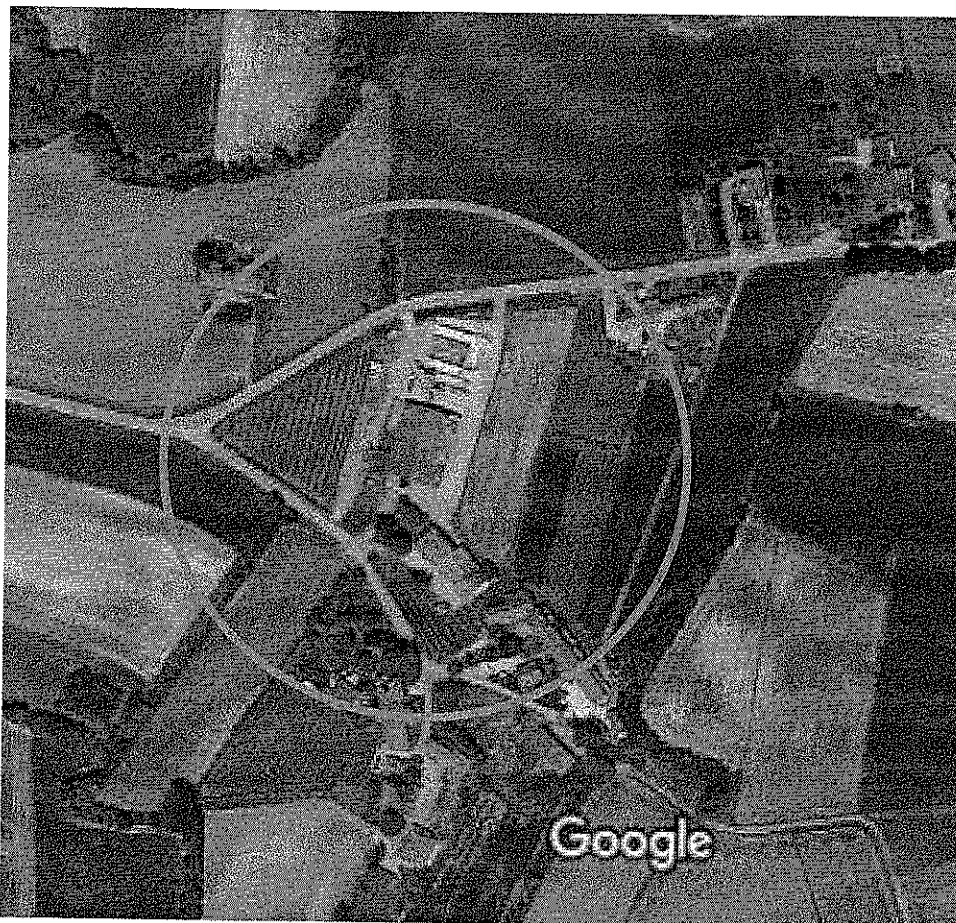
# CORPO A

## PORZIONE DI FABBRICATO RURALE

FG.26 MAP.333 SUB.2



## LOCALIZZAZIONE



Fotogrammetria

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI PORCIA

Fg	Part	Sub	Sez	Via	Piano	Cat	Cl	V	Re
26	333	2	/	Portovieli 11	T-1-2	A/2	1	6,5	621,04

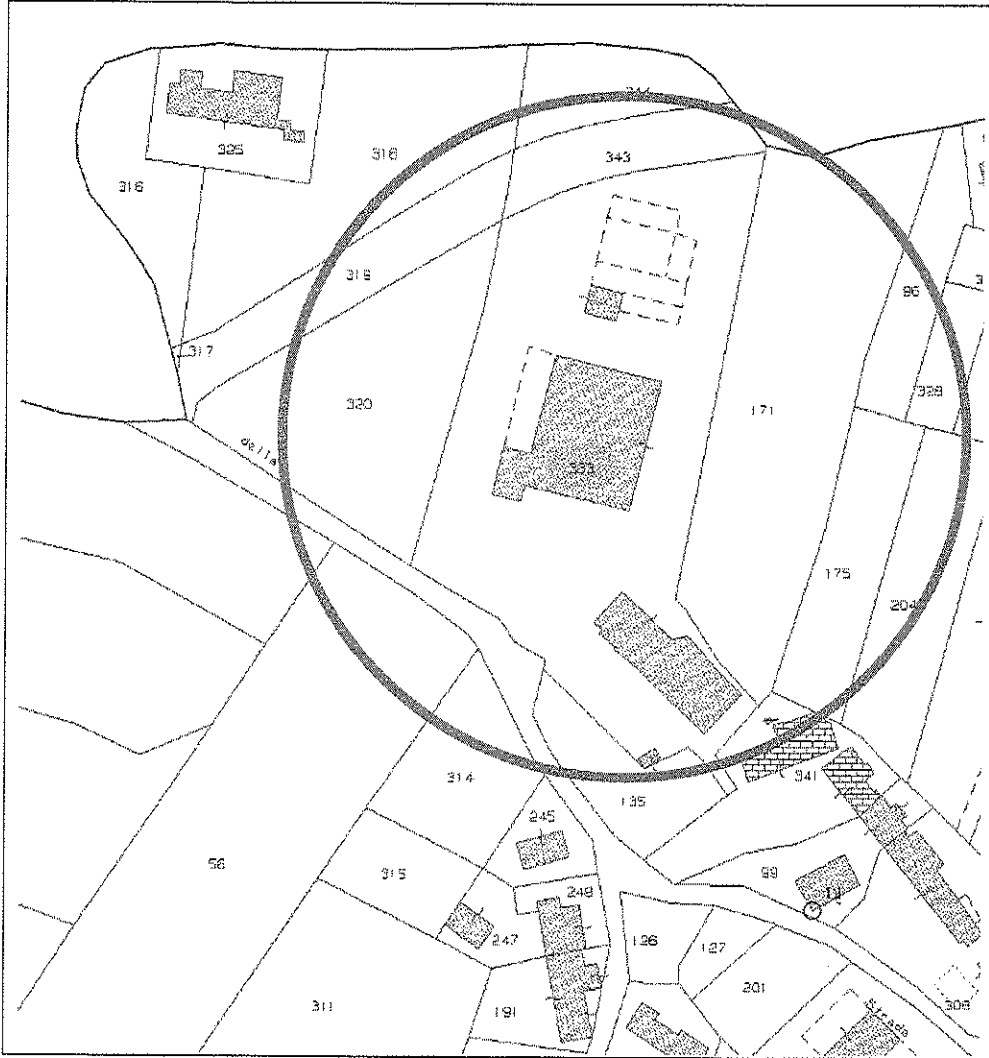
*Dichiarazione sussistenza ruralità del 27/09/2011 prot. n. PN0222841*

E' anche trasferito pro quota lo scoperto identificato con SUB.4 (bene comune non censibile riportato nell'elaborato planimetrico catastale allegato).



Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fig.26 particella 333 (Ente Urbano) con superficie catastale di mq.6.959 .

### ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI



*Estratto di Mappa Fig.26 Map.333*

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento posto al piano primo e soffitta al secondo piano con accesso da una scala esterna a uso esclusivo.

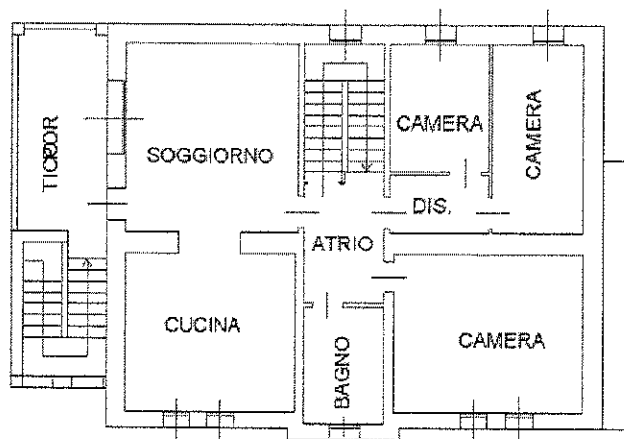
L'immobile ha i locali con altezza utile di metri 2.65, ed è così composto:

piano terra scala di accesso a uso esclusivo;

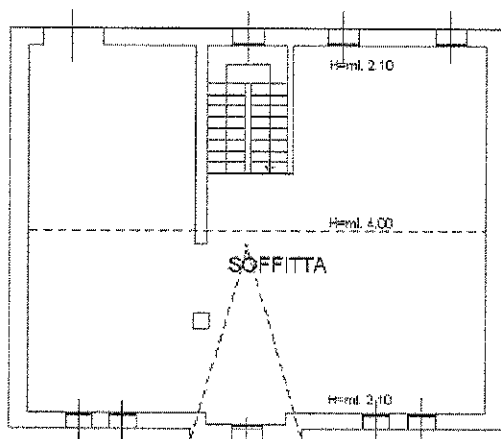


piano primo cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno e una terrazza;

piano secondo da una soffitta al grezzo;



PIANO PRIMO H = ml. 2.65



PIANO SECONDO







*Prospetto sul Fronte*

Le strutture portanti sono in muratura; i solai in latero-cemento; i tramezzi divisorii in laterizio; tutte le pareti e i soffitti sono intonacati al civile a più strati e tinteggiati con pittura traspirante; i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica mentre la zona notte in laminato; le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso è in legno massello; gli infissi in legno naturale verniciato hanno vetro camera e scuri in legno; tutti i davanzali sono in marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; i bagni sono forniti di sanitari in porcellana di buona qualità così come le piastrelle di rivestimento e il box doccia; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; i radiatori sono in ferro verniciato.

L'appartamento ha diversi impianti tecnologici in comune con l'appartamento del piano terra.



In particolare si evidenzia che la caldaia di riscaldamento e produzione acqua sanitaria, alimentata a gas GPL, con bombolone interrato in giardino, è in comunione con l'unità del piano terra e si trova nel locale CT in proprietà al sub.1 di altra proprietà.

L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente, vi sono inoltre l'impianto citofonico, l'impianto TV, l'impianto telefonico e il condizionatore.

La scala e il terrazzo esterno di recente costruzione hanno struttura in c.a., murature intonacate, ringhiera metallica, pavimento e rivestimento in piastrelle copertura in travi e tavolato di legno, tegole curve.

La soffitta posta al secondo piano a uso esclusivo è priva di serramenti e impianti tecnologici, ha pavimento in cemento lisciato, copertura in travi e tavolato di legno privo dell'isolamento.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

Per quanto rilevato l'appartamento stimato, nonostante l'edificio sia di vecchia costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione.

La soffitta e il tetto, privi isolamento e impianti, sono in mediocri condizioni e richiedono una manutenzione straordinaria.

#### **INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

[REDACTED]

#### **CONFINI**

L'appartamento confina su tutti i lati con muri perimetrali esterni.

Sottostante l'unità immobiliare si trova l'abitazione identificata con il sub.1 di altra proprietà.

[REDACTED]



## DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

L'immobile ricade in **zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo.**

## PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Verbale Commissione Comunale di Edilizia n.29 del 18.02.1972

Ampliamento di abitazione rurale

Concessione Edilizia n.128 del 26.10.2005

Realizzazione di scala esterna e portico

**Non sono stati rinvenuti presso gli uffici condoni o sanatorie edilizie.**

## REGOLARITA' EDILIZIA

Non avendo rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune pratiche edilizie precedenti a quelle riportate e, tenuto in conto alla tipologia costruttiva, l'edificio originario molto probabilmente risale agli anni 50.

Dalla comparazione tra il progetto depositato nel 1972 e lo stato di fatto sugli elaborati del 2005 si rilevano le seguenti irregolarità e difformità:

**-Diversa forma del tetto al piano secondo**, nella parte di soffitta soprastante l'ampliamento richiesto nell'anno 1972.

**-Diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione**, variazione alla destinazione d'uso e modifiche alle forometrie.

**-Frazionamento in due unità abitative** dell'originaria abitazione, con relativo accatastamento e trasferimento delle nuove unità (sub.1 trasferito alla signora [redacted] sub.2 trasferito al Signor [redacted] con atto divisionale tra gli eredi senza avere ottenuto i relativi permessi e l'agibilità.



Trasferimento con Atto del Notaio GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009 - TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale 10956 - ATTO TRA VIVI DIVISIONE.

-La scala esterna manca della fine dei lavori (il collaudo non è stato trasmesso al comune) e ha alcune leggere modifiche prospettiche.

**Per i motivi esposti, non si dichiara la conformità edilizia dell'abitazione oggetto di stima.**

Per verificare la possibilità di sanatoria degli immobili per il frazionamento dell'originaria abitazione in due unità immobiliari (sub.1 e sub.2), lo scrivente perito ha inoltrato richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Porcia in data 10.01.2018.

In data 19.02.2018 con lettera Protocollo nr.4150 l'ufficio rispondeva quanto segue:

*Con riferimento alla richiesta di parere preventivo in oggetto e preso atto della indicata attuale destinazione d'uso agricola dell'immobile e della sussistenza dei requisiti di ruralità, si riscontra, relativamente ai punti indicati, quanto segue:*

*1. L'immobile ricade in zona "E5 - di preminente interesse agricolo" del vigente P.R.G.C. nella quale sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 47 e 49 delle relative N.T.A. ed in particolare, per quanto richiesto, gli interventi indicati all'art. 47 punto n° 1, che ammettono, per le residenze agricole in zona agricola, la modifica del numero delle unità immobiliari; tale intervento deve comunque essere funzionale allo svolgimento delle attività agricole della Azienda Agricola compresa nell'area di pertinenza urbanistica; in tale condizione non è pertanto dovuto il pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. a) della L.R. 19/2009;*



*2. Fatte salve eventuali pertinenti deroghe previste, anche con riferimento agli artt. 35 e 36 della L.R.19/2009, nelle zona agricola "E5" del vigente P.R.G.C. non è sostanzialmente ammesso il cambio dalla destinazione d'uso "agricola e residenziale agricola" alla destinazione d'uso "residenziale".*

*Il presente parere preventivo non viene reso su un progetto, ma su una ipotesi di larga massima interpretabile in base ai contenuti della richiesta e dei relativi elaborati allegati.*

*Tale parere non solleva il richiedente dal rispetto degli strumenti urbanistici e delle norme urbanistico-edilizie vigenti e comunque non presuppone l'esito favorevole di successive istanze.*

-----  
Il parere espresso dall'Ufficio Tecnico risponde genericamente alla richiesta poiché il rilascio della sanatoria per il frazionamento in due unità immobiliari dell'abitazione, non è subordinato esclusivamente al rispetto degli indici e dei parametri previsti per la zona urbanistica dal Piano Regolatore Comunale, ma deve anche tener conto alle caratteristiche soggettive di chi ne richiede il rilascio.

Per questi motivi non è oggi possibile garantire a priori la sanabilità del bene come singola unità immobiliare (Sub.2) a un qualsiasi soggetto offerente che intenda partecipare all'asta.

-----  
Si ricorda in ogni caso che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare presso gli uffici comunali con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.



## **CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Il documento, rilasciato dal Comune con Prot.21504/2017 del 20.10.2017, certifica che l'unità immobiliare non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori.

## **CONFORMITA' E DESCRIZIONE CATASTALE**

Vi è esatta descrizione e identificazione delle schede catastali con lo stato di fatto.

Manca il frazionamento e l'intestazione delle aree urbane identificate con la particelle 343 e 344 ancora riportate nell'elaborato planimetrico.

La particella 343 è un sedime stradale mentre la particella 344 è una porzione di terreno agricolo.

## **TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA**

Atto del Notaio GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale 10956 - ATTO TRA VIVI DIVISIONE.

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

*Visura effettuata telematicamente in data 13.10.2017*

1. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7218 Registro Generale 10955

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale 10956



Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 9882 Registro Generale  
15033

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/1077 del 24/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 3829 Registro Generale  
18835

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54662/20549 del 25/11/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1186 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 6796

Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 57315/22628 del 26/04/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1187 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 1563 del 12/11/2014 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 14/10/2014.



Cancellazione totale eseguita in data 14/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 09/05/2016 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 6238

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1732/2016 del 02/05/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 30/06/2016 - Registro Particolare 1616 Registro Generale 8808

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 832/9116 del 29/06/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 2624

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 594 del 13/02/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Prima della cessione andrà aggiornata la visura telematica sui gravami*

#### **VINCOLI E SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti nascenti dalle leggi e dallo stato dei luoghi.

In particolare la caldaia e alcuni impianti tecnologici sono in comunione con l'appartamento sottostante identificato con il sub. I (altra proprietà).

Sono anche in comune i servizi tecnologici interrati e il pozzo per il prelevamento





dell'acqua presenti sull'area identificata con il sub.4.

Oltre all'unità identificata con il sub.2 (appartamento) è trasferito per quota di spettanza anche lo scoperto identificato con il sub.4, bene comune non censibile ai sub.1 (altra proprietà), sub.2 e sub.3 (in proprietà).

#### **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'appartamento è occupato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia.

#### **CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

La proprietà non ha fornito alcuna documentazione in merito alla conformità degli impianti esistenti.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

#### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima del trasferimento andrà redatta l'APE a spese dell'assegnatario.

#### **SONDAGGI DEI TERRENI PERINENZIALI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale.



Ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

### **PRECISAZIONI SULLA VENDITA**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (eventuali differenze alle superfici non modificano il prezzo), con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, parti comuni condominiali, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto ciò si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima.

### **IL LOTTO DI VENDITA**

Per i motivi di carattere edilizio/urbanistico sopra citati e poiché trattasi di un fabbricato rurale funzionale alla conduzione dell'azienda agricola, in questo momento lo scrivente non è in grado di garantire la commerciabilità dei beni, è consigliabile che la vendita sia fatta come UNICO LOTTO per tutti gli immobili edificati sulla particella 333, che oltre a comprendere il Sub.2 e il Sub.3, in proprietà all' [REDACTED], vi sia anche il Sub.1 in proprietà della signora [REDACTED] e oggetto di un'altra procedura esecutiva. In tal modo sarà possibile la vendita dell'intero edificio come unica unità abitativa agricola funzionale all'Azienda, ripristinando la situazione iniziale prima del frazionamento.

Inoltre la formazione di un unico lotto, che comprenda tutte le unità edificate sulla particella 333, oltre che a superare i problemi di natura edilizia favorirebbe la vendita poiché lo scoperto è comune a tutte le unità immobiliari (abitazioni, stalle e



accessori) e una parte degli impianti tecnologici tra le due abitazioni è di uso comune.

## **ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato, in particolare nelle piccole realtà periferiche, di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

## **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore, agenzie immobiliari e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

-Borsino immobiliare FIAIP regione Friuli Venezia Giulia

-Borsino immobiliare FIMAA regione Friuli Venezia Giulia

-OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare — Agenzia delle Entrate

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è



eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Nell'attribuzione del valore si è anche tenuto particolarmente in conto alla promiscuità e alle parti comuni con i sub.2 e sub.3 edificati sul mappale.

Fatte le opportune valutazioni, si applica un valore unitario prudenziale di Euro 550/mq.

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali.

E' poi calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali.

Per la terrazza e la scala esterne, l'indice mercantile applicato è del 0,50 mentre per la soffitta è del 0,30.

Il valore unitario di stima tiene conto anche delle parti comuni e delle aree scoperte.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie comm.</i>
Appartamento P1	Mq.132,00	1,00	Mq. 132,00
Soffitta P2	Mq.132,00	0,25	Mq. 33,00
Scala - Terrazzo	Mq. 13,00	0,50	Mq. 6,50

Per una superfice commerciale complessiva di Mq.171,50



## **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato del bene, la sua destinazione, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima l'immobile a corpo in:

**VALORE DI STIMA**

**CORPO A**

**Euro 94.325,00**

## **VALORE A BASE D'ASTA**

**Si consiglia di applicare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 25% in considerazione alla presenza di difformità edilizie, all'assenza di garanzia per vizi, per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini delle pertinenze esterne, alla promiscuità con le altre unità immobiliari, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare la natura e il possibile inquinamento del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e la vendita attraverso un'asta giudiziaria che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.**

La riduzione proposta è anche finalizzata a incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

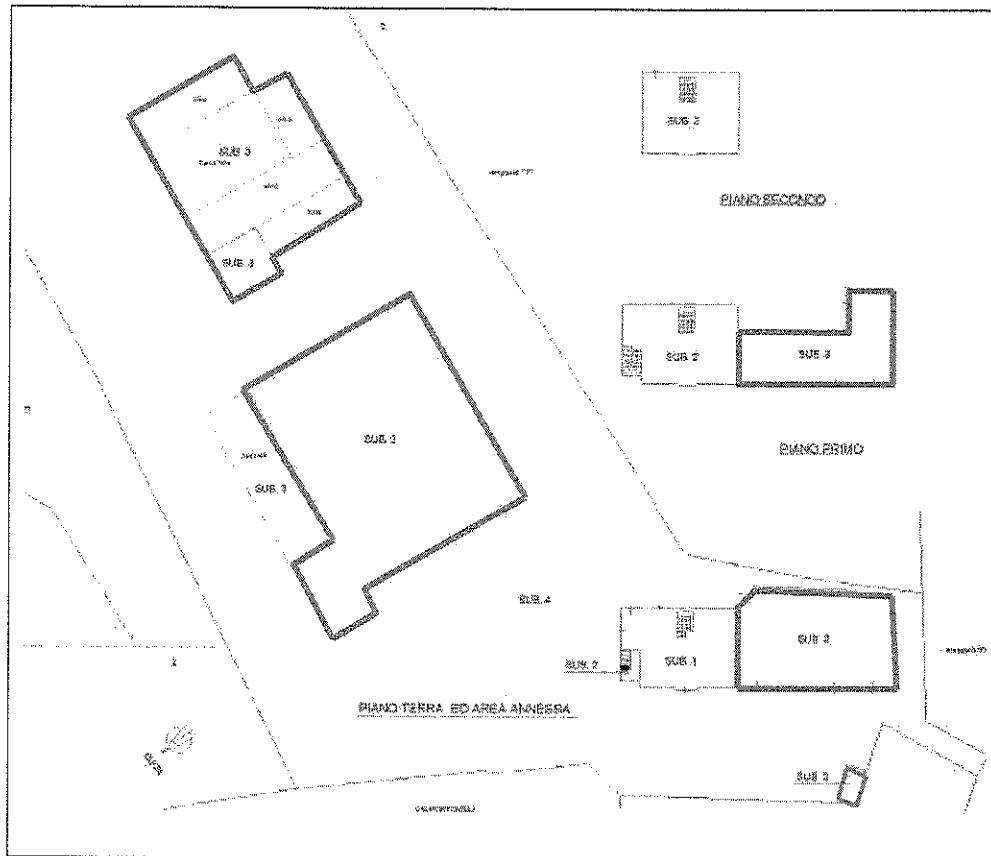
**VALORE A BASE D'ASTA**

**Arrotondati Euro 70.000,00**



# CORPO B

*STALLA - SALA MUNGITURA - DEPOSITO FORAGGIO  
DEPOSITO ATTREZZATURE, SILOS E CONCIMAIA  
FG.26 MAP.333 SUB.3*



## LOCALIZZAZIONE



Fotogrammetria

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI FABBRICATI

### COMUNE DI PORCIA

Fg	Part	Sub	Sez	Via	Piano	Cat	Rc
26	333	3	/	Portovieli 11	T-1	D/10	3.882,0

*Dichiarazione sussistenza ruralità del 27/09/2011 prot. n. PN0222841*

E' anche trasferito pro quota lo scoperto identificato con SUB.4 (bene comune non censibile riportato nell'elaborato planimetrico catastale allegato).

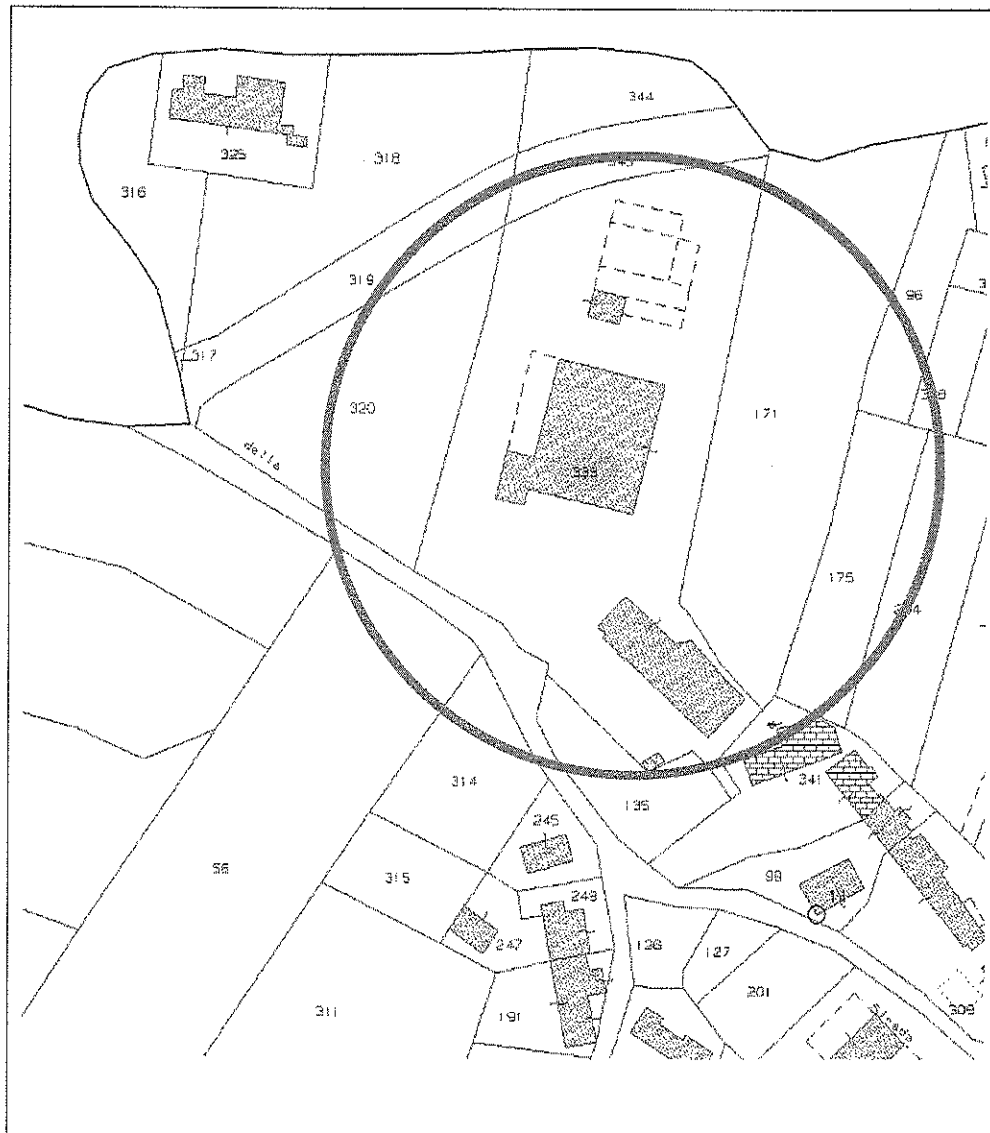


Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.26 particella 333  
(Ente Urbano) con superficie catastale di mq.6.959 .

### INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI



### ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI



*Estratto di Mappa Fg.26 Map.333*





## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di vari corpi di fabbrica comprendenti la stalla, vari depositi, silos e concimaia.

Corpo B1	Sub.3	Stalla PT	Mq.500
Corpo B2	Sub.3	Tettoia foraggio PT	Mq.240
Corpo B3	Sub.3	Sala mungitura PT	Mq. 70
Corpo B4	Sub.3	Silos-Concimaia-Vitellaia	N.5
Corpo B5	Sub.3	Magazzini-Depositi	Mq.174
Corpo B6	Sub.3	Fienile P1	Mq.174
Corpo B7	Sub.3	Tettoia	Mq. 84
Corpo B8	Sub.3	Legnaia	Mq. 11

### STALLA (Corpo B1)

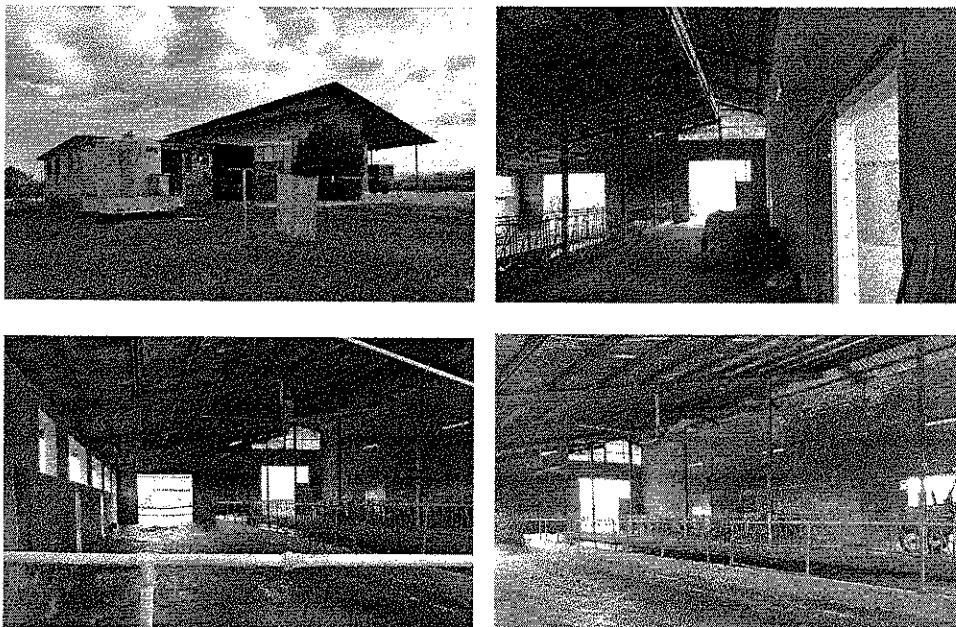
La stalla ha struttura in acciaio e muratura, travi in calcestruzzo, tamponature in blocchi di cemento, pavimentazione in cemento e la **copertura in fibrocemento (eternit)**.

L'impianto elettrico con tubazioni entro le murature e su canalette esterne è composto di un quadro elettrico, prese, interruttori e punti luce.

I portoni sono in metallo e i serramenti delle finestre, dove presenti, in ferro e vetro.

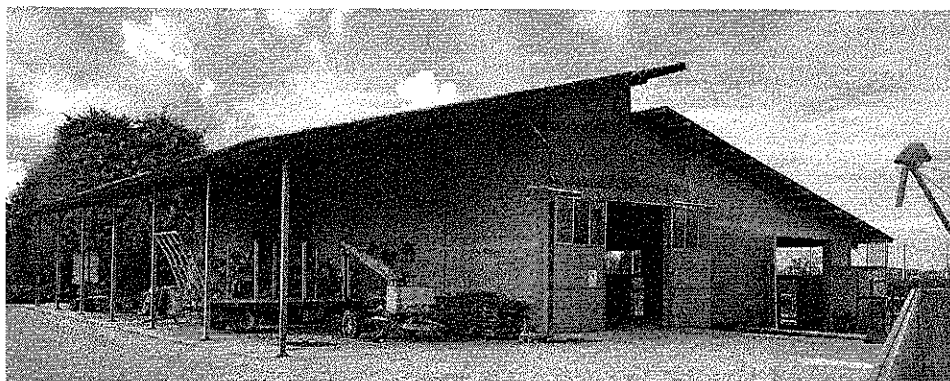
Sono esclusi dalla presente stima i ventilatori a soffitto, gli altri impianti e tutto quanto non specificatamente descritto poiché fanno parte di altri lotti di vendita.





### TETTOIA FORAGGIO (Corpo B2)

La tettoia per il foraggio adiacente alla stalla ha pilastri e travi d'acciaio, pavimento in cemento e la **copertura in fibrocemento (eternit)**.



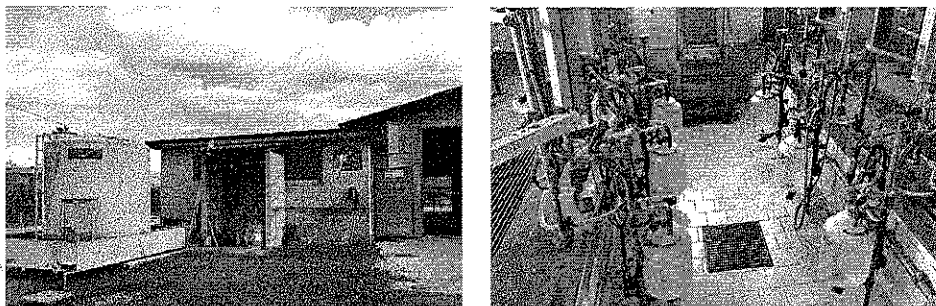
### SALA MUNGITURA (Corpo B3)

La sala mungitura ha una struttura in muratura e copertura con soletta in cemento, pavimentazione in piastrelle di piccola dimensione.

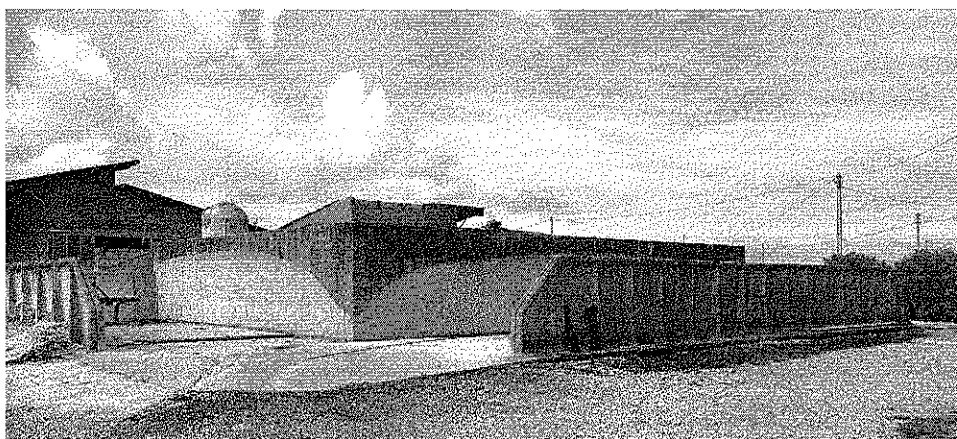
L'impianto elettrico con tubazioni entro le murature e su canalette esterne è composto di un quadro elettrico, prese, interruttori e punti luce. I portoni sono in metallo e i serramenti sono in ferro e vetro.



Sono esclusi dalla presente stima l'impianto di mungitura e tutto quanto non specificatamente descritto poiché fanno parte di altri lotti di vendita.



SILOS-CONCIMAIA-VITELLAIA (Corpo B4)



Strutture in muratura di cemento armato e pavimentazione in calcestruzzo.

Caditorie e grate di raccolta liquami.

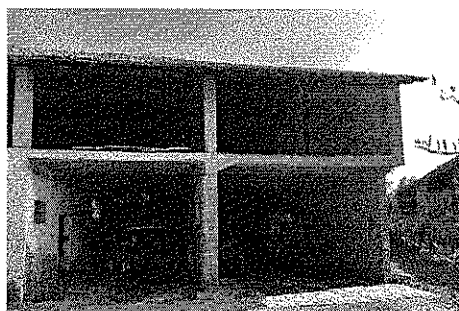
MAGAZZINI DEPOSITI (Corpo B5) FIENILE (Corpo B6) TETTOIA (Corpo B7)

LEGNAIA (B8)

La parte di fabbricato a uso deposito/fienile/tettoia, adiacente alle abitazioni (sub.1 e il sub.2), si sviluppa per una parte su piano unico e la restante su due piani fuori terra. Di vecchia costruzione e in mediocre stato di conservazione, ha una struttura in laterizio con solai in latero-cemento e tetto in legno ed è adibita a magazzino, ricovero attrezzi e fienile.



Vi è inoltre stacca dall'edificio una vecchia legnaia con struttura in laterizio in pessime condizioni.



#### **CONFINI**

L'area confina con i mappali 135, 171, 320, 341, 343 e strada comunale, salvo altri.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

L'area ricade in zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo.

#### **PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

I provvedimenti riguardano la stalla e tutti i corpi a essa adiacenti indicati come corpo B1 (tettoia foraggio) corpo B2 (sala mungitura) corpo B3 (silos) corpo B4 (concimaia e vitellaia) del sub.3.

#### **Costruzione di un capannone a uso agricolo**

Pratica di costruzione edile n.2 prot.75 del 03.11.1975.

Verbale di commissione comunale edilizia n.2/75del 20.01.1975.

#### **Costruzione stalla con depositi foraggi e sala mungitura**



Pratica di costruzione edile n.148 prot.9421 del 29.10.1976.

Abitabilità n.43 Pratica 148/76/V del 02.12.1978.

Collaudo statico ingegnere Angelo Pujatti del 20.11.1978.

#### **Costruzione di concimaia annessa alla stalla esistente**

Pratica di costruzione edile n.71 prot.14108 del 24.07.1986.

Autorizzazione n.179 del 05.09.1988 e Variante n.36 del 04.03.1989.

#### **Ampliamento fabbricato produttivo agricolo**

Pratica di costruzione edile n.108 prot.21927 del 06.12.1990.

Concessione n.42 del 1991.

NON REALIZZATO

#### **Installazione Silos orizzontale**

Pratica di costruzione edile n.95/180 del 05.05.1995.

Autorizzazione n.79 del 05.05.1995.

---

Per quanto riguarda invece il corpo B5 (magazzini depositi), il corpo B6 (fienile), il corpo B7 (tettoia) e il corpo B8 (legnaia), tutti adiacenti al fabbricato di abitazione, non è stata rivenuta nessuna pratica edilizia presso gli uffici comunali.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Per la stalla e tutti i corpi a essa adiacenti indicati con le lettere B1-B2-B3-B4, per quanto è stato possibile accertare nei tempi assegnati, si rilevano le seguenti irregolarità edilizie:

#### **Costruzione di un capannone a uso agricolo**

Pratica di costruzione edile n.2 prot.75 del 03.11.1975.

Verbale di commissione comunale edilizia n.2/75 del 20.01.1975.



### **Costruzione stalla con depositi foraggi e sala mungitura**

Pratica di costruzione edile n.148 prot.9421 del 29.10.1976.

Abitabilità n.43 Pratica 148/76/V del 02.12.1978.

Collaudo statico ingegnere [REDACTED] el 20.11.1978.

Sommariamente si rilevano le seguenti difformità:

- Fabbricato edificato con una minore lunghezza rispetto al progetto approvato così come riportato anche nel certificato di collaudo.
- Altezze leggermente maggiori rispetto al progetto.
- Variazioni forometriche e della distribuzione interna.

Nonostante le difformità è stata rilasciato il certificato di abitabilità dal Sindaco.

### **Costruzione di concimaia annessa alla stalla esistente**

Pratica di costruzione edile n.71 prot.14108 del 24.07.1986.

Autorizzazione n.179 del 05.09.1988 e Variante n.36 del 04.03.1989.

Sommariamente si rilevano le seguenti difformità:

- Manufatto edificato con una maggiore lunghezza e larghezza rispetto al progetto.

### **Ampliamento fabbricato produttivo agricolo**

Pratica di costruzione edile n.108 prot.21927 del 06.12.1990.

Concessione n.42 del 1991.

- NON REALIZZATO

### **Installazione Silos orizzontale**

Pratica di costruzione edile n.95/180 del 05.05.1995.

Autorizzazione n.79 del 05.05.1995.

Sommariamente si rilevano le seguenti difformità:

[REDACTED]



- Manufatto edificato con una lunghezza minore.

-----  
Andranno demolite la copertura e la struttura in tubo di ferro sopra la vitellaia adiacente ai silos poiché precaria e non sanabile per motivi statici.  
-----

Per quanto riguarda invece i corpi accessori B5-B6-B7-B8, tutti adiacenti al fabbricato di abitazione e dei quali non è stata rinvenuta documentazione tecnica depositata presso il comune, tenuto conto alla tipologia costruttiva e ai materiali utilizzati per l'edificazione è presumibile che risalgano agli anni 1940/1950.

**Per i motivi esposti, non si dichiara la conformità edilizia degli immobili oggetto di stima.**

Da una prima sommaria analisi con gli uffici le difformità, sotto il profilo edilizio/urbanistico, pare siano sanabili.

L'ufficio tecnico si riserva comunque ogni definitiva valutazione alla formale presentazione del progetto e degli allegati alla sanatoria edilizia.

-----  
Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

#### **CONFORMITA' E DESCRIZIONE CATASTALE**

Vi è esatta descrizione e identificazione delle schede catastali con lo stato di fatto.

Manca il frazionamento e l'intestazione delle aree urbane identificate con la particelle 343 e 344 ancora riportate nell'elaborato planimetrico.



La particella 343 è un sedime stradale mentre la particella 344 è una porzione di terreno agricolo.

### **TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA**

Atto del Notaio GERARDI GASPARE Repertorio 54661/20548 del 25/11/2009

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 12198 Registro Generale 18834 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

*Visura effettuata telematicamente in data 13.10.2017*

1.TRASCRIZIONE del 20/10/2009 - Registro Particolare 9882 Registro Generale 15033 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/1077 del 24/10/2008 -ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Nota disponibile in formato elettronico

2.TRASCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 12198 Registro Generale 18834 -Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54661/20548 del - 25/11/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico.

3.ISCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 3829 Registro Generale 18835 Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 54662/20549 del 25/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1186 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 6796





Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 57315/22628 del 26/04/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1187 del 06/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 1563 del 12/11/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/10/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 14/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 09/05/2016 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 6238

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1732/2016 del  
02/05/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 23/02/2017 - Registro Particolare 1823 Registro Generale  
2624 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 594 del  
13/02/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

*Prima della cessione andrà aggiornata la visura telematica sui gravami*

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

L'immobile ricade in **zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo.**

#### **VINCOLI E SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti nascenti dalle leggi e dallo stato dei luoghi.


Per quanto è stato possibile rilevare sono in comune con il sub.1 (altra proprietà) e il



sub.2 (in proprietà) i servizi tecnologici interrati e il pozzo per il prelevamento dell'acqua presenti sull'area identificata con il sub.4.

Oltre all'unità identificata con il sub.2 (appartamento) è trasferito per quota di spettanza anche lo scoperto identificato con il sub.4, bene comune non censibile ai sub.1 (altra proprietà), sub.2 e sub.3 (in proprietà).

#### **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono occupati dal 

#### **CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Il documento, rilasciato dal Comune con Prot.21504/2017 del 20.10.2017, certifica che l'unità immobiliare non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori.

#### **CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

La proprietà non ha fornito alcuna documentazione in merito alla conformità degli impianti esistenti.

#### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima del trasferimento andrà redatta l'attestazione prestazione energetica.

#### **SONDAGGI DEI TERRENI PERINENZIALI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale.



Ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

### **PRECISAZIONI SULLA VENDITA**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, parti comuni condominiali, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

Di tutto ciò si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima.

### **IL LOTTO DI VENDITA**

Per i motivi di carattere edilizio/urbanistico sopra citati e poiché trattasi di fabbricati rurali funzionali alla conduzione dell'azienda agricola la vendita va fatta come UNICO LOTTO per tutti gli immobili edificati sulla particella 333, che oltre a comprendere il Sub.2 e il Sub.3, in proprietà all' [REDACTED]

[REDACTED] comprenda anche il Sub.1 in proprietà della signora [REDACTED] e oggetto di un'altra procedura esecutiva.



## **ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'attuale crisi economica che ha colpito fortemente il mondo agricolo, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la chiusura di diverse aziende cosicché la richiesta di capannoni agricoli e di stalle è molto limitata, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

## **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

Per determinare il valore della stalla e annessi accessori è stato adottato il Cost Approach metodo dei costi che si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

## **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali. E' poi calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali.

## **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato del bene, la sua destinazione, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni,



accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stimano gli immobili a corpo complessivamente in:

<i>Corpo</i>	<i>Sub</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Mq</i>	<i>Euro/mq.</i>	<i>Stima</i>
Corpo B1	Sub.3	Stalla PT	Mq.500	100,00	50.000,00
Corpo B2	Sub.3	Tettoia foraggio PT	Mq.240	100,00	24.400,00
Corpo B3	Sub.3	Sala mungitura PT	Mq. 70	80,00	5.600,00
Corpo B4	Sub.3	Silos-Concimaia-Vitellaia	N.5	-----	10.000,00
Corpo B5	Sub.3	Magazzini-Depositi	Mq.174	80,00	13.920,00
Corpo B6	Sub.3	Fienile P1	Mq.174	80,00	13.920,00
Corpo B7	Sub.3	Tettoia	Mq. 84	50,00	4.200,00
Corpo B8	Sub.3	Legnaia	Mq. 11	50,00	550,00

**VALORE DI STIMA**

**CORPO B**

**Euro 122.590,00**

**VALORE A BASE D'ASTA**

Si consiglia di applicare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 35% in considerazione alla presenza di difformità edilizie, all'assenza di garanzia per vizi, per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini delle pertinenze esterne, alla promiscuità con le altre unità immobiliari, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare la natura e il possibile inquinamento del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico



dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e la vendita attraverso un'asta giudiziaria che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.

La riduzione proposta è anche finalizzata a incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

**VALORE A BASE D'ASTA**  
**Arrotondati Euro 80.000,00**

\*\*\*\*\*



Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Fontanafredda li, 22.03.2018

Il Perito

Antonio Taiariol



Allegati:

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Planimetrie catastali*
- *Visure ipotecarie*
- *Certificato non sanzionatorio*
- *Permessi edilizi*



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**DECRETO DEL TRIBUNALE DEL 12/07/2017**

**IN LIQUIDAZIONE ex art. 14ter L.3/2012**

---

Liquidatore

**Dottoressa FEDERICA PASCOT**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**L5**

**LOTTO QUINTO**

***TERRENO AGRICOLO***

***NEL COMUNE DI PORCIA***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com





## **RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto geometra Antonio Taiariol, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Liquidatore, Dott.ssa Federica Pascot, a eseguire la valutazione dei terreni, dei fabbricati e dei mezzi agricoli dell' [REDACTED] (PN) via Portovieli n.11.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari e delle attrezzature agricole facenti parte dell'azienda. Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti, ha redatto la presente relazione peritale.

### **LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili, posti nel Comune di Porcia, sono stati suddivisi in più lotti omogenei. La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

**La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO QUINTO costituito da un terreno agricolo.**



## LOCALIZZAZIONE



*Fotogrammetria*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI TERRENI

COMUNE DI PORCIA

Fg.	Part.	Ha	Qualità	Classe	Rd.	Rc
26	344	00.07.27	Ente Urbano	---	---	---

## INTESTAZIONE

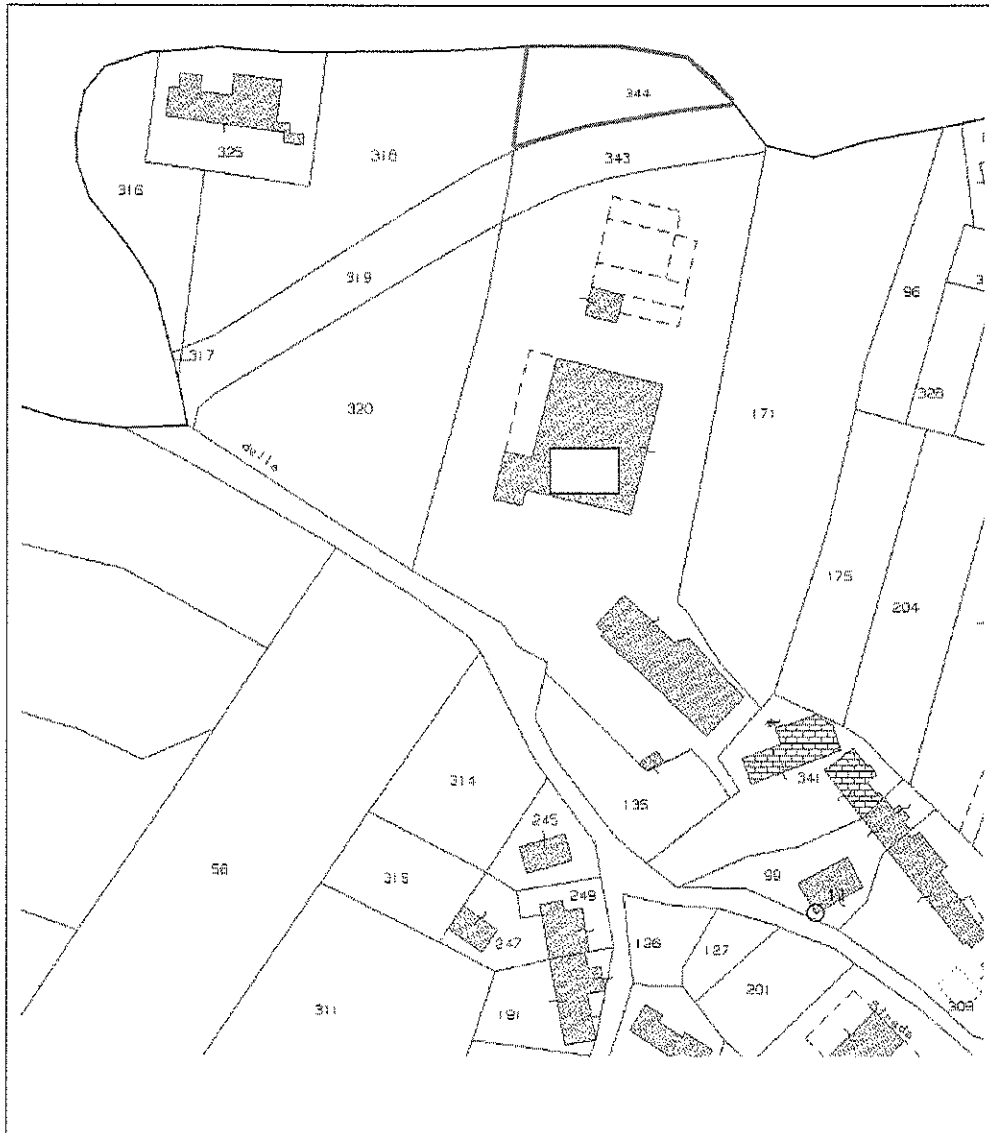
[REDACTED]

---

[REDACTED]



## ESTRATTO MAPPA CATASTALE



*Estratto di Mappa Fg.26 Map. 344*

### DESCRIZIONE

**Map.344 - Appezamento di terreno agricolo** di forma irregolare con superficie catastale (non rilevata) complessiva di Ha 00.07.27, buon sedime ed esposizione, in zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo. In questo momento destinato seminativo.



## CONFINI

I terreni confinano con i mappali 333, 318, 319 e altro foglio catastale.

## DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porcia, del quale si allega copia, si desume che i terreni ricadano in **zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo**.

## CONFORMITA' E DESCRIZIONE CATASTALE

Con FRAZIONAMENTO del 30/12/2014 protocollo n.PN0155543 in atti dal 30/12/2014 presentato in Catasto il 30/12/2014 (n. 155543.1/2014), erano stralciate dall'originario mappale 333 le particelle 343 e 344.

Il frazionamento identifica correttamente il sedime stradale della nuova viabilità e il terreno di risulta posto a monte.

A completamento della pratica catastale, al fine di poter assegnare una ditta intestataria alle particelle e poter cederle/venderle è necessario costituire delle aree urbane. **Pertanto non vi è conformità catastale.**

## TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Atto del Notaio GERARDI GASPARE Repertorio 54661/20548 del 25/11/2009

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 12198 Registro Generale 18834 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

*Visura effettuata telematicamente in data 03.04.2018*

A tale data, con ispezione per immobile, la visura telematica ha dato esito negativo.



## **VINCOLI E SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti nascenti dalle leggi e dallo stato dei luoghi.

## **SONDAGGI E ISPEZIONI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

## **CONSISTENZA DEI BENI**

Per i terreni la vendita è a corpo nello stato di fatto in cui si trovano, con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata, per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

Di tutto questo si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta.

## **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione



sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

Sono stati inoltre verificati anche i VAM valori agricoli medi — Agenzia delle Entrate.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto alla destinazione dei terreni, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

#### CATASTO DEI TERRENI

#### **COMUNE DI PORCIA**

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Ha</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Rd.</b>	<b>Re</b>
<b>26</b>	<b>344</b>	<b>00.07.27</b>	Ente Urbano	---	---	---

Tot. Ha 00.07.27

**VALORE DI STIMA**

**A corpo Euro 3.635,00**



**VALORE A BASE D'ASTA**

Si applica una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 15% in considerazione dall'assenza di garanzia per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare la natura e il possibile inquinamento del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

La riduzione è anche finalizzata ad incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

**VALORE A BASE D'ASTA**

**Arrotondati Euro 3.000,00**

\*\*\*\*\*



Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Fontanafredda li, 03.04.2018

Il Perito

*Antonio Taiariol*



*Allegati:*

- *Visure catastali*
- *Estratti catastali*
- *Visure ipotecarie*





**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**



---

**DECRETO DEL TRIBUNALE DEL 12/07/2017**

**IN LIQUIDAZIONE ex art. 14ter L.3/2012**

---

Liquidatore

**Dottorssa FEDERICA PASCOT**

Perito Estimatore Immobili

**Geometra ANTONIO TAIARIOL**

***RELAZIONE PERITALE***

**L7**

**LOTTO SETTE**

***ABITAZIONE RURALE  
NEL COMUNE DI PORCIA***

---

**Antonio Taiariol**

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail. studiotaiariol@gmail.com



## **RELAZIONE PERITALE**

Il sottoscritto geometra Antonio Taiariol, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo nr.11/4, telefono 0434.565110, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pordenone, è incaricato dal Liquidatore, Dott.ssa Federica Pascot, a eseguire la valutazione dei terreni, dei fabbricati e dei mezzi agricoli dell' [REDACTED]

## **OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente perito ha compiuto il sopralluogo per rilevare e prendere visione dei vari compendi immobiliari e delle attrezzature agricole facenti parte dell'azienda. Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti, ha redatto la presente relazione peritale.

## **LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili, posti nel Comune di Porcia, sono stati suddivisi in più lotti omogenei. La formazione dei lotti ha tenuto conto delle quote in proprietà e alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico di ogni singolo bene.

**La presente relazione riguarda la stima immobiliare del LOTTO SETTIMO costituito da una porzione di fabbricato rurale.**



## LOCALIZZAZIONE



Fotogrammetria

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI

### AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

### CATASTO DEI FABBRICATI

### COMUNE DI PORCIA

Fg	Part	Sub	Sez	Via	Piano	Cat	Cl	V	Re
26	333	1	/	Portovieli 11	T	A/2	1	5,0	477,72

*Dichiarazione sussistenza ruralità del 27/09/2011 prot. n. PN0222841*

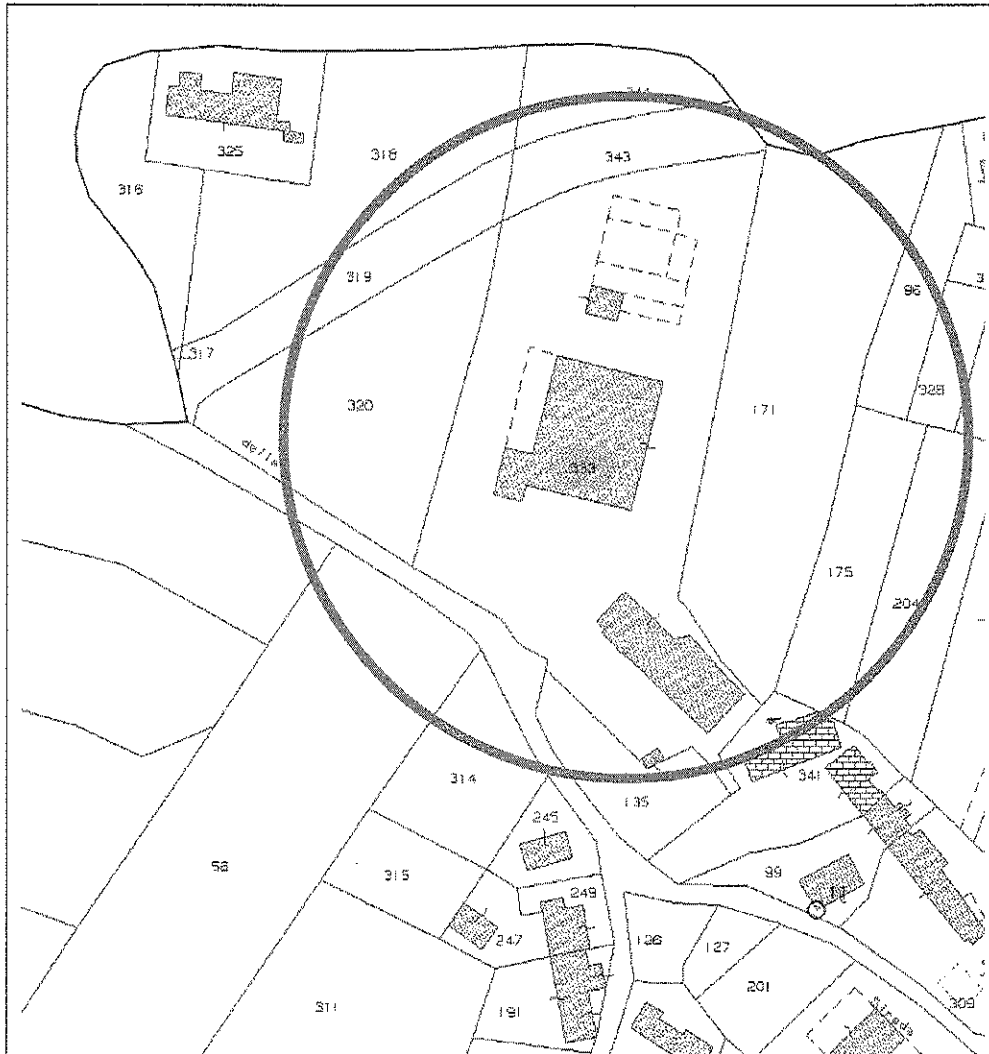
E' anche trasferito pro quota lo scoperto identificato con SUB.4 (bene comune non



censibile riportato nell'elaborato planimetrico catastale allegato).

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni al Fg.26 particella 333 (Ente Urbano) con superficie catastale di mq.6.959 .

### ESTRATTO MAPPA CATASTALE IMMOBILI



*Estratto di Mappa Fg.26 Map.333*

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento di tipo rurale posto al piano terra di un fabbricato bifamiliare.

[Redacted signature area]





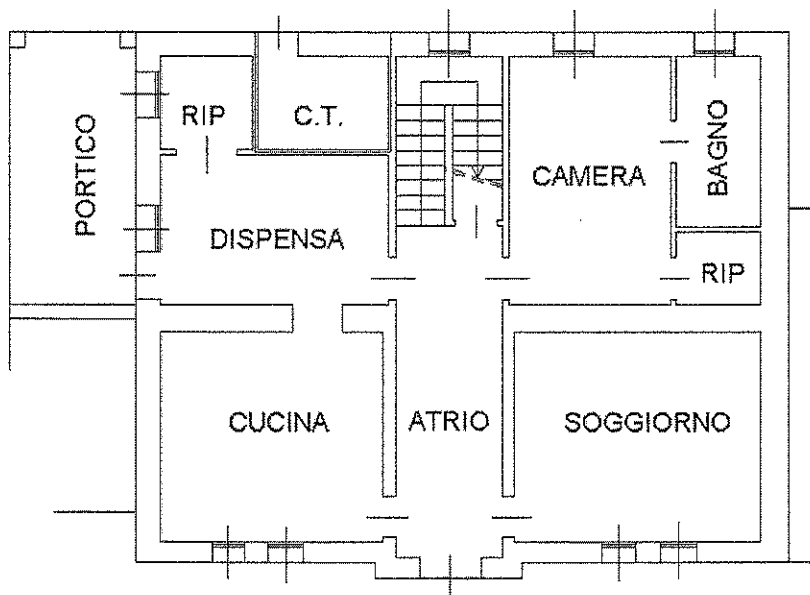
*Prospetto sul Fronte*

Le strutture portanti sono in muratura; i solai in latero-cemento; i tramezzi divisorii in laterizio; tutte le pareti e i soffitti sono intonacati al civile a più strati e tinteggiati con pittura traspirante; i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica mentre la zona notte in laminato; le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi in legno naturale verniciato hanno vetro camera e scuri in legno; tutti i davanzali sono in marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; i bagni sono forniti di sanitari in porcellana di normale qualità così come le piastrelle di rivestimento; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; i radiatori sono in ferro verniciato.

L'appartamento ha diversi impianti tecnologici in comune con l'alloggio del piano primo.



In particolare si evidenzia che la caldaia di riscaldamento e produzione acqua sanitaria, alimentata a gas GPL, con bombolone interrato in giardino, è in comunione con l'unità del piano primo e si trova nel locale CT in proprietà.



L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente, vi sono inoltre l'impianto TV e l'impianto telefonico.

#### **STATO DI MANUTENZIONE**

Per quanto rilevato l'appartamento stimato, nonostante l'edificio sia di vecchia costruzione, si presenta in discreto stato di manutenzione.

#### **INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

[REDACTED]

#### **CONFINI**

L'appartamento confina su tutti i lati con muri perimetrali esterni.

[REDACTED]



Soprastante l'unità immobiliare si trova l'abitazione identificata con il sub.2 di altra proprietà

## **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

L'immobile ricade in **zona urbanistica E5 di preminente interesse agricolo.**

## **PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI**

Verbale Commissione Comunale di Edilizia n.29 del 18.02.1972

Ampliamento di abitazione rurale

Concessione Edilizia n.128 del 26.10.2005

Realizzazione di scala esterna e portico

**Non sono stati rinvenuti presso gli uffici condoni o sanatorie edilizie.**

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

Non avendo rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune pratiche edilizie precedenti a quelle riportate e, tenuto in conto alla tipologia costruttiva, l'edificio originario molto probabilmente risale agli anni 50.

Dalla comparazione tra il progetto depositato nel 1972 e lo stato di fatto sugli elaborati del 2005 si rilevano le seguenti irregolarità e difformità:

- Diversa forma del tetto al piano secondo**, nella parte di soffitta soprastante l'ampliamento richiesto nell'anno 1972.
- Diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione**, variazione alla destinazione d'uso e modifiche alle forometrie.
- Frazionamento in due unità abitative** dell'originaria abitazione, con relativo accatastamento e trasferimento delle nuove unità (sub.1 trasferito alla signora







*2. Fatte salve eventuali pertinenti deroghe previste, anche con riferimento agli artt. 35 e 36 della L.R.19/2009, nelle zona agricola "E5" del vigente P.R.G.C. non è sostanzialmente ammesso il cambio dalla destinazione d'uso "agricola e residenziale agricola" alla destinazione d'uso "residenziale".*

*Il presente parere preventivo non viene reso su un progetto, ma su una ipotesi di larga massima interpretabile in base ai contenuti della richiesta e dei relativi elaborati allegati.*

*Tale parere non solleva il richiedente dal rispetto degli strumenti urbanistici e delle norme urbanistico-edilizie vigenti e comunque non presuppone l'esito favorevole di successive istanze.*

---

Il parere espresso dall'Ufficio Tecnico risponde genericamente alla richiesta poiché il rilascio della sanatoria per il frazionamento in due unità immobiliari dell'abitazione, non è subordinato esclusivamente al rispetto degli indici e dei parametri previsti per la zona urbanistica dal Piano Regolatore Comunale, ma deve anche tener conto alle caratteristiche soggettive di chi ne richiede il rilascio.

Per questi motivi non è oggi possibile garantire a priori la sanabilità del bene come singola unità immobiliare (Sub.1) a un qualsiasi soggetto offerente che intenda partecipare all'asta.

**Si ricorda in ogni caso che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare presso gli uffici comunali con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.**



## **CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

E' stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Il documento, rilasciato dal Comune con Prot.21504/2017 del 20.10.2017, certifica che l'unità immobiliare non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori.

## **CONFORMITA' E DESCRIZIONE CATASTALE**

Vi è esatta descrizione e identificazione delle schede catastali con lo stato di fatto.

Manca il frazionamento e l'intestazione delle aree urbane identificate con la particelle 343 e 344 ancora riportate nell'elaborato planimetrico.

La particella 343 è un sedime stradale mentre la particella 344 è una porzione di terreno agricolo.

## **TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA**

Atto del Notaio GERARDI GASPARE Repertorio 54044/20061 del 03/07/2009

TRASCRIZIONE del 29/07/2009 - Registro Particolare 7219 Registro Generale 10956 - ATTO TRA VIVI DIVISIONE.

## **VINCOLI E SERVITU'**

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti nascenti dalle leggi e dallo stato dei luoghi.


In particolare la caldaia e alcuni impianti tecnologici sono in comunione con l'appartamento sottostante identificato con il sub.1 (altra proprietà).

Sono anche in comune i servizi tecnologici interrati e il pozzo per il prelievamento dell'acqua presenti sull'area identificata con il sub.4.



Oltre all'unità identificata con il sub.1 (appartamento) è trasferito per quota di spettanza anche lo scoperto identificato con il sub.4, bene comune non censibile ai sub.1 (in proprietà), sub.2 e sub.3 (in altra proprietà).

#### **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

L'appartamento è occupato dalla Signora 

#### **CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

La proprietà non ha fornito alcuna documentazione in merito alla conformità degli impianti esistenti.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

#### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Prima del trasferimento andrà redatta l'APE a spese dell'assegnatario.

#### **SONDAGGI DEI TERRENI PERINENZIALI**

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale.



Ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

### **PRECISAZIONI SULLA VENDITA**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (eventuali differenze alle superfici non modificano il prezzo), con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, parti comuni condominiali, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto ciò si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima.

### **IL LOTTO DI VENDITA**

Per i motivi di carattere edilizio/urbanistico sopra citati e poiché trattasi di un fabbricato rurale funzionale alla conduzione dell'azienda agricola, in questo momento lo scrivente non è in grado di garantire la commerciabilità dei beni, è consigliabile che la vendita sia fatta come UNICO LOTTO per tutti gli immobili edificati sulla particella 333, che oltre a comprendere il Sub.1, in proprietà alla signora [REDACTED] comprenda anche il Sub.2 e il Sub.3, in proprietà all' [REDACTED] oggetto di un'altra procedura.

In tal modo sarà possibile la vendita dell'intero edificio come unica unità abitativa agricola funzionale all'Azienda, ripristinando la situazione iniziale prima del frazionamento.

Inoltre la formazione di un unico lotto, che comprenda tutte le unità edificate sulla particella 333, oltre che a superare i problemi di natura edilizia favorirebbe la



vendita poiché lo scoperto è comune a tutte le unità immobiliari (abitazioni, stalle e accessori) e una parte degli impianti tecnologici tra le due abitazioni è di uso comune.

## **ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato, in particolare nelle piccole realtà periferiche, di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

## **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore, agenzie immobiliari e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza e i criteri di zonizzazione.

- Borsino immobiliare FIAIP regione Friuli Venezia Giulia
- Borsino immobiliare FIMAA regione Friuli Venezia Giulia
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare --- Agenzia delle Entrate



Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Nell'attribuzione del valore si è anche tenuto particolarmente in conto alla promiscuità e alle parti comuni con i sub.2 e sub.3 edificati sul mappale.

Fatte le opportune valutazioni, si applica un valore unitario prudenziale di Euro 550/mq.

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali.

E' poi calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali.

Per la terrazza e la scala esterne, l'indice mercantile applicato è del 0,50 mentre per la soffitta è del 0,30.

Il valore unitario di stima tiene conto anche delle parti comuni e delle aree scoperte.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie comm.</i>
--------------------	-----------------------	---------------------	-------------------------

Appartamento PT	Mq.132,00	1,00	Mq. 132,00
-----------------	-----------	------	------------



## **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato del bene, la sua destinazione, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima l'immobile a corpo in:

**VALORE DI STIMA**

**Euro 72.600,00**

## **VALORE A BASE D'ASTA**

Si consiglia di applicare una decurtazione al valore di stima in via forfetaria del 25% in considerazione alla presenza di difformità edilizie, all'assenza di garanzia per vizi, per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini delle pertinenze esterne, alla promiscuità con le altre unità immobiliari, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare la natura e il possibile inquinamento del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e la vendita attraverso un'asta giudiziaria che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.

La riduzione proposta è anche finalizzata a incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

**VALORE A BASE D'ASTA**

**Arrotondati Euro 54.000,00**



La presente relazione di stima, che non comprende immobili ricadenti nella procedura di liquidazione dell' [REDACTED] è stata specificatamente richiesta dalla Liquidatrice nominata dal Giudice.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Fontanafredda li, 22.03.2018

Il Perito

Antonio Taiariol

