

STUDIO TECNICO GAMMASEI
Geom. LUIGI LENARDUZZI e BRUNO TOME'
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. 39/2011

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'


Cordenons 9 dicembre 2011

IL C.T.U.
geom. Bruno TOME'

PREMESSA

In data 24 agosto 2011 il Giudice dell'esecuzione dott. Petrucco Toffolo, nominava il sottoscritto CTU nella procedura in oggetto. In data 28 settembre 2011, previo giuramento di rito del CTU, il Giudice dell'esecuzione immobiliare conferiva il seguente incarico:

In particolare, il C.T.U., letti gli atti del fascicolo, ed in particolare il provvedimento per l'autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. e di delega ex art. 591 bis c.p.c.,

- 1) previa verifica della documentazione, di cui all'art. 567 cpc, segnali tempestivamente al GE e ai creditori istanti eventuali carenze;
- 2) provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;
- 3) precisi la sussistenza di eventuali diritti personali di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;
- 4) controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quale misura, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;
- 5) identifichi e stimi i beni staggiti previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico - edilizia con riferimento alle vigenti normative in materia edilizia ed urbanistica, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, anche i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici.
- 6) accerti, con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;
- 7) richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato titolare degli immobili pignorati, preoccupandosi di pro-

curarsi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.

8) nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del giudice che ritenga di procedere alla divisione ex articolo 599 ss. c.p.c., accerti se il bene è comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, ai sensi degli art. 720 ss. c.c.;

9) trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo, apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.);

10) riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 41, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

11) nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il CTU che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;

12) indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti, sui beni pignorati, da cancellare.

13) l'esperto terminata la relazione, invierà copia ai creditori procedenti^{3/o} intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione, esclusivamente dall'esterno in quanto l'immobile è disabitato, ed a verificare presso i Pubblici uffici la situazione ipo – catastale, nonché presso il Comune di Pasiano di Pordenone la regolarità urbanistica.

A - ABITAZIONE IN COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE (PN) VIA BROZZETTE 28

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima, è costituito da una abitazione di ampie dimensioni costruita sul fronte della strada comunale, sul lato nord della stessa, a qualche centinaio di metri oltre la rotatoria di Pozzo.

Il fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra, uno parzialmente interrato sul lato strada ed uno rialzato; al secondo piano vi è una soffitta..

L'alloggio è ubicato al primo piano, mentre al piano terra vi sono gli accessori ed al secondo piano il vano soffitta.

Il collegamento interno è tramite una scala in ferro a due rampe.

L'abitazione è così composta:

- piano terra

garage, centrale termica, lavanderia, bagno, corridoio, stanza, taverna grezza, cantina grezza

- primo piano

terrazza coperta a pianta semicircolare grezza, soggiorno, salotto, corridoio giorno, cucina, 5 camere, corridoio notte, bagno, due terrazze accessibili dalle camere

- secondo piano

soffitta in tre vani

Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura, solai di latero cemento, tetto in solaio di latero cemento, copertura in tegole, grondaie in lamiera, pareti esterne intonacate.

L'appartamento ha rifiniture, sulla base dai riscontri effettuati, come segue:

piano terra

- pavimenti in piastrelle
- pareti intonacate e tinteggiate
- pareti bagno in piastrelle
- serramenti in legno con vetro semplice
- porte interne impiallacciate o in vetro
- vano cantina grezzo
- vano taverna con pavimento da levigare e pareti grezze

primo piano

- pavimento zona giorno in piastrelle
- pavimento zona notte in parchetti levigati
- veranda soggiorno con pavimento grezzo
- verande camere con pavimento in piastrelle e ringhiera metallica

- pareti intonacate e tinteggiate
- pareti bagno in piastrelle
- serramenti in legno con vetro semplice e scuri in legno
- porte interne impiallacciate cieche o a vetri
- veranda

secondo piano

- vani soffitta grezzi
- tetto a vista in solaio di latero cemento

Gli impianti sono dell'epoca di costruzione del fabbricato (1978) e abbisognano di adeguamento alle norme, precisando che l'impianto di riscaldamento alimentato a gasolio non è più funzionante; sono sprovvisti di certificati di conformità.

L'acqua calda è prodotta da boiler a GPL, mentre il fabbricato è riscaldato con caminetto e stufa a legna.

Il fabbricato è stato collaudato staticamente in data come da certificato agli atti del comune, di cui alla pratica strutturale n. 1208 del Genio civile di Pordenone.

Il fabbricato essendo stato realizzato nel 1978, non è con strutture antisismiche.

L'area esterna è recintata e piantumata.

Lo stato di manutenzione è definibile sufficiente, salvo che per gli impianti.

La situazione degli immobili è meglio riscontrabile nelle allegate planimetrie e fotografie.

SERVITU' DI TRANSITO

Parte dell'area scoperta pari a circa mq 150-200, è soggetta a servitù di transito a favore del limitrofo mappale foglio 34 n. 38, di altra proprietà, che non ha altri accessi carrabili dalla strada pubblica.

Tale servitù non è mai stata costituita ma è apparente; il limitrofo mappale 38 è pure soggetto a servitù per quanto riguarda la movimentazione del cancello scorrevole motorizzato che lo invade nel movimento di apertura.

E' onere dell'eventuale acquirente la regolarizzazione e formale definizione di dette servitù.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del territorio di Pordenone:

Catasto Fabbricati – Comune di Pasiano di Pordenone

F. 34 n. 358 sub 1 Via Brozzette 28 T-1-2 cat. A/7 classe 1 vani 15,5 rendita € 1520,97

F. 34 n. 358 sub 2 Via Brozzette 28 T cat. C/6 classe 1 mq 32 rendita € 51,23

Il mappale n. 358 ha una superficie catastale di mq 1510.

La situazione dell'immobile oggetto di stima corrisponde alla planimetria catastale, tranne che per la mancata indicazione di una finestra nella camera al primo piano confinante con il salotto.

Va quindi aggiornata la planimetria catastale.

DATI E DIFFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili, sulla base di quanto riscontrato presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Pasiano di Pordenone, sono stati costruiti sulla base dei seguenti titoli autorizzativi:

- licenza edilizia n. 3972/72 dell'8 novembre 1972

E' stato rilasciato il permesso di abitabilità in data 24 aprile 1978 prot. 1949 pratica n. 72.

Non risultano altre pratiche edilizie o richieste di condono riguardo il fabbricato.

Attualmente l'immobile è ubicato secondo il vigente PRGC in zona agricola E6, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 27 ottobre 2011 prot. 18312/11.

Parte del terreno sul lato strada, sulla base della variante n. 7 al PRGC, è interessato dalla previsione di un percorso ciclabile e di allargamento della sede stradale, indefiniti nelle dimensioni, a far data dal 21/08/2008.

Gli immobili sulla base del sopralluogo effettuato, non sono realizzati conformemente al permesso rilasciato, per le seguenti difformità:

- diversa disposizione planimetrica
- modifiche interne al piano terra (vano taverna e adiacenti)
- maggior larghezza vano scale
- modifiche interne al piano primo (vano soggiorno e adiacenti)
- maggiori dimensioni delle verande camere
- modifiche esterne ai pilastri della veranda semicircolare
- modifiche esterne ai fori al piano primo (porte e finestre delle camere)
- modifiche esterne ai fori del vano soggiorno (dimensioni diverse dal progetto approvato)
- difformità interne ai vani soffitta
- difformità del tetto della soffitta
- difformità delle canne fumarie

Per tali difformità va quindi chiesta la sanatoria edilizia, che sulla base delle attuali disposizioni normative si ritiene possa essere concessa, ovviamente previa oblazione.

Non si assume comunque alcuna responsabilità in merito in quanto per la sanatoria occorre la doppia conformità delle opere difformi alle norme edilizie (al momento della realizzazione ed a quello della domanda di sanatoria), fatto non noto pertanto l'acquirente si assume ogni responsabilità in merito sia per l'ottenibilità che per la quantificazione dell'oblazione.

STIMA

Tenuto conto del tipo di immobile, della notevole ampiezza del fabbricato che costituisce in questa fase economica un fattore negativo di deprezzamento, del prezzo di acquisto dell'immobile risalente al 2007 che fornisce quindi un valido riferimento, dell'attuale mercato riguardo immobili simili, della ubicazione nell'ambito del Comune, delle condizioni di finitura e manutenzione e del contesto immobiliare, dello stato di manutenzione, delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli e pericolosità idrogeologica, delle difformità edilizie, sulla base di informazioni assunte presso operatori locali e dei borsini immobiliari, si effettua la seguente stima precisando che le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali e che il valore del terreno è compreso in quello del fabbricato, il tutto come segue:

Destinazione - piano	Consistenza		Valore unitario	Importo
Accessori piano terra	mq	257,00	€ 500,00	€ 128.500,00
Abitazione piano primo	mq	240,00	€ 950,00	€ 228.000,00
Terrazze piano primo	mq	40,00	€ 400,00	€ 16.000,00
Soffitta secondo piano	mq	142,00	€ 150,00	€ 21.300,00
Sommano				€ 393.800,00
A dedurre spese presunte per la sanatoria edilizia determinate forfetariamente				€ 10.000,00
A dedurre somma forfetaria per assenza garanzie sulla vendita, oneri tributari maggiori, cancellazione note pregiudizievoli, come da incarico del Giudice, pari a circa il 25%				€ 98.450,00
Valore netto di stima				€ 285.350,00

DITTA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili sopra descritti, sulla base delle risultanze ipotecarie, è del sig. [REDACTED] per atto di compravendita del 25 gennaio 2007 rep. 2373 notaio Orazio Greco registrato a Pordenone il 1° febbraio 2007 al n. 1090/IT e trascritto a Pordenone il 2 febbraio 2007 ai n. 2141/1334.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE E SUO UTILIZZO

Poiché l'esecutato è unico proprietario dell'immobile sopra stimato, lo stesso andrà alienato in unico lotto.

L'immobile è utilizzato dal proprietario.

B - ABITAZIONE CON TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI PASIANO DI PORDE- NONE (PN) VIA BROZZETTE 30 (NUDA PROPRIETA')

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima, è costituito da una abitazione di vecchia costruzione costruita internamente alla strada comunale, con un ampio terreno circostante a destinazione e utilizzo agricolo, posti a confine con l'immobile descritto al precedente punto.

Il fabbricato è costituito da un edificio di tipo rurale con annessa porzione ex stalla e fienile, di tipologia colonica, con la parte residenziale sviluppata su tre piani fuori terra, mentre la porzione agricola è sviluppata su due piani fuori terra.

L'immobile ha strutture verticali in muratura, parzialmente intonacato all'esterno, solai in legno e tetto pure in legno con copertura in tegole di laterizio.

Esiste sul lato sud-est un corpo ad un piano con copertura piana.

Il collegamento interno della parte residenziale è realizzato tramite una scala a rampa unica.

La parte agricola è un tipico complesso stalla-fienile di altri tempi, oggi utilizzati come deposito.

Il fabbricato è così composto:

- piano terra

cucina, soggiorno, cucinino, due accessori, scale, ex stalla e tettoia

- primo piano

due camere, corridoio, scala e fienile

- secondo piano

soffitta

Attualmente la parte residenziale è inagibile in quanto sono fortemente danneggiate le strutture orizzontali in legno (tetto e solai) che presentano notevoli segni di cedimento.

La parte ex agricola è invece normalmente utilizzabile.

Le finiture della parte residenziale sono dell'epoca costruttiva mentre la parte ex agricola è definibile al grezzo.

Non ci sono impianti tecnologici.

Sul lato del fienile è stato realizzato con strutture precarie un ampliamento di circa m 3,2 x 5,50 senza alcuna autorizzazione, che quindi va demolito, non essendo possibile la sanatoria edilizia.

Il fabbricato essendo stato realizzato nel 1978, non è con strutture antisismiche.

L'area esterna è utilizzata come agricola e vi è un manufatto in calcestruzzo (pavimento e pareti e vasca interrata) che era l'ex concimaia; non vi sono recinzioni.

Al fabbricato si accede tramite viabilità di proprietà in terra battuta.

La situazione degli immobili è meglio riscontrabile nelle allegate planimetrie e fotografie.

SERVITU' DI TRANSITO

Riguardo l'immobile descritto, non vi sono servitù di transito, pur essendo oggi di fatto collegato con il limitrofo mappale n. 358 di esclusiva proprietà dell'esecutato.

La stima prende quindi in considerazione l'immobile privo di gravami a favore di terze proprietà.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del territorio di Pordenone:

Catasto Fabbricati – Comune di Pasiano di Pordenone

F. 34 n. 40 Via Brozzette 30 T-1-2 cat. A/4 classe 2 vani 7,5 rendita € 271,14

Il mappale n. 40 ha una superficie catastale di mq 290.

La situazione dell'immobile oggetto di stima corrisponde alla planimetria catastale, tranne che per la porzione ampliata sul fronte del fienile che è da demolire.

Catasto Terreni – Comune di Pasiano di Pordenone

F. 34 n. 41 sem. arb. 1 ha 0.43.00 Rd € 53,30 Ra € 33,31

E' stata redatta dal sottoscritto la voltura catastale per l'accrescimento dell'usufrutto alla sig.ra [REDACTED] in seguito al decesso del sig. [REDACTED] pratica che non era ancora fatta.

DATI E CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili, sulla base di quanto riscontrato presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Pasiano di Pordenone, sono stati costruiti antecedentemente il 1967 e non vi è alcuna pratica edilizia in merito.

Secondo il vigente PRGC gli immobili sono ubicati in zona agricola E6, quindi si può mantenere e recuperare quanto esistente.

STIMA

Tenuto conto del tipo di immobile, dell'attuale mercato riguardo immobili simili, della ubicazione nell'ambito del Comune, delle condizioni di finitura e manutenzione e del contesto immobiliare, dello stato di manutenzione e inagibilità, della destinazione urbanistica e dei vincoli e pericolosità idrogeologica, delle difformità edilizie, sulla base di informazioni assunte presso operatori locali e dei borsini immobiliari, si effettua la seguente stima precisando che le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali, il tutto come segue:

Destinazione - piano	Consistenza		Valore unitario	Importo
Piano terra - residenziale	mq	82,00	€ 400,00	€ 32.800,00
Piano primo - residenziale	mq	50,00	€ 400,00	€ 20.000,00

Secondo piano - residenziale	mq	50,00	€ 150,00	€ 7.500,00
Soffitta secondo piano	mq	50,00	€ 150,00	€ 7.500,00
Piano terra - rurale	mq	51,00	€ 300,00	€ 15.300,00
Primo piano - rurale	mq	51,00	€ 300,00	€ 15.300,00
Terreno (mapp. 40 - 41)	mq	4.590,00	€ 5,00	€ 22.950,00
Sommano				€ 121.350,00
A dedurre somma forfetaria per assenza garanzie sulla vendita, oneri tributari maggiori, cancellazione note pregiudizievoli, come da incarico del Giudice, pari a circa il 20%				€ 24.350,00
Valore netto di stima				€ 97.000,00

DITTA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili sopra descritti, sulla base delle risultanze ipotecarie, è del sig. [REDACTED] per la nuda proprietà e la sig.ra [REDACTED] per l'usufrutto (accresciuto dal coniuge [REDACTED] per atto di compravendita del 17 maggio 1989 rep. 94981 notaio Simone Gerardi registrato a Pordenone il 2 giugno 1989 al n. 1626 e trascritto a Pordenone il 7 giugno 1989 ai n. 6498/5019.

VALORE SPETTANTE ALL'ESECUTATO

Poiché all'esecutato compete, in base al titolo di acquisto, la nuda proprietà, si determina il valore allo stesso spettante, in relazione allo scorporo del valore dell'usufrutto.

Usufruttuaria [REDACTED] anni 74

Valore usufrutto = anni 74 = 35% da 73 a 75 anni.

Valore stimato immobile			€ 97.000,00
Valore usufrutto	[REDACTED]	35%	€ 33.950,00
Valore nuda proprietà	[REDACTED]	65%	€ 63.050,00
Totale			€ 97.000,00

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE E SUO UTILIZZO

L'immobile, per la sua conformazione e per i diritti dei comproprietari, non lo si ritiene comodamente divisibile e pertanto andrà alienato in unico lotto.

L'immobile è utilizzato dagli aventi diritto.

C - TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE (PN) VIA BROZZETTE (NUDA PROPRIETA')

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima, è costituito da un terreno agricolo posto internamente alla strada comunale, con accesso attraverso servitù a carico di altre proprietà.

Il terreno è pianeggiante con la presenza di fossati sui lati per lo scolo delle acque.

E' coltivato a seminativo.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del territorio di Pordenone:

Catasto Terreni – Comune di Pasiano di Pordenone

F. 34 n. 179 AA seminativo 2 ha 0.60.00 Rd € 68,17 Ra € 43,48

F. 34 n. 179 AB sem.arb. 2 ha 0.08.60 Rd € 9,77 Ra € 6,22

E' stata redatta dal sottoscritto la voltura catastale per l'accrescimento dell'usufrutto alla sig.ra [redacted] in seguito al decesso del sig. [redacted] pratica che non era ancora fatta.

DATI URBANISTICI

Gli immobili, sulla base di quanto riscontrato presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Pasiano di Pordenone, secondo il vigente PRGC sono ubicati in zona agricola E6, quindi inedificabili.

STIMA

Tenuto conto del tipo di immobile, dell'attuale mercato riguardo immobili simili, della ubicazione nell'ambito del Comune, della destinazione urbanistica e della pericolosità idrogeologica, sulla base di informazioni assunte presso operatori locali e dei borsini immobiliari, si effettua la seguente stima, il tutto come segue:

Destinazione	Consistenza		Valore unitario	Importo
Terreno agricolo	mq	6.860,00	€ 4,50 circa	€ 31.000,00

DITTA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili sopra descritti, sulla base delle risultanze ipotecarie, è del sig. [redacted] per la nuda proprietà e la sig.ra [redacted] per l'usufrutto (accresciuto dal coniuge [redacted]) per atto di compravendita del 17 maggio 1989 rep. 94981

notaio Simone Gerardi registrato a Pordenone il 2 giugno 1989 al n. 1626 e trascritto a Pordenone il 7 giugno 1989 ai n. 6498/5019.

VALORE SPETTANTE ALL'ESECUTATO

Poiché all'esecutato compete, in base al titolo di acquisto, la nuda proprietà, si determina il valore allo stesso spettante, in relazione allo scorporo del valore dell'usufrutto.

Usufruttuaria [REDACTED] anni 74

Valore usufrutto = anni 74 = 35% da 73 a 75 anni.

Valore stimato immobile			€ 31.000,00
Valore usufrutto	[REDACTED]	35%	€ 10.850,00
Valore nuda proprietà	[REDACTED]	65%	€ 20.150,00
Totale			€ 31.000,00

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE E SUO UTILIZZO

L'immobile, per la sua conformazione e per i diritti dei comproprietari, non lo si ritiene comodamente divisibile e pertanto andrà alienato in unico lotto.

L'immobile è utilizzato dagli aventi diritto.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

Tutti gli immobili sopra valutati, secondo il PAIL che è stato adottato dall'Autorità di bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione (ente sovraregionale), è inserito nella zona P1 – area a moderata pericolosità idraulica, secondo le perimetrazioni del Piano stralcio del Livenza, approvato da ultimo con decreto segretariale n. 3 dell'11 aprile 2008.

Di tale fatto si è tenuto conto nelle varie stime sopra effettuate.

GRAVAMI DA CANCELLARE

Sulla scorta delle certificazioni in atti e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dal sottoscritto, alla data del 5 dicembre 2011, risultano a peso degli immobili oggetto della presente relazione, le seguenti formalità:

- 1 - Iscrizione n. 2142/505 del 2 febbraio 2007 a favore della Banca della Marca Credito cooperativo – soc. cooperativa con sede a Orsago per atto di mutuo stipulato con rogito del 25 gennaio 2007 rep. 2374 notaio Orazio Greco, a carico delle unità in Pasiano di Pordenone foglio 34 mappale n. 358 sub 1, 358 sub 2 e 358 come terreno di mq 1510
- 2 - Iscrizione n. 12075/2277 del 13 agosto 2009 a favore della Banca della Marca Credito cooperativo – soc. cooperativa con sede a Orsago per atto di mutuo stipulato con rogito del 12 agosto 2007 rep. 127910 notaio Jus, a carico dell'unità in Pasiano di Pordenone foglio 34 mappale n. 40,

precisando che il debitore è la società [redacted] con sede a [redacted]
terzi datori di ipoteca sono [redacted] (nuda proprietà per intero) [redacted]
[redacted] (usufruttuari per 1/2 ciascuno con diritto di accrescimento)

- 3 - Iscrizione n. 12179/2290 del 18 agosto 2009 a favore della Banca Popolare Friuladria spa di Pordenone per decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 12 agosto 2009 rep. 3404/2009, a carico delle unità in Pasiano di Pordenone foglio 34 mappale n. 40 (fabbricato), 41 (terreno) e 179 (terreno) contro [redacted] per la nuda proprietà dell'intero e foglio 34 mappale n. 358 sub 1, 358 sub 2 e 358 come terreno di mq 1510 per la piena proprietà dell'intero
- 4 - Iscrizione n. 1955/348 del 5 febbraio 2010 a favore della [redacted] [redacted] per atto di ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73 del 30 gennaio 2010 rep. n. 100232/91, a carico delle unità in Pasiano di Pordenone foglio 34 mappale n. mappale n. 40 (fabbricato), 41 (terreno) e 179 (terreno) contro [redacted] per la nuda proprietà dell'intero e foglio 34 mappale n. 358 sub 1, 358 sub 2 e 358 come terreno di mq 1510 per la piena proprietà dell'intero
- 5 - Iscrizione n. 18815/3755 del 20 dicembre 2010 a favore della Banca Antonveneta spa di Padova per decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 26 novembre 2010 rep. 11405, a carico delle unità in Pasiano di Pordenone foglio 34 mappale n. 40 (fabbricato), 41 (terreno) e 179 (terreno) contro [redacted] per la nuda proprietà dell'intero e foglio 34 mappale n. 358 sub 1, 358 sub 2 e 358 come terreno di mq 1510 per la piena proprietà dell'intero
- 6 - Trascrizione n. 3386/2389 del 2 marzo 2011 a favore della Banca Popolare Friuladria spa di Pordenone, per verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pordenone del 14 febbraio 2011 rep. 207 a carico delle unità in Pasiano di Pordenone foglio 34 mappale n. 40 (fabbricato), 41 (terreno) e 179 (terreno) contro [redacted] per la nuda proprietà dell'intero e foglio 34 mappale n. 358 sub 1, 358 sub 2 e 358 come terreno di mq 1510 per la piena proprietà dell'intero

SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato sulla base del certificato rilasciato dal Comune di Pasiano di Pordenone risulta di stato libero.

SPESE CONDOMINIALI

Trattandosi di fabbricati singoli o di terreni agricoli, non vi sono spese condominiali pendenti.

VISURA IPOTECARIA A CARICO BOCCALON RINA

E' stata effettuata la visura ipotecaria a carico della sig.ra [redacted] madre dell'esecutato) ed è emersa, in riferimento agli immobili oggetto della presente stima, solo la iscrizione sopra indicata al n. 2.

CERTIFICAZIONE DI ASSENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DEI FABBRICATI

Il Comune di Pasiano di Pordenone non rilascia la certificazione, anche se richiesta in data 15 ottobre 2011.

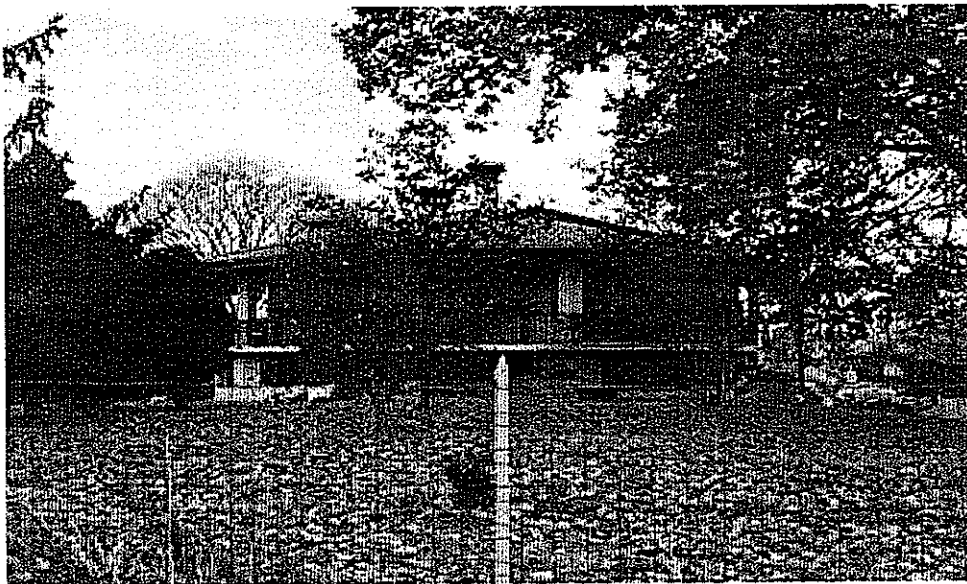
Allegati:

- 1 – Ubicazione immobili e fotografie
- 2 – Planimetrie, mappe e visure catastali e aggiornamento visure ipotecarie
- 3 – Certificato di morte sig. XXXXXXXXXX
- 4 – Estratto PRGC variante 7
- 5 – Lettera invio copia relazione del CTU e relative ricevute postali.

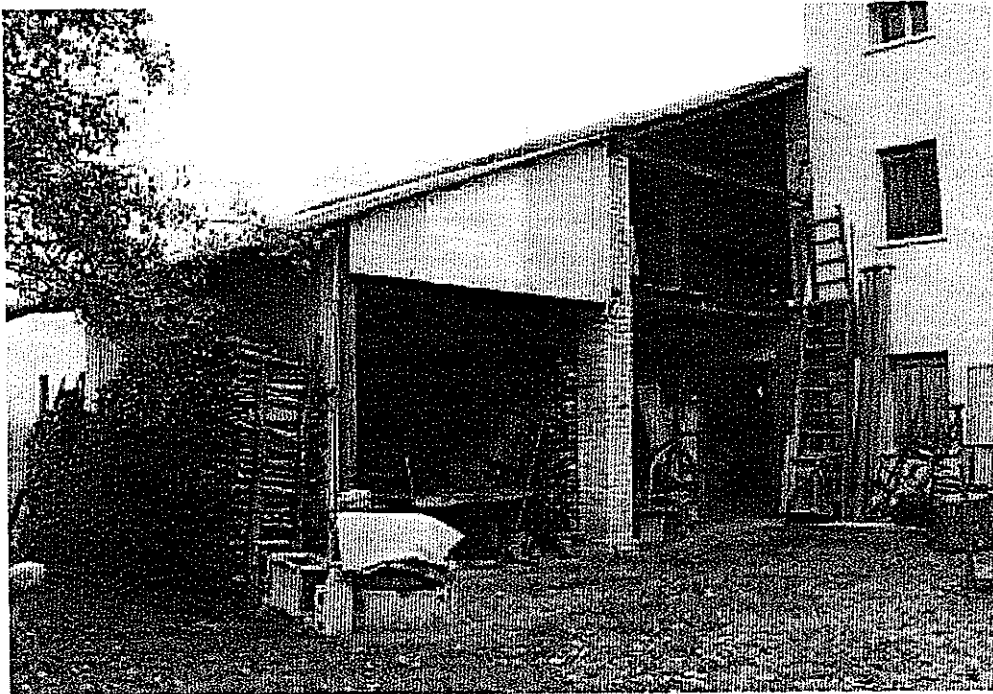
Cordenons 9 dicembre 2011

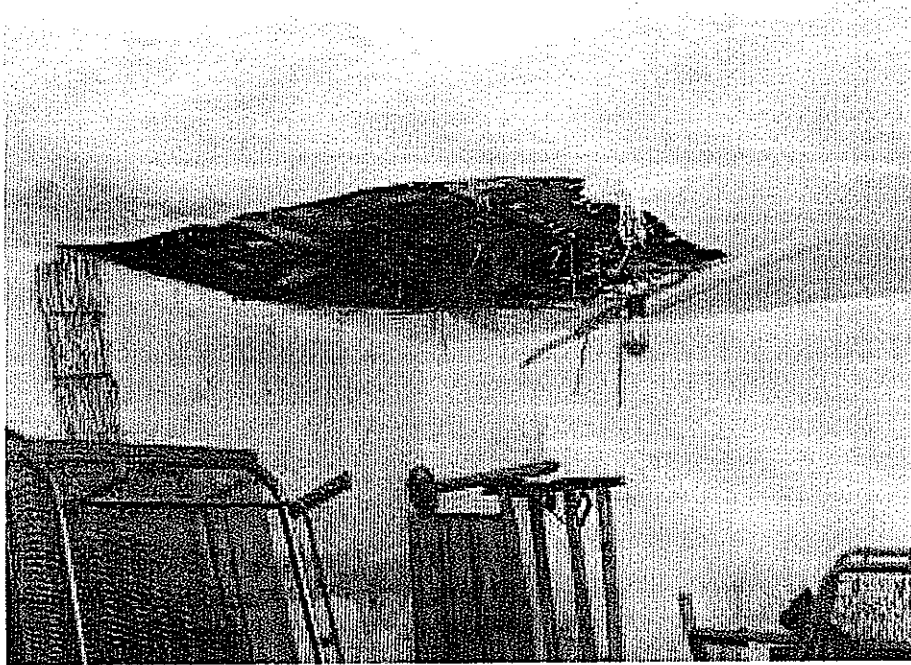
IL C.T.U.
geom. Bruno TOME'

ABITAZIONE F. 34 N. 358



FABBRICATO F. 34 N. 41

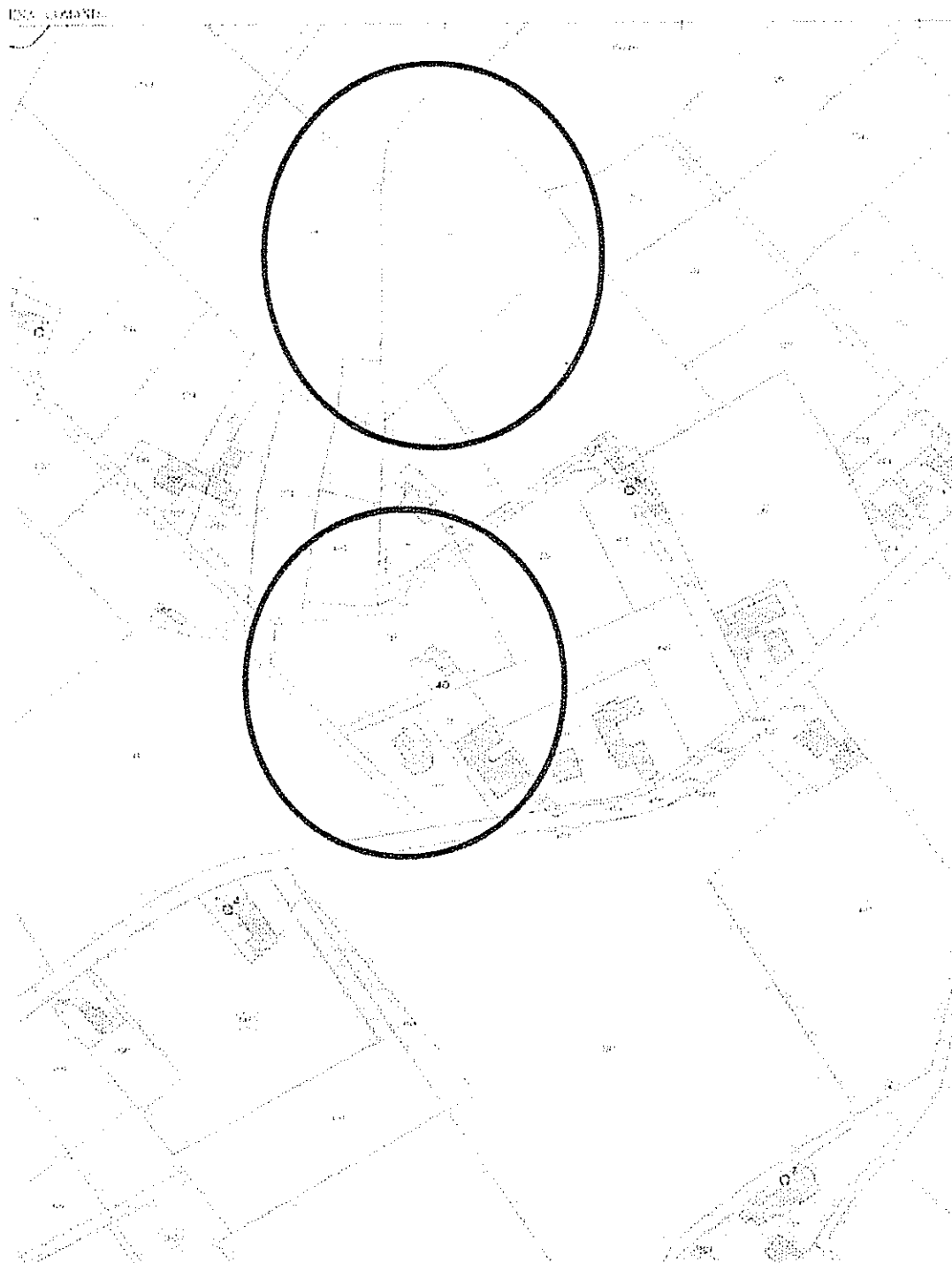




VISTA INTERNA



TERRENO AGRICOLO F. 34 N. 179



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 34 FUORI SCALA

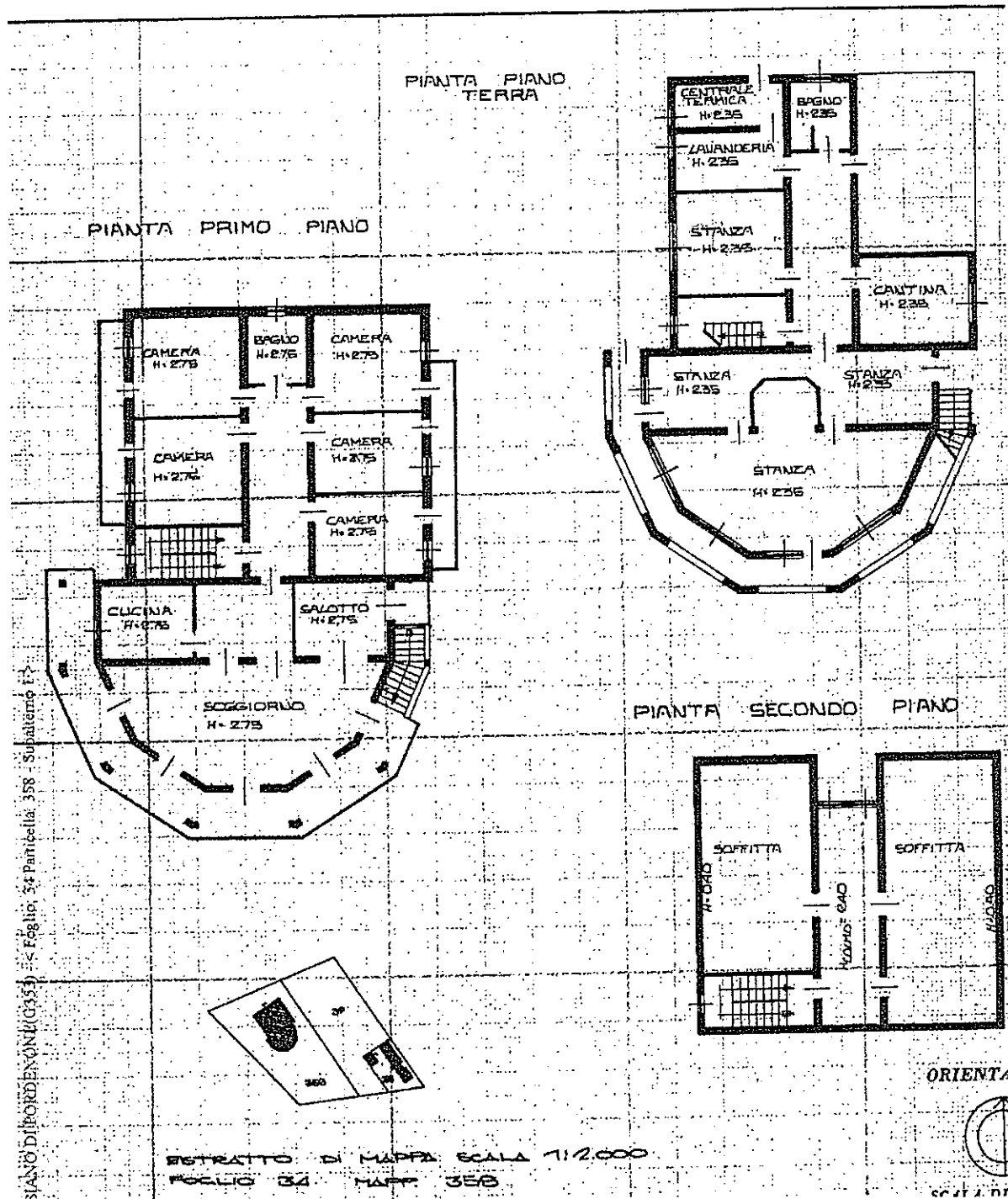

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PASIANO Via BROZZETTE n. 2

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



PLANIMETRIA F. 34 N. 358 SUB I FUORI SCALA

17



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

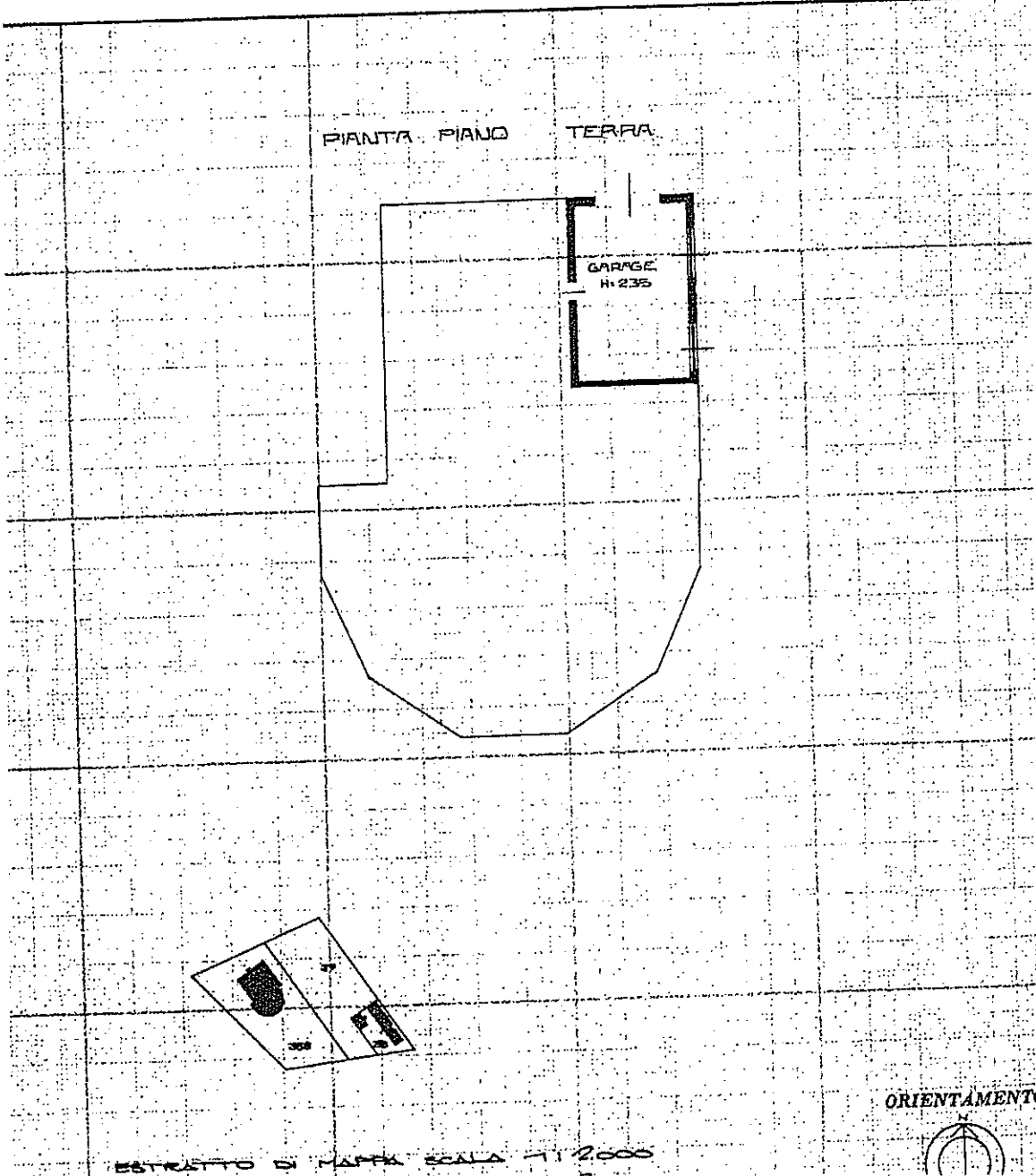
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 859)

ia dell'immobile situato nel Comune di PASIANO Via BROZZETTE n. 28

alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RODENONE



PLANIMETRIA F. 34 N. 358 SUB 2 FUORI SCALA

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 647)

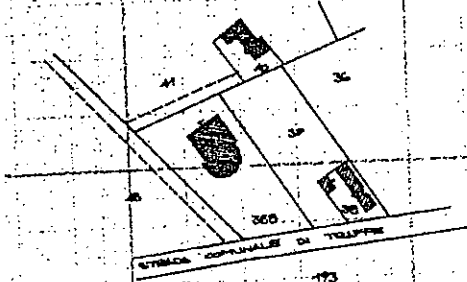
Immetria dell'immobile situato nel Comune di ASIANO

Via BOZZETTE N. 28

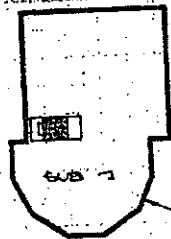
ELABORATO PLANIMETRICO

elaborata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ARDENONE

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:2000
FOGLIO 34 MAPPA 358



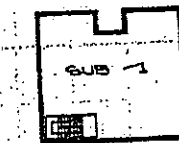
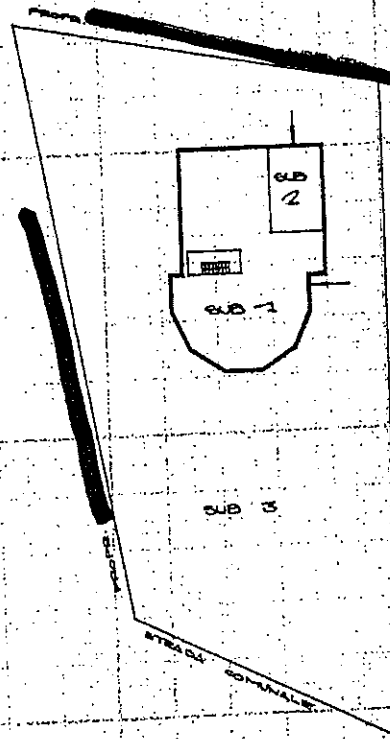
RIPERIMENTO A TIPO MAPPALE
N. 1341 DEL 16-03-1984



PIANTA PRIMO PIANO

- SUB 1** : APPARTAMENTO AL 1° P. LOCALI ACCORGIATI AL P. 1° E SOPRINTA AL 2° P.
- SUB 2** : CARAGE AL P. 1°
- SUB 3** : CORTILE COMUNE AI SUB 1. E 2.

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO

ORIENTATA



SCALA DI

ELABORATO PLANIMETRICO F. 34 N. 358 FUORI SCALA

MODULARIO
F. rip. rend. 487



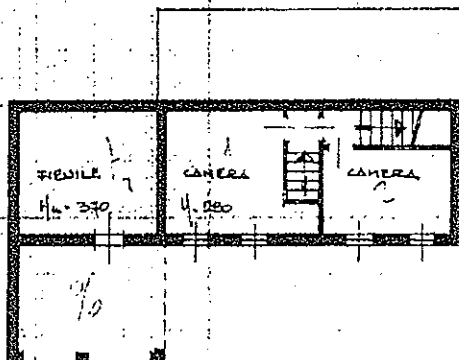
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 34 (1)

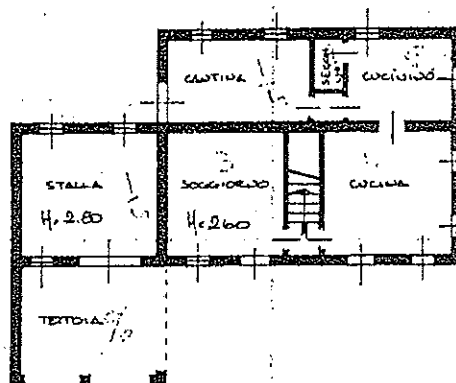
LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di PASIANO via Brozzette civ. 30

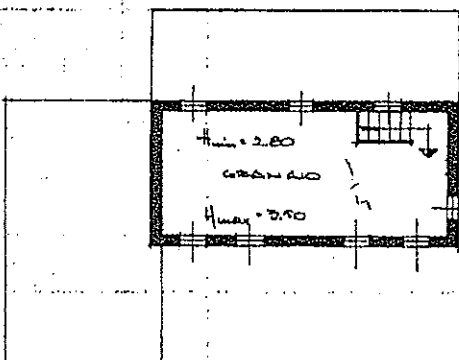
prop. per 250/1000 ciascuno.



PIANTA PIANO PRIMO

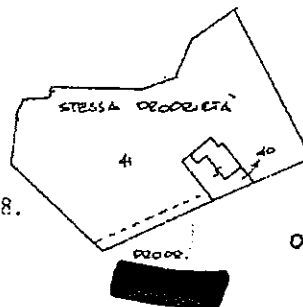


PIANTA PIANO TERZA



PIANTA PIANO SECONDO

PLANIMETRIA 1:2000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

RIFERITO LA TIPO MAPPALE n. 5177 /1988.

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/09/2011 - Comune di PASIANO DI PORDENONE(3353) - Foglio: 34 Partecella: 10 - Sub

<input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazioni <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione Data presentazione: 07/12/1988	Compilate dal <u>GEOMETRA</u> (Nome, cognome e nome) <u>NACCAN L'IMBERTO</u> Data: 30/09/2011 n. PNO226057 - Richiedente TOME BRUNO Foglio: 34 Partecella: 10 n. 4 (250/1000) n. 4 (250/1000) n. 4 (250/1000) dalla provincia di Pordenone n. 218	RISERVATO ALL'UFFICIO [Stampa illeggibile]
---	--	---

PLANIMETRIA F. 34 N. 40 FUORI SCALA

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO**

contro: 

N° Gen. Rep. **82/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotti Fabbricato Agricolo
F. 34 Mapp. 40 Terreni F.
34 Mapp. 48-49-319-41-
239-179

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Bortolin**
Codice fiscale: BRTRRT50D13G994S
Partita IVA: BRTRRT50D13G994S
Studio in: Via Curtoledo 3 - 33080 Roveredo in piano
Telefono: 0434552358
Fax:
Email: cgwbo@tin.it
Pec: roberto.bortolin@geopec.it



Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Pozzo**
Via Brozzette di Pozzo n.28

Lotto: Fabbricato Agricolo F. 34 Mapp. 40

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato rurale F. 34 Mapp. 40 Pasiano di Pordenone.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone)

CAP: 33087 frazione: Pozzo, Via Brozzette di Pozzo n.30

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] 1/1 nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] USUFRUTTUARIA per 1/1;
[REDACTED] NUDA PROPRIETA per 1/1 foglio 34, particella
40, indirizzo Via Brozzette di Pozzo n. 30, piano T-1-2, sezione censuaria Pasiano di Pordenone,
categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 271,14

Derivante da: Atto Notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 17/05/1989 n. 94981 di Rep.
Registrato a Pordenone in data 02/06/1989 al n. 1626.

Confini: Il bene in oggetto e confinante su tre lati Nord-Est-Ovest con il mappale 41 stesso
foglio e a Ovest con Mappale 28 stesso foglio.

Note: I signori [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano il diritto di Usufrutto generale e
vitalizio con diritto di accrescimento, in atti dal 5 dicembre 2011 è presente il ricongiungimento
di usufrutto (Prot. n. PN 0288003) in morte del signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED]
[REDACTED] il sig. [REDACTED] acquistava il diritto di nuda proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato risulta regolarmente accatastato e
correttamente individuato nella scheda Catastale in atti, a parte una tettoia con struttura
portante in legno e copertura in Eternit, che a detta del sig. [REDACTED] è abusiva, che dovrà
essere condonata in sanatoria o rimossa. Se la tettoia verrà rimossa non servirà presentare
nessuna variazione catastale in quanto il bene risulta regolarmente accatastato.

Regularizzabili mediante: Presentazione di tipo mappale per ampliamento e successiva
presentazione delle schede aggiornate.

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia con struttura portante in legno e copertura in
lamiera posta in aderenza al lato Ovest del fabbricato

Costo per regolarizzazione Catastale: €1.200,00



Oneri Totali: € 1.200,00

Note: Costi catastali per presentazione tipo mappale e accatastamento al N.C.E.U.
Nello stato attuale non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato agricolo di vecchia edificazione in pessimo stato conservativo non abitabile, in zona agricola in località Pozzo di Pasiano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Pasiano di Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta libero anche in considerazione che nello stato attuale non e abitabile in quanto presenta soffitti e parte del tetto con vistosi cedimenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca delle Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Contratto di mutuo - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale: € 80.000,00
rogito Notaio Jus Romano in data 12/08/2009 ai nn. 127910

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla relazione Notarile completa riferita all'esecuzione immobiliare.**

- Ipoteca legale annotata a favore di Banca delle Marca Credito Cooperativo Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 20.000,00 - Importo capitale: € 7.508,97
rogito Tribunale di Treviso Sez. Dist. di Conegliano in data 27/03/2013 ai nn. 404/2013

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla**



relazione Notarile completa riferita all'esecuzione immobiliare.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO S.C. contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo
- Importo ipoteca: € 18.000,00 - Importo capitale: € 11.120,00
rogito Tribunale di Venezia in data 21/12/2012 ai nn. 8846

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla relazione Notarile completa riferita all'esecuzione immobiliare.**

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Negli archivi del Comune di Pasiano di Pordenone non risultano depositati in atti relativi al fabbricato oggetto di pignoramento, come da dichiarazione del Comune in allegati.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. in sede di sopralluogo ha riscontrato, rispetto a quanto depositato in Catasto, la realizzazione di una tettoia in aderenza al lato Ovest del fabbricato, che a detta del sig. [REDACTED] non è priva di autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una SCIA in sanatoria



Descrizione delle opere da sanare: Tettoia con struttura portante in legno in ampliamento all'esistente.

Per presentazione SCIA in sanatorie e sanzioni amministrative: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Comunale n. 12 del 23.04.2008 confermata nella esecutività della Delibera di Giunta Regionale n. 1484 del 31.07.2008 ed entrata in vigore il 21.08.2008
Zona omogenea:	E6 di INTERESSE AGRICOLO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0.03
Rapporto di copertura:	mq/mq 0.40 o pari ad esistente+ 200 mq/unità funzionale
Altezza massima ammessa:	ml. 7,5 o pari a esistente + m. 1
Volume massimo ammesso:	Non Specificato



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità della destinazione del fabbricato rispetto al Piano Regolatore Generale Comunale.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra **SI** dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Fabbricato rurale F. 34 Mapp. 40 Pasiano di Pordenone**

Il fabbricato oggetto di esecuzione è ubicato in Comune di Pasiano di Pordenone (PN) in via Brozzette di Pozzo al civico n. 30 ed e per la quota dell'intero della nuda proprietà del sig. [REDACTED] e per la quota intera dell'usufrutto della sig. [REDACTED]. Trattasi di un fabbricato rurale di civile abitazione di vecchia costruzione che si sviluppa su tre piani individuato Catastalmente al Foglio 34 Particella 40 del Comune di Pasiano di Pordenone. Trattasi, come detto, di un fabbricato rurale di civile abitazione con annessa stalla, tettoia per il ricovero dei mezzi agricoli e un granaio posto al secondo piano, vi si accede percorrendo una strada a fondo chiuso con accesso da via Brozzette di Pozzo, in zona agricola, la zonizzazione si presenta con case a struttura abitativa per singoli nuclei familiari (monoresidenziali). Le superfici e le consistenze riportate nella relazione sono state desunte dalle schede catastali in quanto il fabbricato è pericolante e durante il sopralluogo non mi è stato possibile rilevarne le dimensioni, nessun documento o elaborato grafico è stato reperito presso i pubblici uffici Comunali. La costruzione "de quo" è stata realizzata con materiali di comune commercio e caratteristiche costruttive abituali per la data di costruzione della struttura, e più precisamente con telai portanti in elevazione in laterizio, solaio interpiano e di copertura in elementi di legno. Le pavimentazioni, ove presenti, presentano finiture diverse, dalle marmette in macinato di marmo, al calcestruzzo alle pavimentazioni in tavole di legno, serramenti interni in legno, i serramenti esterni in legno privi di vetrocamera con balconi esterni in legno. Il fabbricato è privo dell'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico, dove presente e sotto intonaco con interruttori e prese di colore bianco in PVC. L'unità oggetto di valutazione si presenta in pessimo stato di conservazione e di manutenzione generale, (dalla costruzione si presume non siano state eseguite manutenzioni ne ordinarie ne straordinarie) priva di qualsiasi arredo, come da documentazione fotografica allegata. L'immobile non risulta collegato alla rete elettrica, alla rete del gas metano e all'acquedotto cittadino. Per quanto concerne gli elementi di arredo esterno, l'immobile prospetta porzione di area di proprietà adibito a cortile senza la presenza piante ornamentali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Usufrutto



Eventuali comproprietari: [REDACTED] 1/1 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **330.03**

è posto al piano T-1_2

L'edificio è stato costruito ante 1967 mai stato ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero F. 34 Mapp. 40, ha un'altezza interna di circa H. 2.60

P.T.- H. 2.80 1P- Hm. 3.15 sottotetto

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile disabitato da lungo tempo si presenta in cattivo stato manutentivo con solai e copertura pericolanti o parzialmente crollati.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	138,06	1,00	138,06
Stalla , tettoia, fienile, granaio				
	sup lorda di pavimento	174,81	0,33	57,69
Con la presente voce si valutano tutte gli accessori agricoli, compresa la tettoia che sembrerebbe				
Cantina	sup lorda di pavimento	17,16	0,50	8,58
		330,03		204,33

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il CTU ritiene di applicare la stima sintetica comparativa che si basi sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei



beni stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Pordenone Comune Pasiano di Pordenone Zona Agricola Fertile, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della Provincia di Pordenone anno 2013., Agenzie immobiliari della zona

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabb. Rur. F. 34 Mapp 40		204,33	330,03	96.544,65	28.963,39
				96.544,65	28.963,39

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.763,39
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

8.6 Regime fiscale della vendita



Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Località Pozzo di Pasiano**
Via Brozzette di Pozzo

Lotto: Terreni F. 34 Mapp. 41-48-49-179-239-319

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 41.

Terreno agricolo sito in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)** CAP: 33087
frazione: **Località Pozzo, Via Brozzette di Pozzo.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Usufrutto**

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/1 nuda Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] Usufruttuaria per 1/1;
[redacted] Nuda proprietà per 1/1, sezione censuaria
Pasiano di Pordenone, foglio 34, particella 41 qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie
catastale mq. 4.300, reddito dominicale: € 53,30, reddito agrario: € 33,31

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 17 Maggio
1987 n. 94981 di Rep.

Confini: Il terreno confina a Nord con Mapp. 319-470-42 a Est con Mapp. 35-495, a Sud con
Mapp.28-358, a Ovest con Mapp. 48.

Note: [redacted] e [redacted] acquistavano il diritto di usufrutto generale vitalizio con
diritto di accrescimento, in atti dal 5 dicembre 2001 è presente il ricongiungimento di usufrutto
(Prot. n. PN0288003) in morte di del sig. [redacted] deceduto il [redacted] il sig.
[redacted] acquistava il diritto di nuda proprietà.

Non si dichiara la conformità catastale trattandosi di terreno agricolo.

Note generali:

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 179.

Terreno agricolo sito in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)** CAP: 33087
frazione: **Località Pozzo, Via Brozzette di Pozzo**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Usufrutto**

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/1 nuda Proprietà



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] Usufruttuaria per 1/1;
[redacted] Nuda proprietà per 1/1, sezione censuaria
Pasiano di Pordenone, foglio 34, particella 179 Porz. AA qualità Seminativo , classe 2, superficie
catastale mq. 6.000, reddito dominicale: € 68,17, reddito agrario: € 43,38;
Pasiano di Pordenone, foglio 34, particella 179 Porz. AB qualità Seminativo Arborato , classe 2,
superficie catastale mq. 860, reddito dominicale: € 9,77, reddito agrario: € 6,22;

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 17 Maggio
1987 n. 94981 di Rep.

Confini: Il terreno confina a Nord con Mapp. 162-5 a Est con Mapp. 221, a Sud con Mapp. 468-
467-, a Ovest con Mapp.239-184.

Note: [redacted] e [redacted] acquistavano il diritto di usufrutto generale vitalizio con
diritto di accrescimento, in atti dal 5 dicembre 2001 è presente il ricongiungimento di usufrutto
(Prot. n. PN0288003) in morte di del sig. [redacted] deceduto in [redacted] il sig.
[redacted] acquistava il diritto di nuda proprietà.

Non si dichiara la conformità catastale trattandosi di terreno agricolo.

Note generali:

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 319.

**Terreno agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone) CAP: 33087
frazione: Località Pozzo, Via Brozzette di Pozzo**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2;
[redacted] proprietario per 1/2, sezione censuaria Pasiano di
Pordenone, foglio 34, particella 319 qualità Seminativo Arborato , classe 1, superficie catastale
mq. 2.340, reddito dominicale: € 29,00, reddito agrario: € 18,13.

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 02 dicembre
1986 n. 81480 di Rep.

Confini: Il terreno confina a Nord con Mapp. 164 a Est con Mapp. 239-470, a Sud con Mapp. 41-
48-, a Ovest con Mapp. 215.

Note: Nella nota di trascrizione sopra citata la sig. [redacted] dichiara di essere coniugata in
regime di comunione legale dei beni e che il bene acquistato è da considerarsi bene personale.
Non si dichiara la conformità catastale trattandosi di terreno agricolo.

Note generali:

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 49.

**Terreno agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone) CAP: 33087
frazione: Località Pozzo, Via Brozzette di Pozzo**

Quota e tipologia del diritto



1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2;
[redacted] proprietario per 1/2; sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 34, particella 49, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 100, reddito dominicale: € 1,14, reddito agrario € 0,72;

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 02 dicembre 1986 n. 81480 di Rep.

Confini: Il terreno confina a Nord con Mapp. 48 a Est con Mapp. 48, a Sud con Mapp.48, a Ovest con Mapp.48.

Note: Nella nota di trascrizione sopra citata la sig. [redacted] dichiarava di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e che il bene acquistato è da considerarsi bene personale.

Non si dichiara la conformità catastale trattandosi di terreno agricolo.

Note generali:

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 48.

**Terreno agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone) CAP: 33087
frazione: Località Pozzo, Via Brozzette di Pozzo**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2;
[redacted] proprietario per 1/2; sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 34, particella 48, Porz. AA, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 17.500, reddito dominicale: € 198,84, reddito agrario: € 126,53;

sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 34, particella 48, Porz. AB, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale mq. 1.450, reddito dominicale: € 16,47, reddito agrario: € 10,48;

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 02 dicembre 1986 n. 81480 di Rep.

Confini: Il terreno confina a Nord con Mapp. 536-537-215-319 a Est con Mapp. 41-358, a Sud con strada Comunale via Brozzette di Pozzo, a Ovest con Mapp. 226-216-444-442.

Note: Nella nota di trascrizione sopra citata la sig. [redacted] dichiarava di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e che il bene acquistato è da considerarsi bene personale.

Non si dichiara la conformità catastale trattandosi di terreno agricolo.



Note generali:

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 239.

**agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone) CAP: 33087 frazione:
Localita Pozzo, Via Brozzette di Pozzo**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1;
sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 34, particella 239 qualità Seminativo, classe 1,
superficie catastale mq. 1.220, reddito dominicale: € 15,12, reddito agrario: € 9,45

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo in data
19 dicembre 2005 n. 51389 di Rep.

Confini: Il terreno confina a Nord con Mapp. 164 a Est con Mapp. 179-467-42, a Sud con Mapp.
470-, a Ovest con Mapp. 319-164

Note: Nella nota di trascrizione sopra citata la sig. [redacted] ai fini della L. 151/1975
dichiarava di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma di aver effettuato
l'acquisto con ricavato del trasferimento di beni personali.

Non si dichiara la conformità catastale trattandosi di terreno agricolo.

Note generali:

10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Pasiano di Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 41

agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il terreno è lavorato direttamente dai proprietari

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 179

agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il terreno è lavorato direttamente dai proprietari



Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 319
agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il terreno è lavorato direttamente dai proprietari

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 49
agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il terreno è lavorato direttamente dai proprietari

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 48
agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il terreno è lavorato direttamente dai proprietari

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 239
agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il terreno è lavorato direttamente dai proprietari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

- Domanda di divisione Giudiziaria a favore di Banca Antoveneta S.p.A contro derivante da Divisione Giudiziale (**Nota in data 21 giugno 2013 ai nn.1137/809**) rogito Tribunale di Pordenone in data 05/11/2012 ai nn. 9809

Nel quadro "D" della nota sopra citata si enunciava quanto segue " Nel merito procedersi allo scioglimento della comunione immobiliare dei compendi catastali indicati in premessa, in ipotesi di accertata indivisibilità dei cespiti in oggetto, disporsi la vendita dell'intero asse, con assegnazione del ricavato per le quote di pertinenza dell'esecutato ██████████ dedotte le spese da collocarsi in prededuzione, alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 211/2011 R.E. del Tribunale di Pordenone.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 319-49-48

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca delle Marche Credito Cooperativo Società Cooperativa contro ██████████ derivante da Ipoteca Giudiziale - Importo ipoteca: € 20.000,00 - Importo capitale: € 7.508,97 (**Nota in data 4 aprile 2013 ai nn. 4534/608**), rogito Tribunale di Treviso Sez. Dist. di Conegliano in data 27/03/2013 ai nn. 404/2013



Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra esposto si faccia riferimento alla relazione Notarile completa riferita all'esecuzione immobiliare.**

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 41-179-319-48-49-239

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VENEZIANO S.C. contro [REDACTED] derivante da Ipoteca giudiziale - Importo ipoteca: € 18.000,00 - Importo capitale: € 11.120,00 (Nota in data 4 aprile 2013 ai nn. 4552/611), rogito Tribunale di Venezia in data 21/12/2012 ai nn. 8846

Note: **Per ogni dettaglio relativo a quanto sopra si faccia riferimento alla relazione Notarile completa riferita all'esecuzione immobiliare.**

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 41-179-49-48-319-239

12.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

- Pignoramento a favore di Banca Antoveneta S.p.A contro [REDACTED] derivante da Pignoramento immobiliare

rogito Tribunale di Pordenone in data 08/07/2013 ai nn. 658

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 319-49-48

Nessuna.

12.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

12.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 41

agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 179

agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente



Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 319
agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 49
agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 48
agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

Identificativo corpo: Terreno F. 34 Mapp. 239
agricolo sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), Via Brozzette di Pozzo
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna



Millesimi di proprietà: Non Specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: Non Specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato
Avvertenze ulteriori: Non Specificate

14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

15. PRATICHE EDILIZIE:

15. Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 41

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 179

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 319

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 49

agricolo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 48

agricolo



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 239

15. Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 12 del 23.04.2008 confermata nella esecutività dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1484 del 31.07.2008 ed entrata in vigore il 21.08.2008
Zona omogenea:	E6 di INTERESSE AGRICOLO
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0,03
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,40 o pari esistente + m.1
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50 o pari esistente+m.1
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra SI si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno F. 34 Mapp. 41-179-319-49-48-239

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno F. 34 Mapp. 41**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo con giacitura piana situato in Comune di Pasiano di Pordenone ed individuato al F. 34 Mappale 41. Alla data del sopralluogo non ci sono colture in atto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Usufrutto

Eventuali comproprietari: **[REDACTED]** 1/1 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4300**
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Piana
 Sistemi irrigui presenti No
 Colture arboree Attualmente e privo di colture

Stato di manutenzione generale: Non specificato
 Condizioni Generali dell'immobile: Non specificato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	4.300,00	1,00	4.300,00
		4.300,00		4.300,00



Accessori:

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno F. 34 Mapp. 179**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo con giacitura piana situato in Comune di Pasiano di Pordenone ed individuato al F. 34 Mappale 179AA e 179AB. Alla data del sopralluogo non ci sono colture in atto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Usufrutto**

Eventuale comproprietà [redacted] 1/1 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **6860**
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Piana
 Sistemi irrigui presenti No
 Colture arboree Attualmente è privo di colture

Stato di manutenzione generale: Non specificato
 Condizioni Generali dell'immobile: Non specificato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	6.000,00	1,00	6.000,00
	sup reale lorda	860,00	1,00	860,00
		6.860,00		6.860,00

Accessori:

Descrizione : **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno F. 34 Mapp. 319**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo con giacitura piana situato in Comune di Pasiano di Pordenone ed individuato al F. 34 Mappale 319. Alla data del sopralluogo non ci sono colture in atto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Eventual icomproprietar [redacted] 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2340**
 il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Piana
 Sistemi irrigui presenti No
 Colture arboree Attualmente è privo di colture

Stato di manutenzione generale: Non specificato
 Condizioni Generali dell'immobile: Non specificato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie equivalente
	sup reale lorda	2.340,00	1,00	2.340,00
		2.340,00		2.340,00

Accessori:



Descrizione : **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno F. 34 Mapp. 49**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo con giacitura piana situato in Comune di Pasiano di Pordenone ed individuato al F. 34 Mappale 49. Alla data del sopralluogo non ci sono colture in atto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **100**

il terreno risulta di forma rettangolare regolare ed orografia Piana

Sistemi irrigui presenti No

Colture arboree Attualmente è privo di colture

Stato di manutenzione generale: Non specificato

Condizioni Generali dell'immobile: Non specificato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
		100,00		100,00

Accessori:

Descrizione : **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno F. 34 Mapp. 48**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo con giacitura piana situato in Comune di Pasiano di Pordenone ed individuato al F. 34 Mappale 48AA e 48 AB. Alla data del sopralluogo non ci sono colture in atto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**



Eventuali comproprietari [redacted] 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **18.950**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia Piana
 Sistemi irrigui presenti No
 Colture arboree Attualmente è privo di colture

Stato di manutenzione generale: Non specificato
 Condizioni Generali dell'immobile: Non specificato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	17.500,00	1,00	17.500,00
	sup reale lorda	1.450,00	1,00	1.450,00
		18.950,00		18.950,00

Accessori:

Descrizione : **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno F. 34 Mapp. 239**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo con giacitura piana situato in Comune di Pasiano di Pordenone ed individuato al F. 34 Mappale 239. Alla data del sopralluogo non ci sono colture in atto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.220**
 il terreno risulta di forma irregolare ed orografia Piana



- Sistemi irrigui presenti No
Colture arboree Attualmente è privo di colture

Stato di manutenzione generale: Non specificato
Condizioni Generali dell'immobile: Non specificato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	1.220,00	1,00	1.220,00
		1.220,00		1.220,00

Accessori:

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Il CTU ritiene di applicare la stima sintetica comparativa che si basi sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Banca dati dei valori agricoli Medi della Provincia di Pordenone- Regione Agraria N° 3 -Pasiano di Pordenone-, Agenzie immobiliare della zona

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno F. 34 Mapp. 41		4.300,00	4.300,00	23.650,00	7.095,00
Terreno F. 34 Mapp. 179		6.860,00	6.860,00	37.730,00	11.319,00



Terreno F. 34 Mapp. 319	2.340,00	2.340,00	12.870,00	6.435,00
Terreno F. 34 Mapp. 49	100,00	100,00	550,00	275,00
Terreno F. 34 Mapp. 48	18.950,00	18.950,00	104.225,00	52.112,50
Terreno F. 34 Mapp. 239	1.220,00	1.220,00	6.710,00	6.710,00
			185.735,00	83.946,50

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.946,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

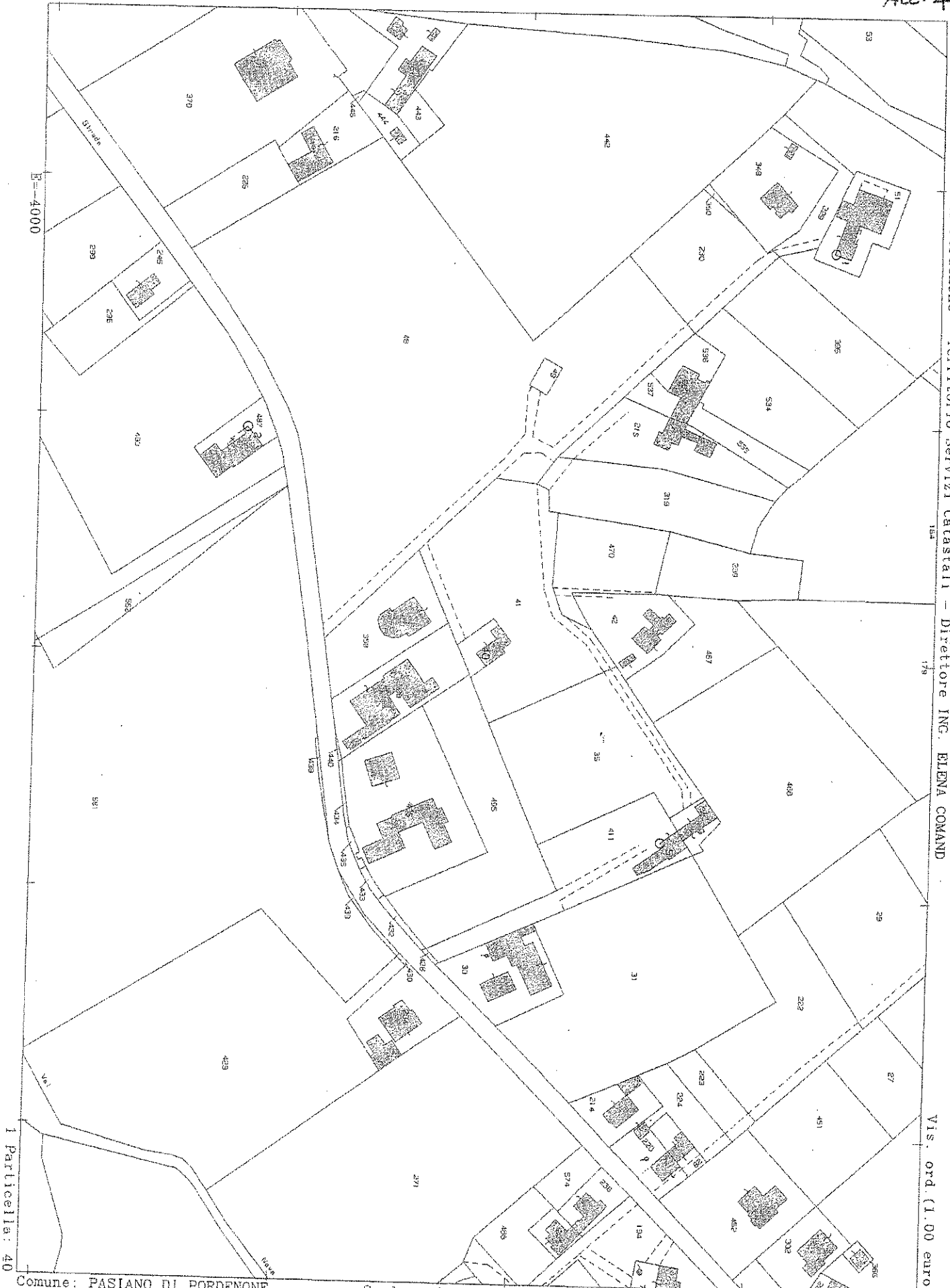
16. Regime fiscale della vendita

6

Data generazione:
13-03-201509:03:03

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bortolin





Comune: PASIANO DI PORDENONE
 Foglio: 34
 Richiedente: BORTOLIN

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Jan-2015 10:02
 Prot. n. PN0011315/2015

I Particella: 40

MODULARIO
F. (ig. rend. 487



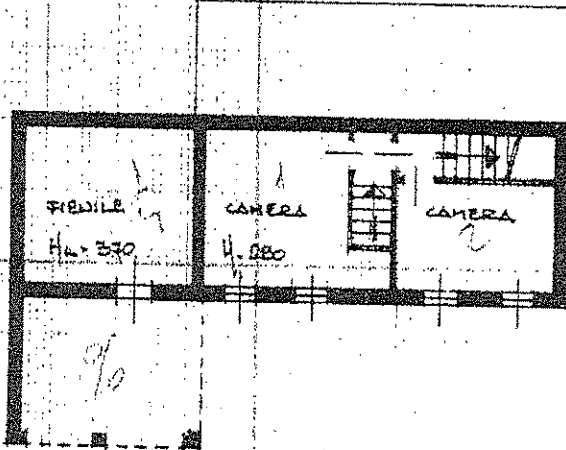
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI

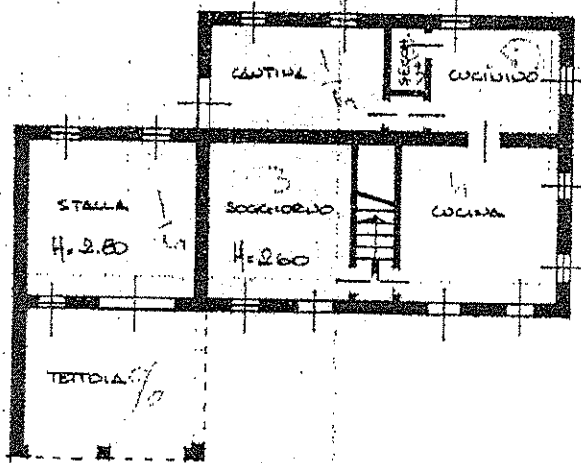
LIRE
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di PASIANO via Brozzette civ. 30

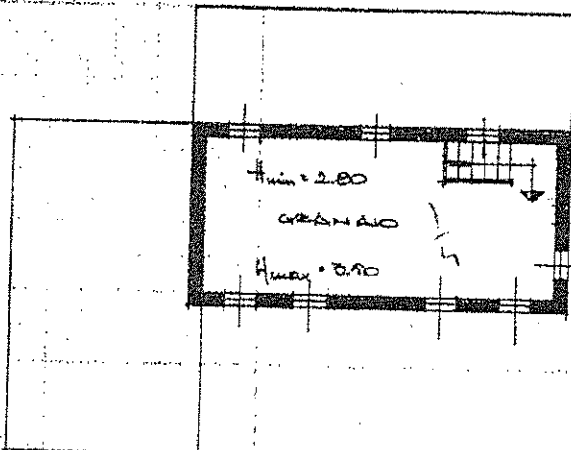
propr. per 250/1000 ciascuno.



PIANTA PIANO PRIMO



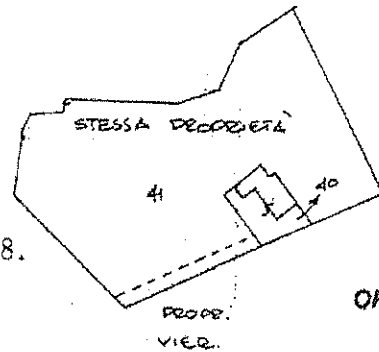
PIANTA PIANO TERZA



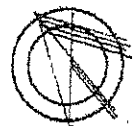
PIANTA PIANO SECONDO

PIANIMETRIA 1:2000

RIFERITO LA TIPO MAPPALE n. 5177 /1988.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2015 - Comune di PASIANO DI PORDENONE(G353) - < Foglio: 34 Particella: 40 > - Sub: 1

<input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione Data presentazione: 07/12/1988 - Data: 28/01/2015 - n. PN0011318 - Richiedente BORTOLIN ROBERTO Scheda di individuazione catastale n. A4 F. 34	Completata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) MACCAN UMBERTO dalla provincia di Pordenone n. 218	RISERVATO ALL'UFFICIO 4/10/15
---	--	----------------------------------