

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 294/11
PROMOSSA DA: CIRCOLO AGRARIO FRIULANO SOC. COOP.
CONTRO:

GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

C.T.U. PERITO STIMATORE: Geom. Fabio ANESE

RELAZIONE PERITALE

INCARICO

In data 15 maggio 2012 il Giudice dell' esecuzione immobiliare dr. Francesco Petrucco Toffolo ha nominato C.T.U. esperto estimatore per l'esecuzione in oggetto il sottoscritto geom. Fabio Anese iscritto all'ordine dei Geometri di Pordenone posizione n° 1032, con studio in Pordenone Piazza XX Settembre n.10, incarico accettato il giorno 27 giugno 2012.

A seguito di ciò, nei giorni seguenti, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni in esame nonché ad acquisire tutte le informazioni di mercato al fine di potere bene svolgere l'incarico affidatogli e redigere la presente relazione.

OGGETTO DI STIMA

Immobili siti in **Comune di CHIONS, Provincia di Pordenone, Viale Della Libertà**, identificati in catasto come segue:

A) Casa di abitazione, garage e terreno di pertinenza

Comune di **CHIONS (PN)**

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Mcro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	13	44	1			A/7	1	9,5 vani	883,14	VIALE DELLA LIBERTA', piano S1-1-2
	13	44	2			C/6	3	20 mq.	38,22	VIALE DELLA LIBERTA' n.8, piano S1

Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Domenicale €	Agrario €
13	44			Ente urbano		0.04.10		

I suddetti immobili formano corpo unico e confinano come segue:

- mappali nn.37, 143, 142 del F.13, salvo se altri;

B) Ricovero zootecnico e terreno di pertinenza

Comune di **CHIONS (PN)**

Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	13	162				D/10			2.988,00	VIALE DELLA LIBERTA' n.8, piano T-1-2

Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Domenicale €	Agrario €
13	162			Ente urbano		0.37.80		

I suddetti immobili formano corpo unico e confinano come segue:

- mappali nn.142, 144, 147, 145, 47 del F.13, salvo se altri;

C) Terreni agricoli limitrofi agli immobili A e B suddetti

Comune di **CHIONS (PN)**

Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						ha are ca	Domenicale €	Agrario €
13	37			Semin arbor	3	2.13.70	187,62	121,40
13	142		AA	Seminativo	3	0.73.00	64,09	43,36
			AB	Semin arbor	3	0.13.70	12,03	7,78
13	144			Semin arbor	3	0.11.60	10,18	6,59
13	145			Semin arbor	3	0.67.00	58,82	38,06
13	147			Semin arbor	3	0.01.40	1,23	0,80

I suddetti immobili confinano come segue:

- il F.13 n.37 con i mappali nn.3, 38, 143, 44, 142 del F.13, e altri;
- il F.13 n.142 con i mappali nn.37, 44, 162, 47 del F.13, e altri;
- il F.13 n.144 con i mappali nn.142, 143, 147, 162 del F.13, salvo se altri;
- il F.13 n.145 con i mappali nn.47, 162, 146, 26 del F.13, salvo se altri;
- il F.13 n.147 con i mappali nn.162, 144, 146 del F.13, salvo se altri;

L'identificazione catastale attuale dei suddetti immobili (A – B – C) corrispondono esattamente a quelli indicati nell'atto di pignoramento che ha promosso l'esecuzione immobiliare.

ATTUALE INTESTAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA, SUCCESSIVE VARIAZIONI CATASTALI, POSSESSO

Ditta attuale intestataria:

-

pieno proprietario per l'intero

Soggetto esecutato:

pieno proprietario per l'intero in forza di:

Immobili in Chions catasto terreni F.13 n.144, n.145, n.147

- Atto di compravendita in data 03.04.1989 rep.n.320641 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 12.04.1989 ai nn.4454/3470. quista l'intero - catasto terreni F.13 n.39 are 276.90, n.48 are 158.40.
- 07.04.2005 frazionamento n.34266: catasto terreni dal F.13 n.39 are 276.90 deriva n.144 are 11.60; dal F.13 n.48 are 158.40 derivano n.145 are 67.00, n.147 are 1.40 e altri.

Immobili in Chions catasto fabbricati F.13 n.44 sub 1 e 2, n.162, catasto terreni F.13 n.37, n.142

- Successione testamentaria di _____ registrata a Pordenone den.n.44 vol.749, trascritta a Pordenone il 06.04.1992 ai nn.4304/3272. Eredità devoluta per testamento pubblico pubblicato il 11.03.1991 rep.n.369339 notaio Giuseppe Salice, registrato a Pordenone il 13.03.1991 al n.706/I. Accettazione espressa d'eredità atto in data 11.03.1991 rep.n.369339 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 09.04.1991 ai nn.4344/3446 e in rettifica il 22.06.1991 ai nn.7404/5776.
Il de cuius era intero proprietario - catasto terreni F.13 n.4 are 103.70, n.44 are 4.10, n.5 are 20.80, n.37 are 213.70, catasto fabbricati F.13 n.44 sub 1 e 2. Eredi: _____ per 5/9, _____ per 2/9, _____ per 2/9.
- 09.05.1991 variazione d'ufficio n.921 – mod.26: catasto terreni F.13 n.44 are 4.10 varia da F.u. d'accert. a ente urbano.
- Atto di compravendita quota in data 15.02.2002 rep.n.154314 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 28.02.2002 ai nn.3602/2683 _____ acquista la quota di 7/9 divenendo proprietario dell'intero - catasto terreni F.13 n.4 are 103.70, n.44 are 4.10, n.5 are 20.80, n.37 are 213.70, catasto fabbricati F.13 n.44 sub 1 e 2.
- Atto di vincolo di inedificabilità in data 13.11.2003 rep.n.121901 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Pordenone il 25.11.2003 ai nn.19065/12734. Catasto terreni F.13 n.4 are 103.70, n.5 are 20.80.
- 07.04.2005 frazionamento n.34266: catasto terreni dal F.13 n.4 are 103.70 derivano n.141 are 17.00, n.142 are 86.70
- 07.03.2007 tabella di variazione n.7409: catasto terreni F.13 n.142 are 86.70 variato di coltura e diviso in porzioni.
- 17.11.2009 tabella di variazione e tipo mappale n.245344: catasto terreni fusione di F.13 n.5 are 20.80, n.141 are 17.00, nel F.13 n.162 are 37.80 ente urbano.
- 26.11.2009 costituzione n.2987: catasto fabbricati F.13 n.162.
- 29.03.2010 variazione n.3227 – convalida rendita: catasto fabbricati F.13 n.162.

L'immobile è attualmente posseduto dalla signora _____ e residente a Chions in viale Libertà n.8, in qualità di titolare dell'azienda agricola "La Rondine di _____ in forza di contratti di affittanza agraria registrati all'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 31.03.2008 al n.2905 mod. III (immobili Chions F.13 nn. 5, 37, 141, 142, 144, 145, 147 - con scadenza affitto il 18.03.2020 – canone annuo euro 1.000,00) e il 27.10.2010 al n.8317 mod. III (immobili Chions F.13 nn.5, 37, 141, 142, 144, 145, 147, 44 - con scadenza affitto il 31.03.2024 canone annuo euro 600,00). Per maggiori dettagli vedi allegato 8 – contratti di affittanza agraria rilasciati in copia autentica dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone (dall'ispezione effettuata presso gli archivi dall'Agenzia delle Entrate non risultano registrati altri contratti di affitto a nome dell'esecutato e degli immobili pignorati). Poiché i due contratti hanno per oggetto parte degli stessi immobili a favore dello stesso soggetto ma con condizioni diverse, è da ritenere valido il più recente, il quale essendo stipulato e registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento è opponibile alla procedura, ma il canone di euro 600,00 annui è palesemente inferiore ai parametri medi di mercato sia attuale che alla data della stipula e quindi secondo l'art. 2923 C.C. si esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al giusto canone.

L'esecutato _____ : coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con _____ na i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti a titolo personale e quindi esclusi dalla comunione coniugale (per maggiori dettagli vedasi allegato 6 - titoli di provenienza).

DESCRIZIONE E ANALISI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ZONA DI UBICAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da:

- A) una casa di abitazione singola di piani due fuori terra, uno scantinato, garage al piano scantinato e terreno di pertinenza (la casa è suddivisa al piano primo: entrata, pranzo, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, scale; piano scantinato: ripostiglio, deposito, due locali cantina, centrale termica, bagno, scale; piano secondo: soffitta e scale);
- B) un ricovero zootecnico di piani tre fuori terra, concimaia e terreno di pertinenza (il ricovero zootecnico è suddiviso come da scheda catastale al piano terra: portico stalla, sala mungitura, deposito latte, due locali stalla, scale e tre locali deposito; piano primo: cinque locali deposito, scale; piano secondo: tre locali deposito e scale);
- C) terreni agricoli limitrofi agli immobili di cui ai punti A e B.

Tutti gli immobili detti formano un corpo unico con accesso da Viale della Libertà attraverso servitù di passaggio su proprietà di terzi.

Per maggiori dettagli vedi allegato 3 - Estratto di mappa catastale, visure catastali e planimetrie catastali.

L'area è priva di recinzione e alcuni confini non sono facilmente identificabili in quanto il possessore utilizza anche altre proprietà limitrofe non oggetto di esecuzione che formano corpo unico con gli immobili pignorati. Gli immobili non sono serviti dalla rete di gas metano, da acquedotto e fognatura pubblica. Sono serviti di energia elettrica (rete pubblica), acqua potabile con pozzo artesiano privato, la caldaia dell'abitazione è alimentata a gasolio.

L'immobile ricadente B) sul F.13 n.162 (ricovero zootecnico) è gravemente danneggiato da un recente incendio come è ben visibile dalle foto allegato 2.

L'immobile è ubicato nel Comune di Chions, Comune del Friuli-Venezia Giulia, in provincia di Pordenone, con più di cinquemiladuecento abitanti. Il comune è ai confini con il Veneto.

(Comune a bassa densità abitativa, circa 5.260 abitanti sulla superficie totale di 33,47 kmq, Si può raggiungere con facilità tramite l'autostrada A28, uscita di Villotta).

La zona di ubicazione dell'immobile, è la frazione di Taiedo del Comune di Chions e ricade secondo il PRGC vigente in zona E6 – di interesse agricolo e in ambito soggetto a vincolo paesaggistico – ambientale D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i, inoltre i mappali n.37 e n.44 sono interessati in piccola percentuale da viabilità e sono gravati da servitù di transito evidenziata con tratteggio anche nella mappa catastale. (Per maggiori dettagli vedi allegato 4 – certificato di destinazione urbanistica e relativa normativa).

- A) Il fabbricato identificato sopra nel gruppo A è stato edificato nell'anno 1960 con materiali e stile dell'epoca ed è carente di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le murature perimetrali dell'abitazione sono prive di isolamenti finite esternamente a intonaco civile e pittura, internamente, piano primo, parte a intonaco civile e pittura, cucina e bagno rivestite a piastrelle, pavimentazione parte in piastrelle e parte in linoleum. Il piano seminterrato e secondo sono allo stato grezzo. I solai di interpiano e il tetto sono in laterocemento, manto di copertura in cotto, privo di isolamento e guaina. Le grondaie in lamiera versano in uno stato pessimo. I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo con avvolgibili in pvc anche quest'ultimi in pessimo stato manutentivo, ad eccezione del portoncino di ingresso che è di recente fabbricazione. Le porte interne sono in legno verniciato. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto di produzione acqua calda sanitaria tramite caldaia autonoma alimentata a gasolio. L'impianto termico esistente con piastre radianti nei locali, non è funzionante in quanto sono presenti numerose perdite. Entrambi gli impianti sono privi delle certificazioni di conformità.
- B) Il ricovero zootecnico è costituito da un fabbricato rustico di vecchia data costituito da una struttura verticale portante in mattoni di cotto così come le colonne portanti interne, i solai sono in legno (per la gran parte in pessime condizioni o crollati). Il tetto della porzione di fabbricato di tre piani fuori terra è in legno con sovrastante tavolato e coppi in cotto, mentre

la restante parte di fabbricato con due piani fuori terra è in legno con copertura in lastre di eternit. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi finitura e impianti ad eccezione di quello elettrico per l'illuminazione. Le tettoie sono state realizzate successivamente in epoche diverse con concessioni edilizie che vanno dal 1985 fino al 2003, le strutture portanti sono parte in pilastri di cemento armato parte in pilastri di legno, tetto con struttura portante in travi di legno e copertura in lastre di eternit. Le tettoie sono prive di impianti ad eccezione di quello elettrico per l'illuminazione. La sala mungitura è stata ricavata all'interno del vecchio fabbricato rustico rivestendo di piastrelle in ceramica il pavimento e le pareti ed è servita da corrente elettrica e impianto idrico.

FORMALITÀ IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI DAL VENTENNIO AL 05.09.2012 A CARICO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI COMPETENZA DELL'ESECUTATO

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Pordenone il 06.10.2005 ai nn.16842/3994.
Ipoteca euro 390.000,00 – Capitale euro 260.000,00
Favore di
Contro:
Immobili in Chions - catasto fabbricati F.13 n.44 sub 1 e 2, catasto terreni F.13 n.5 are 20.80, n.37 are 213.70, n.141 are 17.00, n.142 are 86.70, n.144 are 11.60, n.145 are 67.00, n.147 are 1.40.
- **Ipoteca legale** iscritta a Pordenone il 30.11.2005 ai nn.20125/4872.
Ipoteca euro 20.729,10 – Capitale euro 10.364,55
Favore di
Contro
Immobili in Chions - catasto fabbricati F.13 n.44 sub 1 e 2.
- **Ipoteca legale** iscritta a Pordenone il 02.02.2007 ai nn.2098/484.
Ipoteca euro 49.459,90 – Capitale euro 24.729,95
Favore di
Contro:
Immobili in Chions - catasto terreni F.13 n.5 are 20.80, n.37 are 213.70, n.141 are 17.00, n.142 are 86.70, n.144 are 11.60, n.145 are 67.00, n.147 are 1.40.
- **Ipoteca legale** iscritta a Pordenone il 07.11.2007 ai nn.20578/5060.
Ipoteca euro 7.273,52 – Capitale euro 3.636,76
Favore di
Contro
Immobili in Chions - catasto fabbricati F.13 n.44 sub 1 e 2.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Pordenone il 10.11.2011 ai nn.16174/11200.
Capitale euro 43.200,72
Favore di Circolo Agrario Friulano Soc. Coop., sede San Giorgio della Richinvelda
Contro:
Immobili in Chions - catasto fabbricati F.13 n.44 sub 1 e 2, n.162, catasto terreni F.13 n.37 are 213.70, n.142 are 86.70, n.144 are 11.60, n.145 are 67.00, n.147 are 1.40.

COORDINATE EDILIZIE – URBANISTICHE E REGOLARITÀ

- A) il fabbricato abitazione è stato oggetto di regolare titolo abilitativo:
- **COSTRUZIONE DI CASA DI ABITAZIONE RURALE CON LE CARATTERISTICHE D'USO DELLA ZONA:** permesso di costruire n. 12 del 20.02.1965, permesso di abitabilità di case di nuova costruzione n. 21 del 18.12.1965.
- B) Il fabbricato rustico adibito a ricovero zootecnico essendo antecedente al 01.09.1967 (risale circa ai primi anni 40) è privo di concessione edilizia, successivamente esistono le seguenti concessioni edilizie relative ai lavori di ampliamento e sistemazione:
- **AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONE STALLA ED ANNESSI:** concessione edilizia n. 15 del 2002.1984 e concessione edilizia n. 23/85
 - **COSTRUZIONE TETTOIA AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI E RICOVERO BOVINI:** concessione per l'esecuzione di opere n. 180 del 17.03.1985
 - **COSTRUZIONE TETTOIA AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI E RICOVERO BOVINI:** concessione edilizia n 94/107 del 08.09.1994

- SPOSTAMENTO SALA MUNGITURA E TRASFORMAZIONE DELL'ESISTENTE IN DEPOSITO PRODOTTI: concessione edilizia n. 92/072/2 del 14.05.1996
- COMPLETAMENTO OPERE E VARIANTE A CONCESSIONE PER COSTRUZIONE TETTOIA ADA USO DEPOSITO ATTREZZI E RICOVERO BOVINI: concessione edilizia n. 92/072/3 del 05.06.1999
- COMPLETAMENTO TETTOIA RUSTICA IN PROLUNGAMENTO PORTICO ESISTENTE E SISTEMAZIONE DELLA RELATIVA CONCIMAIA: concessione edilizia n. 072/2003 del 05.12.2003

Dalle verifiche degli archivi comunali l'immobile esecutato non risulta essere stato e non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e l'art. 41 della legge n.47 del 28.02.1985, vedasi "certificato di commerciabilità di fabbricati" rilasciato dal Comune di Chions in data 14.08.2012 allegato n.5 alla presente.

Tutti gli immobili ricadono in ambito soggetto a vincolo paesaggistico – ambientale D.Lgs.n.42/2004 e s.m.i., i mappali n.37 e n.44 sono interessati in piccola percentuale da viabilità (vedi allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica).

Gli immobili identificati con F.13 n.162, n.142 sono soggetti a vincolo di inedificabilità in forza di atto volontario in data 13.11.2003 rep.n.121901 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Pordenone il 25.11.2003 ai nn.19065/12734.

Dai pubblici registri immobiliari non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Irregolarità rilevate in stato di fatto rispetto le planimetrie catastali e autorizzazioni comunali:

Dalla verifica di rispondenza dei documenti comunali e catastali con i rilievi dello stato di fatto (ove è stato possibile accedere) non risultano difformità che ne variano la consistenza.

Per quanto riguarda i rilievi si sottolinea che allo scantinato e al piano secondo dell'abitazione non è stato possibile accedere così come all'interno del fabbricato rustico adibito a ricovero zootecnico in quanto i locali al momento del sopralluogo erano inaccessibili.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA E CONFORMITÀ SICUREZZA IMPIANTI

L'immobile non è dotato della certificazione energetica prevista dal decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 s.m. e della certificazione di conformità degli impianti in materia di sicurezza prevista dal decreto legislativo n.37/2008 s.m. .

COMMERCIALIZZAZIONE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è trasferibile con la presente procedura esecutiva tramite asta giudiziaria in base all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e sarà onere dell'aggiudicatario regolarizzare le opere dal punto di vista urbanistico e catastale effettuando le relative sanatorie e/o ripristino delle irregolarità sopra riportate per rendere l'immobile commerciabile se previste.

L'immobile oggetto di stima è divisibile in natura in quanto costituito da più mappali ben distinti in mappa e alcuni potenzialmente autonomi come dimensione e possibile ingresso dalla strada pubblica, ma per la conformazione dei mappali, le costruzioni edificate, l'utilizzo agricolo/zootecnico già predisposto, si ritiene vantaggioso economicamente proporre la vendita in un lotto unico. L'unico mappale che si può eventualmente proporre in vendita autonomamente dal resto è il mappale F.13 n.37.

VALUTAZIONE

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore (dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si rileva il valore in €/mq. delle abitazioni civili in stato conservativo normale min. 750,00 - max 950,00, abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale min. 700,00 - max 850,00, il valore agricolo medio della provincia di Pordenone anno 2012, dati pronunciamiento Commissione Provinciale, Pubblicazione sul BUR n.459 del 30/01/2012, per il Comune di Chions qualità Seminativo arborato e Seminativo in €/mq. 5,5).

Descrizione	superficie lorda mq. **	coefficiente di destinazione	superficie commerciale mq.	€/ mq.	Valori parziali €	Valori totali €
A - Casa di abitazione, garage e terreno di pertinenza - catasto fabbricati F.13 n.44 sub 1 e 2, catastoterrei F.13 n.44						
Piano primo: entrata, pranzo, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, scale; piano scantinato: ripostiglio, deposito, due locali cantina, centrale termica, bagno, scale;	126,65	1,00	126,65	450,00	56.992,50	
Piano primo: terrazze	13,75	0,50	6,88	450,00	3.093,75	
Piano scantinato: ripostiglio, deposito, due locali cantina, centrale termica, bagno, scale;	100,80	0,50	50,40	300,00	15.120,00	
Piano scantinato: garage;	20,00	0,50	10,00	400,00	4.000,00	
Piano secondo: soffitta e scale;	130,35	0,25	32,59	300,00	9.776,25	
Area scoperta di pertinenza (di cui 110 mq. gravati da servitù di transito)	279,65	0,60	167,79	10,00	1.677,90	
Totale immobile A						90.660,40
B - Ricovero zootecnico e terreno di pertinenza - catasto fabbricati F.13 n.162, catasto terreni F.13 n.162						
Piano terra: sala mungitura, deposito latte, due locali stalla, scale e tre locali deposito;	349,78	1,00	349,78	200,00	69.955,00	
Piano primo: cinque locali deposito, scale;	291,10	1,00	291,10	200,00	58.220,00	
Piano secondo: tre locali deposito e scale;	145,00	0,50	72,50	200,00	14.500,00	
Piano terra: portico stalla;	767,37	0,50	383,69	200,00	76.737,00	
Piano terra: concimaia	243,75	0,30	73,13	300,00	21.937,50	
Area scoperta di pertinenza	2.419,10	1,00	2.419,10	10,00	24.191,00	
Deprezzamento per danno da incendio pari al 50% del valore del "portico stalla"	1,00	1,00	1,00	-38.368,50	-38.368,50	
Totale immobile B						227.172,00
C - Terreni agricoli limitrofi agli immobili A e B suddetti - catasto terreni F.13 nn.37, 142, 144, 145, 147						
F.13 n.37	21.370,00	1,00	21.370,00	5,00	106.850,00	
F.13 n.142	8.670,00	1,00	8.670,00	5,00	43.350,00	
F.13 n.144	1.160,00	1,00	1.160,00	5,00	5.800,00	
F.13 n.145	6.700,00	1,00	6.700,00	5,00	33.500,00	
F.13 n.147	140,00	1,00	140,00	5,00	700,00	
Totale immobile C						190.200,00
Totale stima immobili oggetto di esecuzione LOTTO UNICO a valore diretto di mercato						508.032,40
Riduzione forfetaria del 25% per vizi oneri, canc. pregiudizievoli ... *						-127.008,10
Totale stima immobili LOTTO UNICO a valore diretto di mercato con riduzione 25% per proposta base d'asta						381.024,30

Opzione di suddivisione in lotti

€

LOTTO 1 - Immobili gruppo A, B, e F.13 nn.142, 144, 146, 147 del gruppo C - a valore diretto di mercato	401.182,40
Riduzione forfetaria del 25% per vizi oneri, canc. pregiudizievoli ... *	-100.295,60
Totale stima immobile a valore diretto di mercato con riduzione 25% per proposta base d'asta	300.886,80
LOTTO 2 - Immobile F.13 n.37 del gruppo C - a valore diretto di mercato	106.850,00
Riduzione forfetaria del 25% per vizi oneri, canc. pregiudizievoli ... *	-26.712,50
Totale stima immobile a valore diretto di mercato con riduzione 25% per proposta base d'asta	80.137,50

- * La riduzione del 25% applicata al valore medio del libero mercato è effettuata in via forfetaria in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.
- ** Le misure sono state rilevate dalle visure catastali, dall'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, dalle planimetrie catastali, dagli elaborati allegati alla concessione e da rilievi effettuati in loco.

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa catastale, visure catastali e planimetrie catastali.
4. Certificato di destinazione urbanistica.
5. Pratiche edilizie e certificato di commerciabilità di fabbricati.
6. Titoli di provenienza e relative trascrizioni.
7. Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli e vincoli nel ventennio.
8. Contratti di affitto agraria.
9. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

Pordenone, lì 6 settembre 2012



MODULARIO
P. - Fog. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 40)

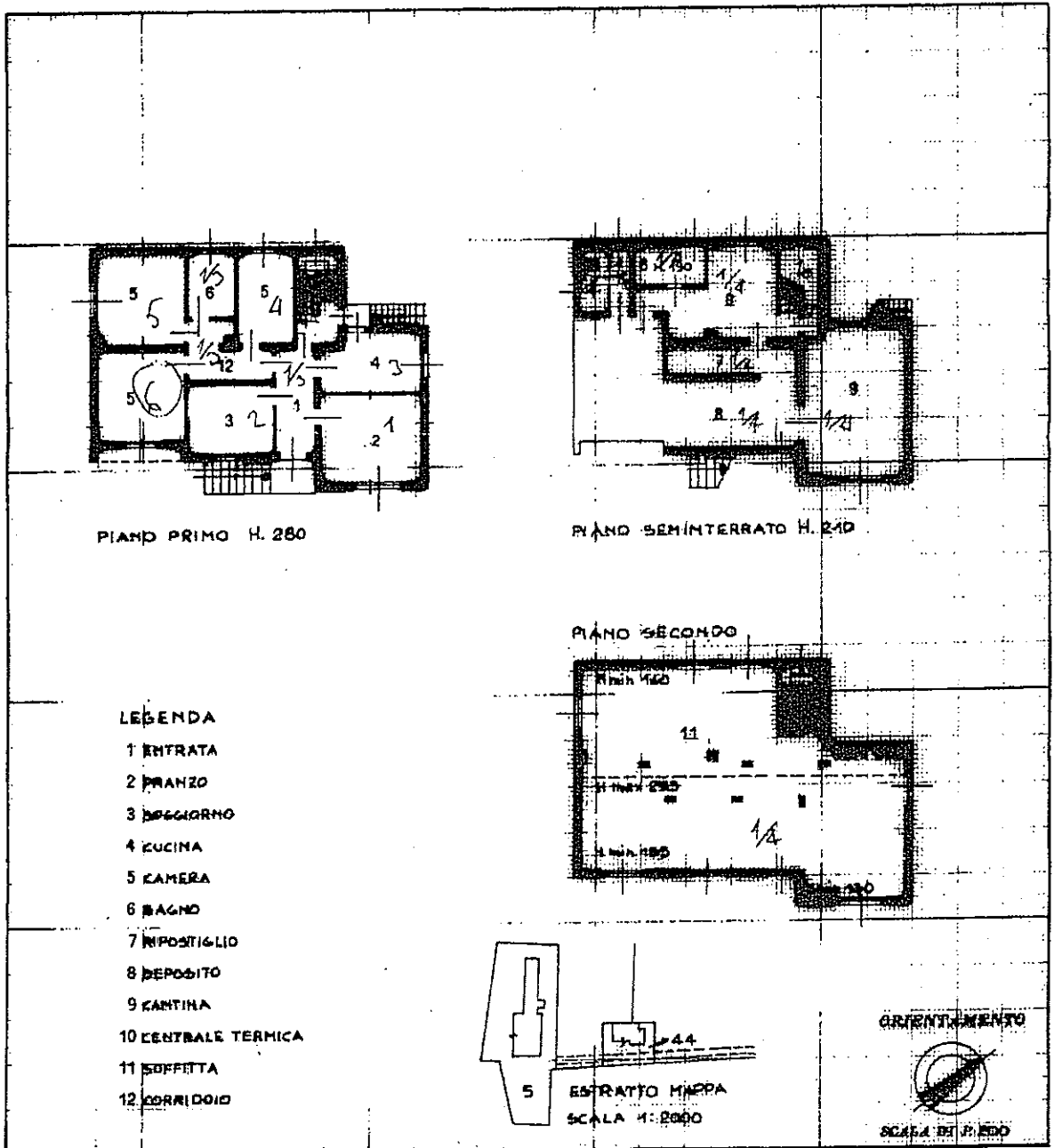
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIONS Via LIBERTÀ N. 8

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

289/A

PARTITA 461

13

PROT.

44

A/3

1

Compilato dal L'ARCHITETTO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ROBERTO MASCARIN

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di PORDENONE

DATA 23 SET 1986

Firma: *Roberto Mascarin*



Data presentazione: 23/01/1986 - Data di deposito: 15/12/2011 - Comune di CHIONS(C640) - < Foglio: 13 Particella: 44 - Subalterno 1 > - Via DELLA LIBERTÀ piano: S1-1-2.

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(216x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
P. rog. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

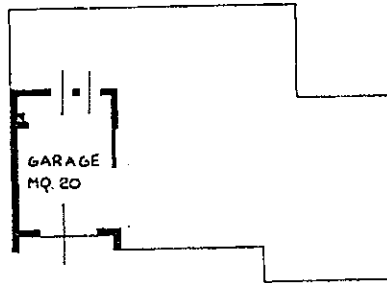
(R. DECRETO-LEGGE 31 APRILE 1959, N. 432)

Lire
150

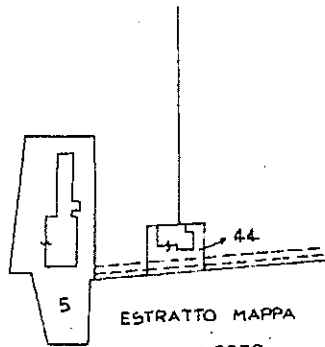
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIONS Via LIBERTA' N° 8

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



PIANO SEMINTERRATO H. 240



ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

CATASTO DI CHIONS(C640) - < Foglio: 13 Particella: 44 - Subalterno 2 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	461	13
PROT. N°		44
	16	2

Compilata dal L'ARCHITETTO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ROBERTO MASCARIN

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di PORDENONE

DATA **23 GEN 1986**

Firma: *[Signature]*

ROBERTO MASCARIN
PORDENONE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0253120 del 26/11/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chions

Viale Della Libertà'

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 162

Subalterno:

Compilata da:
Tramontin Osvaldo

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

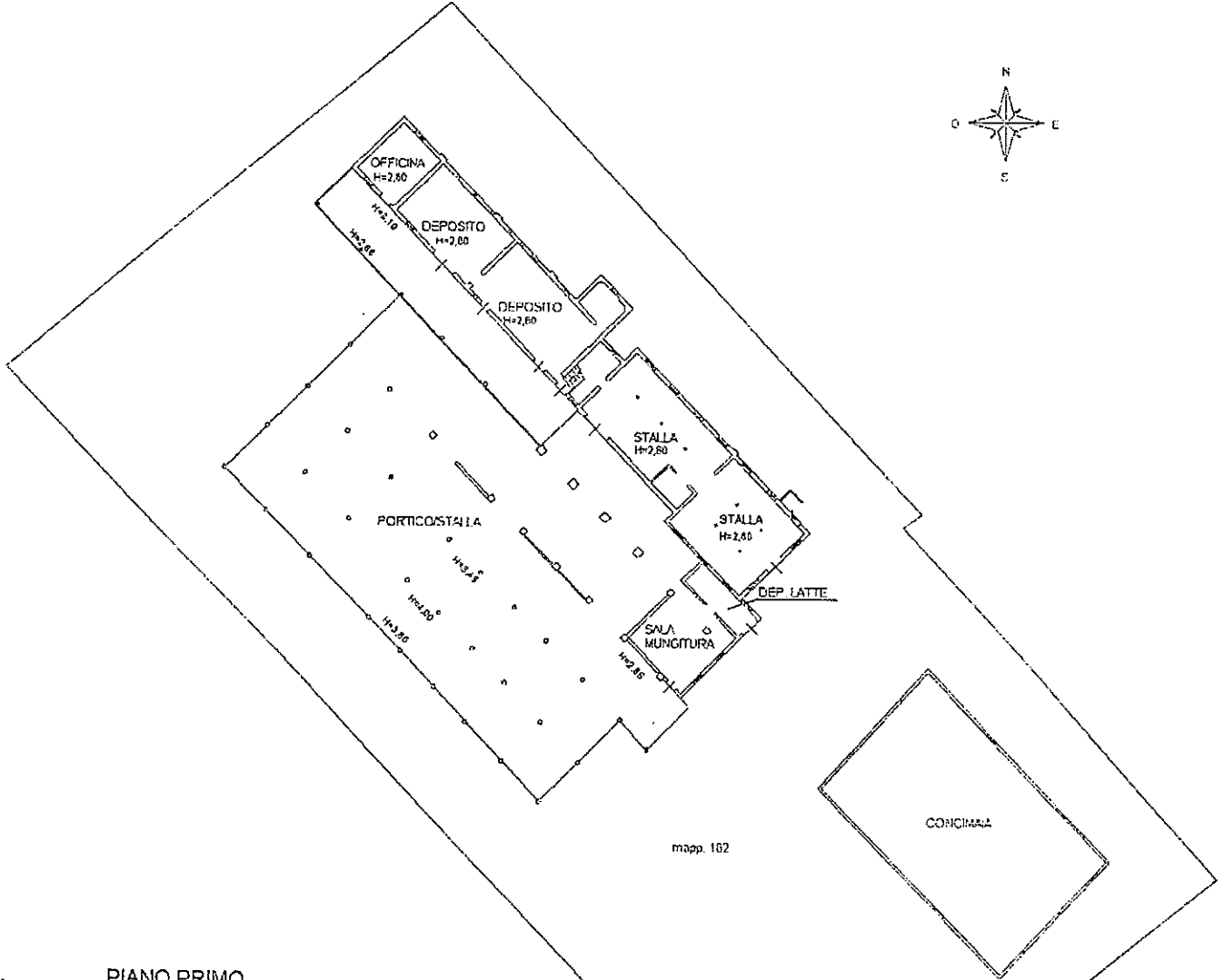
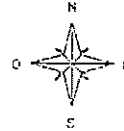
Prov. Pordenone

N. 27

Scheda n. 1

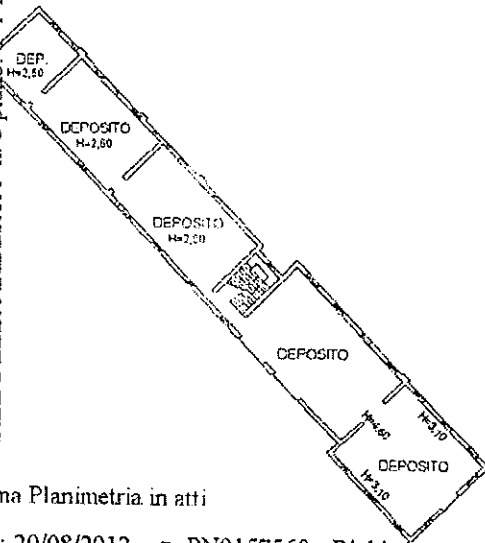
Scala 1:500

PIANO TERRA



mapp. 162

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/08/2012 - Comune di CHIONS(C640) - Foglio: 13 Particella: 162 - Sub: VIALE DELLA LIBERTÀ' n. 8 piano 1-1-2;

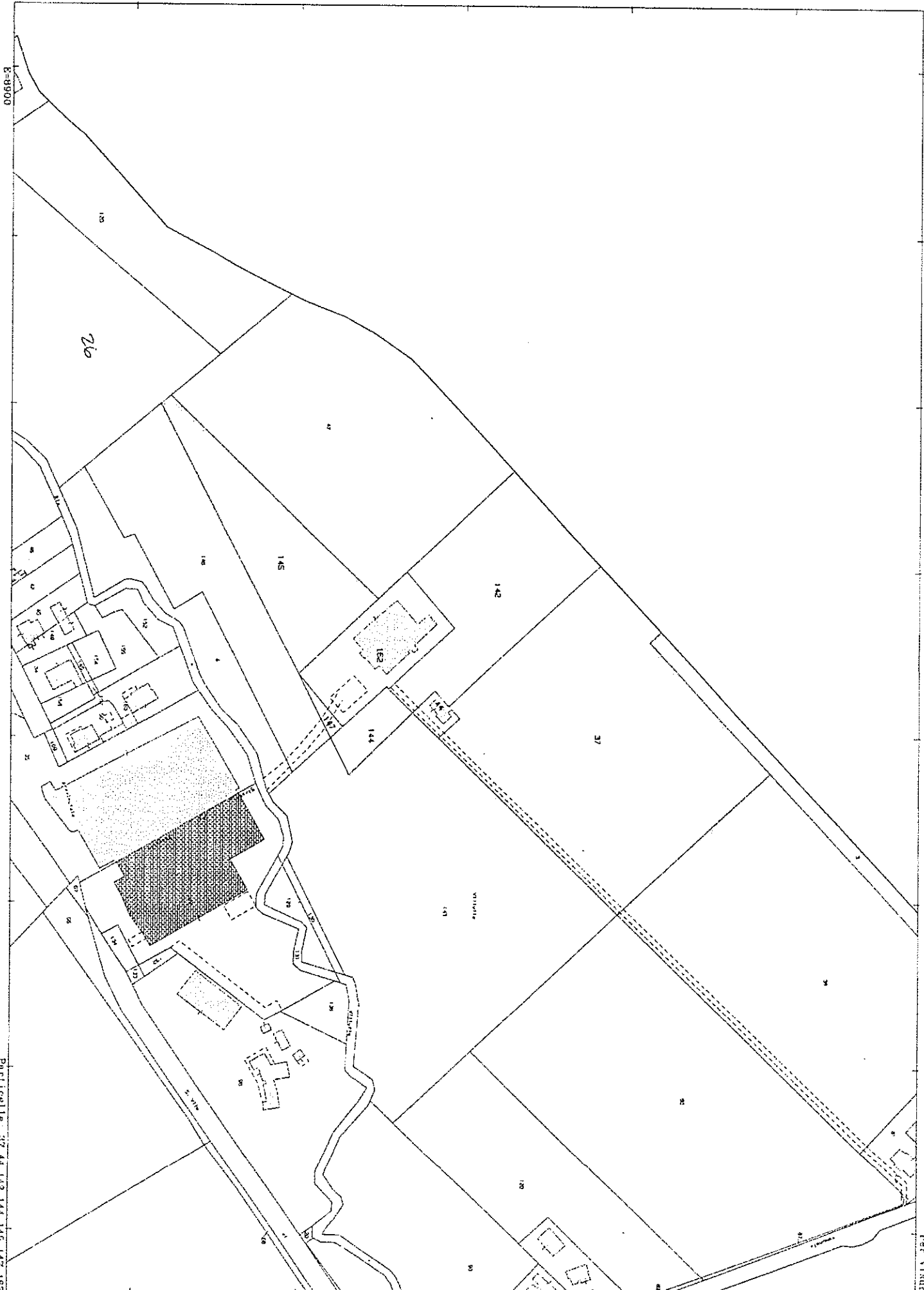
Ultima Planimetria in atti

Data: 20/08/2012 - n. PN0157560 - Richiedente

Fol. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

N=8300

Ufficio Provinciale di PORDENONE - Direttore: ING. ELENA COSSANO



B=8900

Particelle: 37, 44, 142, 144, 145, 147, 162

Comune: CHIONS
Foglio: 13

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri

4-Set-2012 10:04
Prot. n. 777105/2012

Per Vista