

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Credite Agricole Friuladria Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **32/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-10-2020 ore 12:05

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

AZZANO DECIMO

Lotto 001

CHIONS

Lotti 001, 002, 003, 004, 005

FIUME VENETO

Lotti 001, 002, 003, 004, 005

Esperto alla stima:	Luca Gaiarin
Codice fiscale:	GRNLCU72S19G888L
Partita IVA:	01311650939
Studio in:	Piazza San Michele Arcangelo 49 33082 Azzano Decimo (PN)
Telefono:	0434648776
Email:	luca.gaiarin@libero.it
Pec:	luca.gaiarin@geopec.it

dominicale: € 67,51, reddito agrario: € 44,30, nata a
 (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria
 Chions, foglio 2, particella 45, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale
 mq. 8.520, reddito dominicale: € 70,40, reddito agrario: € 46,20,
 nata a (C.F.:), proprietaria per
 1/1. , sezione censuaria Chions, foglio 2, particella 1, qualità seminativo, classe 4,
 superficie catastale mq. 22.590, reddito dominicale: € 186,67, reddito agrario: €
 122,50, nata a (C.F.:
), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Chions, foglio 2, particella 3,
 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 27.440, reddito dominicale:
 € 226,75, reddito agrario: € 148,80, nata a
 (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria
 Chions, foglio 2, particella 38, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale
 mq. 5.800, reddito dominicale: € 47,93, reddito agrario: € 31,45

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali: nata a (C.F.:
), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Chions, foglio 2, particella
 17, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 12.350, reddito
 dominicale: € 102,05, reddito agrario: € 66,97

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali: nata a (C.F.:
), proprietaria per 1/2; nato a
 (C.F.:), proprietario per 1/2, sezione censuaria
 Chions, foglio 2, particella 44, qualità bosco ceduo, classe U, superficie
 catastale mq. 8.400, reddito dominicale: € 17,35, reddito agrario: € 2,60,
 nata a (C.F.:), proprietaria
 per 1/2; nato a (C.F.:
), proprietario per 1/2. , sezione censuaria Chions, foglio 2, particella
 46, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale mq. 9.200, reddito
 dominicale: € 19,01, reddito agrario: € 2,85

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali: nata a (C.F.:
), proprietaria per 1/2; nato a
 (C.F.:), proprietario per 1/2, sezione censuaria
 Chions, foglio 1, particella 78, qualità bosco ceduo, classe U, superficie

catastale mq. 11.390, reddito dominicale: € 23,53, reddito agrario: € 3,53,
nata a (C.F.:), proprietaria
per 1/2; nato a (C.F.:
), proprietario per 1/2, sezione censuaria Chions, foglio 1, particella
79, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale mq. 5.340, reddito
dominicale: € 11,03, reddito agrario: € 1,65

Bene: Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra - Fiume Veneto (PN) - 33080

Descrizione zona: Gli immobili (edificio di tipo rurale con accessorio e terreni coltivati a seminativo) sono ubicati in aperta campagna nella frazione di Bannia di Fiume Veneto (lotti 001-002-003) ed in prossimità della prima periferia di Fiume Veneto capoluogo (lotti 004-005).

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: nata a (C.F.:
), proprietaria per 1/1, foglio 19, particella 24, subalterno 1, scheda
catastale n. T306186 del 06-05-1992, indirizzo Via Aquileia, piano T-1-2, comune
Fiume Veneto, categoria A/4, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie 291 mq.,
rendita € 552,35

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: nata a (C.F.:
), proprietaria per 1/1, foglio 19, particella 24, subalterno 2, scheda
catastale n. T306187 del 06-05-1992, indirizzo Via Aquileia, piano T-1, comune
Fiume Veneto, categoria C/2, classe 1, consistenza 641 mq., superficie 703 mq.,
rendita € 562,79

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali: nata a (C.F.:
), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19,
particella 23, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 3.580,
reddito dominicale: € 44,37, reddito agrario: € 27,73, nata a
(C.F.:), proprietaria per 1/1,
sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 509 ex 95, qualità
seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 1.520, reddito dominicale: €
18.84, reddito agrario: € 11.78, nata a
(C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume
Veneto, foglio 19, particella 507 ex 25, qualità seminativo irriguo, classe U,
superficie catastale mq. 6.010, reddito dominicale: € 74.49, reddito agrario: €
46.56, nata a (C.F.:

), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 511 ex 465, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 36.817, reddito dominicale: € 456,35, reddito agrario: € 285,22,
nata a (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 455, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 23.730, reddito dominicale: € 294,13, reddito agrario: € 183,83

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali: nata a (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 328 AA, qualità seminativo irriguo, superficie catastale mq. 2.568, reddito dominicale: € 31,83, reddito agrario: € 19,89, nata a (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 328 AB, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 162, reddito dominicale: € 1,84, reddito agrario: € 1,17, nata a (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 330, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 9.010, reddito dominicale: € 111,68, reddito agrario: € 69,80, nata a (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 332, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 12.470, reddito dominicale: € 157,57, reddito agrario: € 96,60

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali: nata a (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 78, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 2.120, reddito dominicale: € 19,71, reddito agrario: € 13,14, nata a (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 79, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 5.260, reddito dominicale: € 48,90, reddito agrario: € 32,60

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali: nata a (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 77, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 220, reddito

dominicale: € 2,05, reddito agrario: € 1,36, nata a
 (C.F.:), proprietaria per 1/1, sezione censuaria
 Fiume Veneto, foglio 19, particella 180, qualità seminativo, classe 3, superficie
 catastale mq. 1.170, reddito dominicale: € 10,88, reddito agrario: € 7,25,
 nata a (C.F.:), proprietaria
 per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 181, qualità
 seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 220, reddito dominicale: € 2,05,
 reddito agrario: € 1,36, nata a (C.F.:
), proprietaria per 1/1, sezione censuaria Fiume Veneto, foglio
 19, particella 188, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 260,
 reddito dominicale: € 2,42, reddito agrario: € 1,61

2. Possesso

Bene: Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2016 con cadenza semestrale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: codice identificativo intestato con la soci tà con sede in Azzano Decimo (PN) Galleria Centrale n. 1/2.Registrato a Pordenone (PN) il 29/07/2016 ai nn.4277 serie 3T; Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2022

Bene: Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da Sig. Laurenti senza alcun titolo.

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da contratto affitto
 fondo rustico legge 203/82

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato da contratto affitto
 fondo rustico legge 203/82

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ e
(C.F./P.IVA: _____) assorbita dalla ditta individuale
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ e
(C.F./P.IVA: _____) assorbita dalla ditta individuale
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Occupato da _____ e
(C.F./P.IVA: _____) assorbita dalla ditta individuale
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Bene: Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Bene: Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Corpo: B

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: Credite Agricole Friuladria Spa

5. Comproprietari

Beni: Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2 - Azzano Decimo (PN) - 33082
Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Beni: Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa - Chions (PN) - 33083
Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari:

Lotto: 005

Corpo: A
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari:

Beni: Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra - Fiume Veneto (PN) - 33080
Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Bene: Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 – AZZANO DECIMO

Prezzo da libero: € 102.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - CHIONS

Prezzo da libero: € 95.812,50

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - CHIONS

Prezzo da libero: € 326.340,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - CHIONS

Prezzo da libero: € 55.575,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - CHIONS

Prezzo da libero: € 35.200,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 - CHIONS

Prezzo da libero: € 41.825,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 – FIUME VENETO

Prezzo da libero: € 121.275,00 (corpo A) + 60.211,20 (corpo B)

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 – FIUME VENETO

Prezzo da libero: € 322.456,50

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 – FIUME VENETO

Prezzo da libero: € 108.945,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 – FIUME VENETO

Prezzo da libero: € 33.210,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 – FIUME VENETO

Prezzo da libero: € 10.285,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima degli immobili nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dal dott. Francesco Tonon in data 11-06-2019, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 07-01-2020, 09-01-2020, 13-01-2020, 23-01-2020, 28-01-2020 e 04-02-2020 il sottoscritto perito estimatore effettuava i necessari accessi agli immobili oggetto di stima. Durante tali sopralluoghi, visionava nel dettaglio i beni pignorati, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e delle aree esterne.

Beni in **Azzano Decimo (PN)**

Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2

Lotto: 001 – AZZANO DECIMO

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

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

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Piazza Libertà n. 5/B o Galleria Centrale n. 1/2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Fiume Veneto - Stato Civile: coniugata
con - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata a (C.F.:),
proprietaria per 1/1

foglio 32, particella 864, subalterno 13, indirizzo Piazza Libertà n. 5/B, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 136 mq., rendita € 937,37

Confini: sud/est area condominiale; nord/ovest piazza Libertà, sud/ovest altra u.i. sub. 12; nord/est u.i. mapp. 1372

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: come rilavabile anche dalla certificazione notarile a firma del notaio dott. Guido Bevilacqua del 29-03-2019, la ditta catastale risultava erroneamente rappresentata in

quanto l'immobile appariva intestato a _____ nata a Pordenone il 20-08-1939 anziché il 20-07-1939; si è pertanto provveduto a presentare modello unico di istanza prot. n. 55181 del 01-08-2019 per variare la data di nascita ed addivenire così alla ditta catastale corretta. Avendo poi riscontrato alcune difformità catastali, si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare che ha portato ad una individuazione diversa del bene, ed alla possibilità di dichiararne la regolarità. Tale aggiornamento ha comportato una diversa numerazione di subalterno, assumendo l'u.i. il nuovo numero 13 (sub. 13 ex sub. 3). Le difformità catastali rilevate e corrette sono le seguenti: categoria catastale A/2 discordante con scheda depositata n. T17636 del 06-09-1974 nella quale veniva riportata la destinazione che di fatto ha sempre avuto di ufficio o studio privato (si allega copia della variazione catastale presentata dal sottoscritto).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare destinata ad ufficio, posta al primo piano di un edificio di tipo condominiale denominato "Parenzo", è ubicata nel Comune di Azzano Decimo (PN) in Galleria Centrale n. 1/2 (anche Piazza Libertà n. 5/B) adiacente a Piazza Libertà, in pieno centro.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 13, Portogruaro a km. 16, San Vito al Tagl.to a km. 14.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus mt. 100, raccordo autostradale km. 2,5

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2016 con cadenza semestrale.

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

Note: codice identificativo _____ intestato con la società

_____ con sede in Azzano Decimo (PN) Galleria Centrale n. 1/2.

Registrato a Pordenone (PN) il 29/07/2016 ai nn.4277 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2022

Note: In data 14/10/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 19101415043713988 - 000001 la comunicazione di subentro nel contratto di locazione succitato dalla data 17/09/2019 da parte dell'arch. . Si precisa inoltre che una stanza dell'u.i. è occupata da Bruno Manfè in qualità di segretario pro tempore dalla UIL Pordenone in forza di contratto di comodato gratuito stipulato con il conduttore in data 01-01-2019 con scadenza pari al contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro ; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: vedasi allegato.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: in regola con le spese condominiali.

Millesimi di proprietà: vedasi allegato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Si è rilevato l'indice di cui sopra, dal sito SIRAPE riportante l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. con il codice identificativo n. 22003-2016-PN-APE-DEF del 21-07-2016 a firma del geom. Menegaldo Michela.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà
per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi.**

In forza di compravendita e divisione - a rogito di dott. Diomede Fortuna, in data 05/02/1971, ai nn. 24236; trascritto a Udine, in data 20/02/1971, ai nn. 4715/4303.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n. 1.116

Intestazione: Condominio "Parenzo" di

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione fabbricato uso negozi, uffici ed abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/09/1970 al n. di prot. 235/70

Abitabilità/agibilità in data 21/11/1972 al n. di prot. 235/70-72

NOTE: Collaudo statico del 21-11-1972

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera asseverata

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	zonizzazione Variante n. 69 al PRGC - adottata con DCCC n. 61 del 27/10/2015 ed approvata con DCC n. 3 del 23/02/2016
Zona omogenea:	B0
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 83 al PRGC - adottata con DCC

	n. 21 del 09/04/2019 ed approvata con DCC n. 52 del 30/09/2019
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare destinata ad ufficio, posta al primo piano di un edificio di tipo condominiale denominato "Parenzo", è ubicata nel Comune di Azzano Decimo (PN) in Galleria Centrale n. 1/2 (o Piazza Libertà 5/B) adiacente a Piazza Libertà, in pieno centro paese. Il quartiere ha prevalentemente destinazione residenziale e commerciale. Nelle immediate vicinanze del condominio di cui fa parte il bene oggetto di stima, trovano collocazione numerose attività commerciali, il municipio, banche e la chiesa del capoluogo. Il condominio "Parenzo" è composto complessivamente da 11 unità immobiliari, di cui una destinata a banca, tre a negozio, due ad ufficio e cinque ad appartamento per abitazione. L'accesso pedonale al vano scala condominiale avviene attraverso la galleria centrale direttamente dalla piazza del capoluogo.

Distribuzione interna.

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (allegato n. 06), alle schede ed estratto di mappa catastali (allegato n. 01) e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue (riferimento allegato n. 10 planimetria dell'immobile):

tramite il vano scala condominiale, giunti al pianerottolo del piano primo, si accede all'unità immobiliare della superficie lorda complessiva di mq. 136 e altezza utile interna di ml. 2,78.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, quattro stanze destinate ad ufficio, un disimpegno, un archivio e da un servizio igienico dotato di anti wc.

Da informazioni assunte presso l'amministratore di condominio, non vi sono cause in corso e non sono previste spese per interventi di manutenzione straordinaria, così come rilevabile dall'ultimo verbale d'assemblea datato 10-06-2019 (riferimento allegato n. 11).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Fiume Veneto

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **136,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1970-1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1/2;

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,78

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'unità destinata ad ufficio risulta attualmente in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive: per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti principali caratteristiche.

STRUTTURE:

- presumibilmente telaio strutturale in pilastri e setti di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- copertura con struttura in latero-cemento;
- pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE:

- intonaco/marmorino tinteggiato;
- serramenti in legno (alcuni rivolti verso la piazza sono in PVC) ed avvolgibili in plastica.
- portoncino d'ingresso in legno del tipo normale;
- davanzali e soglie in marmo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- pareti intonacate e tinteggiate.
- servizio igienico rivestito in piastrelle;
- pavimenti prevalentemente in piastrelle o in legno prefinito;
- porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato da caldaia a gas metano con corpi scaldanti del tipo a radiatore;
- impianto aria condizionata a split;
- impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale in discreto stato di conservazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

superficie lorda piano primo a destinazione ufficio mq. 136 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali/ufficio, 0,50 per vani accessori e 0,25 per portici/terrazzi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup reale lorda	1,00	136,00	€ 750,00
			136,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un appartamento destinato ad ufficio che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 750,00.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Azzano Decimo (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2019, semestre 1.

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2018/19 e F.I.A.P. 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): F.I.M.A.A.:

parametri per uffici usati in centro min. €/mq. 750,00 / max €/mq. 950,00

F.I.A.P.:

parametri per appartamenti usati in buono stato abitabile min. €/mq. 600,00 / max €/mq. 1.000,00;

O.I.A.T.:

parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 700,00/max €/mq. 800,00 in normale stato conservativo;

parametri per uffici in zona con codice B1, microzona catastale n. 1, fascia/zona centrale/capoluogo min. €/mq. 850,00/max €/mq. 950,00 in normale stato conservativo.

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare.it 1^ fascia per abitazioni di tipo civile €/mq. 984,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio	136,00	€ 750,00	€ 102.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 102.000,00
Valore Corpo	€ 102.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 102.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 102.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10]	136,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 15.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.700,00

Beni in **Chions (PN)**

Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa

Lotto: 001 - CHIONS

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede , del Sig. , .

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via San Vito n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nata a (C.F.:),
proprietaria per 1/1

foglio 2, particella 2, subalterno 1, scheda catastale n. T306183 del 06-05-1992 indirizzo Via San Vito, piano T-1-2, comune Chions, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 212 mq., rendita € 503,55

Confini: nord strada provinciale n. 21; sud e ovest stessa proprietà; est proprietà mapp. 4

foglio 2, particella 2, subalterno 5, indirizzo Via San Vito n. 14, piano T-1, comune Chions,

categoria C/2, classe 1, consistenza 178 mq., superficie 152 mq., rendita € 330,94

Confini: nord strada provinciale n. 21; sud e ovest stessa proprietà; est proprietà mapp. 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: si è proceduto all'aggiornamento catastale (allegato alla presente) di parte dell'immobile ed in particolare: - sub. 2 per diversa conformazione della legnaia posta sul lato est dell'immobile (ex scheda n. T306183 del 06-05-1992) - sub. 4, identificato con tale numerazione dall'Agenzia delle Entrate in fase di accertamento (attribuzione di rendita presunta ai sensi art. 19, comma 10, del DL 78/2010) protocollo PN0279523 del 23/11/2011, scheda T306185. Tale aggiornamento ha comportato una diversa numerazione di subalterno dei sub. 2 e 4 che hanno assunto il nuovo numero sub. 5.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile destinato ad abitazione di tipo rurale con accessori agricoli, è ubicato nel Comune di Chions (PN) in via San Vito n. 14 lungo la strada provinciale n. 21 che collega Bannia di Fiume Veneto a San Vito al Tagliamento in aperta campagna.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 15, Casarsa della Delizia a km. 9, San Vito al Tagl.to a km. 5.

Attrazioni paesaggistiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Chions>.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 6,5

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. Laurenti senza alcun titolo.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro
; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro ;
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data
18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn.
2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si è provveduto alla redazione dell'APE - Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. Schiavo Stefania che si allega alla presente realzione di stima.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a (cod. fisc.:) proprietà
per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: si precisa che non esistono pratiche depositate agli atti comunali relativamente all'immobile in oggetto.

15.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E6 - agricola produttiva, in parte in fascia di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 46-48 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Indicare servitù di passaggio esistente a favore dei fondi di cui ai mapp. 45-1-3-17-38
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un edificio di tipo rurale parzialmente adibito ad abitazione e parte a deposito attrezzi/granaio, completamente da ristrutturare che si sviluppa su due/tre piani fuori terra, ubicato su un'area di pertinenza che complessivamente è di mq. 1.240. Di pertinenza dello stesso edificio ed ubicato all'interno dello stesso lotto di proprietà, insiste anche un piccolo accessorio destinato un tempo a pollaio con fienile soprastante. L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio dalla strada pubblica (SP 21) Via San Vito che collega la frazione di Bannia di Fiume Veneto a San Vito al Tagliamento. L'immobile risulta sprovvisto di allacciamenti fognario e del gas (di fatto è privo di impianto di riscaldamento), mentre è regolarmente allacciato alla linea elettrica pubblica con contatore intestato alla persona che lo occupa senza titolo. L'acqua potabile viene prelevata da pozzo artesiano e viene riscaldata tramite boiler elettrico. Si rileva come all'interno di tutta l'abitazione sono presenti evidenti tracce di umidità dovuta alle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto.

Gli infissi esterni, ove presenti sono con telaio in legno, vetro semplice con scuri sempre in legno; le murature esterne sono in mattoni parzialmente intonacato, prive di isolamento; le pavimentazioni interne sono parte in piastrelle, parte in graniglia di cemento, parte in legno e parte in cemento. I solai sono realizzati parte in legno e parte latero-cemento; la copertura con struttura portante in legno e tegole marsigliesi soprastanti; porte interne in legno tamburato; pareti divisorie interne costituite da tramezze di laterizio intonacato.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 09/01/2020, è la seguente:

- porzione destinata ad abitazione: al piano terra trovano collocazione l'ingresso, un bagno, un soggiorno/cucina ed una stanza pluriuso; al piano primo due camere, un disimpegno ed un guardaroba; al piano secondo il sottotetto/soffitta.

- porzione destinata ad accessori agricoli nello stesso corpo di fabbrica: al piano terra trovano collocazione un doppio deposito attrezzi ed un granaio al piano primo.

Si precisa che esiste di fatto una servitù di passaggio a carico del mappale n. 2 che è necessaria per far sì che le macchine agricole possano accedere al terreno che si sviluppa lungo l'asse nord/est - sud/ovest con lato corto su via San Vito.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **399,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente anni '40

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14;

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,40/2,50 (abitazione)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici catastali che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra e primo con destinazione residenza rurale mq. 88+84 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra, primo e secondo con destinazione accessorio rurale mq. 135+45 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra e primo con destinazione tettoia/pollaio mq. 21+14+12 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,25 per tettoie/pollai.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale rurale	sup reale lorda	1,00	172,00	€ 350,00
accessori rurali	sup reale lorda	0,50	90,00	€ 350,00
tettoia/pollaio	sup reale lorda	0,25	11,75	€ 350,00

273,75

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un edificio di tipo abitazione ex rurale con accessori agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 350,00.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Chions (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2019, semestre 1.

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2018/19 e F.I.A.P. 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): F.I.M.A.A.:

parametri per appartamenti usati in periferia min. €/mq. 500,00 / max €/mq. 700,00

F.I.A.P.: parametri per appartamenti da ristrutturare min. €/mq. 300,00 / max €/mq. 500,00;

O.I.A.T.: parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice R1, microzona catastale n. 1, fascia/zona extraurbana/zona agricola nord con frazioni minori min. €/mq. 550,00/max €/mq. 750,00 in normale stato conservativo.

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare.it 2^ fascia per abitazioni di tipo economico €/mq. 581,00.

16.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.812,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale rurale	172,00	€ 350,00	€ 60.200,00
accessori rurali	90,00	€ 350,00	€ 31.500,00
tettoia/pollaio	11,75	€ 350,00	€ 4.112,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 95.812,50
Valore Corpo	€ 95.812,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.812,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.812,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	273,75	€ 95.812,50	€ 95.812,50

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.15%) € 14.371,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € **81.440,63**
in cui si trova:

Lotto: 002 - CHIONS

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede , del Sig. , .

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via San Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a (C.F.:)

proprietaria per 1/1

sezione censuaria Chions, foglio 2, particella 43, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 8.170, reddito dominicale: € 67,51, reddito agrario: € 44,30

Confini: nord mapp. 1; sud mapp. 44; est mapp. 45; ovest altro foglio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a (C.F.:)

proprietaria per 1/1

sezione censuaria Chions, foglio 2, particella 45, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 8.520, reddito dominicale: € 70,40, reddito agrario: € 46,20

Confini: nord mapp. 3; sud mapp. 46; est mapp. 39-32-15-16-17; ovest mapp. 43

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 15, Casarsa della Delizia a km. 9, San Vito al Tagl.to a km. 5.

Attrazioni paesaggistiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Chions>.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 6,5

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Come rilevabile dalla denuncia annuale riepilogativa di contratti d'affitto di fondo rustici, la _____ (part. IVA: _____) con sede legale a Fiume Veneto (PN) in via San Vito n. 52, il canone annuo è di € 1.612,53, il canone totale è di € 4.837,59 e la durata del rapporto va dal 11/11/2017 fino al 10/11/2020.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

23.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

23.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4/B - agricole di tutela dei corsi d'acqua, di pregio naturale e paesaggistico inedificabile; in parte in fascia di rispetto stradale il mapp. 38
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 46-48 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Indicare servitù di passaggio esistente a carico del fondo di cui al mapp. 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un terreno di forma regolare, con giacitura pianeggiante. Il lato nord, corrispondente al lato più corto, confina per tutta la sua lunghezza con la strada denominata "Strada Provinciale n. 21" Via San Vito da cui vi si accede. La suddetta strada consente il collegamento con la frazione di Bannia di Fiume Veneto e il comune di San Vito al Tagliamento. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Chions. Alla data del sopralluogo (09/01/2020 e 13/01/2020) il terreno si presentava "incolto". Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

A proposito di servitù, si precisa che esiste di fatto una servitù di passaggio a carico del mappale n. 2 che è necessaria per far sì che le macchine agricole possano accedere al terreno che si sviluppa lungo l'asse nord/sud, con lato corto su via San Vito.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **72.520,00**

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: proprietà fisiche tipiche dei terreni posti nella pianura tra Cellina e Livenza

Sistemazioni agrarie: alla data del sopralluogo era stato da poco effettuato il raccolto

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo mapp. 43	sup reale lorda	1,00	8.170,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 45	sup reale lorda	1,00	8.520,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 1	sup reale lorda	1,00	22.590,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 3	sup reale lorda	1,00	27.440,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 38	sup reale lorda	1,00	5.800,00	€ 4,50
			72.520,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

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

divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, di attribuire un valore di €/mq. 4,50.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Chions (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio anno 2018; Provincia di Pordenone, Regione Agraria n. 3; n. 10 pianura tra Cellina e Livenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Comune di Chions: Valore agricolo euro/Ha 55.000,00.

Altre fonti di informazione: contrattazioni in zona di terreni con caratteristiche similari.

24.2 Valutazione corpi:**A. terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 326.340,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo mapp. 43	8.170,00	€ 4,50	€ 36.765,00
terreno agricolo mapp. 45	8.520,00	€ 4,50	€ 38.340,00
terreno agricolo mapp. 1	22.590,00	€ 4,50	€ 101.655,00
terreno agricolo mapp. 3	27.440,00	€ 4,50	€ 123.480,00
terreno agricolo mapp. 38	5.800,00	€ 4,50	€ 26.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 326.340,00
Valore Corpo	€ 326.340,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 326.340,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 326.340,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	72.520,00	€ 326.340,00	€ 326.340,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.15%)

€ 48.951,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 277.389,00

Lotto: 003 - CHIONS

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede , del Sig. , .

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via San Vito (laterale Strada Campagna Piccola Sud)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nata a (C.F.:)

proprietaria per 1/1

sezione censuaria Chions, foglio 2, particella 17, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 12.350, reddito dominicale: € 102,05, reddito agrario: € 66,97

Confini: nord mapp. 16; sud mapp. 33-18; est strada di campagna "Piccola Sud"; ovest mapp. 45

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Chions (PN) con accesso autonomo da strada laterale ("Strada Campagna Piccola Sud") di via San Vito lungo la strada provinciale n. 21 che collega Bannia di Fiume Veneto a San Vito al Tagliamento in aperta campagna.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 15, Casarsa della Delizia a km. 9, San Vito al Tagl.to a km. 5.

Attrazioni paesaggistiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Chions>.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 6,5

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Come rilevabile dalla denuncia annuale riepilogativa di contratti d'affitto di fondo rustici, la _____ (part. IVA: _____) con sede legale a Fiume Veneto (PN) in via San Vito n. 52, il canone annuo è di € 1.612,53, il canone totale è di € 4.837,59 e la durata del rapporto va dal 11/11/2017 fino al 10/11/2020.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

31. PRATICHE EDILIZIE:

nessuna

31.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

31.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E/6 - agricole produttive, in minima parte in fascia di rispetto stradale, quasi interamente in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 46-48 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un terreno di forma regolare, con giacitura pianeggiante. Il lato est, corrispondente al lato più corto, confina per tutta la sua lunghezza con la strada denominata "Strada Campagna Piccola Sud" da cui vi si accede. La suddetta strada consente il collegamento con la frazione di Taiedo di Chions. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Chions. Alla data del sopralluogo (09/01/2020 e 13/01/2020) il terreno si presentava "incolto". Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **12.350,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: proprietà fisiche tipiche dei terreni posti nella pianura tra Cellina e Livenza

Sistemazioni agrarie: alla data del sopralluogo era stato da poco effettuato il raccolto

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo mapp. 17	sup reale lorda	1,00	12.350,00	€ 4,50
			12.350,00	

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di terreni agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, di attribuire un valore di €/mq. 4,50.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Chions (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio anno 2018; Provincia di Pordenone, Regione Agraria n. 3; n. 10 pianura tra Cellina e Livenza.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Comune di Chions: Valore agricolo euro/Ha 55.000,00.

Altre fonti di informazione: contrattazioni in zona di terreni con caratteristiche similari.

32.2 Valutazione corpi:**A. terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.575,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo mapp. 17	12.350,00	€ 4,50	€ 55.575,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.575,00
Valore Corpo	€ 55.575,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.575,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.575,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	12.350,00	€ 55.575,00	€ 55.575,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.336,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.238,75
--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Lotto: 004 - CHIONS

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

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

No

Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede _____, del Sig. _____.

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via Nervesa e Via Redenta

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/2;

_____ nato a _____ (C.F.: _____),
proprietario per 1/2

sezione censuaria Chions, foglio 2, particella 44, qualità bosco ceduo, classe U,
superficie catastale mq. 8.400, reddito dominicale: € 17.35, reddito agrario: € 2.60

Confini: nord mapp. 43; sud mapp. 29; est mapp. 46; ovest altro foglio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/2;

nato a _____ (C.F.: _____),
proprietario per ½
sezione censuaria Chions, foglio 2, particella 46, qualità bosco ceduo, classe U,
superficie catastale mq. 9.200, reddito dominicale: € 19,01, reddito agrario: € 2,85
Confini: nord mapp. 45; sud mapp. 29; est mapp. 33-19-20-21; ovest mapp. 44

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni a bosco ceduo ubicati nel Comune di Chions (PN) con accesso attraverso sentiero campestre che oltrepassa i terreni in comproprietà dei famigliari dell'esecutata, prospiciente la strada comunale Via Nervesa e Via Redenta in frazione Taiedo di Chions (PN) in aperta campagna.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 15, Casarsa della Delizia a km. 9, San Vito al Tagl.to a km. 5.

Attrazioni paesaggistiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Chions>.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 6,5

35. STATO DI POSSESSO:

Libero

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ;
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data _____

18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà
per ½ e _____ nato ad _____ (cod. fisc.: _____)
) proprietà per ½ **proprietari ante ventennio ad oggi.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876 ed atto di vendita rep. 102.914 del 23/11/1998 atto notaio dott. Gaspare Gerardi

39. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

39.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

39.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4/B - agricole di tutela dei corsi d'acqua, di pregio naturale e paesaggistico inedificabile, in ambito soggetto a vincolo

	paesaggistico-ambientale D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 46-48 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un terreno di forma regolare, con giacitura pianeggiante. L'accesso allo stesso avviene attraverso un sentiero campestre che oltrepassa terreni in proprietà dei famigliari dell'esecutata, prospiciente la strada comunale via Redenta in frazione Taiedo di Chions (PN) in aperta campagna. La suddetta strada consente il collegamento con la frazione di Taiedo di Chions. Si precisa che tale terreno fa parte per l'appunto di un'area boschiva molto ampia, completamente recintata che al suo interno trova collocazione un lago e l'allevamento allo stato brado di daini. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Chions. Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Quota: ½

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **17.600,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: proprietà fisiche tipiche dei terreni posti nella pianura tra Cellina e Livenza

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo mapp. 44	sup reale lorda	1,00	8.400,00	€ 2,00
terreno agricolo mapp. 46	sup reale lorda	1,00	9.200,00	€ 2,00
			17.600,00	

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

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

terreni agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, di attribuire un valore di €/mq. 2,00.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Chions (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio anno 2018; Provincia di Pordenone, Regione Agraria n. 3; n. 10 pianura tra Cellina e Livenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Comune di Chions: Valore agricolo euro/Ha 17.600,00;

Altre fonti di informazione: contrattazioni in zona di terreni con caratteristiche similari.

40.2 Valutazione corpi:**A. terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo mapp. 44	8.400,00	€ 2,00	€ 16.800,00
terreno agricolo mapp. 46	9.200,00	€ 2,00	€ 18.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.200,00
Valore Corpo	€ 35.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.600,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-----------	-----------------	-----------------------------	----------------------------------------------	-----------------------------------

A	Terreno agricolo	17.600,00	€ 35.200,00	€ 17.600,00
---	---------------------	-----------	-------------	-------------

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.280,00

€ 0,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **29.920,00**

Lotto: 005 - CHIONS

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede , del Sig. , .

41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via San Vito n. 14, Via Redenta e Via Nervesa

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: - Quota: 1/2

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a (C.F.:),
proprietaria per 1/2

nato a (C.F.:),
proprietario per 1/2

sezione censuaria Chions, foglio 1, particella 78, qualità bosco ceduo, classe U,
superficie catastale mq. 11.390, reddito dominicale: € 23,53, reddito agrario: € 3,53

Confini: nord mapp. 77; sud mapp. 79; est mapp. 72-73; ovest strada comunale via
Redenta

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a (C.F.:),
proprietaria per 1/2

nato a _____ (C.F.: _____),
proprietario per ½
sezione censuaria Chions, foglio 1, particella 79, qualità bosco ceduo, classe U,
superficie catastale mq. 5.340, reddito dominicale: € 11,03, reddito agrario: € 1,65
Confini: nord mapp. 78; sud mapp. 80; est mapp. 72; ovest strada comunale via Redenta

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni a bosco ceduo ubicati nel Comune di Chions (PN) raggiungibili attraverso un sentiero campestre che oltrepassa i terreni in comproprietà dei famigliari dell'esecutata, prospiciente la strada comunale via Redenta in frazione Taiedo di Chions (PN) in aperta campagna.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 15, Casarsa della Delizia a km. 9, San Vito al Tagl.to a km. 5.

Attrazioni paesaggistiche: <https://it.wikipedia.org/wiki/Chions>.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 6,5

43. STATO DI POSSESSO:

Libero

44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data _____

18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà
per $\frac{1}{2}$ e _____ nato ad _____ (cod. fisc.: _____)
) proprietà per $\frac{1}{2}$ **proprietari ante ventennio ad oggi.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876 ed atto di vendita rep. 102.914 del 23/11/1998 atto notaio dott. Gaspare Gerardi

47. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

47.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

47.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E6 - agricole produttive, in parte in fascia di rispetto stradale, in minima parte in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-

	ambientale D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 46-48 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un terreno di forma regolare, con giacitura pianeggiante. L'accesso allo stesso avviene attraverso un sentiero campestre che oltrepassa i terreni in comproprietà dei famigliari dell'esecutata, prospiciente la strada comunale via Redenta in frazione Taiedo di Chions (PN) in aperta campagna. La suddetta strada consente il collegamento con la frazione di Taiedo di Chions. Si precisa che tale terreno fa parte per l'appunto di un'area boschiva molto ampia, completamente recintata che al suo interno trova collocazione un lago e l'allevamento allo stato brado di daini. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Chions. Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità podereale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **16.730,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: proprietà fisiche tipiche dei terreni posti nella pianura tra Cellina e Livenza

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo mapp. 78	sup reale lorda	1,00	11.390,00	€ 2,50
terreno agricolo mapp. 79	sup reale lorda	1,00	5.340,00	€ 2,50
			16.730,00	

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

48.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

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

divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, di attribuire un valore di €/mq. 2,50.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Chions (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio anno 2018; Provincia di Pordenone, Regione Agraria n. 3; n. 10 pianura tra Cellina e Livenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Comune di Chions: Valore agricolo euro/Ha 17.600,00;

Altre fonti di informazione: contrattazioni in zona di terreni con caratteristiche simili.

48.2 Valutazione corpi:

A. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.825,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo mapp. 78	11.390,00	€ 2,50	€ 28.475,00
terreno agricolo mapp. 79	5.340,00	€ 2,50	€ 13.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.825,00
Valore Corpo	€ 41.825,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.912,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	16.730,00	€ 41.825,00	€ 20.912,50

48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.15%)
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.273,75

€ 0,00

48.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **35.551,25**

Beni in **Fiume Veneto (PN)**
Via Aquileia e Via Palazzine di Sopra

Lotto: 001 – FIUME VENETO

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede _____, del Sig. _____, _____.

49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Aquileia n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1

foglio 19, particella 24, subalterno 1, scheda catastale n. T306186 del 06-05-1992,
indirizzo Via Aquileia, piano T-1-2, comune Fiume Veneto, categoria A/4, classe 3,
consistenza 11,5 vani, superficie 291 mq., rendita € 552,35

Confini: nord mapp. 509, 507; sud strada vicinale Via Aquileia; ovest mapp. 511; est
proprietà mapp. 402

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'area pertinenziale dell'abitazione e del magazzino, frazionando i limitrofi mappali 465, 95 e 25. Il risultato ottenuto, che compone il presente lotto, rispecchia l'area reale di pertinenza degli immobili. Si precisa che altre lievi modifiche alle schede catastali ad esempio l'accesso al deposito attrezzi sul retro in aderenza all'abitazione invertito di posizione, non comportano modifiche alla consistenza e pertanto alla rendita catastale.

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aquileia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a (C.F.:
) , proprietaria per 1/1

foglio 19, particella 24, subalterno 2, scheda catastale n. T306187 del 06-05-1992, indirizzo Via Aquileia, piano T-1, comune Fiume Veneto, categoria C/2, classe 1, consistenza 641 mq., superficie 703 mq., rendita € 562,79

Confini: nord mapp. 509; sud strada vicinale Via Aquileia; ovest mapp. 511; est proprietà mapp. 402

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'area pertinenziale dell'abitazione e del magazzino, frazionando i limitrofi mappali 465, 95 e 25. Il risultato ottenuto, che compone il presente lotto, rispecchia l'area reale di pertinenza degli immobili. Si precisa che altre lievi modifiche alle schede catastali ad esempio l'accesso al deposito attrezzi sul retro in aderenza all'abitazione invertito di posizione, non comportano modifiche alla consistenza e pertanto alla rendita catastale.

50.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile destinato ad abitazione di tipo rurale con accessori agricoli, è ubicato nel Comune di Fiume Veneto (PN) in via Aquileia n. 14 lungo la strada provinciale n. 21 che collega Bannia a Fiume Veneto.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 13, Casarsa della Delizia a km. 12, San Vito al Tagl.to a km. 9.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 5,0

51. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fiume Veneto (PN), Via Aquileia

Libero

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fiume Veneto (PN), Via Aquileia

Libero

52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fiume Veneto (PN), Via Aquileia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si è provveduto alla redazione dell'APE - Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. Schiavo Stefania che si allega alla presente relazione di stima.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fiume Veneto (PN), Via Aquileia

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si è provveduto alla redazione dell'APE - Attestato di Prestazione Energetica a firma del geom. Schiavo Stefania che si allega alla presente

relazione di stima.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario:

nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

55. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

55.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: si precisa che non esistono pratiche depositate agli atti comunali relativamente all'immobile in oggetto e che il comune di Fiume Veneto rilascia il certificato di commerciabilità del bene tramite il "silenzio assenso".

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: si precisa che non esistono pratiche depositate agli atti comunali relativamente all'immobile in oggetto e che il comune di Fiume Veneto rilascia il certificato di commerciabilità del bene tramite il "silenzio assenso".

Dati precedenti relativi ai corpi: B

55.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 94 del 29-10-2009 (Variante n. 24-26 modificato dalla Variante 43) e n. 73 del 14-06-2010 (Variante n. 45) e successive varianti
Zona omogenea:	E6 - agricola produttiva, interessata da limiti di rispetto alla viabilità
Norme tecniche di attuazione:	Variante 61 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 94 del 29-10-2009 (Variante n. 24-26 modificato dalla Variante 43) e n. 73 del 14-06-2010 (Variante n. 45) e successive varianti
Zona omogenea:	E6 - agricola produttiva, interessata da limiti di rispetto alla viabilità
Norme tecniche di attuazione:	Variante 61 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un edificio di tipo rurale parzialmente adibito ad abitazione e parte a deposito attrezzi/granaio, completamente da ristrutturare che si sviluppa su da uno a tre piani fuori terra, ubicato su un'area di pertinenza (mapp. 24) che complessivamente è di mq. 4.985 catastali. Di pertinenza dello stesso edificio ed ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà, insistono anche due piccoli accessori destinato un tempo a porcilaia ed un altro edificio destinato a stalla/granaio e deposito attrezzi di importanti dimensioni (corpo B). L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio dalla strada via Aquileia che è una laterale della strada Provinciale SP 21 che collega il centro di Bannia con il capoluogo Fiume Veneto. L'immobile risulta sprovvisto di allacciamenti fognario e del gas (di fatto è privo di impianto di riscaldamento), mentre è regolarmente allacciato alla linea elettrica pubblica con contatore comunque staccato. L'acqua potabile viene prelevata da pozzo artesiano. Si rileva come all'interno di tutta l'abitazione sono presenti evidenti tracce di umidità dovuta alle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto nonché ampie zone con i solai di calpestio in legno parzialmente crollati.

Gli infissi esterni, ove presenti sono con telaio in legno, vetro semplice con scuri sempre in legno; le murature esterne sono in mattoni parzialmente intonacato, prive di isolamento; le pavimentazioni interne sono parte in piastrelle, parte in graniglia di cemento, parte in legno e parte in cemento. I solai sono realizzati prevalentemente in legno; la copertura con struttura portante in legno e tegole marsigliesi soprastanti; porte interne in legno tamburato; pareti divisorie interne costituite da tramezze di laterizio intonacato.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 23/01/2020 e 28/01/2020, è la seguente:

nell'abitazione al piano terra trovano collocazione l'ingresso, un ripostiglio, un soggiorno, una cucina e diversi vani accessori; al piano primo cinque camere, un disimpegno e due bagni; al piano secondo il sottotetto/soffitta. Gli accessori agricoli in corpo staccato un tempo erano destinati a porcilaia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **470,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente anni '40

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,42/2,50 (abitazione)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra e primo con destinazione residenza rurale mq. 93+142 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra e secondo con destinazione accessorio rurale mq. 84+127 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra con destinazione porcilaia mq. 13+11 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,25 per tettoie/pollai.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale rurale	sup reale lorda	1,00	235,00	€ 350,00
accessori rurali	sup reale lorda	0,50	105,50	€ 350,00
porcilaia	sup reale lorda	0,25	6,00	€ 350,00

346,50

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

L'immobile oggetto di stima è un edificio di tipo rurale parzialmente adibito a stalla/granaio e parte a deposito attrezzi, completamente da ristrutturare che si sviluppa su da uno a due piani fuori terra, ubicato su un'area di pertinenza (mapp. 24) che complessivamente è di mq. 4.985 catastali. Di pertinenza dello stesso edificio ed ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà, insistono anche una abitazione ex rurale e due piccoli accessori destinati un tempo a porcilaia (corpo A). L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio dalla strada via Aquileia che è una laterale della strada Provinciale SP 21 che collega il

centro di Bannia con il capoluogo Fiume Veneto. L'immobile risulta sprovvisto di allacciamenti fognario, gas ed elettrico. Si rileva che la copertura e parzialmente anche il tamponamento perimetrale dell'area ad un piano destinata a deposito attrezzi, è in lastre contenenti amianto; nella redazione della perizia si è tenuto conto di tale caratteristica per la svalutazione complessiva dell'immobile stesso.

Gli infissi esterni, ove presenti sono in legno; le murature esterne (corpo principale ex stalla) sono in mattoni parzialmente intonacato, prive di isolamento; le pavimentazioni interne sono in cemento. Il solaio interpiano è stato realizzato prevalentemente in latero-cemento; la copertura con struttura portante in legno e tegole marsigliesi soprastanti ed in lastre di "Eternit" come precedentemente specificato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **700,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente anni '40

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,20/1,85/3,00/4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1-2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1-2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo, e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra con destinazione ex stalla mq. 173 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo con destinazione granaio ex stalla mq. 173 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra con destinazione deposito attrezzi mq. 354 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,50 per vani accessori e 0,33 per tettoie/pollai.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ex stalla	sup reale lorda	1,00	173,00	€ 200,00
granaio	sup reale lorda	0,50	86,50	€ 200,00
tettoia/deposit o attrezzi	sup reale lorda	0,33	116,82	€ 200,00
376,32				

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un edificio di tipo abitazione ex rurale con accessori agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 350,00 per l'abitazione e di €/mq. 200,00 per l'ex stalla.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Fiume Veneto (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2019,

semestre 2.

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2018/19 e F.I.A.P. 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in periferia min. €/mq. 600,00 / max €/mq. 900,00;

F.I.A.P.: parametri per appartamenti da ristrutturare min. €/mq. 300,00 / max €/mq. 550,00;

O.I.A.T.: parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice R1, microzona catastale n. 1, fascia/zona extraurbana/zona agricola con frazioni minori min. €/mq. 650,00/max €/mq. 850,00 in normale stato conservativo.

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare.it 2^ fascia per abitazioni civili €/mq. 716,00.

56.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.275,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale rurale	235,00	€ 350,00	€ 82.250,00
accessori rurali	105,50	€ 350,00	€ 36.925,00
porcilaia	6,00	€ 350,00	€ 2.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 121.275,00
Valore Corpo	€ 121.275,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 121.275,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 121.275,00

B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.211,20.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ex stalla	173,00	€ 200,00	€ 34.600,00
granaio	86,50	€ 200,00	€ 17.300,00

tettoia/deposito attrezzi	116,82	€ 200,00	€ 23.364,00
---------------------------	--------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.264,00
rimozione e bonifica materiale contenente amianto	-€ 15.052,80
detrazione del 20.00%	
Valore Corpo	€ 60.211,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.211,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.211,20

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	346,50	€ 121.275,00	€ 121.275,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	376,32	€ 60.211,20	€ 60.211,20

56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.222,93
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

56.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.263,27
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

Lotto: 002 – FIUME VENETO

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede , del Sig. , .

57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via Aquileia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a (C.F.:),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 23, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 3.580, reddito dominicale: € 44,37, reddito agrario: € 27,73

Confini: nord mapp. 455; sud mapp. 509; est mapp. 507; ovest mapp. 511

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a (C.F.:),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 509 (ex 95), qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 1.520, reddito dominicale: € 18.84, reddito agrario: € 11.78

Confini: nord mapp. 23; sud mapp. 24; est mapp. 507; ovest mapp. 511

Note: tale mappale deriva dal frazionamento del ex mapp. 95

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 507 (ex 25), qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 6.010, reddito dominicale: € 74.49, reddito agrario: € 46.56

Confini: nord mapp. 455; sud mapp. 24; est mapp. 402; ovest mapp. 23 e 509

Note: tale mappale deriva dal frazionamento del ex mapp. 25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 511 (ex 465), qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 36.817, reddito dominicale: € 456.35, reddito agrario: € 285.22

Confini: nord mapp. 455, 457; sud mapp. 267, 96, strada; est mapp. 23, 509, 24; ovest mapp. 466, 463, 99, 230

Note: tale mappale deriva dal frazionamento del ex mapp. 465

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 455, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale mq. 23.730, reddito dominicale: € 294,13, reddito agrario: € 183,83

Confini: nord mapp. 456; sud mapp. 507, 23, 511, 402; est mapp. 453, 356; ovest mapp. 457.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

Il presente lotto è costituito oltre che dal mappale 23 e 455, dagli ex mappali 95, 25 e 465, frazionati per ridefinire correttamente la pertinenza dell'abitazione di cui al

mappale 24 (lotto 001). Vedasi frazionamento allegato.

58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni agricoli ubicati nel Comune di Fiume Veneto (PN) in via Aquileia lungo la strada provinciale n. 21 che collega Bannia a Fiume Veneto (Via Nino Bixio).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 13, Casarsa della Delizia a km. 12, San Vito al Tagliato a km. 9.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 5,0

59. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e _____ (C.F./P.IVA: _____)
) assorbita dalla ditta individuale _____ contratto affitto fondo
rustico legge 203/82.

Note: come rilevabile dal contratto d'affitto di fondo rustici, la ditta _____ e
(C.F./P.IVA: _____), ora assorbita dalla ditta
individuale _____, con sede legale a Fiume Veneto (PN) in via Fratte n. 48, il
canone annuo è di € 1.978,50 e la durata del rapporto va dal 23/04/2018 fino al
31/12/2020.

60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1500000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____ ;
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn.

2366/1711.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 19 mappale 94, 23, 25 (ora 507) e 110. A rogito di dott. Notaio Carlo Busi in data 13/07/1972 ai nn. 109.893 iscritto/trascritto a Udine in data 07/08/1972 ai nn. 19.172/16.810. Servitù a favore della SNAM S.P.A.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 19 mappale 455, 465 (ora 511). A rogito di Comune di Fiume Veneto in data 29/06/2010 ai nn. 25 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/09/2010 ai nn. 14.494/9.615. Servitù di transito costituita a favore del comune di Fiume Veneto.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 19 mappale 465 (ora 511). A rogito di dott. Notaio Stefano Zanellato in data 30/06/2011 ai nn. 34.145 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2011 ai nn. 10.656/7.309. Servitù di metanodotto costituita a favore di SNAM RETE GAS S.P.A.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

63. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

63.1 Conformità edilizia:**Terreno agricolo****Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.****63.2 Conformità urbanistica:****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 94 del 29-10-2009 (Variante n. 24-26 modificato dalla Variante 43) e n. 73 del 14-06-2010 (Variante n. 45) e successive varianti
Zona omogenea:	E6 agricola (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato per ulteriori specifiche
Norme tecniche di attuazione:	Variante 61 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un terreno di forma non regolare, con giacitura pianeggiante. Il lato sud confina parzialmente con la pertinenza dell'edificio di tipo rurale oggetto della presente stima (lotto n. 001 corpo A e B) e parzialmente con la strada Via Aquileia da cui vi si accede, laterale della strada provinciale n. 21 che collega Bannia a Fiume Veneto capoluogo. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Fiume Veneto. Alla data del sopralluogo (23/01/2020 e 28/01/2020) il terreno si presentava "incoltato". Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali

la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinseci presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **71.657,00**

il terreno risulta di forma non del tutto regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: proprietà fisiche tipiche dei terreni posti nella pianura tra Cellina e Livenza

Sistemazioni agrarie alla data del sopralluogo: era stato da poco effettuato il raccolto

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo mapp. 23	sup reale lorda	1,00	3.580,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 509 ex 95	sup reale lorda	1,00	1.520,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 507 ex 25	sup reale lorda	1,00	6.010,00	€ 4,50

terreno agricolo mapp. 511 ex 465	sup reale lorda	1,00	36.817,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 455	sup reale lorda	1,00	23.730,00	€ 4,50
			71.657,00	

64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**64.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di terreni agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, di attribuire un valore di €/mq. 4,50.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Fiume Veneto (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio anno 2018; Provincia di Pordenone, Regione Agraria n. 3; n. 10 pianura tra Cellina e Livenza.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Comune di Fiume Veneto: Valore agricolo euro/Ha 60.500,00.

Altre fonti di informazione: contrattazioni in zona di terreni con caratteristiche

similari.

64.2 Valutazione corpi:**A. terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 322.456,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo mapp. 23	3.580,00	€ 4,50	€ 16.110,00
terreno agricolo mapp. 509 ex 95	1.520,00	€ 4,50	€ 6.840,00
terreno agricolo mapp. 507 ex 25	6.010,00	€ 4,50	€ 27.045,00
terreno agricolo mapp. 511 ex 465	36.817,00	€ 4,50	€ 165.676,50
terreno agricolo mapp. 455	23.730,00	€ 4,50	€ 106.785,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 322.456,50
Valore Corpo	€ 322.456,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 322.456,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 322.456,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	71.657,00	€ 322.456,50	€ 322.456,50

64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 48.368,48
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

64.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 274.088,03
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Lotto: 003 – FIUME VENETO

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede _____, del Sig. _____, _____.

65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via Aquileia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 328 AA, qualità seminativo irriguo,
superficie catastale mq. 2.568, reddito dominicale: € 31,83, reddito agrario: € 19,89
Confini: nord mapp. 474-476; sud mapp. 329; est mapp. 330; ovest mapp. 296-317

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 328 AB, qualità seminativo, classe
2, superficie catastale mq. 162, reddito dominicale: € 1,84, reddito agrario: € 1,17
Confini: nord mapp. 474-476; sud mapp. 329; est mapp. 330; ovest mapp. 296-317

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1
sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 330, qualità seminativo irriguo,
classe U, superficie catastale mq. 9.010, reddito dominicale: € 111,68, reddito agrario: €
69,80
Confini: nord mapp. 474-472; sud mapp. 331-326; est mapp. 332 ovest mapp. 328

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1
sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 332, qualità seminativo irriguo,
classe U, superficie catastale mq. 12.470, reddito dominicale: € 157,57, reddito agrario:
€ 96,60
Confini: nord mapp. 230; sud mapp. 326-333-339-altro foglio; est mapp. 335-96 ovest
mapp. 330

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

66.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni agricoli ubicati nel Comune di Fiume Veneto (PN) in via Aquileia lungo la strada provinciale n. 21 che collega Bannia a Fiume Veneto (Via Nino Bixio) raggiungibili anche da Via Palazzine di Sopra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 13, Casarsa della Delizia a km. 12, San Vito al Tagl.to a km. 9.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 5,0

67.STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e _____ (C.F./P.IVA: _____)
_____) assorbita dalla ditta individuale _____ contratto affitto fondo

rustico legge 203/82.

Note: Come rilevabile dal contratto d'affitto di fondo rustici, la ditta _____ e _____ (C.F./P.IVA: _____), ora assorbita dalla ditta individuale _____, con sede legale a Fiume Veneto (PN) in via Fratte n. 48, il canone annuo è di € 1.978,50 e la durata del rapporto va dal 23/04/2018 fino al 31/12/2020.

68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 19 mappale 328-330-332. A rogito di dott. Notaio Guido Bevilacqua in data 14/12/1998 ai nn. 7.787 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/01/1999 ai nn. 542/454. Servitù di transito a favore del Comune di Fiume Veneto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

nata a (cod. fisc.:) proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

71. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

71.1 Conformità edilizia:**Terreno agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

71.2 Conformità urbanistica:**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 94 del 29-10-2009 (Variante n. 24-26 modificato dalla Variante 43) e n. 73 del 14-06-2010 (Variante n. 45) e successive varianti
Zona omogenea:	E6 agricola (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato per ulteriori specifiche
Norme tecniche di attuazione:	Variante 61 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un terreno di forma sufficientemente regolare, con giacitura pianeggiante. L'accesso avviene da Via Aquileia, laterale della strada provinciale n. 21 che

collega Bannia a Fiume Veneto capoluogo (Via Nino Bixio) oppure da Via Palazzine di Sopra. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Fiume Veneto. Alla data del sopralluogo (23/01/2020 e 28/01/2020) il terreno si presentava "incolto". Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **24.210,00**

il terreno risulta di forma sufficientemente regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: proprietà fisiche tipiche dei terreni posti nella pianura tra Cellina e Livenza

Sistemazioni agrarie: alla data del sopralluogo era stato da poco effettuato il raccolto

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo mapp. 328	sup reale lorda	1,00	2.730,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 330	sup reale lorda	1,00	9.010,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 332	sup reale lorda	1,00	12.470,00	€ 4,50
			24.210,00	

72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**72.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di terreni agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, di attribuire un valore di €/mq. 4,50.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Fiume Veneto (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio anno 2018; Provincia di

Pordenone, Regione Agraria n. 3; n. 10 pianura tra Cellina e Livenza.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Comune di Fiume Veneto: Valore agricolo euro/Ha 60.500,00.

Altre fonti di informazione: contrattazioni in zona di terreni con caratteristiche simili.

72.2 Valutazione corpi:

A. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.945,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo mapp. 328	2.730,00	€ 4,50	€ 12.285,00
terreno agricolo mapp. 330	9.010,00	€ 4,50	€ 40.545,00
terreno agricolo mapp. 332	12.470,00	€ 4,50	€ 56.115,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.945,00
Valore Corpo	€ 108.945,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.945,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.945,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	24.210,00	€ 108.945,00	€ 108.945,00

72.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 16.341,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

72.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **92.603,25**

Lotto: 004 – FIUME VENETO

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede , del Sig. , .

73. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via Palazzine di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a (C.F.:),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 78, qualità seminativo, classe 3,
superficie catastale mq. 2.120, reddito dominicale: € 19,71, reddito agrario: € 13,14

Confini: nord mapp. 188; sud mapp. 189; est mapp. 226-79; ovest mapp. 181

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a (C.F.:),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 79, qualità seminativo, classe 3,
superficie catastale mq. 5.260, reddito dominicale: € 48,90, reddito agrario: € 32,60

Confini: nord mapp. 226-215; sud mapp. 195-83; est mapp. 257-84; ovest mapp. 78

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

74. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni agricoli ubicati nel Comune di Fiume Veneto (PN) in Via Palazzine di Sopra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 13, Casarsa della Delizia a km. 12, San Vito al Tagliato a km. 9.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 5,0

75. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e _____ (C.F./P.IVA: _____)
) assorbita dalla ditta individuale _____ contratto affitto fondo rustico legge 203/82.

Note: Come rilevabile dal contratto d'affitto di fondo rustici, la ditta _____ e _____ (C.F./P.IVA: _____), ora assorbita dalla ditta individuale _____, con sede legale a Fiume Veneto (PN) in via Fratte n. 48, il canone annuo è di € 1.978,50 e la durata del rapporto va dal 23/04/2018 fino al 31/12/2020.

76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro _____; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. _____

2366/1711.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 19 mappale 78/a-79/a. A rogito di dott. Notaio Valdemaro Corsi in data 07/10/1971 ai nn. 55.553 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/1971 ai nn. 25.741/22.598; Servitù a favore di ENEL con sede in Roma.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a _____ (cod. fisc.: _____) proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

79. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

79.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

79.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 94 del 29-10-2009 (Variante n. 24-26)

	modificato dalla Variante 43) e n. 73 del 14-06-2010 (Variante n. 45) e successive varianti
Zona omogenea:	E4b ed E6 agricola (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato per ulteriori specifiche)
Norme tecniche di attuazione:	Variante 61 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un terreno di forma non del tutto regolare, con giacitura pianeggiante. L'accesso avviene da Via Palazzine di Sopra, nella prima periferia del capoluogo Fiume Veneto. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E" (agricola) del P.R.G. del Comune di Fiume Veneto. Alla data del sopralluogo (23/01/2020 e 28/01/2020) il terreno si presentava "incolto". Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **7.380,00**

il terreno risulta di forma sufficientemente regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: proprietà fisiche tipiche dei terreni posti nella pianura tra Cellina e Livenza

Sistemazioni agrarie: alla data del sopralluogo era stato da poco effettuato il raccolto

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo mapp. 78	sup reale lorda	1,00	2.120,00	€ 4,50
terreno agricolo mapp. 79	sup reale lorda	1,00	5.260,00	€ 4,50
			7.380,00	

80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

80.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di terreni agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si

ritiene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, di attribuire un valore di €/mq. 4,50.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Fiume Veneto (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori Agricoli Medi dell'Agencia delle Entrate/Territorio anno 2018;

Provincia di Pordenone, Regione Agraria n. 3; n. 10 pianura tra Cellina e Livenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Comune di Fiume Veneto: Valore agricolo euro/Ha 55.000,00.

Altre fonti di informazione: contrattazioni in zona di terreni con caratteristiche similari.

80.2 Valutazione corpi:**A. terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.210,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo mapp. 78	2.120,00	€ 4,50	€ 9.540,00
terreno agricolo mapp. 79	5.260,00	€ 4,50	€ 23.670,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 33.210,00

Valore Corpo € 33.210,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 33.210,00

Valore complessivo diritto e quota € 33.210,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	7.380,00	€ 33.210,00	€ 33.210,00

80.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.15%)
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.981,50

€ 0,00

80.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **28.228,50**

Lotto: 005 – FIUME VENETO

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

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

No - Nel periodo di riferimento non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C., in quanto manca la trascrizione dell'accettazione di eredità da parte dell'erede _____, del Sig. _____.

81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Via Palazzine di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 77, qualità seminativo, classe 3,
superficie catastale mq. 220, reddito dominicale: € 2,05, reddito agrario: € 1,36

Confini: nord/ovest mapp. 68-247-223; sud/est mapp. 180-188

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1

sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 180, qualità seminativo, classe 3,
superficie catastale mq. 1.170, reddito dominicale: € 10,88, reddito agrario: € 7,25

Confini: nord/ovest mapp. 77-171-170; sud/est mapp. 180-181-182

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1
sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 181, qualità seminativo, classe 3,
superficie catastale mq. 220, reddito dominicale: € 2,05, reddito agrario: € 1,36
Confini: nord/ovest mapp. 180; sud/est mapp. 78-182

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nata a _____ (C.F.: _____),
proprietaria per 1/1
sezione censuaria Fiume Veneto, foglio 19, particella 188, qualità seminativo, classe 3,
superficie catastale mq. 260, reddito dominicale: € 2,42, reddito agrario: € 1,61
Confini: nord/ovest mapp. 225-223-77-180; sud/est mapp. 78

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

82.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Porzioni di strada o ritagli di carreggiata ubicati nel Comune di Fiume Veneto (PN) in Via Palazzine di Sopra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privati.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone a km. 13, Casarsa della Delizia a km. 12, San Vito al Tagl.to a km. 9.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus km. 1,0, raccordo autostradale km. 5,0

83.STATO DI POSSESSO:

Libero

84.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro ; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 17/12/2009 ai nn. 54808/20655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2009 ai nn. 19540/3922; Importo ipoteca: € 1.500.000; Importo capitale: € 1.500.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria Spa contro ; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 18/01/2019 ai nn. 166 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2019 ai nn. 2366/1711.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

85. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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 specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a (cod. fisc.:) proprietà per 1/1 **proprietaria ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a Pordenone, in data 28/11/1958, ai nn. 93/384; trascritto a Udine, in data 11/06/1959, ai nn. 11707/10876.

87. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti

87.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

87.2 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 94 del 29-10-2009 (Variante n. 24-26 modificato dalla Variante 43) e n. 73 del 14-06-2010 (Variante n. 45) e successive varianti
Zona omogenea:	E4b, E6 e viabilità di progetto (vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato per ulteriori specifiche)
Norme tecniche di attuazione:	Variante 61 (vedasi allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **terreno agricolo** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è composto da alcuni terreni che di fatto rappresentano porzioni di strada comunale Via Palazzine di Sopra o ritagli della carreggiata, di forma irregolare, con giacitura pianeggiante. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona "E" (agricola) ed in zona di viabilità di progetto del P.R.G. del Comune di Fiume Veneto. Alla data del sopralluogo (23/01/2020 e 28/01/2020) le aree si presentavano per la maggior parte asfaltate ad eccezione del mappale 77 che è parzialmente un ritaglio stradale incolto e parzialmente una stradina bianca di campagna. Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno

(opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **1.870,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: non coltivabile essendo di fatto strada

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dei terreni le superfici lorde sono state ricavate dalle visure catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ritaglio stradale mapp. 77	sup reale lorda	1,00	220,00	€ 5,50
strada mapp. 180	sup reale lorda	1,00	1.170,00	€ 5,50
strada mapp. 181	sup reale lorda	1,00	220,00	€ 5,50
strada mapp. 188	sup reale lorda	1,00	260,00	€ 5,50
			1.870,00	

1.870,00

88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**88.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di terreni agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, di attribuire un valore di €/mq. 5,50.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Fiume Veneto (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate/Territorio anno 2018; Provincia di Pordenone, Regione Agraria n. 3; n. 10 pianura tra Cellina e Livenza;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Comune di Fiume Veneto: Valore agricolo euro/Ha 55.000,00.;

Altre fonti di informazione: contrattazioni in zona di terreni con caratteristiche similari.

88.2 Valutazione corpi:**A. terreno agricolo (ritagli stradali)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.285,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ritaglio stradale mapp. 77	220,00	€ 5,50	€ 1.210,00
strada mapp. 180	1.170,00	€ 5,50	€ 6.435,00
strada mapp. 181	220,00	€ 5,50	€ 1.210,00
strada mapp. 188	260,00	€ 5,50	€ 1.430,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.285,00
Valore Corpo	€ 10.285,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.285,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.285,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno agricolo	1.870,00	€ 10.285,00	€ 10.285,00

88.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.542,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

88.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.742,25
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Note finali dell'esperto:

Il riferimento telefonico dell'esecutata Sig.ra

è il n. 333.7294668

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 001 AZZANO DECIMO;
- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 001-002-003-004-005 CHIONS;
- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE LOTTO 001-002-003-004-005 FIUME VENETO ;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO LOTTO 001 – CHIONS;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO LOTTO 001 – FIUME VENETO;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO LOTTO 001 – AZZANO DECIMO;
- allegato 3: N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C. LOTTO 001 AZZANO DECIMO;
- allegato 3: C.D.U CON N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C. LOTTO 001-002-003-004-005 CHIONS;
- allegato 3: C.D.U CON N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C. LOTTO 001-002-003-004-005 FIUME VENETO;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 001 AZZANO DECIMO;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 001 CHIONS;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 001 FIUME VENETO;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 002 CHIONS;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 002 FIUME VENETO;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 003 CHIONS;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 003 FIUME VENETO;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 004-005 FIUME VENETO;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 004 CHIONS;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 005 CHIONS;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA LOTTO 001 AZZANO DECIMO;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI LOTTO 001 AZZANO DECIMO;
- allegato 7: CONTRATTI DI AFFITTO LOTTO 001 AZZANO DECIMO, LOTTO 002-003 CHIONS, LOTTO 002-003-004 FIUME VENETO;
- allegato 8: ESTRATTI DELL'ATTO DI MATRIMONIO;
- allegato 9: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 001 CHIONS;
- allegato 9: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA LOTTO 001 FIUME VENETO;

- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE LOTTO 001 AZZANO DECIMO;
- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE LOTTO 001 CHIONS;
- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE LOTTO 001 FIUME VENETO;
- allegato 11: BILANCI SPESE CONDOMINIALI LOTTO 001 AZZANO DECIMO;
- allegato 12: AGGIORNAMENTO CATASTALE LOTTO 001 AZZANO DECIMO;
- allegato 12: AGGIORNAMENTO CATASTALE LOTTO 001 CHIONS;
- allegato 12: AGGIORNAMENTO CATASTALE LOTTO 001 FIUME VENETO;
- allegato 13: RIUNIONE DI USUFRUTTO LOTTO 002 CHIONS;
- allegato 14: ESTRATTO DI GOOGLE MAPS LOTTO 001-002-003-004-005 CHIONS;
- allegato 14: ESTRATTO DI GOOGLE MAPS LOTTO 001-002-003-004-005 FIUME VENETO;
- allegato 14: ESTRATTO DI GOOGLE MAPS LOTTO 001 AZZANO DECIMO.

Data generazione:

30-06-2020 17:06:07

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin