

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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, [REDACTED]

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Descrizione 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 adiacente a Piazza Libertà, in pieno centro.

Lotto: 001
Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali:

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

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

Descrizione zona: Gli immobili (edificio di tipo rurale e terreni coltivati a seminativo e bosco ceduo) sono ubicati in aperta campagna nella frazione di Taiedo di Chions al confine con i comuni di Fiume Veneto e San Vito al Tagliamento.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

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,

, proprietaria per 1/1, 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

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali:

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, [REDACTED]
[REDACTED] 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, [REDACTED]
[REDACTED]), 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, [REDACTED]
[REDACTED] 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, [REDACTED]
[REDACTED] 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: [REDACTED]
[REDACTED], 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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





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:

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:

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:

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,

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,

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,

██████████ 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, ██████████

██████████ 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: ██████████

██████████ 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, ██████████

██████████ 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, ██████████

██████████, 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, ██████████

██████████ 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: ██████████

██████████ 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, ██████████

██████████ 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: ██████████

██████████ 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, [REDACTED]
[REDACTED] 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, [REDACTED]
[REDACTED], 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, [REDACTED]
[REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] intestato con la società [REDACTED] 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. [REDACTED] senza alcun titolo.

Lotto: 002

Corpo: A

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

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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 [REDACTED]
[REDACTED] assorbita dalla ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] assorbita dalla ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] assorbita dalla ditta individuale [REDACTED]
[REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Libero



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: [REDACTED]

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

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



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



Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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



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, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), 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 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED],

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 rilevabile 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 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] anziché il [REDACTED]; 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] intestato con la società [REDACTED]

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 [REDACTED]. Si precisa inoltre che una stanza dell'u.i. è occupata da [REDACTED] in qualità di segretario pro tempore dalla [REDACTED] 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 [REDACTED] contro [REDACTED]. 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 [REDACTED] contro [REDACTED]; 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. [REDACTED].

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

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

[REDACTED] 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: [REDACTED]

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 [REDACTED] **Piena proprietà**





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

Pag. 25 di 106

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 001 - CHIONS

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

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 [REDACTED], del Sig. [REDACTED].

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 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. [REDACTED] senza alcun titolo.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] 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 [REDACTED] contro [REDACTED];
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. [REDACTED] che si allega alla presente relazione 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:

[REDACTED] 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

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

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).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Destinazione	Parametro	Coef.	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/pollajo	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%)
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.371,88

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **81.440,63**



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 [REDACTED], del Sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]

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:

[REDACTED]

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Confini: nord mapp. 38; sud mapp. 43; est mapp. 3; ovest altro foglio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Confini: nord mapp. 2; sud mapp. 45; est mapp. 4-5-6-7-8-47-48-31-11-12-13-39; ovest mapp. 1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

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

Confini: nord strada provinciale; sud mapp. 1; est mapp. 2-3; ovest altro foglio

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note:

si è proceduto con la cancellazione del diritto di usufrutto per 1/2 di [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il [REDACTED] sui mappali 43 e 45 del foglio 2

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreni agricoli 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



19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Come rilevabile dalla denuncia annuale riepilogativa di contratti d'affitto di fondo rustici, la [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED] contro [REDACTED] 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 [REDACTED] contro [REDACTED]; 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



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**

██████████
 ████████████████████
 ████████████████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████████████████

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 [REDACTED], del Sig. [REDACTED].

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 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

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 [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Come rilevabile dalla denuncia annuale riepilogativa di contratti d'affitto di fondo rustici, la [REDACTED], 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 [REDACTED] contro [REDACTED]; 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 [REDACTED] contro [REDACTED]; 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: [REDACTED]

[REDACTED] 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 poderali, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

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
---	--------------------