

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

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**

Eventuali comproprietari:

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

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietaria per 1/2;

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:

proprietaria per 1/2;

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 contrc 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:

proprietà

per $\frac{1}{2}$ e

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

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**

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

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**

Eventuali comproprietari - Quota: 1/2

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietaria per 1/2

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:

proprietaria per 1/2

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:

proprietà

per $\frac{1}{2}$ e

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**

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%)

€ 6.273,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 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**