

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **140/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Tiziano Dainese  
**Codice fiscale:** DNSTZN64C19F241R  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume Veneto  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** dainese.architetto@gmail.com  
**Pec:** tiziano.dainese@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Descrizione zona:** Zona Agricola

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted], foglio 2, particella 23, indirizzo Strada comunale, comune San Giorgio della Richinvelda, classe 4, superficie 6110, rendita € Dom. € 53,64 Agr. 34,71, sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 2, particella 22, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 7320, reddito dominicale: € 64,27, reddito agrario: € 41,59

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 2, particella 23, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 6110, reddito dominicale: € 53,64, reddito agrario: € 34,71

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 11, particella 151, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2560, reddito dominicale: € 29,09, reddito agrario: € 18,51

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 11, particella 152, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9880, reddito dominicale: € 91,85, reddito agrario: € 61,23

**Bene:** [redacted]

**Descrizione zona:** Zona agricola periferica a frazione comunale

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 21, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2000, reddito dominicale: € 12,91, reddito agrario: € 8,78, [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted], sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 21, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 390, reddito dominicale: € 1,51, reddito agrario: € 1,11

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

, sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 22, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1630, reddito dominicale: € 10.52, reddito agrario: € 7.16

**Corpo: C**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

, sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 23, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1340, reddito dominicale: € 8.65, reddito agrario: € 5.88

**Corpo: D**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

, sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 24, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1360, reddito dominicale: € 8.78, reddito agrario: € 5.97

**Corpo: E**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

, sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 25, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 9570, reddito dominicale: € 61.78, reddito agrario: € 42.01

**Corpo: F**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

, sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 28, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 5050, reddito dominicale: € 45.64, reddito agrario: € 24.78

**Corpo: G**

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

, sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 36, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2610, reddito dominicale: € 16.85, reddito agrario: € 11.46

**2. Possesso**

**Bene:** - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn. serie 3 n. 1723 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/07/2023

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn. serie 3 n. 1723 Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/07/2023

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il

28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/07/2023

**Corpo: B**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/07/2023

**Bene:** [REDACTED]

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Corpo: B**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Corpo: C**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Corpo: D**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Corpo: E**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Corpo: F**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Corpo: G**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095



**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: C**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: D**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: E**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: F**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: G**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Strada Cjarvonera s.n.c. - Tesis - Maniago (PN) - 33085

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: C**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: D**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: E**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: F**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: G**

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Strada Cjarvonera s.n.c. - Tesis - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** F

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** G

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Strada Cjarvonera s.n.c. - Tesis - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** E

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** F

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** G

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Rauscedo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 43.000,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 52.500,00

**Bene:** Strada Cjarvonera s.n.c. - Tesis - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 56.000,00

Beni in San Giorgio Della Richinvelda (PN)  
Località/Frazione Rauscedo

**Lotto: 001**

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.**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN) CAP: 33095 frazione:  
Rauscedo, Strada comunale da via Casa Pascutto

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] foglio  
2, particella 23, indirizzo Strada comunale, comune San Giorgio della Richinvelda, classe 4,  
superficie 6110, rendita € Dom. € 53,64 Agr. 34,71

Derivante da: Tabella di variazione del 30/01/2002 prot.- n. 62243 in atti dal 21/03/2002

Confini: si

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria [redacted] foglio 2, particella 22, qualità  
Seminativo, classe 4, superficie catastale 7320, reddito dominicale: € 64,27, reddito agrario: €  
41,59

Derivante da: Variazione del 30/01/2002 prot. n. 62243 in atti dal 21/03/2002

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN) CAP: 33095 frazione:  
Rauscedo, Strada comunale da via Casa Pascutto

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] f. [REDACTED]

sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 2, particella 23, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 6110, reddito dominicale: € 53.64, reddito agrario: € 34.71

Derivante da: Tabella di variazione del 30/01/2002 prot- n. 62243 in atti dal 21/03/2002

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona agricola limitrofa alla frazione di Rauscedo nel comune di San Giorgio della Richinvelda

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Nessuno

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuno

**Attrazioni storiche:** Nessuno

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Strada comunale da via Casa Pascutto

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/07/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Strada comunale da via Casa Pascutto

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/07/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 134792,68.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/1996 ai nn. 6878/990; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 134792,68.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/1996 ai nn. 6878/990; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 30000.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Strada comunale da via Casa Pascutto

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: No

Indice di prestazione energetica: No

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori:

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Strada comunale da via Casa Pascutto

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No  
Attestazione Prestazione Energetica: No  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
proprietario/i ante ventennio al 06/03/1991 . In forza di -.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 06/03/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Spilimbergo, in data 29/03/1991, ai nn. 3928/3073.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]  
proprietario/i ante ventennio al 06/03/1991 . In forza di -.

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Spilimbergo, in data 19/03/1991, ai nn. 3928/3073.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 7.2 *Conformità urbanistica*

## agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 32
In forza della delibera:	approvata con delibera di CC n. 35 del 27/7/2016
Zona omogenea:	E.5 Zone agricole di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	<p>ZONA E.5 La zona agricola E5 corrisponde alla parte del territorio comunale destinata, nello stato di fatto, alle colture tradizionali o specializzate, in un contesto caratterizzato in alcune parti dalla mancanza di forti valori ambientali, rimossi nelle operazioni di sistemazione fondiaria e di dotazione irrigua in cui è esclusivo l'interesse produttivo agricolo, in altre dalla vicinanza di zone di interesse ambientale (zona delle Rupe a sud di S.Giorgio) o destinate ad attività sportive e verde di quartiere. USI CONSENTITI Nelle zone agricole E5 e consentito, l'esercizio della attività agricola nelle sue forme tradizionali e in quelle più avanzate dal punto di vista della produttività e della risposta alle richieste del mercato. E' consentita la realizzazione: - di serre a carattere provvisorio per colture in terra; - opere fabbricati ed infrastrutture a servizio dell'agricoltura; - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di adeguamento funzionale nelle costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti NTA, con un incremento una tantum nella misura massima di mc. 200. Per l'ampliamento l'agevolazione dovrà essere riportata su atto da registrare e depositare presso l'A.C. - attività agri-turistiche ai sensi della legislazione regionale vigente. - Costruzione e ampliamento di depositi per le attività di raccolta e di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli esistenti. - la residenza collegata con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, comunque localizzata in costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti NTA; ovvero in alloggi residenziali di nuova realizzazione, degli imprenditori agricoli a titolo principale, con i requisiti previsti dalla legge vigente in materia. - Costruzione e ampliamento di ricoveri per animali domestici previo parere dell'azienda sanitaria - Realizzazione di un alloggio per il custode all'interno delle strutture aziendali di notevoli dimensioni (maggiori di 5000 mq di superficie coperta) per un massimo di 120 mq. utili abitabili Per gli allevamenti superiori a 50 UBA esistenti alla data di adozione del PRGC, posti 68 ad una distanza maggiore di 300 mt. dalle zone edificabili A e B, previo parere dell'Azienda Sanitaria competente, è consentito un ampliamento per motivi igienicosanitari, fino al 10% della superficie utile esistente riferita quest'ultima ai locali destinati al ricovero degli animali. Tali ampliamenti dovranno dimostrare l'impiego di nuove tecnologie o tecniche di allevamento migliorative in base alle normative vigenti. Gli interventi di ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti si attuano attraverso la presentazione obbligatoria di un P.A.C. che dovrà contenere</p>

	<p>obbligatoriamente; a) la delimitazione delle aree interessate dal piano, b) la determinazione della destinazione d'uso delle singole strutture; c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi con le relative eventuali indicazioni planivolumetriche; d) il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti ed una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi. e) un elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi (Foglio e particella) destinati a ricevere le deiezioni animali. Non è consentita la realizzazione di nuove strutture aziendali destinate ad allevamenti zootecnici. Non è consentita l'apertura di cave o comunque l'escavazione di inerti. Non sono inoltre consentite modificazioni dei percorsi di interesse storico-paesaggistico individuati in zonizzazione, fatti salvo interventi di tipo manutentivo o migliorativo.</p> <p>INDICI E PARAMETRI EDILIZI</p> <p>1. Lotto minimo, per nuovi insediamenti, : mq. 20.000</p> <p>1.1 Indice fondiario per la residenza mc/mq 0,03</p> <p>1.2 Superficie Utile Abitabile – Sua per l'alloggio del custode massimo mq. 120,00</p> <p>2. Altezza massima: 2.1 per le serre ml 5,00 2.2 per le infrastrutture agricole ml. 10,00 2.3 per l'alloggio del custode ml. 7,50</p> <p>3. Rapporto di copertura massimo compreso le serre: : mq/mq 35% per le serre valgono inoltre le previsioni normative di cui al successivo art. 14.11</p> <p>4. Distanza dal confine stradale: (salvo diversa indicazione cartografica) ml 20,00</p> <p>5. : Distanza dal confine stradale delle strade provinciali fuori dalla perimetrazione del centro abitato come definito dal C.d.S.: ml 30,00</p> <p>6. Distanza dai confini: ml 5,00</p> <p>Per gli interventi di riordino fondiario aventi superficie maggiori di Ha 10,00 e comunque quelli appartenenti a più proprietari è obbligatoria la redazione di un P.A.C. Su dette aree e su quelle di aziende agricole con superficie contigua superiore ai 30,00 ettari e prescritta la posa a dimora con distanza non superiore a m. 12,00 di alberature ad alto fusto e grosso sviluppo ai lati di tutta la viabilità di servizio. Nel caso di nuovo impianto o re-impianto di siepi con funzione frangivento, saranno da preferire le specie arboree ed arbustive che meglio si integrano con i connotati rurali del paesaggio, dando assoluta precedenza alle specie autoctone.</p> <p>NORME COMUNI ALLE ZONE "E" ALBERATURE</p> <p>Nelle Zone Agricole E sono consentiti gli interventi di impianto e di taglio di colture arboree a carattere anche industriale, con contestuale denuncia delle colture arboree preesistenti eventualmente eliminate. Per l'espianto di siepi di lunghezza superiore a 20 m., di cedui di superficie superiore a mq. 100 e di alberi di alto fusto, l'autorizzazione potrà essere rilasciata esclusivamente previo impegno ai reimpianto con alberi o arbusti in numero pari agli estirpati.</p>
--	---

	<p>Nel caso di nuovo impianto o reimpianto con siepi con funzione frangivento, saranno da preferire le specie arboree ed arbustive che meglio si integrano con i connotati rurali del paesaggio, dando assoluta preferenza alle specie autoctone. FOSSI E CANALI DI SCOLO Nelle zone Agricole E è fatto obbligo ai proprietari e ai conduttori dei fondi : 1) della manutenzione dei fossati e canali di scolo per il naturale convogliamento delle acque piovane, con il divieto di qualsiasi intubamento o intervento che alteri la funzionalità; 2) l'obbligo di conservare gli elementi caratteristici del paesaggio quali alberature, siepi e capezzagne. 3) Laddove è prevista una coltura che in base al tipo di sistemazione (pacciamature ecc.) limiti il regolare assorbimento delle acque meteoriche, dovranno essere realizzati idonei fossi sui bordi dei fondi per agevolare il deflusso delle acque. RECINZIONI In tutte le zone Agricole E è consentita solo con paletti in legno, metallici o di cemento e rete metallica per un'altezza massima di mt. 2,00 a partire dal piano di campagna non alterato da riporti. Sono escluse le recinzioni realizzate con qualsiasi muratura, ad eccezione di uno zoccolo di altezza massima 50 cm con sovrastante rete per un massimo di mt. 2 di altezza complessiva. Sono ammesse colonne in muratura o cls sugli ingressi. I manufatti dovranno essere realizzati al di fuori del confine stradale; vale, a tal proposito, quanto disposto dall'art. 2 delle presenti N.T.A.</p>
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:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	mq/mq 35%
Altezza massima ammessa:	2.1per le serre ml 5,00 2.2 per le infrastrutture
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A -B**

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

Appezamento di terra coltivata di forma regolare , pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.320,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie seminativo

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	7.320,00	€ 4,20
			<b>7.320,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: San Giorgio della Richinvelda

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 4,2

Valore di mercato max (€/mq): 4,2

Descrizione: **agricolo di cui al punto B**

Appezamento di terra coltivata di forma regolare , pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.110,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie seminato

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale lorda	1,00	6.110,00	€ 4,00
			<b>6.110,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: San Giorgio della Richinvelda

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 4.2

Valore di mercato max (€/mq): 4.2

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Giorgio della Richinvelda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Borsino immobiliare della provincia di Pordenone

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 4.2;

Altre fonti di informazione: consultazione diretta del mercato.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.744,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	7.320,00	€ 4,20	€ 30.744,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 30.744,00
Valore corpo	€ 30.744,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.744,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.744,00

**B. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.662,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	6.110,00	€ 4,00	€ 24.440,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 25.662,00
Valore corpo	€ 25.662,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.662,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.662,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	7.320,00	€ 30.744,00	€ 30.744,00
B	agricolo	6.110,00	€ 25.662,00	€ 25.662,00

**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% )	€ 8.460,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.945,10
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 43.000,00
Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 002**

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

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN) CAP: 33095 frazione:  
Rauscedo, Strada Provinciale 27 km 14

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 11, particella 151, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2560, reddito dominicale: € 29,09, reddito agrario: € 18,51

Derivante da: Variazione del 30/01/2002 prot. n 62243 in atti dal 21/03/2002

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN) CAP: 33095 frazione:  
Rauscedo, Strada Provinciale 27 km 14

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 11, particella 152, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9880, reddito dominicale: € 91,85, reddito agrario: € 61,23

Derivante da: Variazione del 30/01/2002 prot. n 62243 in atti dal 21/03/2002

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola limitrofa alla frazione di Rauscedo nel comune di San Giorgio della Richinvelda

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Strada Provinciale 27 km 14

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn. serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/07/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti. In data 13 novembre 2011 è stato registrato ulteriore contratto presso l'ufficio del registro di Pordenone al n. 7976 mod 3t al canone annuo di 100 €, pari a 390 €/Ha, per una durata decennale con inizio il 20 agosto 2017. Anche questo contratto è considerato vile stante l'impianto a vigneto presente.

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Strada Provinciale 27 km 14

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn. serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/07/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti. In data 6 agosto 2018 è stato registrato ulteriore contratto presso l'ufficio del registro di Pordenone per una porzione di superficie pari a 2400 mq al canone annuo di 200 € per una durata fino al 31 dicembre 2019. Tale contratto non risulta opponibile alla procedura perchè presentato dopo la data di pignoramento

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]. Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 134792,68.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/1996 ai nn. 6878/990; Importo ipoteca: € 60000;  
Importo capitale: € 30000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:  
decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056;  
Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 134792,68.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/1996 ai nn. 6878/990; Importo ipoteca: € 60000;  
Importo capitale: € 30000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Strada Provinciale 27 km 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Strada Provinciale 27 km 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: No

Avvertenze ulteriori: Il terreno presenta un impianto a filari di recente realizzazione, ma mancante dell'autorizzazione regionale all'impianto.

**14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cf [redacted]  
[redacted] proprietario/i ante ventennio al 24/06/1984 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
dal [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 1231.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cf [redacted]  
[redacted] proprietario/i ante ventennio al 24/06/1984 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cf [redacted]  
dal 24/06/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 1231.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**15.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 15.2 Conformità urbanistica

## agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 32
In forza della delibera:	approvata con delibera di CC n. 35 del 27/7/2016
Zona omogenea:	E.5 Zone agricole di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	<p>ZONA E.5 La zona agricola E5 corrisponde alla parte del territorio comunale destinata, nello stato di fatto, alle colture tradizionali o specializzate, in un contesto caratterizzato in alcune parti dalla mancanza di forti valori ambientali, rimossi nelle operazioni di sistemazione fondiaria e di dotazione irrigua in cui è esclusivo l'interesse produttivo agricolo, in altre dalla vicinanza di zone di interesse ambientale (zona delle Rupe a sud di S.Giorgio) o destinate ad attività sportive e verde di quartiere. USI CONSENTITI Nelle zone agricole E5 è consentito, l'esercizio della attività agricola nelle sue forme tradizionali e in quelle più avanzate dal punto di vista della produttività e della risposta alle richieste del mercato. E' consentita la realizzazione: - di serre a carattere provvisorio per colture in terra; - opere fabbricati ed infrastrutture a servizio dell'agricoltura; - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi di adeguamento funzionale nelle costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti NTA, con un incremento una tantum nella misura massima di mc. 200. Per l'ampliamento l'agevolazione dovrà essere riportata su atto da registrare e depositare presso l'A.C. - attività agri-turistiche ai sensi della legislazione regionale vigente. - Costruzione e ampliamento di depositi per le attività di raccolta e di trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli esistenti. - la residenza collegata con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, comunque localizzata in costruzioni preesistenti alla data di adozione delle presenti NTA; ovvero in alloggi residenziali di nuova realizzazione, degli imprenditori agricoli a titolo principale, con i requisiti previsti dalla legge vigente in materia. - Costruzione e ampliamento di ricoveri per animali domestici previo parere dell'azienda sanitaria - Realizzazione di un alloggio per il custode all'interno delle strutture aziendali di notevoli dimensioni (maggiori di 5000 mq di superficie coperta) per un massimo di 120 mq. utili abitabili Per gli allevamenti superiori a 50 UBA esistenti alla data di adozione del PRGC, posti 68 ad una distanza maggiore di 300 mt. dalle zone edificabili A e B, previo parere dell'Azienda Sanitaria competente, è consentito un ampliamento per motivi igienicosanitari, fino al 10% della superficie utile esistente riferita quest'ultima ai locali destinati al ricovero degli animali. Tali ampliamenti dovranno dimostrare l'impiego di nuove tecnologie o tecniche di allevamento migliorative in</p>

	<p>base alle normative vigenti . Gli interventi di ampliamento o la ristrutturazione di quelli esistenti si attuano attraverso la presentazione obbligatoria di un P.A.C. che dovrà contenere obbligatoriamente:; a) la delimitazione delle aree interessate dal piano, b) la determinazione della destinazione d' uso delle singole strutture; c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d' uso da adottare negli interventi con le relative eventuali indicazioni planivolumetriche; d) il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti ed una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi. e) un elaborato tecnico-agronomico sulla gestione delle deiezioni animali sia nel centro zootecnico, sia nell'eventuale loro distribuzione agronomica. In questo caso si dovrà, in particolare, indicare i fondi (Foglio e particella) destinati a ricevere le deiezioni animali. Non è consentita la realizzazione di nuove strutture aziendali destinate ad allevamenti zootecnici. Non è consentita l'apertura di cave o comunque l'escavazione di inerti. Non sono inoltre consentite modificazioni dei percorsi di interesse storico-paesaggistico individuati in zonizzazione, fatti salvo interventi di tipo manutentivo o migliorativo.</p> <p><b>INDICI E PARAMETRI EDILIZI</b></p> <p>1. Lotto minimo, per nuovi insediamenti, : mq. 20.000</p> <p>1.1 Indice fondiario per la residenza mc/mq 0,03</p> <p>1.2 Superficie Utile Abitabile – Sua per l'alloggio del custode massimo mq. 120,00</p> <p>2. Altezza massima: 2.1per le serre ml 5,00</p> <p>2.2 per le infrastrutture agricole ml. 10,00</p> <p>2.3 per l'alloggio del custode ml. 7,50</p> <p>3. Rapporto di copertura massimo compreso le serre: : mq/mq 35% per le serre valgono inoltre le previsioni normative di cui al successivo art. 14.11</p> <p>4. Distanza dal confine stradale: (salvo diversa indicazione cartografica) ml 20,00</p> <p>5. : Distanza dal confine stradale delle strade provinciali fuori dalla perimetrazione del centro abitato come definito dal C.d.S.: ml 30,00</p> <p>6. Distanza dai confini: ml 5,00</p> <p>Per gli interventi di riordino fondiario aventi superficie maggiori di Ha 10,00 e comunque quelli appartenenti a più proprietari è obbligatoria la redazione di un P.A.C. Su dette aree e su quelle di aziende agricole con superficie contigua superiore ai 30,00 ettari e prescritta la posa a dimora con distanza non superiore a m. 12,00 di alberature ad alto fusto e grosso sviluppo ai lati di tutta la viabilità di servizio. Nel caso di nuovo impianto o re-impianto di siepi con funzione frangivento, saranno da preferire le specie arboree ed arbustive che meglio si integrano con i connotati rurali del paesaggio, dando assoluta precedenza alle specie autoctone.</p> <p><b>NORME COMUNI ALLE ZONE "E" ALBERATURE</b></p> <p>Nelle Zone Agricole E sono consentiti gli interventi di impianto e di taglio di colture arboree a carattere anche industriale, con contestuale denuncia delle colture arboree preesistenti eventualmente eliminate. Per l'espianto di siepi di lunghezza superiore a 20 m., di cedui di superficie</p>
--	--

	<p>superiore a mq. 100 e di alberi di alto fusto, l'autorizzazione potrà essere rilasciata esclusivamente previo impegno ai reimpianto con alberi o arbusti in numero pari agli estirpati. Nel caso di nuovo impianto o reimpianto con siepi con funzione frangivento, saranno da preferire le specie arboree ed arbustive che meglio si integrano con i connotati rurali del paesaggio, dando assoluta preferenza alle specie autoctone. FOSSI E CANALI DI SCOLO Nelle zone Agricole E è fatto obbligo ai proprietari e ai conduttori dei fondi : 1) della manutenzione dei fossati e canali di scolo per il naturale convogliamento delle acque piovane, con il divieto di qualsiasi intubamento o intervento che alteri la funzionalità; 2) l'obbligo di conservare gli elementi caratteristici del paesaggio quali alberature, siepi e capezzagne. 3) Laddove è prevista una coltura che in base al tipo di sistemazione (pacciamature ecc.) limiti il regolare assorbimento delle acque meteoriche, dovranno essere realizzati idonei fossi sui bordi dei fondi per agevolare il deflusso delle acque. RECINZIONI In tutte le zone Agricole E è consentita solo con paletti in legno, metallici o di cemento e rete metallica per un'altezza massima di mt. 2,00 a partire dal piano di campagna non alterato da riporti. Sono escluse le recinzioni realizzate con qualsiasi muratura, ad eccezione di uno zoccolo di altezza massima 50 cm con sovrastante rete per un massimo di mt. 2 di altezza complessiva. Sono ammesse colonne in muratura o cls sugli ingressi. I manufatti dovranno essere realizzati al di fuori del confine stradale; vale, a tal proposito, quanto disposto dall'art. 2 delle presenti N.T.A.</p>
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:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	mq/mq 35%
Altezza massima ammessa:	2.1per le serre ml 5,00 2.2 per le infrastrutt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

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

Appezamento di terra coltivata di forma regolare , pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente piantumato a vigneto per pinot grigio con autorizzazione regionale al reimpianto n 45420/2018 .

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.560,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie Filari con supporti su palo

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nuovi impianti per vigneto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vigneto	sup reale lorda	1,00	2.560,00	€ 7,15
			<b>2.560,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: San Giorgio della Richinvelda

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 7.15

Valore di mercato max (€/mq): 7.15

Descrizione: **agricolo** di cui al punto B

Appezamento di terra coltivata di forma regolare , pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato. Il terreno è stato oggetto di un inserimento di strutture per vigneto ma non risulta presentata per il mappale alcuna autorizzazione al reimpianto come nella particella limitrofa che compone il lotto in vendita

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.880,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie Filari con supporti su palo

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	9.880,00	€ 4,20

9.880,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: San Giorgio della Richinvelda

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 42

Valore di mercato max (€/mq): 42

---

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Giorgio della Richinvelda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Borsino immobiliare della provincia di Pordenone

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 4.2;

Altre fonti di informazione: consultazione diretta del mercato.

**16. Valutazione corpi:**

**A. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.304,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vigneto	2.560,00	€ 7,15	€ 18.304,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 18.304,00
Valore corpo	€ 18.304,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.304,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.304,00

**B. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 41.496,00.

Si è dato un incremento del 21 % del valore di stima in considerazione della piantumazione di strutture per vigneto prive di piante in quanto non autorizzate dalla regione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	9.880,00	€ 4,20	€ 41.496,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 41.496,00
Valore corpo	€ 50.496,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 50.496,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.496,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	2.560,00	€ 18.304,00	€ 18.304,00
B	agricolo	9.880,00	€ 50.496,00	€ 50.496,00

**16. 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% )	€ 10.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.480,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 52.500,00
Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in Maniago (PN)  
Località/Frazione Tesis  
Strada Cjarvonera s.n.c.

**Lotto: 003**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

agricolo sito in Maniago (PN) CAP: 33085 frazione: Tesis, Strada Cjarvonera s.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 21, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2000, reddito dominicale: € 12,91, reddito agrario: € 8,78

Derivante da: Variazione del 8-03-2007 Prot. N. PN0065733

Confini: si

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] c.f. [redacted]

sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 21, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 390, reddito dominicale: € 1,51, reddito agrario: € 1.11

Derivante da: Variazione del 8-03-2007 Prot. N. PN0065733

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

agricolo sito in Maniago (PN) CAP: 33085 frazione: Tesis, Strada Cjarvonera s.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 22, qualità Seminativo, classe 2, superficie  
catastale 1630, reddito dominicale: € 10.52, reddito agrario: € 7.16  
Derivante da: Variazione del 30-01-2002 Prot. N. 62274  
Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

agricolo sito in Maniago (PN) CAP: 33085 frazione: Tesis, Strada Cjarvonera s.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 23, qualità Seminativo, classe 2, superficie  
catastale 1340, reddito dominicale: € 8.65, reddito agrario: € 5.88  
Derivante da: Variazione del 30-01-2002 Prot. N. 62274  
Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

agricolo sito in Maniago (PN) CAP: 33085 frazione: Tesis, Strada Cjarvonera s.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 24, qualità Seminativo, classe 2, superficie  
catastale 1360, reddito dominicale: € 8.78, reddito agrario: € 5.97

Derivante da: Variazione del 30-01-20027 Prot. N. 62274

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: E.**

agricolo sito in Maniago (PN) CAP: 33085 frazione: Tesis, Strada Cjarvonera s.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] [redacted] c.f. [redacted]

sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 25, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 9570, reddito dominicale: € 61.78, reddito agrario: € 42.01

Derivante da: Variazione del 30-01-2002 Prot. N. 62274

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: F.**

agricolo sito in Maniago (PN) CAP: 33085 frazione: Tesis, Strada Cjarvonera s.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] [redacted] c.f. [redacted]

sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 28, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 5050, reddito dominicale: € 45.64, reddito agrario: € 24.78

Derivante da: Variazione del 30-01-1996 Prot. N. 175730

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: G.**

agricolo sito in Maniago (PN) CAP: 33085 frazione: Tesis, Strada Cjarvonera s.n.c.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted],  
sezione censuaria Maniago, foglio 53, particella 36, qualità Seminativo, classe 2, superficie  
catastale 2610, reddito dominicale: € 16.85, reddito agrario: € 11.46

Derivante da: Variazione del 30-01-2002 Prot. N. 62274

Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Zona agricola limitrofa a frazione del comune di Maniago

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** No

**Servizi offerti dalla zona:** No

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** No

**Attrazioni paesaggistiche:** No

**Attrazioni storiche:** No

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

**19. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.

Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data  
28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn. serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.

Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data  
28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

**Identificativo corpo: D**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

**Identificativo corpo: E**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

**Identificativo corpo: F**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

**Identificativo corpo: G**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data

28/07/2008 per l'importo di euro 200,00 con cadenza annuale.  
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.  
Registrato a Pordenone il 28/10/2008 ai nn.serie 3 n. 1723  
Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 28/10/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**  
Note: Il valore di 200€ annui comprende l'affitto cumulativo di tutti i lotti

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2015 ai nn. 1161/182; Importo ipoteca: € 150000;  
Importo capitale: € 140000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: €  
100000; Importo capitale: € 134792.68.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Por-  
denone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: €  
100000; Importo capitale: € 134792.68.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] trascritto a Por-  
denone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

### Dati precedenti relativi ai corpi: B

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Por-  
denone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: €  
100000; Importo capitale: € 134792.68.

### Dati precedenti relativi ai corpi: C

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Por-  
denone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in da-

ta 03/02/2015 ai nn. 1161/182; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 150000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 134792.68.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2015 ai nn. 1161/182; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 150000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 134792.68.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2015 ai nn. 1161/182; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 150000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 134792.68.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 9045/6746.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2015 ai nn. 1161/182; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 150000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17364/3056; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 134792.68.

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No  
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: No  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: B**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
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: No  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: C**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
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: No  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: D**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
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: No  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: E**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
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: No  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: F**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
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: No  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: G**

agricolo sito in Maniago (PN), Strada Cjarvonera s.n.c.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
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: No  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

**22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a [redacted] [redacted]  
proprietario/i ante ventennio al 26/04/1997 . In forza di ..

Titolare/Proprietario: [redacted] nato ad [redacted] c.f. [redacted] dal  
26/04/1997 al 14/02/2002 . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data  
20/05/1997, ai nn. 5892/4493.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
dal 14/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a  
Pordenone, in data 21/02/2002, ai nn. 3204/2423.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata ad [redacted] proprietario/i ante ventennio al 09/07/1999 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] dal 09/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 02/08/1999, ai nn. 11041/7738.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata ad [redacted] proprietario/i ante ventennio al 09/07/1999 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] dal 09/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 02/08/1999, ai nn. 11041/7738.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] Del [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] proprietario/i ante ventennio al 04/03/1983 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] dal 04/03/1983 al 19/03/1997 . In forza di -; registrato a Pordenone, in data 04/03/1983, ai nn. [redacted].

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] dal 19/03/1997 al 09/07/1999 . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 19/09/1997, ai nn. 4828.1/1997.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] dal 09/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 02/08/1999, ai nn. 11042/7738.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio al 05/12/1996 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata ad [redacted] nato ad [redacted] nata ad [redacted] nata ad [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] dal 05/12/1996 al 06/06/1997 . In forza di denuncia di successione; registrato a Novara , in data 26/02/1997, ai nn. [redacted].

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

dal 06/06/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 01/07/1997, ai nn. 7748/5859.

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
proprietario/i ante ventennio al 31/01/2005 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
dal 31/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 16/05/2005, ai nn. 2794/1925.

**Dati precedenti relativi ai corpi: F**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] c.f. [redacted] proprietario/i ante ventennio al 04/03/1983 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted]  
[redacted] il [redacted] dal 04/03/1983 al 19/03/1997 . In forza di -;  
registrato a Pordenone, in data 12/05/1990, ai nn. 643086.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] c.f. [redacted] dal 04/03/1983 al 19/03/1997 . In forza di -;  
registrato a Pordenone, in data 12/05/1990, ai nn. 643086.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] dal 19/03/1997 al 09/07/1999  
. In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 02/08/1999, ai nn. 11042/7739.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] c.f. [redacted]  
dal 09/07/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 16/05/2005, ai nn. 2794/1925.

**Dati precedenti relativi ai corpi: G**

**23. PRATICHE EDILIZIE:**

**23.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: D

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: F

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: G

## 23.2 Conformità urbanistica

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	VARIANTE N.38
In forza della delibera:	Delibera C.C. n. 23 in data 27.05.2013
Zona omogenea:	F4.2
Norme tecniche di attuazione:	Zone F.4.2 - di interesse ambientale perigolenali Definizione e finalità 1. Sono costituite dalle aree circostanti ai torrenti Colvera e Cellina, caratterizzate da superfici boscate e a prato stabile, intercalate a superfici coltivate. Il PRGC prevede la conservazione a fini naturalistici, paesaggistici e produttivo-ambientali degli ambiti caratterizzati da boschi, prati e colture agricole, consentendone anche l'utilizzazione a fini turistico-ricreativi e agricoli nel rispetto delle tipologie colturali e paesaggistiche esistenti. Destinazioni d'uso 2. Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono: - la conservazione delle superfici a vegetazione pioniera, a bosco, a prato stabile e a magredo e dei nuclei, filari e siepi, con la manutenzione, la sostituzione, il miglioramento e il potenziamento della vegetazione arborea e arbustiva, nel rispetto delle specie presenti e delle caratteristiche paesaggistiche, ecologiche e di stabilità dei siti; - il mantenimento delle colture agricole esistenti e l'eventuale loro riconversione a prato stabile o a bosco; - la conservazione dei terrazzi fluviali superstiti; - il ripristino o la

	<p>formazione di zone umide o specchi d'acqua in corrispondenza di bassure naturali o artificiali, a fini turistico-naturalistici. - la sistemazione e il ripristino di piste e sentieri e la realizzazione a fini turistico-ricreativi di percorsi e aree di sosta attrezzate. Sono vietate la nuova edificazione e le recinzioni, fatta eccezione per quelle di pertinenza degli edifici esistenti e delle aree di sosta. Parametri edificatori 3. Alla zona è attribuita una "edificabilità teorica" rurale pari a 0,02 mc/mq, che può essere utilizzata, secondo il criterio della "contiguità funzionale" in altre aree della medesima azienda site in zone agricole, per i tipi di attività nelle medesime consentiti. Prescrizioni particolari 4. Gli interventi consentiti non devono compromettere la stabilità idrogeologica dei siti, devono essere compatibili con le caratteristiche paesaggistiche, ecologiche e ambientali dei luoghi, devono utilizzare materiali e tipi costruttivi tradizionali o compatibili con essi. 5. L'area compresa nel perimetro di convenzione e classificata come F.4.2 è da rinaturalizzarsi mediante impianto di specie arboree e arbustive autoctone realizzato con criteri di naturalità.</p>
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:	0.02 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A,B,C,D,E,F,G

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

Appezamento di terra coltivata di forma irregolare, pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di [redacted]  **piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: Divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.390,00**

il terreno risulta di forma Allungata irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie seminativo

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	2.000,00	€ 3,15
Prato	sup reale lorda	1,00	390,00	€ 1,68

**2.390,00****Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: agricola

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3

Valore di mercato max (€/mq): 4.2

Descrizione: **agricolo di cui al punto B**

Appezamento di terra coltivata di forma regolare, pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.630,00**

il terreno risulta di forma Allungata regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie seminativo

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	1.630,00	€ 3,15

**1.630,00**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: agricola

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3

Valore di mercato max (€/mq): 4.2

Descrizione: **agricolo** di cui al punto C

Appezamento di terra coltivata di forma regolare, pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.340,00**

il terreno risulta di forma Allungata regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie seminativo

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	1.340,00	€ 3,15

	1.340,00
--	----------

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: agricola

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3

Valore di mercato max (€/mq): 4.2

---

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D**

Appezamento di terra coltivata di forma regolare, pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.340,00**

il terreno risulta di forma Allungata regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie seminativo

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	1.340,00	€ 3,15
			<b>1.340,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: agricola

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3

Valore di mercato max (€/mq): 4.2

Descrizione: **agricolo** di cui al punto E

Appezamento di terra coltivata di forma irregolare, pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Divorziato

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.570,00**  
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante  
Sistemazioni agrarie seminativo  
Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	9.570,00	€ 3,15
			<b>9.570,00</b>	

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: agricola

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3

Valore di mercato max (€/mq): 4.2

Descrizione: **agricolo** di cui al punto F

Appezamento di terra coltivata di forma regolare, pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: Divorziato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.050,00**

il terreno risulta di forma regolare rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie seminato

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	5.050,00	€ 3,15
			<b>5.050,00</b>	

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: agricola

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3

Valore di mercato max (€/mq): 4.2

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **G**

Appezamento di terra coltivata di forma regolare, pianeggiante , ben esposto , con buon collegamento viario ed attualmente seminato

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.610,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie seminativo

Sistemi irrigui presenti no

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	1,00	2.610,00	€ 3,15
			2.610,00	

2.610,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: agricola

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3

Valore di mercato max (€/mq): 4.2

---

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Borsino immobiliare della provincia di Pordenone

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3,15;

Altre fonti di informazione: consultazione diretta del mercato.

## 24. Valutazione corpi:

### A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.955,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	2.000,00	€ 3,15	€ 6.300,00
Prato	390,00	€ 1,68	€ 655,20

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 6.955,00
Valore corpo	€ 6.955,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.955,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.955,00

### B. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.134,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	1.630,00	€ 3,15	€ 5.134,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 5.134,00
Valore corpo	€ 5.134,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.134,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.134,00

### C. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.221,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	1.340,00	€ 3,15	€ 4.221,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 4.221,00
Valore corpo	€ 4.221,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.221,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.221,00

### D. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.284,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	1.340,00	€ 3,15	€ 4.221,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 4.284,00
Valore corpo	€ 4.284,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.284,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.284,00

**E. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 30.145,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	9.570,00	€ 3,15	€ 30.145,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 30.145,00
Valore corpo	€ 30.145,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.145,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.145,00

**F. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.907,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	5.050,00	€ 3,15	€ 15.907,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 15.907,00
Valore corpo	€ 15.907,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.907,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.907,00

**G. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.221,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	2.610,00	€ 3,15	€ 8.221,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 8.221,00
Valore corpo	€ 8.221,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.221,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.221,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	2.390,00	€ 6.955,00	€ 6.955,00
B	agricolo	1.630,00	€ 5.134,00	€ 5.134,00
C	agricolo	1.340,00	€ 4.221,00	€ 4.221,00
D	agricolo	1.340,00	€ 4.284,00	€ 4.284,00
E	agricolo	9.570,00	€ 30.145,00	€ 30.145,00
F	agricolo	5.050,00	€ 15.907,00	€ 15.907,00
G	agricolo	2.610,00	€ 8.221,00	€ 8.221,00

**24. 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% ) € 10.930,05  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.936,95  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 56.000,00  
 Regime fiscale della vendita: Imposta di registro, ipotecaria e catastale  
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:  
 23-01-2019 18:01:10

L'Esperto alla stima  
 Tiziano Dainese

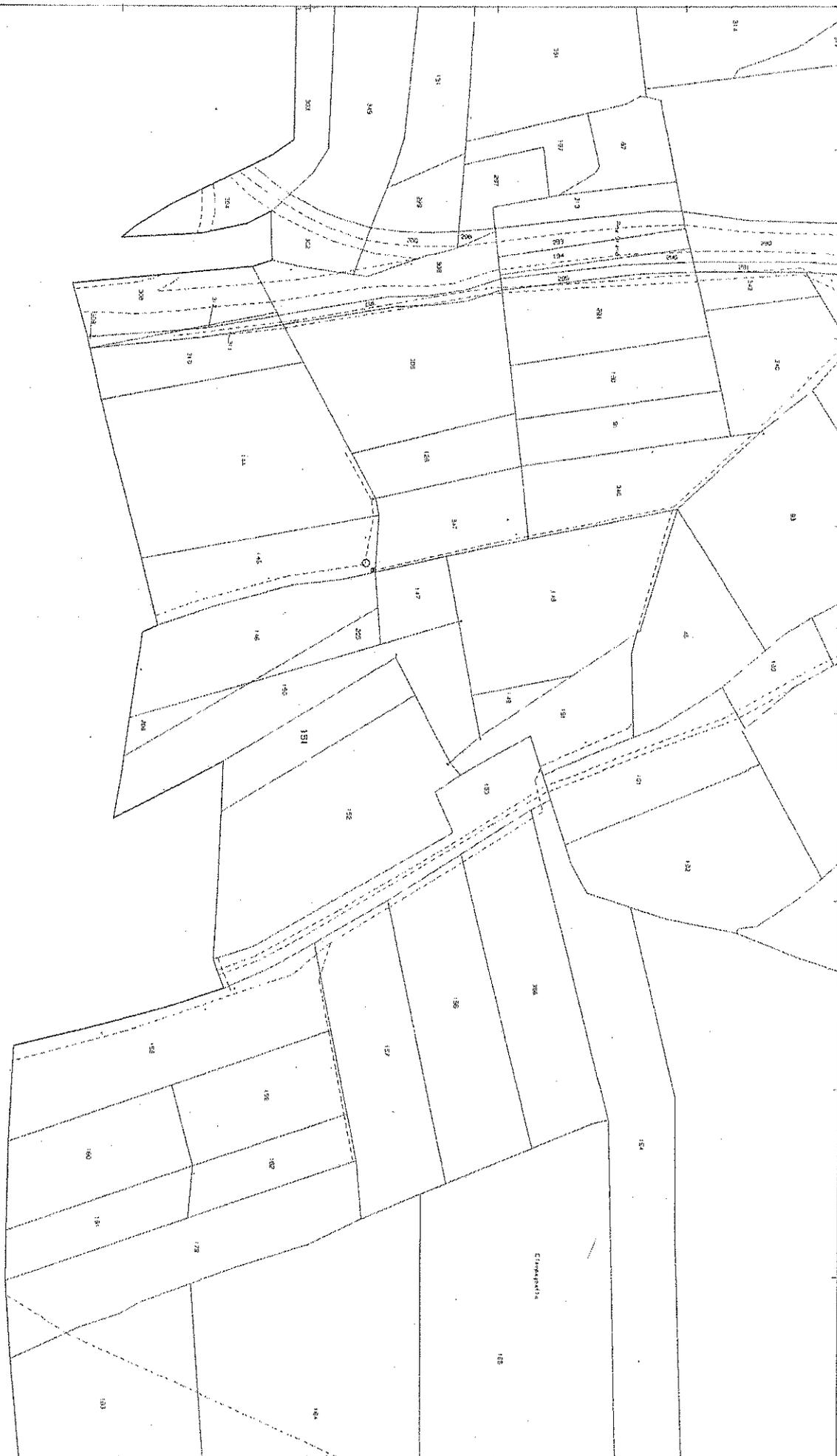
ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di pordenone

Tiziano Dainese  
 albo sezione A  
 numero 320  
 architetto

N=12900

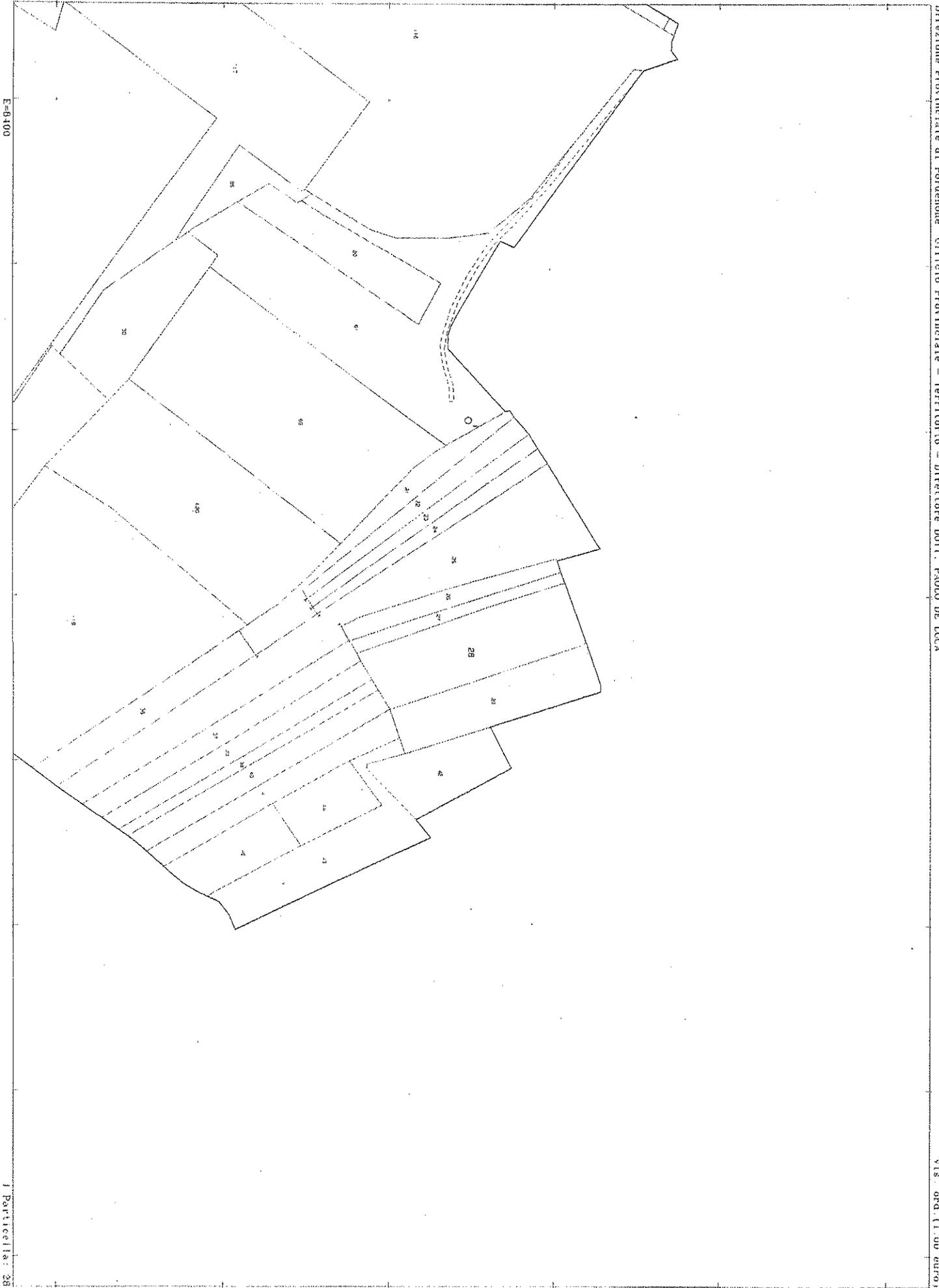
B=12100





N=19400

E=8400



Particella: 38

DIREZIONE PROVINCIALE DI TORRENOVE - UFFICIO PROVINCIALE - IERTELIO - DIRETTORE UFF. FABU DE LUCA

VIA. ORD. L. 1.000 EURO