

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **193/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**TERRENI**

**IN COMUNE DI SEQUALS (PN)**

prop. [REDACTED]

prop. [REDACTED]

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**

Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone

tel. segr. fax : 0434.28900

email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Sequals (Pordenone)

#### Lotto 1

**Corpo: A - Fg. 6 mapp. 4-6-7**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nato a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 6, particella 4**, qualità incolto prod., classe 2, superficie catastale 0.44.00, reddito dominicale: € 1,36, reddito agrario: € 0,91
- **foglio 6, particella 6**, qualità incolto prod., classe 2, superficie catastale 0.34.30, reddito dominicale: € 1,06, reddito agrario: € 0,71
- **foglio 6, particella 7**, qualità incolto prod., classe 2, superficie catastale 0.89.80, reddito dominicale: € 2,78, reddito agrario: € 1,86

#### Lotto 2

**Corpo: A - Fg. 7 mapp. 135**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nato a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 7, particella 135**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.18.50, reddito dominicale: € 9,08, reddito agrario: € 5,25

**Corpo: B - Fg. 7 mapp. 196**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nato a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 7, particella 196**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.33.70, reddito dominicale: € 16,53, reddito agrario: € 9,57

**Corpo: C - Fg. 7 mapp. 240**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nato a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 7, particella 240**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.26.10, reddito dominicale: € 12,81, reddito agrario: € 7,41

#### Lotto 3

**Corpo: A - Fg. 8 mapp. 19**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ ato a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 8, particella 19**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 0.13.10, reddito dominicale: € 2,03, reddito agrario: € 0,34

**Corpo: B - Fg. 8 mapp. 203**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ ato a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 8, particella 203**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.54.20, reddito dominicale: € 34,99, reddito agrario: € 23,79

#### Lotto 4

**Corpo: A - Fg. 12 mapp. 17-154**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ ato a ██████████ - propr. per 1/2  
██████████ ato a ██████████ - propr. per 1/2

- **foglio 12, particella 17**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.59.00, reddito dominicale: € 28,95, reddito agrario: € 16,76
- **foglio 12, particella 154**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.18.60, reddito dominicale: € 9,13, reddito agrario: € 5,28

#### Lotto 5

**Corpo: A - Fg. 13 mapp. 141**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ ato a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 141**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.28.10, reddito dominicale: € 62,85, reddito agrario: € 36,39

#### Lotto 6

**Corpo: A - Fg. 13 mapp. 123-162**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ ato a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 123**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.46.50, reddito dominicale: € 22,81, reddito agrario: € 13,21
- **foglio 13, particella 162**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.20.40, reddito dominicale: € 4,74, reddito agrario: € 4,21

**Lotto 7****Corpo: A - Fg. 13 mapp. 168****Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

[redacted] nato a S. [redacted] propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 168**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.44.30, reddito dominicale: € 21,74, reddito agrario: € 12,58

**Lotto 8****Corpo: A - Fg. 13 mapp. 35****Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

[redacted] A nata [redacted] propr. per 9/10

[redacted] nato a [redacted] propr. per 1/10

- **foglio 13, particella 35**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 0.14.30, reddito dominicale: € 2,22, reddito agrario: € 0,37

**Lotto 9****Corpo: A - Fg. 13 mapp. 34-106****Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

[redacted] propr. per 1/4

[redacted] propr. per 1/4

[redacted] - propr. per 1/4

[redacted] propr. per 1/4

- **foglio 13, particella 34 porz. AA**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.76.00, reddito dominicale: € 68,69, reddito agrario: € 37,29
- **foglio 13, particella 34 porz. AB**, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.10.10, reddito dominicale: € 6,26, reddito agrario: € 4,17
- **foglio 13, particella 106 porz. AA**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.26.00, reddito dominicale: € 23,50, reddito agrario: € 12,76
- **foglio 13, particella 106 porz. AB**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.03.40, reddito dominicale: € 1,23, reddito agrario: € 0,97



**Lotto 10****Corpo: A - Fg. 13 mapp. 92-95****Categoria: Terreno**

Dati Catastali:

[REDACTED] propr. per 1/4  
[REDACTED] propr. per 1/4  
[REDACTED] - propr. per 1/4  
[REDACTED] propr. per 1/4

- **foglio 13, particella 92**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.77.40, reddito dominicale: € 69,95, reddito agrario: € 37,98
- **foglio 13, particella 95**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.49.40, reddito dominicale: € 44,65, reddito agrario: € 24,24

**Lotto 11****Corpo: A - Fg. 13 mapp. 165-225****Categoria: Terreno**

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 1/4  
[REDACTED] propr. per 1/4  
[REDACTED] propr. per 1/4  
[REDACTED] propr. per 1/4

- **foglio 13, particella 165**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.26.30, reddito dominicale: € 6,11, reddito agrario: € 5,43
- **foglio 13, particella 225**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.46.60, reddito dominicale: € 22,86, reddito agrario: € 13,24

**2. Possesso****Bene: - Sequals (Pordenone)****Lotto 1****Corpo: A - Fg. 6 mapp. 4-6-7****Possesso: Nella disponibilità del proprietario.****Lotto 2****Corpo: A - Fg. 7 mapp. 135****Corpo: B - Fg. 7 mapp. 196****Corpo: C - Fg. 7 mapp. 240****Possesso: Nella disponibilità del proprietario.****Lotto 3****Corpo: A - Fg. 8 mapp. 19****Corpo: B - Fg. 8 mapp. 203****Possesso: Nella disponibilità del proprietario.**

**Lotto 4****Corpo:** A - Fg. 12 mapp. 17-154**Possesso:** Nella disponibilità dei proprietari.**Lotto 5****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 141**Possesso:** Nella disponibilità del proprietario.**Lotto 6****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 123-162**Possesso:** Nella disponibilità del proprietario.**Lotto 7****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 168**Possesso:** Nella disponibilità del proprietario.**Lotto 8****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 35**Possesso:** Nella disponibilità dei proprietari.**Lotto 9****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 34-106**Possesso:** Nella disponibilità dei proprietari.**Lotto 10****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 92-95**Possesso:** Nella disponibilità dei proprietari.**Lotto 11****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 165-225**Possesso:** Nella disponibilità dei proprietari.**3. ~~Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili~~****4. Creditori Iscritti****Bene:** - Sequals (Pordenone)**Lotto 1****Corpo:** A - Fg. 6 mapp. 4-6-7**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 2****Corpo:** A - Fg. 7 mapp. 135**Corpo:** B - Fg. 7 mapp. 196**Corpo:** C - Fg. 7 mapp. 240**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto 3****Corpo:** A - Fg. 8 mapp. 19**Corpo:** B - Fg. 8 mapp. 203**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 4****Corpo:** A - Fg. 12 mapp. 17-154**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 5****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 141**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 6****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 123-162**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 7****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 168**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 8****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 35**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 9****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 34-106**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 10****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 92-95**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**Lotto 11****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 165-225**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari****Beni:** - Sequals (Pordenone)**Lotto 1****Corpo:** A - Fg. 6 mapp. 4-6-7

Comproprietari: Nessuno

**Lotto 2****Corpo:** A - Fg. 7 mapp. 135**Corpo:** B - Fg. 7 mapp. 196**Corpo:** C - Fg. 7 mapp. 240

Comproprietari: Nessuno

**Lotto 3**

**Corpo:** A - Fg. 8 mapp. 19

**Corpo:** B - Fg. 8 mapp. 203

Comproprietari: Nessuno

**Lotto 4**

**Corpo:** A - Fg. 12 mapp. 17-154

Comproprietari: Foschiani Nicola

**Lotto 5**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 141

Comproprietari: Nessuno

**Lotto 6**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 123-162

Comproprietari: Nessuno

**Lotto 7**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 168

Comproprietari: Nessuno

**Lotto 8**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 35

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto 9**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 34-106

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto 10**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 92-95

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto 11**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 165-225

Comproprietari: [REDACTED]

**6. Misure Penali**

NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

**8. Prezzo****Bene:** - Sequals (Pordenone)**Lotto 1****Corpo:** A - Fg. 6 mapp. 4-6-7**Prezzo base d'asta: € 10.000,00****Lotto 2****Corpo:** A - Fg. 7 mapp. 135; **Corpo:** B - Fg. 7 mapp. 196; **Corpo:** C - Fg. 7 mapp. 240**Prezzo base d'asta: € 8.000,00****Lotto 3****Corpo:** A - Fg. 8 mapp. 19**Corpo:** B - Fg. 8 mapp. 203**Prezzo base d'asta: € 7.500,00****Lotto 4****Corpo:** A - Fg. 12 mapp. 17-154 (quota 1/2)**Prezzo base d'asta: € 6.900,00****Lotto 5****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 141**Prezzo base d'asta : € 13.000,00****Lotto 6****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 123-162**Prezzo base d'asta: € 11.600,00****Lotto 7****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 168**Prezzo base d'asta: € 9.000,00****Lotto 8****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 35 (quota 9/10)**Prezzo base d'asta: € 2.600,00****Lotto 9****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 34-106 (quota 3/4)**Prezzo base d'asta: € 17.700,00****Lotto 10****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 92-95 (quota 3/4)**Prezzo base d'asta: € 19.400,00****Lotto 11****Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 165-225 (quota 3/4)**Prezzo base d'asta: € 11.000,00**

**PREMESSA**

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 28.11.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 16.12.2016.

\* \* \*

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere elaborati peritali distinti per comune.

**Oggetto del presente rapporto di valutazione sono vari terreni ubicati nel COMUNE DI SEQUALS, e precisamente:**

*di proprietà del Signor* [REDACTED]

**LOTTO 1: Fg. 6 mapp. 4-6-7** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 2: Fg. 7 mapp. 135-196-240** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 3: Fg. 8 mapp. 19-203** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 4: Fg. 12 mapp. 17-154** (quota di 1/2 di piena proprietà)

**LOTTO 5: Fg. 13 mapp. 141** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 6: Fg. 13 mapp. 123-162** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 7: Fg. 13 mapp. 168** (quota di 1/1 di piena proprietà)

*di proprietà della Signora* [REDACTED]

**LOTTO 8: Fg. 13 mapp. 35** (quota di 9/10 di piena proprietà)

*di proprietà delle Signore* [REDACTED]

**LOTTO 9: Fg. 13 mapp. 34-106** (quota di 3/4 di piena)

**LOTTO 10: Fg. 13 mapp. 92-95** (quota di 3/4 di piena proprietà)

**LOTTO 11: Fg. 13 mapp. 165-225** (quota di 3/4 di piena proprietà)

**ATTIVITA' ESEGUITA**

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione ipo-catastale depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione delle mappe catastali;
- acquisizione di copia dei titoli di provenienza;
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Spilimbergo dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio de [REDACTED];
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Frisanco dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio della Signora [REDACTED];
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Spilimbergo dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio della [REDACTED];
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Rovigo dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio della [REDACTED];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Sequals di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 DPR n. 380/2001;
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche;
- ricerca, individuazione e stampa dei terreni con "google maps";
- accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Sequals per il ritiro del certificato richiesto.

Le superfici dei terreni sono quelle catastali, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, non ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né ha indagato circa la presenza di reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

**STATO CIVILE**

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 23.02.2017 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Spilimbergo, che si allega [REDACTED] e gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 22.02.2017 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Frisanco, che si allega [REDACTED] e gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 7.02.2017 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Spilimbergo, che si allega [REDACTED] [REDACTED] gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 25.02.2017 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Rovigo, che si allega [REDACTED] [REDACTED] ha contratto m [REDACTED] e con atto del 7.03.1980 rep.n. 57418 del not. Cesare Marzona gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

## DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

## CRITERI DI STIMA

Lo scrivente ha adottato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

### Annualità 2016

#### Valori Agricoli medi della provincia

Regione agraria n. 5 (Sequals)

N. 7A collina interna: medio Cellina

coltura	valore agricolo €/ha
bosco ceduo	16.800,00
prato	16.800,00
prato arborato	16.800,00
seminativo	31.500,00
seminativo arborato	31.500,00

Si è inoltre considerato che:



- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

**Divisibilità**

I mapp. 17 e 154 del Fg. 12, pignorati per la quota di 1/2 (Lotto 4), ed i mapp. 34-92-95-106-165-225 del Fg. 13, pignorati per la quota di 3/4 (Lotti 9-10-11), sono divisibili; lo scrivente, per economia della procedura, ritiene per il momento di non procedere ad ipotesi divisionali e procede alla stima dell'intera piena proprietà dei beni, fornendo la valutazione della quota staggita quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

Rimane comunque a disposizione per qualsiasi integrazione o chiarimento.

Il mapp. 35 del Fg. 13, pignorato per la quota di 9/10 (Lotto 8), non è invece divisibile.

\* \* \*

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

**Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente i beni.**

**Elenco fonti:**

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

**LOTTO 1**Beni in **Sequals** (Pordenone)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A - Fg. 6 mapp. 4-6-7.****Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/1 [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] 0 - propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 6, particella 4**, qualità incolto prod., classe 2, superficie catastale 0.44.00, reddito dominicale: € 1,36, reddito agrario: € 0,91
- **foglio 6, particella 6**, qualità incolto prod., classe 2, superficie catastale 0.34.30, reddito dominicale: € 1,06, reddito agrario: € 0,71
- **foglio 6, particella 7**, qualità incolto prod., classe 2, superficie catastale 0.89.80, reddito dominicale: € 2,78, reddito agrario: € 1,86

Confini:

Il mapp. 4 confina con:

- mapp. 3-11-5, altro foglio di mappa.

Il mapp. 6-7 formano corpo unico confinante con:

- mapp. 5-11-10-8, altro foglio di mappa.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** collinare**Area urbanistica:** boschiva di ambito collinare**Caratteristiche zone limitrofe:** collinari**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A - Fg. 6 mapp. 4-6-7**

Nella disponibilità del proprietario.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Trascrizione pregiudizievole:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 23/05/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/05/2014, rep.n. 76398; trascritto a Pordenone, in data 18/06/2014, ai nn. 6643/5040.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7. Conformità edilizia:****7. Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	Zona E2. - boschiva di ambito collinare
Note	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI SEQUALS****FG. 6 MAPP. 4-6-7**

Trattasi di terreni boschivi in pendio, ubicati in loc. Col Palis, della superficie complessiva di mq.cat. 16.810.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di mq **16.810,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 4	sup reale lorda	1,00	4.400,00	€ 0,70
mapp. 6	sup reale lorda	1,00	3.430,00	€ 0,70
mapp. 7	sup reale lorda	1,00	8.980,00	€ 0,70
			<b>16.810,00</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

**Elenco fonti:**

### 8.2 Valutazione corpi:

**A - Fg. 6 mapp. 4-6-7.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 4	4.400,00	€ 0,70	€ 3.080,00
mapp. 6	3.430,00	€ 0,70	€ 2.401,00
mapp. 7	8.988,00	€ 0,70	€ 6.286,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 11.767,00

Valore Corpo € 11.767,00

**Valore complessivo intero € 11.767,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 11.767,00**

\*\*\*

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Sequals - Fg. 6 mapp. 4-6-7</b>	terreni boschivi in pendio	16.810,00	€ 11.767,00	€ 11.767,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.765,05

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 10.000,00

**LOTTO 2**Beni in **Sequals** (Pordenone)**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A - Fg. 7 mapp. 135.****Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/1 [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 7, particella 135**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.18.50, reddito dominicale: € 9,08, reddito agrario: € 5,25

Confini:

Il mapp. 135 confina con:

- mapp. 134-138-136-137, strada vicinale.

Identificativo corpo: **B - Fg. 7 mapp. 240****Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/1 [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 7, particella 240**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.26.10, reddito dominicale: € 12,81, reddito agrario: € 7,41

Confini:

Il mapp. 240 confina con:

- mapp. 239, altro foglio di mappa, mapp. 245-268-238.

**Identificativo corpo: C - Fg. 7 mapp. 196**

**Terreno**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 7, particella 196**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.33.70, reddito dominicale: € 16,53, reddito agrario: € 9,57

Confini:

Il mapp. 196 confina con:

- mapp. 197, altro foglio di mappa, mapp. 195-183-182.

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

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** agricola-paesaggistica

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Fg. 7 mapp. 135**

**Identificativo corpo: B - Fg. 7 mapp. 240**

**Identificativo corpo: C - Fg. 7 mapp. 196**

Nella disponibilità del proprietario.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fg. 7 mapp. 135

- [redacted] propr. per 1/1 dal 10/11/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 10/11/2005, rep.n. 58489; trascritto a Pordenone, in data 16/11/2005, ai nn. 19311/12253.

**Fg. 7 mapp. 240**

- [redacted] propr. per 1/1 dal 23/08/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/08/2005, rep.n. 57764; trascritto a Pordenone, in data 15/09/2005, ai nn. 15582/9987.

**Fg. 7 mapp. 196**

- [redacted] propr. per 1/1 dal 23/08/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/08/2005, rep.n. 57764; trascritto a Pordenone, in data 15/09/2005, ai nn. 15581/9986.

**15. PRATICHE EDILIZIE:****15.1 Conformità edilizia:****15.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	<p><b>mapp. 135</b> Zona E4.1 - agricolo-paesaggistica ad elevata connettività ecologica; parte in fascia di rispetto stradale; parte in zona per servizi ed attrezzature collettive</p> <p><b>mapp. 240</b> Zona E4.1 - agricolo-paesaggistica ad elevata connettività ecologica</p> <p><b>mapp. 196</b> Zona E0 - verde di interesse storico-ambientale e di protezione; parte in fascia di rispetto cimiteriale</p>
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.



## DESCRIZIONE

## COMUNE DI SEQUALS

**CORPO A - FG. 7 MAPP. 135**

Trattasi di un terreno piano di forma all'incirca rettangolare, ubicato in loc. Povola, della superficie di mq.cat. 1.850, di natura alluvionale medio impasto, destinato a prato stabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 1.850,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 135	sup reale lorda	1,00	1.850,00	€ 1,20

**1.850,00**

**CORPO B - FG. 7 MAPP. 240**

Trattasi di un terreno piano di forma all'incirca rettangolare, ubicato in loc. Turtins, della superficie di mq.cat. 2.610, di natura alluvionale medio impasto, destinato a prato stabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 2.610,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 240	sup reale lorda	1,00	2.610,00	€ 1,20

**2.610,00**

**CORPO C - FG. 7 MAPP. 196**

Trattasi di un terreno piano di forma rettangolare, ubicato nei pressi del cimitero di Sequals, della superficie di mq.cat. 3.370, di natura alluvionale medio impasto, destinato a prato stabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 3.370,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 196	sup reale lorda	1,00	3.370,00	€ 1,20

**3.370,00**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

**Elenco fonti:**

**16.2 Valutazione corpi:**

**A - Fg. 7 mapp. 135.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 135	1.850,00	€ 1,20	€ 2.220,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 2.220,00

Valore Corpo € 2.220,00

**Valore complessivo intero € 2.220,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 2.220,00**

**B - Fg. 7 mapp. 240.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 240	2.610,00	€ 1,20	€ 3.132,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 3.132,00

Valore Corpo € 3.132,00

**Valore complessivo intero € 3.132,00****Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 3.132,00****C - Fg. 7 mapp. 196.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 196	3.370,00	€ 1,20	€ 4.044,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 4.044,00

Valore Corpo € 4.044,00

**Valore complessivo intero € 4.044,00****Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 4.044,00**

\* \* \*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Sequals - Fg. 7 mapp. 135</b>	terreno destinato a prato stabile	1.850,00	€ 2.220,00	€ 2.220,00
<b>Comune di Sequals - Fg. 7 mapp. 240</b>	terreno destinato a prato stabile	2.610,00	€ 3.132,00	€ 3.132,00
<b>Comune di Sequals - Fg. 7 mapp. 196</b>	terreno destinato a prato stabile	3.370,00	€ 4.044,00	€ 4.044,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 9.396,00</b>

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita

€ 1.409,40

giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 8.000,00**

**LOTTO 3**Beni in **Sequals** (Pordenone)**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A - Fg. 8 mapp. 19.****Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**- propr. per 1/1**Dati catastali

- **foglio 8, particella 19**, qualità bosco ceduc, classe 1, superficie catastale 0.13.10, reddito dominicale: € 2,03, reddito agrario: € 0,34

Confini:

Il mapp. 19 confina con:

- mapp. 20-60-18, altro foglio di mappa.

Identificativo corpo: **B - Fg. 8 mapp. 203.****Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:[redacted] nato a [redacted] **propr. per 1/1**Dati catastali

- **foglio 8, particella 203**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.54.20, reddito dominicale: € 34,99, reddito agrario: € 23,79

Confini:

Il mapp. 203 confina con:  
 - mapp. 204-202, canale su due lati.

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

**Caratteristiche zona:** collinare e aperta campagna  
**Area urbanistica:** boschiva di ambito collinare e agricola  
**Caratteristiche zone limitrofe:** collinare e aperta campagna

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mapp. 19**  
**Identificativo corpo: B - Fg. 8 mapp. 203**  
 Nella disponibilità del proprietario.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Fg. 8 mapp. 19

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 23/05/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/05/2014, rep.n. 76398; trascritto a Pordenone, in data 18/06/2014, ai nn. 6643/5040.

### Fg. 8 mapp. 203

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 23/08/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/08/2005, rep.n. 57764; trascritto a Pordenone, in data 15/09/2005, ai nn. 15581/9986.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

### 23.1 Conformità edilizia:

### 23.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	mapp. 19

	Zona E2. - boschiva di ambito collinare <b>mapp. 203</b> Zona E6 - di interesse agricolo; parte in fascia di rispetto paesaggistico
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

**DESCRIZIONE**

**COMUNE DI SEQUALS**

**CORPO A - FG. 8 MAPP. 19**

Trattasi di un terreno in falso piano di forma trapezoidale, destinato a bosco ceduo, ubicato a confine con il Comune di Travesio, della superficie di mq.cat. 1.310.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 1.310,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 19	sup reale lorda	1,00	1.310,00	€ 0,50

**1.310,00**

**CORPO B - FG. 8 MAPP. 203**

Trattasi di un terreno piano di forma rettangolare, destinato a bosco ceduo, ubicato in loc. Cannedo, della superficie di mq.cat. 5.420.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di mq **5.420,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 203	sup reale lorda	1,00	5.420,00	€ 1,50
			<b>5.420,00</b>	

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

### 24.2 Valutazione corpi:

#### A - Fg. 8 mapp. 19.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 19	1.310,00	€ 0,50	€ 655,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 655,00

Valore Corpo € 655,00

**Valore complessivo intero € 655,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 655,00**

#### B - Fg. 8 mapp. 203.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 203	5.420,00	€ 1,50	€ 8.130,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 8.130,00

Valore Corpo € 8.130,00

**Valore complessivo intero € 8.130,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 8.130,00**

\*\*\*



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1)</i>
<b>Comune di Sequals - Fig. 8 mapp. 19</b>	terreno destinato a bosco ceduo	1.310,00	€ 655,00	€ 655,00
<b>Comune di Sequals - Fig. 8 mapp. 203</b>	terreno destinato a bosco ceduo	5.420,00	€ 8.130,00	€ 8.130,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 8.785,00</b>

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.317,75

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 7.500,00**

**LOTTO 4**Beni in **Sequals** (Pordenone)**25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 12 mapp. 17-154.

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] quota: 1/2 - tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**[redacted] nato a [redacted] - propr. per 1/2  
- propr. per 1/2**Dati catastali**

- **foglio 12, particella 17**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.59.00, reddito dominicale: € 28,95, reddito agrario: € 16,76
- **foglio 12, particella 154**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.18.60, reddito dominicale: € 9,13, reddito agrario: € 5,28

**Confini:**

Il mapp. 17 e 154 formano corpo unico confinante con:

- strada, mapp. 18-43-16.

**26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola**Area urbanistica:** agricolo-paesaggistica**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**27. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A - Fg. 12 mapp. 17-154

Nella disponibilità dei proprietari.

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

**- Atti di asservimento:**

- A rogito di not. Cesare Marzona in data 04/03/1972 rep.n. 31302, trascritto a Udine in data 22/04/1972 ai nn. 9877/8670  
**Servitù di acquedotto** a favore del Demanio della Regione Friuli-Venezia Giulia (vedasi nota di trascrizione allegata).

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] propr. per 1/2 dal 21/07/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Andrea Maistrello, in data 21/07/2015, rep.n. 3616; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2015, ai nn. 10761/7564.

**31. PRATICHE EDILIZIE:****31.1 Conformità edilizia:****31.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	Zona E4.1 - agricolo-paesaggistica ad elevata connettività ecologica
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI SEQUALS****CORPO A - FG. 12 MAPP. 17-154**

Trattasi di un terreno seminativo piano di forma regolare, ubicato dietro le caserme di Sequals, della superficie complessiva di mq.cat. 7.760, di natura alluvionale medio impasto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] quota: 1/2 - tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di **mq 7.760,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 17	sup reale lorda	1,00	5.900,00	€ 2,10
mapp. 154	sup reale lorda	1,00	1.860,00	€ 2,10
			<b>7.760,00</b>	

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

**32.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 12 mapp. 17-154.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 17	5.900,00	€ 2,10	€ 12.390,00
mapp. 154	1.860,00	€ 2,10	€ 3.906,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 16.296,00

Valore Corpo € 16.296,00

**Valore complessivo intero € 16.296,00****Valore complessivo diritto e quota (1/2) € 8.148,00**

\* \* \*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/2)
<b>Comune di Sequals - Fg. 12 mapp. 17-154</b>	terreno seminativo	7.760,00	€ 16.296,00	€ 8.148,00

**32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita

€ 1.222,20

giudiziarla, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

Riduzione del valore del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 6.900,00**

**LOTTO 5**Beni in **Sequals** (Pordenone)**33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 141.

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] nato [redacted] - propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 13, particella 141**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.28.10, reddito dominicale: € 62,85, reddito agrario: € 36,39

Confini:

Il mapp. 141 confina con:

- mapp. 136-137-138-142, strada vicinale della Piovia, mapp. 140.

**34. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** aperta campagna**Area urbanistica:** agricolo-paesaggistica**Caratteristiche zone limitrofe:** aperta campagna**35. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 141

Nella disponibilità del proprietario.

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

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

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 23/08/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/08/2005, rep.n. 57764; trascritto a Pordenone, in data 15/09/2005, ai nn. 15582/9987.

**39. PRATICHE EDILIZIE:****39.1 Conformità edilizia:****39.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	Zona E4.1 - agricolo-paesaggistica ad elevata connettività ecologica
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI SEQUALS****CORPO A - FG. 13 MAPP. 141**

Trattasi di un terreno piano di forma regolare, ubicato in loc. Sassi, della superficie di mq.cat. 12.810, di natura alluvionale medio impasto, destinato a prato stabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 12.810,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 141	sup reale lorda	1,00	12.810	€ 1,20

**12.810,00**

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

**40.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 13 mapp. 141.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 141	12.810,00	€ 1,20	€ 15.372,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 15.372,00

Valore Corpo € 15.372,00

**Valore complessivo intero € 15.372,00****Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 15.372,00**

\* \* \*

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1)</i>
<b>Comune di Sequals - Fg. 13 mapp. 141</b>	terreno destinato a prato stabile	12.810,00	€ 15.372,00	€ 15.372,00

**40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 2.305,80

**40.4 Prezzo base d'asta del lotto:****Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova****€ 13.000,00**



**LOTTO 6**Beni in **Sequals** (Pordenone)**41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 123-162

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/1 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[REDACTED] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 13, particella 123**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.46.50, reddito dominicale: € 22,81, reddito agrario: € 13,21
- **foglio 13, particella 162**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.20.40, reddito dominicale: € 4,74, reddito agrario: € 4,21

Confini:

Il mapp. 123 e 162 formano corpo unico confinante con:

- strada vicinale, mapp. 163-184-183-161.

**42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola**Area urbanistica:** agricolo-paesaggistica**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**43. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 123-162

Nella disponibilità del proprietario.

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili  
**Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.**

**45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Fg. 13 mapp. 123**

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 23/08/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/08/2005, rep.n. 57764; trascritto a Pordenone, in data 15/09/2005, ai nn. 15581/9986.

**Fg. 13 mapp. 162**

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 23/08/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/08/2005, rep.n. 57763; trascritto a Pordenone, in data 26/08/2005, ai nn. 14656/9379.

**47. PRATICHE EDILIZIE:****47.1 Conformità edilizia:****47.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	Zona E4.1 - agricolo-paesaggistica ad elevata connettività ecologica
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI SEQUALS****CORPO A - FG. 13 MAPP. 123-162**

Trattasi di due terreni piani di forma regolare, ubicati in loc. Sassi, di natura alluvionale medio impasto, destinato a seminativo il mapp. 123, di mq.cat. 4.650, ed a prato stabile il mapp. 162, di mq.cat. 2.040.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di mq **6.690,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 123	sup reale lorda	1,00	4.650,00	€ 2,40
mapp. 162	sup reale lorda	1,00	2.040,00	€ 1,20

**6.690,00****48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48.1 Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

**48.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 13 mapp. 123-162**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 123	4.650,00	€ 2,40	€ 11.160,00
mapp. 162	2.040,00	€ 1,20	€ 2.448,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 13.608,00

Valore Corpo € 13.608,00

**Valore complessivo intero € 13.608,00****Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 13.608,00**

\* \* \*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Sequals - Fg. 13 mapp. 123-162</b>	terreni destinati a seminativo e prato stabile	6.690,00	€ 13.608,00	€ 13.608,00

**48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 2.041,20

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

€ 11.600,00

**LOTTO 7**Beni in **Sequals** (Pordenone)**49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 168

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 13, particella 168**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.44.30, reddito dominicale: € 21,74, reddito agrario: € 12,58

Confini:

Il mapp. 168 confina con:

- mapp. 225-169-189-188, strada vicinale.

**50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola**Area urbanistica:** agricola**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**51. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 168

Nella disponibilità del proprietario.

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

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

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 23/08/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 23/08/2005, rep.n. 57764; trascritto a Pordenone, in data 15/09/2005, ai nn. 15581/9986.

**55. PRATICHE EDILIZIE:****55.1 Conformità edilizia:****55.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	Zona E6 - di interesse agricolo
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI SEQUALS****CORPO A - FG. 13 MAPP. 168**

Trattasi di un terreno piano di forma regolare, ubicato in loc. Ronchi adices, della superficie di mq.cat. 4.430, di natura alluvionale medio impasto, destinato a seminativo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 4.430,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 168	sup reale lorda	1,00	4.430,00	€ 2,40

**4.430,00**

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

**56.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 13 mapp. 168**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 168	4.430,00	€ 2,40	€ 10.632,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10.632,00

Valore Corpo € 10.632,00

**Valore complessivo intero € 10.632,00****Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 10.632,00**

\* \* \*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Sequals - Fg. 13 mapp. 168</b>	terreno destinato a seminativo	4.430,00	€ 10.632,00	€ 10.632,00

**56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.594,80

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 9.000,00**

**LOTTO 8**Beni in **Sequals** (Pordenone)**57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A - Fg. 13 mapp. 35.****Terreno****Quota e tipologia del diritto**9/10 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

[redacted] propr. per 9/10

[redacted] propr. per 1/10

**Dati catastali**

- **foglio 13, particella 35**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 0.14.30, reddito dominicale: € 2,22, reddito agrario: € 0,37

**Confini:**

Il mapp. 35 confina con:

- mapp. 36-37-34, altro foglio di mappa.

**58. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola**Area urbanistica:** agricolo-paesaggistica**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**59. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: **A - Fg. 13 mapp. 35**

Nella disponibilità dei proprietari.

**60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili

**Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.**



**61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] propr. per 9/10 dal 09/04/2001 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 09/04/2001, rep.n. 25502, trascritto a Pordenone, in data 26/04/2001, ai nn. 6354/4574.

**63. PRATICHE EDILIZIE:****63.1 Conformità edilizia:****63.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	Zona E4.1 - agricolo-paesaggistico ad elevata connettività ecologica; parte in fascia di rispetto stradale; tutto in fascia di rispetto paesaggistico; tutto in area connessa alla torbiera di Sequals
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI SEQUALS****CORPO A - FG. 13 MAPP. 35**

Trattasi di un terreno piano di forma trapezoidale, ubicato in loc. Storta, della superficie di mq.cat. 1.430, di natura alluvionale medio impasto, destinato a seminativo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

9/10 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/10 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di **mq 1.430,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 35	sup reale lorda	1,00	1.430,00	€ 2,40
			<b>1.430,00</b>	

#### 64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 64.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

##### 64.2 Valutazione corpi:

###### A - Fg. 13 mapp. 35.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 35	1.430,00	€ 2,40	€ 3.432,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.432,00
Valore Corpo			€ 3.432,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 3.432,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (9/10)</b>			<b>€ 3.088,80</b>

\* \* \*

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (9/10)
<b>Comune di Sequals - Fg. 13 mapp. 35</b>	terreno destinato a seminativo	1.430,00	€ 3.432,00	€ 3.088,80

##### 64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da

€ 463,32

disposizioni del G.E.):

Riduzione del valore del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 2.600,00**

**LOTTO 9**Beni in **Sequals** (Pordenone)**65. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A - Fg. 13 mapp. 34-106****Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/4 di [redacted] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [redacted]1/4 di [redacted] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [redacted]1/4 di [redacted] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [redacted]**Eventuali comproprietari:**

[redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

[redacted] propr. per 1/4

[redacted] propr. per 1/4

[redacted] propr. per 1/4

[redacted] propr. per 1/4

**Dati catastali**

- **foglio 13, particella 34 porz. AA**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.76.00, reddito dominicale: € 68,69, reddito agrario: € 37,29
- **foglio 13, particella 34 porz. AB**, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.10.10, reddito dominicale: € 6,26, reddito agrario: € 4,17
- **foglio 13, particella 106 porz. AA**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.26.00, reddito dominicale: € 23,50, reddito agrario: € 12,76
- **foglio 13, particella 106 porz. AB**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.03.40, reddito dominicale: € 1,23, reddito agrario: € 0,97

**Confini:**

I mapp. 34 e 106 formano corpo unico confinante con:

- mapp. 35-37-46-45-38, strada vicinale, mapp. 33-32-31, altro foglio di mappa.

**66. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola**Area urbanistica:** agricolo-paesaggistica**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**67. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: **A - Fg. 13 mapp. 34-106**

Nella disponibilità dei proprietari.

**68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili **Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.**

**69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] propr. per 1/4 [REDACTED], per 1/4 [REDACTED] [REDACTED] propr. per 1/4 dal 31/07/2003 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 31/07/2003, rep.n. 43771, trascritto a Pordenone, in data 08/08/2003, ai nn. 13166/8769.

**71. PRATICHE EDILIZIE:****71.1 Conformità edilizia:****71.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	<b>mapp. 34</b> Zona E4.1 - agricolo-paesaggistico ad elevata connettività ecologica; parte in fascia di rispetto stradale; parte in fascia di rispetto paesaggistico; parte in area connessa alla forbiera di Sequals <b>mapp. 106</b> Zona E4.1 - agricolo-paesaggistico ad elevata connettività ecologica
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

## DESCRIZIONE

## COMUNE DI SEQUALS

## CORPO A - FG. 13 MAPP. 34-106

Trattasi di due terreni piani di forma regolare, confinanti fra loro, ubicati in loc. Storta, della superficie di mq.cat. 8.610 e mq.cat. 2.940, di natura alluvionale medio impasto, destinati a seminativo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 [redacted] an- Piena proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

1/4 [redacted] a proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

1/4 di [redacted] proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di mq **11.550,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 34	sup reale lorda	1,00	8.610,00	€ 2,40
mapp. 106	sup reale lorda	1,00	2.940,00	€ 2,40

**11.550,00**

## 72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 72.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

## 72.2 Valutazione corpi:

## A - Fg. 13 mapp. 34-106

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 34	8.610,00	€ 2,40	€ 20.664,00
mapp. 106	2.940,00	€ 2,40	€ 7.056,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 27.720,00

Valore Corpo € 27.720,00

<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 27.720,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (3/4)</b>	<b>€ 20.790,00</b>

\* \* \*

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (3/4)</i>
<b>Comune di Sequals - Fg. 13 mapp. 34-106</b>	terreni destinati a seminativo	11.550,00	€ 27.720,00	€ 20.790,00

**72.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 3.118,50

Riduzione del valore del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 17.700,00**

**LOTTO 10**Beni in **Sequals** (Pordenone)**73. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 92-95

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/4 di [redacted] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [redacted]1/4 di [redacted] **proprietà** - Cod. Fiscale: [redacted]1/4 di [redacted] **proprietà** - Cod. Fiscale: [redacted]**Eventuali comproprietari:**

[redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

[redacted] propr. per 1/4

[redacted] propr. per 1/4

[redacted] propr. per 1/4

[redacted] propr. per 1/4

**Dati catastali**

- **foglio 13, particella 92**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.77.40, reddito dominicale: € 69,95, reddito agrario: € 37,98
- **foglio 13, particella 95**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.49.40, reddito dominicale: € 44,65, reddito agrario: € 24,24

**Confini:**

Il mapp. 92 confina con:

- strada vicinale, mapp. 94-93, strada vicinale.

Il mapp. 95 confina con:

- mapp. 96-100-99-94, strada vicinale.

**74. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola**Area urbanistica:** agricola**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**75. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 92-95

Nella disponibilità dei proprietari.



**76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili **Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.**

**77. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Fg. 13 mapp. 92**

- [REDACTED] propr. per 1/4 [REDACTED] r. per 1/4 [REDACTED] [REDACTED] propr. per 1/4 dal 09/04/2002 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 09/04/2002, rep.n. 33138, trascritto a Pordenone, in data 12/04/2002, ai nn. 6328/4593.

**Fg. 13 mapp. 95**

- [REDACTED] - propr. per 1/4 [REDACTED] per 1/4 [REDACTED] [REDACTED] propr. per 1/4 dal 31/07/2003 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 31/07/2003, rep.n. 43771, trascritto a Pordenone, in data 08/08/2003, ai nn. 13165/8768.

**79. PRATICHE EDILIZIE:****79.1 Conformità edilizia:****79.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	<b>mapp. 92</b> Zona E6 - di interesse agricolo; parte in fascia di rispetto paesaggistico; parte in area connessa alla torbiera di Sequals <b>mapp. 95</b> Zona E6 - di interesse agricolo; tutto in fascia di rispetto paesaggistico; tutto in area connessa alla torbiera di Sequals
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

## DESCRIZIONE

## COMUNE DI SEQUALS

## CORPO A - FG. 13 MAPP. 92-95

Trattasi di due terreni piani di forma regolare, ubicati in loc. Storta a poca distanza l'uno dall'altro, della superficie di mq.cat. 7.740 e mq.cat. 4.940, di natura alluvionale medio impasto, destinati a seminativo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

1/4 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di mq **12.680,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 92	sup reale lorda	1,00	7.740,00	€ 2,40
mapp. 95	sup reale lorda	1,00	4.940,00	€ 2,40
			<b>12.680,00</b>	

## 80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 80.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

## 80.2 Valutazione corpi:

**A - Fg. 13 mapp. 92-95**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 92	7.740,00	€ 2,40	€ 18.576,00
mapp. 95	4.940,00	€ 2,40	€ 11.856,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 30.432,00

Valore Corpo € 30.432,00

<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 30.432,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (3/4)</b>	<b>€ 22.824,00</b>

\* \* \*

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (3/4)</i>
<b>Comune di Sequals - Fg. 13 mapp. 92-95</b>	terreni destinati a seminativo	12.680,00	€ 30.432,00	€ 22.824,00

**80.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 3.423,60

Riduzione del valore del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 19.400,00**

**LOTTO 11**Beni in **Sequals** (Pordenone)**81. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A - Fg. 13 mapp. 165-225****Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/4 [redacted] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale [redacted]1/4 [redacted] **a proprietà** - Cod. Fiscale [redacted]1/4 [redacted] **a proprietà** - Cod. Fiscale [redacted]**Eventuali comproprietari:**

[redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

[redacted] propr. per 1/4  
 [redacted] propr. per 1/4  
 [redacted] propr. per 1/4  
 [redacted] propr. per 1/4

**Dati catastali**

- **foglio 13, particella 165**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.26.30, reddito dominicale: € 6,11, reddito agrario: € 5,43
- **foglio 13, particella 225**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.46.60, reddito dominicale: € 22,86, reddito agrario: € 13,24

**Confini:**

Il mapp. 165 confina con:

- strada vicinale, mapp. 167-166-164.

Il mapp. 225 confina con:

- mapp. 48-169-168, strada vicinale.

**82. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola**Area urbanistica:** agricola e agricolo-paesaggistica**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**83. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: **A - Fg. 13 mapp. 165-225**

Nella disponibilità dei proprietari.

**84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

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

**86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

➤ [redacted] propr. per 1/4 [redacted] r. per 1/4 [redacted] [redacted] propr. per 1/4 dal 12-15/07/2002 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi, in data 12-15/07/2002, rep.n. 35385-35402, trascritto a Pordenone, in data 19/07/2002, ai nn. 12384/8902.

**87. PRATICHE EDILIZIE:**

**87.1 Conformità edilizia:**

**87.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. fino alla Variante n. 26
Zona omogenea:	<b>mapp. 165</b> Zona E4.1 - agricolo-paesaggistico ad elevata connettività ecologica <b>mapp. 225</b> parte in Zona E6 - di interesse agricolo; parte in Zona E4.1 - agricolo-paesaggistico ad elevata connettività ecologica
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 rilasciato dal Comune di Sequals, che si allega.

**DESCRIZIONE**

**COMUNE DI SEQUALS**

**CORPO A - FG. 13 MAPP. 165-225**

Trattasi di due terreni piani di forma regolare, ubicati in loc. Ronchi adices, separati

da strada vicinale, della superficie di mq.cat. 2.630 e mq.cat. 4.660, di natura alluvionale medio impasto, destinati a seminativo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

1/4 di [redacted] a proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

1/4 di [redacted] a proprietà - Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Superficie complessiva di **mq 7.290,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 165	sup reale lorda	1,00	2.630,00	€ 2,40
mapp. 225	sup reale lorda	1,00	4.660,00	€ 2,40
			<b>7.290,00</b>	

## 88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 88.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

**Elenco fonti:**

### 88.2 Valutazione corpi:

#### A - Fg. 13 mapp. 165-225

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 165	2.630,00	€ 2,40	€ 6.312,00
mapp. 225	4.660,00	€ 2,40	€ 11.184,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 17.496,00

Valore Corpo € 17.496,00

**Valore complessivo intero € 17.496,00**

**Valore complessivo diritto e quota (3/4) € 13.122,00**

\*\*\*

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (3/4)</i>
<b>Comune di Sequals - Fg. 13 mapp. 165-225</b>	terreni destinati a seminativo	7.290,00	€ 17.496,00	€ 13.122,00

**88.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.968,30

Riduzione del valore del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 11.000,00**

## Allegati

### DOCUMENTI CATASTALI

- mappa (intero foglio ed estratti scala 1:2000 con individuazione lotti di vendita) e fotografie aeree
  - 1.1 Fg. 6 mapp. 4-6-7
  - 1.2 Fg. 7 mapp. 135-196-240
  - 1.3 Fg. 8 mapp. 19-203
  - 1.4 Fg. 12 mapp. 17-154
  - 1.5 Fg. 13 mapp. 141-123-162-168-35-34-92-95-106-165-225
- 1.6 visura attuale degli immobili

### ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria [redacted] dal 12.07.2016 al 7.03.2017
- 2.2 visura ipotecaria [redacted] dal 12.07.2016 al 7.03.2017
- 2.3 visura ipotecaria [redacted] 07.2016 al 7.03.2017
- 2.4 visura ipotecaria [redacted] 2.07.2016 al 7.03.2017

### TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 09.04.2001 rep. 25502 not. Annalisa Gandolfi
- 3.2 atto di CV del 09.04.2002 rep. 33138 not. Annalisa Gandolfi
- 3.3 atto di CV del 12-15.07.2002 rep. 35385-35402 not. Annalisa Gandolfi
- 3.4 atto di CV del 31.07.2003 rep. 43771 not. Annalisa Gandolfi
- 3.5 atto di CV del 23.08.2005 rep. 57763 not. Annalisa Gandolfi
- 3.6 atto di CV del 23.08.2005 rep. 57764 not. Annalisa Gandolfi
- 3.7 atto di CV del 10.11.2005 rep. 58489 not. Annalisa Gandolfi
- 3.8 atto di CV del 23.05.2014 rep. 76398 not. Annalisa Gandolfi
- 3.9 atto di CV del 21.07.2015 rep. 3616 not. Andrea Miaistrello

### STATO CIVILE

- 4.1 estratto di matrimonio del Signor [redacted]
- 4.2 estratto di matrimonio della Signora [redacted]
- 4.3 estratto di matrimonio della Signora [redacted]
- 4.4 estratto di matrimonio della Signora [redacted]

### SERVITU'

- 5.1 nota di trascr. nn. 9877/8670 del 22.04.1972 (servitù di acquedotto sul Fg. 12 mapp. 17-154)

### CERTIFICATI COMUNALI

- 6.1 certificato di destinazione urbanistica del 16.02.2017 del Comune di Sequals

Pordenone, 15 marzo 2017





---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **193/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**TERRENI E FABBRICATO  
IN COMUNE DI MANIAGO (PN)**

**TERRENO  
IN COMUNE DI FRISANCO (PN)**

[REDACTED]

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**  
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone  
tel. segr. fax : 0434.28900  
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Maniago (Pordenone)

#### Lotto 12

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 130

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nata a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 22, particella 130**, qualità semin.arbor., classe 1, superficie catastale 0.81.50, reddito dominicale: € 75,76, reddito agrario: € 39,99

#### Lotto 13

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 226

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nata a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 22, particella 226**, qualità semin.arbor., classe 1, superficie catastale 1.15.80, reddito dominicale: € 107,65, reddito agrario: € 56,82

#### Lotto 14

**Corpo:** A - Fg. 32 mapp. 150

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nata a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 32, particella 150 porz. AA**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.88.00, reddito dominicale: € 56,81, reddito agrario: € 38,63
- **foglio 32, particella 150 porz. AB**, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.16.60, reddito dominicale: € 10,72, reddito agrario: € 7,29

#### Lotto 15

**Corpo:** A - Fg. 24 mapp. 87

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nata a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 24, particella 87**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.16.40, reddito dominicale: € 4,23, reddito agrario: € 3,39

**Corpo: B - Fg. 24 mapp. 145-147-151**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nata a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 24, particella 145**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.18.90, reddito dominicale: € 7,32, reddito agrario: € 5,37
- **foglio 24, particella 147**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.13.30, reddito dominicale: € 8,59, reddito agrario: € 5,84
- **foglio 24, particella 151**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.54.40, reddito dominicale: € 14,05, reddito agrario: € 11,24

### Lotto 16

**Corpo: A - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ nata a ██████████ - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 272**, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 0.37.40, reddito dominicale: € 27,04, reddito agrario: € 15,45
- **foglio 13, particella 466**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.15.00, reddito dominicale: € 13,56, reddito agrario: € 7,36
- **foglio 13, particella 878**, qualità prato, classe 1, superficie catastale 0.20.50, reddito dominicale: € 11,12, reddito agrario: € 7,94
- **foglio 13, particella 1112**, qualità prato arb., classe U, superficie catastale 0.39.40, reddito dominicale: € 20,35, reddito agrario: € 9,16
- **foglio 13, particella 1113**, qualità prato arb., classe U, superficie catastale 0.01.40, reddito dominicale: € 0,72, reddito agrario: € 0,33

**Corpo: B - Fg. 13 mapp. 565**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

██████████ - propr. per 1/12  
 ██████████ propr. per 1/12  
 ██████████ propr. per 1/12  
 ██████████ - propr. per 1/12  
 ██████████ - propr. per  
 2/12  
 ██████████ - propr.  
 per 6/12

Note:

- La ditta catastale non è aggiornata con la successione testamentaria in morte di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] den.n. 8 vol. 436 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone in data 05/12/2000 ai nn. 16440/11651, **con cui la quota di 3/12 del mapp. 565 è stata devoluta alla Signora [REDACTED]**

**In base al titolo di provenienza suindicato la Signora [REDACTED] risulta proprietaria della quota di 4/12 del mapp. 565.**

- La Signora [REDACTED] Il mapp. 565 del Fg. 13 non è riportato nella dichiarazione di successione presentata al n. 82 vol. 423, trascr. il 13.02.1999 ai nn. 2216/1737, e successione integrativa n. 681 vol. 9990, trascr. il 13.01.2014 ai nn. 280/202.
- **foglio 13, particella 565**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 0.00.60, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,01

### Lotto 17

**Corpo: A - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 1077**, qualità prato arbor., classe U, superficie catastale 0.01.90, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,44
- **foglio 13, particella 1078**, qualità prato arbor., classe U, superficie catastale 0.00.44, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,10
- **foglio 13, particella 1079**, qualità prato arbor., classe U, superficie catastale 0.01.00, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,23

**Corpo: B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 1/1

### Note

La ditta catastale non è conforme:

- alla successione testamentaria in morte di [REDACTED] apertasi il 01/04/1992, den. integrativa n. 31 vol. 443 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone, in data 23/02/2006, ai nn. 3195/188, **con cui la quota di 3/12 del mapp. 219 è stata devoluta alla Signora [REDACTED]**
- alla successione testamentaria in morte di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] den.n. 8 vol. 436 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone, in data 05/12/2000, ai nn. 16440/11651, **con cui la quota di 6/12 del mapp. 219 è stata devoluta alla Signora [REDACTED]**

In base ai titoli di provenienza suindicati la [redacted] [redacted] risulterebbe proprietaria della complessiva quota di 9/12 del mapp. 219 sub. 1.

- **foglio 13, particella 219, subalterno 1**, indirizzo Via Russoledo n. 11, piano T-1-2-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie totale: 185 mq - totale escluse aree scoperte: 175 mq, rendita € 484,18

### Lotto 18

**Corpo: A - Fg. 13 mapp. 233**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

[redacted] [redacted] [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 233**, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 0.02.90, reddito dominicale: € 2,10, reddito agrario: € 1,20

### Lotto 19

**Corpo: A - Maniago Fg. 13 mapp. 876**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

[redacted] [redacted] [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 876**, qualità prato, classe 1, superficie catastale 0.39.00, reddito dominicale: € 21,15, reddito agrario: € 15,11

**Corpo: B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

[redacted] [redacted] [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 13, particella 56**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 0.21.00, reddito dominicale: € 2,71, reddito agrario: € 0,43
- **foglio 13, particella 524**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.06.20, reddito dominicale: € 1,60, reddito agrario: € 1,28

**Corpo: C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596**

**Categoria:** Terreno

Dati Catastali:

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] - propr. per 1/1

- **foglio 48, particella 310**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.05.40, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 1,12
- **foglio 48, particella 596**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.00.10, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02

## 2. Possesso

**Bene:** - Maniago (Pordenone)

### Lotto 12

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 130

**Possesso:** Contratto di affittanza agraria

### Lotto 13

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 226

**Possesso:** Contratto di affittanza agraria

### Lotto 14

**Corpo:** A - Fg. 32 mapp. 150

**Possesso:** Contratto di affittanza agraria

### Lotto 15

**Corpo:** A - Fg. 24 mapp. 87

**Corpo:** B - Fg. 24 mapp. 145-147-151

**Possesso:** Contratto di affittanza agraria

### Lotto 16

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112

**Possesso:** Contratto di affittanza agraria

Fg. 13 mapp. 1113

**Possesso:** Nella disponibilità del proprietario

**Corpo:** B - Fg. 13 mapp. 565

**Possesso:** Nella disponibilità dei proprietari

### Lotto 17

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079

**Corpo:** B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1

**Possesso:** Contratto di affittanza agraria

### Lotto 18

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 233

**Possesso:** Contratto di affittanza agraria

### Lotto 19

**Corpo:** A - Maniago Fg. 13 mapp. 876

**Corpo:** B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524

**Possesso:** Contratto di affittanza agraria

**Corpo:** C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596  
**Possesso:** Nella disponibilità del proprietario

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Maniago (Pordenone)

#### Lotto 12

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 130

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### Lotto 13

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 226

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### Lotto 14

**Corpo:** A - Fg. 32 mapp. 150

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### Lotto 15

**Corpo:** A - Fg. 24 mapp. 87

**Corpo:** B - Fg. 24 mapp. 145-147-151

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### Lotto 16

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113

**Corpo:** B - Fg. 13 mapp. 565

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### Lotto 17

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079

**Corpo:** B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### Lotto 18

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 233

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### Lotto 19

**Corpo:** A - Maniago Fg. 13 mapp. 876

**Corpo:** B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524

**Corpo:** C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Bene:** - Maniago (Pordenone)

### Lotto 12

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 130  
Comproprietari: Nessuno

### Lotto 13

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 226  
Comproprietari: Nessuno

### Lotto 14

**Corpo:** A - Fg. 32 mapp. 150  
Comproprietari: Nessuno

### Lotto 15

**Corpo:** A - Fg. 24 mapp. 87  
**Corpo:** B - Fg. 24 mapp. 145-147-151  
Comproprietari: Nessuno

### Lotto 16

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113  
Comproprietari: Nessuno  
**Corpo:** B - Fg. 13 mapp. 565  
Comproprietari: [REDACTED]

### Lotto 17

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079  
Comproprietari: Nessuno  
**Corpo:** B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1  
Comproprietari: [REDACTED]

### Lotto 18

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 233  
Comproprietari: Nessuno

### Lotto 19

**Corpo:** A - Maniago Fg. 13 mapp. 876  
**Corpo:** B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524  
**Corpo:** C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

**8. Prezzo**

**Bene:** - Maniago (Pordenone)

**Lotto 12**

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 130  
**Prezzo base d'asta:** € 17.300,00

**Lotto 13**

**Corpo:** A - Fg. 22 mapp. 226  
**Prezzo base d'asta:** € 27.600,00

**Lotto 14**

**Corpo:** A - Fg. 32 mapp. 150  
**Prezzo base d'asta:** € 24.900,00

**Lotto 15**

**Corpo:** A - Fg. 24 mapp. 87  
**Corpo:** B - Fg. 24 mapp. 145-147-151  
**Prezzo base d'asta:** € 9.900,00

**Lotto 16**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113  
**Corpo:** B - Fg. 13 mapp. 565 (quota 4/12)  
**Prezzo base d'asta:** € 25.600,00

**Lotto 17**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079  
**Corpo:** B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1 (quota 7/12)  
**Prezzo base d'asta:** € 34.000,00

**Lotto 18**

**Corpo:** A - Fg. 13 mapp. 233  
**Prezzo base d'asta:** € 12.300,00

**Lotto 19**

**Corpo:** A - Maniago Fg. 13 mapp. 876  
**Corpo:** B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524  
**Corpo:** C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596  
**Prezzo base d'asta:** € 6.400,00

**PREMESSA**

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 28.11.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 16.12.2016.

\* \* \*

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuti di redigere elaborati peritali distinti per comune.

**Oggetto del presente rapporto di valutazione sono vari terreni ed un fabbricato ubicati nel COMUNE DI MANIAGO, ed un terreno in COMUNE DI FRISANCO, e precisamente:**

**di proprietà della Signora** [REDACTED]

**LOTTO 12: Comune di Maniago Fg. 22 mapp. 130** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 13: Comune di Maniago Fg. 22 mapp. 226** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 14: Comune di Maniago Fg. 32 mapp. 150** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 15: Comune di Maniago Fg. 24 mapp. 87-145-147-151** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 16: Comune di Maniago Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113** (quota di 1/1 di piena proprietà) e **Fg. 13 mapp. 565** (quota di 1/3 di piena proprietà)

**LOTTO 17: Comune di Maniago Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079** (quota di 1/1 di piena proprietà) e **Fg. 13 mapp. 219 sub. 1** (quota di 7/12 di piena proprietà)

**LOTTO 18: Comune di Maniago Fg. 13 mapp. 233** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**LOTTO 19: Comune di Maniago Fg. 13 mapp. 56-524-876** (quota di 1/1 di piena proprietà) e **Comune di Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596** (quota di 1/1 di piena proprietà)

**ATTIVITA' ESEGUITA**

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione ipo-catastale depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione delle mappe catastali;
- acquisizione di copia dei titoli di provenienza;
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Frisanco dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio della Signora [REDACTED];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago e del Comune di Frisanco di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 DPR n. 380/2001;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori sul fabbricato di Via Russoledo, e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo dei terreni per la verifica delle loro caratteristiche;
- sopralluogo del fabbricato di Via Russoledo per la verifica delle sue caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- ricerca, individuazione e stampa dei beni con "google maps";
- acquisizione di copia del contratto di affitto agraria degli immobili di Maniago;
- accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago per il ritiro del certificato richiesto, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Frisanco per il ritiro del certificato richiesto;
- redazione e deposito di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di Tecnico abilitato incaricato dal Perito.

Le superfici e consistenze del fabbricato sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; le superfici dei terreni sono quelle catastali, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, non ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né ha indagato circa la presenza di reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

## STATO CIVILE

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 22.02.2017 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Frisanco, che si allega, la Signora [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 4.09.1982 e gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

## DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

## STATO DI POSSESSO

Gli immobili di Maniago, ad eccezione dei mapp. 1113 e 565 del Fg. 13, sono concessi in affitto al Sign. [REDACTED], nato a [REDACTED] coltivatore diretto, in base a contratto di affittanza agraria del 1.02.2016, registrato a Pordenone il 13.04.2016 al n. 1309/2137, della durata di anni 15 con decorrenza dall'11.11.2015.

## CRITERI DI STIMA

Lo scrivente ha adottato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Quale fonte indiretta si indicano per i terreni di Maniago i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

### **Annualità 2016**

**Valori Agricoli medi della provincia**

**Regione agraria n. 5 (Maniago)**

N. 7A collina interna: medio Cellina

coltura	valore agricolo €/ha
bosco ceduo	16.800,00
prato	16.800,00
prato arborato	16.800,00
seminativo	31.500,00
seminativo arborato	31.500,00

Si è inoltre considerato che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente con le pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

#### **Divisibilità**

Il mapp. 565 del Fg. 13, pignorato per la quota di 4/12 (Lotto 16), è privo di valore economico.

Il fabbricato mapp. 219 sub. 1 del Fg. 13, pignorato per la quota di 7/12 (Lotto 17), non è divisibile in natura; si procede quindi alla stima dell'intera piena proprietà del bene, fornendo la valutazione della quota staggita quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

\* \* \*

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

**Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente i beni.**

#### **Elenco fonti:**

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

**LOTTO 12**  
Beni in **Maniago** (Pordenone)

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

Identificativo corpo: A - Fg. 22 mapp. 130.

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED] - propr. per 1/1

**Dati catastali**

- **foglio 22, particella 130**, qualità semin.arbor., classe 1, superficie catastale 0.81.50, reddito dominicale: € 75,76, reddito agrario: € 39,99

**Confini:**

Il mapp. 130 confina con:

- strada comunale, mapp. 132-137, strada comunale, mapp. 129.

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

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** interesse ambientale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, artigianali e agricole

**3. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Fg. 22 mapp. 130

Contratto di affitto agraria (vedi pag. 12).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** [REDACTED]  
contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili  
Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 12/04/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione a rogito di not. Romano Jus, in data 12/04/2016, rep.n. 141651; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2016, ai nn. 5025/3580.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7. Conformità edilizia:****7. Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	Zone F.4.2 di interesse ambientale perigolenali
Note	Vedasi certificato di destinazione urbanistica prot.n. 1928 del 3.02.2017 del Comune di Maniago, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI MANIAGO****FG. 22 MAPP. 130**

Trattasi di un terreno seminativo arborato in leggera pendenza, ubicato in loc. Brusquin in vicinanza del depuratore, della superficie di mq.cat. 8.150, di natura alluvionale medio impasto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di mq **8.150,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 130	sup reale lorda	1,00	8.150,00	€ 2,50

**8.150,00**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

**8.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 22 mapp. 130.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 130	8.150,00	€ 2,50	€ 20.375,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 20.375,00

Valore Corpo € 20.375,00

**Valore complessivo intero € 20.375,00****Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 20.375,00**

\*\*\*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Maniago - Fg. 22 mapp. 130</b>	terreno seminativo arborato posto in vicinanza del depuratore	8.150,00	€ 20.375,00	€ 20.375,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 3.056,25

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

**€ 17.300,00**



**LOTTO 13**Beni in **Maniago** (Pordenone)**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A - Fg. 22 mapp. 226.****Terreno****Quota e tipologia del diritto**1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:Dati catastali

- **foglio 22, particella 226**, qualità semin.arbor., classe 1, superficie catastale 1.15.80, reddito dominicale: € 107,65, reddito agrario: € 56,82

Confini:

Il mapp. 226 confina con:

- mapp. 211, altro foglio di mappa, mapp. 225.

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** agricola**Area urbanistica:** agricolo-paesaggistica**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e artigianali**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A - Fg. 22 mapp. 226**

Contratto di affitto agraria (vedi pag. 12).

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili

**Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.****- Atti di asservimento:**

- A rogito di not. Aldo Guarino in data 11/12/1998 rep.n. 95599 trascritto a Pordenone in data 07/01/1999 ai nn. 111/80  
**Servitù di elettrodotto** a favore dell' [REDACTED] con sede in Milano (vedasi nota di trascrizione allegata).

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

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 12/04/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione a rogito di not. Romano Jus, in data 12/04/2016, rep.n. 141651; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2016, ai nn. 5025/3580.

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

#### 15.1 Conformità edilizia:

#### 15.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	Zone E.4.2 di interesse agricolo paesaggistico di Campagna
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica prot.n. 1928 del 3.02.2017 del Comune di Maniago, che si allega.

### DESCRIZIONE

### COMUNE DI MANIAGO

#### FG. 22 MAPP. 226

Trattasi di un terreno seminativo arborato piano, ubicato in loc. Cristans, della superficie di mq.cat. 11.580, di natura alluvionale medio impasto.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 11.580,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 226	sup reale lorda	1,00	11.580,00	€ 2,80
			<b>11.580,00</b>	

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:**

Criteri di stima:

Elenco fonti:

**16.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 22 mapp. 226.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 226	11.580,00	€ 2,80	€ 32.424,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.424,00
Valore Corpo			€ 32.424,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 32.424,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>			<b>€ 32.424,00</b>

\* \* \*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Maniago - Fg. 22 mapp. 226</b>	terreno seminativo arborato	11.580,00	€ 32.424,00	€ 32.424,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 4.863,60

disposizioni del G.E.):

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 27.600,00**

**LOTTO 14**  
Beni in **Maniago** (Pordenone)

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

Identificativo corpo: A - Fg. 32 mapp. 150.

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED] propr. per 1/1

**Dati catastali**

- **foglio 32, particella 150 porz. AA**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.88.00, reddito dominicale: € 56,81, reddito agrario: € 38,63
- **foglio 32, particella 150 porz. AB**, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.16.60, reddito dominicale: € 10,72, reddito agrario: € 7,29

**Confini:**

Il mapp. 150 confina con:

- mapp. 471-153, strada comunale, mapp. 872-876-142-143-144-145-627-146-542-147-148.

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

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** interesse agricolo

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e residenziali

**19. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Fg. 32 mapp. 150

Contratto di affittanza agraria (vedi pag. 12).

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili

**Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.**

**- Atti di asservimento:**

- A rogito di not. Gustavo Pisenti in data 04/11/1977 rep.n. 46764 e in data 12/04/1978 rep.n. 49419; trascritto a Pordenone in data 08/05/1978 ai nn. 4274/3898.

**Servitù** a favore della [REDACTED] in Venezia (vedasi nota di trascrizione allegata).

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 12/04/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione a rogito di not. Romano Jus, in data 12/04/2016, rep.n. 141651; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2016, ai nn. 5025/3580.

**23. PRATICHE EDILIZIE:****23.1 Conformità edilizia:****23.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	Zone E.4.2 di interesse agricolo paesaggistico di Campagna
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica prot.n. 1928 del 3.02.2017 del Comune di Maniago, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI MANIAGO****CORPO A - FG. 32 MAPP. 150**

Trattasi di un terreno seminativo arborato piano di forma trapezoidale, ubicato in loc. Campagna, della superficie di mq.cat. 10.460, di natura alluvionale medio impasto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di mq **10.460,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 150	sup reale lorda	1,00	10.460,00	€ 2,80
			<b>10.460,00</b>	

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

### 24.2 Valutazione corpi:

**A - Fg. 32 mapp. 150.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 150	10.460,00	€ 2,80	€ 29.288,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 29.288,00

Valore Corpo € 29.288,00

**Valore complessivo intero € 29.288,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 29.288,00**

\*\*\*

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Maniago - Fg. 32 mapp. 150</b>	terreno seminativo arborato in loc. Campagna	10.460,00	€ 29.288,00	€ 29.288,00

**24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 4.393,20

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 24.900,00**



**LOTTO 15**Beni in **Maniago** (Pordenone)**25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Fg. 24 mapp. 87.****Terreno**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[REDACTED] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 24, particella 87**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.16.40, reddito dominicale: € 4,23, reddito agrario: € 3,39

Confini:

Il mapp. 87 confina con:

- mapp. 78-79-442-119, torrente Colvera, mapp. 86.

**Identificativo corpo: B - Fg. 24 mapp. 145-147-151****Terreno**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[REDACTED] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 24, particella 145**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.18.90, reddito dominicale: € 7,32, reddito agrario: € 5,37
- **foglio 24, particella 147**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.13.30, reddito dominicale: € 8,59, reddito agrario: € 5,84
- **foglio 24, particella 151**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.54.40, reddito dominicale: € 14,05, reddito agrario: € 11,24

Confini:

Il mapp. 145 confina con:

- mapp. 518-149-148-144.

Il mapp. 147 confina con:

- mapp. 444-148-146.

Il mapp. 151 confina con:

- torrente Colvera, mapp. 152-169-168-167-166-149-518.

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

**Caratteristiche zona:** aperta campagna

**Area urbanistica:** interesse ambientale

**Caratteristiche zone limitrofe:** aperta campagna

**27. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 24 mapp. 87**

**Identificativo corpo: B - Fg. 24 mapp. 145-147-151**

Contratto di affittanza agraria (vedi pag. 12).

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: verbale di pignoramento immobili

**Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.**

**- Atti di asservimento:**

- A rogito di not. Gustavo Pisenti in data 07/06/1978 rep. 50566 e in data 13/03/1979 rep.n. 56174; trascritto a Pordenone in data 06/04/1979 ai nn. 2744/2388.

**Servitù** a favore della [REDACTED] in Milano a carico del mapp. 87 del Fg. 24 (vedasi nota di trascrizione allegata).

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 12/04/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione a rogito di not. Romano Jus, in data 12/04/2016, rep.n. 141651; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2016, ai nn. 5025/3580.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**31.1 Conformità edilizia:****31.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	<b>mapp. 87-145-151</b> Zone F.4.1 di interesse ambientale dei torrenti Colvera e Cellina <b>mapp. 147</b> Zone F.4.2 di interesse ambientale perigolenali
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica prot.n. 1928 del 3.02.2017 del Comune di Maniago, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI MANIAGO****CORPO A - FG. 24 MAPP. 87**

Trattasi di un terreno piano di forma rettangolare, ubicato in loc. Pratis in leggero pendio verso il torrente Colvera, con cui confina a sud, della superficie di mq.cat. 1.640, di natura alluvionale ghiaiosa, incolto ed occupato da vegetazione spontanea.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 1.640,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 87	sup reale lorda	1,00	1.640,00	€ 0,70

**1.640,00**

**CORPO B - FG. 24 MAPP. 145-147-151**

Trattasi di n. 3 appezzamenti piani poco distanti fra loro, ubicati a sud del torrente Colvera, della superficie di mq.cat. 1.890, mq.cat. 1.330 e mq.cat. 5.440, di natura alluvionale ghiaiosa, destinati a seminativo arborato i mapp. 145 e 151, ed a bosco ceduo il mapp. 147.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 8.660,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 145	sup reale lorda	1,00	1.890,00	€ 1,30
mapp. 147	sup reale lorda	1,00	1.330,00	€ 0,70
mapp. 151	sup reale lorda	1,00	5.440,00	€ 1,30
			<b>8.660,00</b>	

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

**Elenco fonti:**

**32.2 Valutazione corpi:**

**A - Fg. 24 mapp. 87.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 87	1.640,00	€ 0,70	€ 1.148,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.148,00
Valore Corpo			€ 1.148,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 1.148,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>			<b>€ 1.148,00</b>

**B - Fg. 24 mapp. 145-147-151.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 145	1.890,00	€ 1,30	€ 2.457,00
mapp. 147	1.330,00	€ 0,70	€ 931,00
mapp. 151	5.440,00	€ 1,30	€ 7.072,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10.460,00

Valore Corpo € 10.460,00

**Valore complessivo intero € 10.460,00****Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 10.460,00**

\* \* \*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Maniago - Fg. 24 mapp. 87</b>	terreno occupato da vegetazione spontanea confinante a sud con il torrente Colvera	1.640,00	€ 1.148,00	€ 1.148,00
<b>Comune di Maniago - Fg. 24 mapp. 145-147-151</b>	terreni destinati a seminativo arborato e bosco ceduo posti a sud del torrente Colvera	8.660,00	€ 10.460,00	€ 10.460,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 11.608,00</b>

**32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.741,20

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 9.900,00**

**LOTTO 16**Beni in **Maniago** (Pordenone)**33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:****Intestazione:**

[redacted] propr. per 1/1

**Dati catastali**

- **foglio 13, particella 272**, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 0.37.40, reddito dominicale: € 27,04, reddito agrario: € 15,45
- **foglio 13, particella 466**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.15.00, reddito dominicale: € 13,56, reddito agrario: € 7,36
- **foglio 13, particella 878**, qualità prato, classe 1, superficie catastale 0.20.50, reddito dominicale: € 11,12, reddito agrario: € 7,94
- **foglio 13, particella 1112**, qualità prato arb., classe U, superficie catastale 0.39.40, reddito dominicale: € 20,35, reddito agrario: € 9,16
- **foglio 13, particella 1113**, qualità prato arb., classe U, superficie catastale 0.01.40, reddito dominicale: € 0,72, reddito agrario: € 0,33

**Confini:**

I mapp. 272-466-878-1112 formano corpo unico confinante con:

- strada comunale (Via Antonio Rosa Brustolo), mapp. 273-877-467-296, torrente Colvera, mapp. 1115-1117-1114

Il mapp. 1113 confina con:

- mapp. 1250-1114

Identificativo corpo: B - Fg. 13 mapp. 565.

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

4/12 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/12  
 [redacted] propr. per 1/12  
 [redacted] propr. per 1/12  
 [redacted] propr. per 1/12  
 [redacted] propr. per  
 2/12  
 [redacted] propr. per  
 6/12

Note:

- La ditta catastale non è aggiornata con la successione testamentaria in morte di [redacted] rtasi il 05/08/1999, den.n. 8 vol. 436 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone in data 05/12/2000 ai nn. 16440/11651, con cui la quota di 3/12 del mapp. 565 è stata devoluta all' [redacted]

**In base al titolo di provenienza suindicato la Signora [redacted] risulta proprietaria della quota di 4/12 del mapp. 565.**

- La Signora [redacted] Il mapp. 565 del Fg. 13 non è riportato nella dichiarazione di successione presentata al n. 82 vol. 423, trascr. il 13.02.1999 ai nn. 2216/1737, e successione integrativa n. 681 vol. 9990, trascr. il 13.01.2014 ai nn. 280/202.

Dati catastali

- **foglio 13, particella 565**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 0.00.60, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,01

Confini:

Il mapp. 565 confina con:

- mapp. 566, strada e corso d'acqua.

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

**Caratteristiche zona:** residenziale e artigianale

**Area urbanistica:** interesse paesaggistico-naturalistico e interesse storico

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e artigianali

**35. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112

Contratto di affittanza agraria (vedi pag. 12).

**Fg. 13 mapp. 1113**



Nella disponibilità del proprietario.

**Identificativo corpo: B - Fg. 13 mapp. 565**

Nella disponibilità dei proprietari.

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

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

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113**

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 12/04/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione a rogito di not. Romano Jus, in data 12/04/2016, rep.n. 141651; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2016, ai nn. 5025/3580.

**Fg. 13 mapp. 565**

- [REDACTED] - propr. per 1/12 dal 01/04/1992 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] 04/1992, den. modificativa n. 14 vol. 386 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone, in data 21/02/1994, ai nn. 2065/1680.
- [REDACTED] - propr. per 3/12 dal 05/08/1999 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 05/08/1999, den.n. 8 vol. 436 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone, in data 05/12/2000, ai nn. 16440/11651.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

**39.1 Conformità edilizia:**

**39.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	<b>mapp. 466-1112-1113</b> Zone V.1.1 di preminente interesse paesaggistico-naturalistico <b>mapp. 878</b> parte (mq. 500 ca.) in Zone A.0.2 di interesse storico soggette a conservazione tipologica, e parte in

	Zone V.1.1 di preminente interesse paesaggistico-naturalistico <b>mapp. 565</b> Zone A.0.1 di interesse storico soggette a restauro conservativo
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica prot.n. 1928 del 3.02.2017 del Comune di Maniago, che si allega.

Per quanto riguarda il **mapp. 272**, nel certificato di destinazione urbanistica del 3.02.2017 è indicato che l'immobile ricade interamente in Zone V.1.1 di preminente interesse paesaggistico-naturalistico, ma in base alla zonizzazione la particella è posta parte (mq. 1.040 ca.) in Zone A.0.2 di interesse storico soggette a conservazione tipologica, e per il resto in Zone V.1.1 di preminente interesse paesaggistico-naturalistico.

## DESCRIZIONE

## COMUNE DI MANIAGO

## CORPO A - FG. 13 MAPP. 272-466-878-1112-1113

I mapp. 272-466-878-1112 sono dei terreni in falso piano della superficie complessiva di mq.cat. 11.230, destinati a prato (di cui porzione a prato stabile) ed in piccola parte a giardino e vigneto, costituenti un unico lotto confinante a nord con la strada comunale Via Antonio Rosa Brustolo ed a sud con il torrente Colvera, di pertinenza del fabbricato eretto sul mapp. 273 (non oggetto di pignoramento), da cui attualmente vi si accede.

Il lotto è attraversato da sud-est a nord-ovest da elettrodotto.

Il mapp. 1113, di mq.cat. 140, è una fettuccia di terreno confinante con roggia.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 11.370,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 272 porz.	sup reale lorda	1,00	2.700,00	€ 1,50

mapp. 272 porz.	sup reale lorda	1,00	1.040,00	€ 10,00
mapp. 878 porz.	sup reale lorda	1,00	1.550,00	€ 1,50
mapp. 878 porz.	sup reale lorda	1,00	500,00	€ 10,00
mapp. 466	sup reale lorda	1,00	1.500,00	€ 1,50
mapp. 1112	sup reale lorda	1,00	3.940,00	€ 1,50
mapp. 1113	sup reale lorda	1,00	140,00	€ 1,50
			<b>11.370,00</b>	

**CORPO B - FG. 13 MAPP. 565**

Trattasi di fettuccia di terreno confinante con roggia, priva di valore economico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

4/12 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

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

Superficie complessiva di mq **60,00**

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 565	sup reale lorda	1,00	60,00	€ 0,00
			<b>60,00</b>	

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

**Elenco fonti:**

**40.2 Valutazione corpi:**

**A - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 272 porz.	2.700,00	€ 1,50	€ 4.050,00
mapp. 272 porz.	1.040,00	€ 10,00	€ 10.400,00
mapp. 878 porz.	1.550,00	€ 1,50	€ 2.325,00
mapp. 878 porz.	500,00	€ 10,00	€ 5.000,00
mapp. 466	1.500,00	€ 1,50	€ 2.250,00
mapp. 1112	3.940,00	€ 1,50	€ 5.910,00
mapp. 1113	140,00	€ 1,50	€ 210,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 30.145,00

Valore Corpo € 30.145,00

**Valore complessivo intero € 30.145,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 30.145,00**

#### B - Fg. 13 mapp. 565.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 565	60,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 0,00

Valore Corpo € 0,00

**Valore complessivo intero € 0,00**

**Valore complessivo diritto e quota (4/12) € 0,00**

\*\*\*

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Comune di Maniago - Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113</b>	terreni destinati a prato, prato stabile e giardino di pertinenza del fabbricato eretto su mapp. 273	11.370,00	€ 30.145,00	€ 30.145,00

<b>Comune di Maniago - Fg. 13 mapp. 565</b>	fettuccia di terreno confinante con roggia	60,00	€ 0,00	€ 30.145,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 30.145,00</b>

**40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 4.521,75

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 25.600,00**

**LOTTO 17**Beni in **Maniago** (Pordenone)**41. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079****Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 13, particella 1077**, qualità prato arbor., classe U, superficie catastale 0.01.90, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,44
- **foglio 13, particella 1078**, qualità prato arbor., classe U, superficie catastale 0.00.44, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,10
- **foglio 13, particella 1079**, qualità prato arbor., classe U, superficie catastale 0.01.00, reddito dominicale: € 0,52, reddito agrario: € 0,23

Confini:

Il mapp. 1077-1078-1079 formano corpo unico confinante con:

- mapp. 1072-1073-1080-233-535-1087.

Identificativo corpo: **B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1**Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Via Russoledo****Quota e tipologia del diritto**

7/12 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Note

La ditta catastale non è conforme:

- alla successione testamentaria in morte di [REDACTED], apertasi il 01/04/1992, den. integrativa n. 31 vol. 443 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone, in data 23/02/2006, ai nn. 3195/188, **con cui la quota di 3/12 del mapp. 219 è stata devoluta alla Signora [REDACTED]**
- alla successione testamentaria in morte di [REDACTED] apertasi il 05/08/1999, den.n. 8 vol. 436 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone, in data 05/12/2000, ai nn. 16440/11651, **con cui la quota di 6/12 del mapp. 219 è stata devoluta alla Signora [REDACTED]**.

**In base ai titoli di provenienza suindicati la Signora [REDACTED] risulterebbe proprietaria della complessiva quota di 9/12 del mapp. 219 sub. 1.**

#### Dati catastali

- **foglio 13, particella 219, subalterno 1**, indirizzo Via Russoledo n. 11, piano T-1-2-3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie totale: 185 mq  
- totale escluse aree scoperte: 175 mq, rendita € 484,18

#### Note:

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato è identificata al catasto terreni con il:

**Fg. 13 mapp. 219 - ente urbano di Ha 0.00.73**

#### Confini:

Il mapp. 219 confina con:

- mapp. 218-220-1080.

#### Conformità catastale

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Nessuna per l'abitazione.  
Il vecchio anacronistico gabinetto esterno è da demolire.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

#### **42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica

**Area urbanistica:** interesse storico e residenziali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

#### **43. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079**

**Identificativo corpo: B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1**

Contratto di affittanza agraria (vedi pag. 12)

#### **44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

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

Identificativo corpo: B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1

Attestazione Prestazione Energetica: **Presente**

Indice di prestazione energetica: **classe G**

**Note:** Il certificato, redatto l'8.03.2017 con validità sino al 8.03.2027, è stato depositato l'8.03.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia cod. certificato 07318-2017-PN-APE-DEF - prot. INSIEL TS1-REGAPE-2017-0007166.

#### 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079**

- [REDACTED] propr. per 1/1 dal 12/04/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione a rogito di not. Romano Jus, in data 12/04/2016, rep.n. 141651; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2016, ai nn. 5025/3580.

**Fg. 13 mapp. 219 sub. 1**

- [REDACTED] propr. per 3/12 dal 01/04/1992 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] 04/1992, den. integrativa n. 31 vol. 443 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone, in data 23/02/2006, ai nn. 3195/1882.
- [REDACTED] propr. per 6/12 dal 05/08/1999 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] 05/08/1999, den.n. 8 vol. 436 Ufficio Registro di Maniago, trascritta a Pordenone, in data 05/12/2000, ai nn. 16440/11651.

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1

- **Concessione prof.n. 7520/85 del 20.08.1985 (prat.n. 118/85)**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione
- **Concessione prof.n. 15538/86 del 4.12.1986 (prat.n. 314/86) e accer-  
tamento del 11.12.1986**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ristrutturazione fabbricato di civile abitazione di cui al decreto n. 377/9 del 17.10.79 ai sensi della L.R. 30/77 - variante al progetto  
Eseguito solo intervento pubblico per il recupero funzionale (minimo abitabile).  
Gli altri lavori previsti non sono stati eseguiti.



➤ **D.I.A. prot.n. 17685 del 20.07.2007**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: straordinaria manutenzione su fabbricato ad uso civile abitazione (revisione e rifacimento manto di copertura)

#### 47.1 Conformità edilizia:

**Identificativo corpo: B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1**

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

I lavori previsti con la conc. prot.n. 15538/86 non sono stati ultimati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**Ai fini della commerciabilità si allega copia del certificato prot.n. 3336/p del 28.02.2017 del Comune di Maniago, da cui risulta che sull'immobile Fg. 13 mapp. 219 sub. 1 non sono in atto provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della l. 47/85 e succ.mod. ed integr.**

#### 47.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	<b>mapp. 1077-1078-1079</b> Zone A.0.6 di comparto storico <b>mapp. 219</b> Zone A.0.2 di interesse storico soggette a conservazione tipologica
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica prot.n. 1928 del 3.02.2017 del Comune di Maniago, che si allega.

### DESCRIZIONE

#### COMUNE DI MANIAGO

##### CORPO A - FG. 13 MAPP. 1077-1078-1079

Trattasi di terreni costituenti corte del fabbricato mapp. 219 sub. 1, destinati a prato, con il mapp. 1078 gravato da servitù di transito apparente a favore del mapp. 535.

Ai beni si accede da Via Russoledo attraverso il mapp. 223.

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 334,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 565	sup reale lorda	1,00	190,00	€ 60,00
mapp. 1077	sup reale lorda	1,00	44,00	€ 50,00
mapp. 1078	sup reale lorda	1,00	100,00	€ 60,00
<b>334,00</b>				

**CORPO B - FG. 13 MAPP. 219 SUB. 1**

Trattasi di un vetusto fabbricato risalente alla fine dell'800, di quattro piani fuori terra, già oggetto di leggeri lavori di consolidamento e ristrutturazione (rifacimento tetto ed irrigidimento solai) necessari a seguito delle lesioni subite dal sisma del 1976, così composto:

- al piano terra: soggiorno, cucina, cantina, servizio igienico e ripostiglio di mq. 64 ca., e portico di mq. 13 ca.;
- al primo piano: camera, ripostiglio e bagno (solo predisposizione) di mq. 45 ca., e terrazzo di mq. 13 ca.;
- al secondo piano: n. 2 camere di mq. 45 ca. e terrazzo di mq. 13 ca.;
- al terzo piano: soffitta di mq. 58 ca.

I piani sono collegati da rampa scale esterna di mq. 8 ca. in pietra al piano terra e in legno ai piani superiori.

Attualmente l'immobile è disabitato e l'edificio sostanzialmente non è agibile ai piani superiori essendo la scala in legno pericolante.

Il sopralluogo è stato quindi eseguito esternamente e solo al piano terra; da quanto si è potuto vedere, e dalle informazioni assunte, l'edificio ha murature portanti in pietra, solai e tetto in legno, copertura in coppi, lattoneria in lamiera zincata preverniciata; i serramenti esterni sono bisognosi di manutenzione; gli intonaci sono al grezzo; i pavimenti sono in cemento; il fabbricato è provvisto di impianto idrico ed elettrico, è privo di riscaldamento con impianto fisso e l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto.

Vi si accede da Via Russoledo attraverso la corte mapp. 223 e mapp. 1080.

**1. Quota e tipologia del diritto**

7/12 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:****Elenco fonti:****48.2 Valutazione corpi:****A - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 1077	190,00	€ 60,00	€ 11.400,00
mapp. 1078	44,00	€ 50,00	€ 2.200,00
mapp. 1079	100,00	€ 60,00	€ 6.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 19.600,00

Valore Corpo € 19.600,00

**Valore complessivo intero € 19.600,00****Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 19.600,00****B - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore Corpo			€ 35.000,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 35.000,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (7/12)</b>			<b>€ 20.417,00</b>

\* \* \*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Comune di Maniago - Fg. 13 mapp. 1077-1078-1079</b>	terreno costituente corte del fabbricato mapp. 219 sub. 1	334,00	€ 19.600,00	€ 19.600,00
<b>Comune di Maniago - Fg. 13 mapp. 219 sub. 1</b>	vetusto fabbricato di quattro piani fuori terra, agibile solo al p.T		€ 35.000,00	€ 20.417,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 40.017,00</b>

**48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 6.002,55

Riduzione del valore del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 34.000,00**

**LOTTO 18**Beni in **Maniago** (Pordenone)**49. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 233

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

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

- **foglio 13, particella 233**, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 0.02.90, reddito dominicale: € 2,10, reddito agrario: € 1,20

Confini:

Il mapp. 233 confina con:

- mapp. 534-238-240 e strada comunale (Via Antonio Rosa Brustolo)

**50. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** residenziale periferica**Area urbanistica:** residenziale**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**51. STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A - Fg. 13 mapp. 233

Contratto di affittanza agraria (vedi pag. 12)

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

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

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 12/04/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione a rogito di not. Romano Jus, in data 12/04/2016, rep.n. 141651; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2016, ai nn. 5025/3580.

**55. PRATICHE EDILIZIE:****55.1 Conformità edilizia:****55.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	<b>mapp. 233</b> parte in Zone B.2 residenziali di consolidamento e completamento estensive, e parte in Viabilità stradale
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica prot.n. 1928 del 3.02.2017 del Comune di Maniago, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI MANIAGO****CORPO A - FG. 13 MAPP. 233**

Trattasi di un terreno in lieve pendenza, attualmente destinato a prato, confinante con lotti edificati e strada comunale asfaltata Via Antonio Rosa Brustolo, da cui vi si accede.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 290,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 233	sup reale lorda	1,00	290,00	€ 50,00
			<b>290,00</b>	

## 56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 56.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

### 56.2 Valutazione corpi:

#### A - Fg. 13 mapp. 233

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 233	290,00	€ 50,00	€ 14.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 14.500,00

Valore Corpo € 14.500,00

**Valore complessivo intero € 14.500,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 14.500,00**

\*\*\*

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Maniago - Fg. 13 mapp. 233</b>	terreno confinante con Via Antonio Rosa Brustolo	290,00	€ 14.500,00	€ 14.500,00

### 56.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 2.175,00

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 12.300,00**



**LOTTO 19**Beni in **Maniago** (Pordenone)Beni in **Frisanco** (Pordenone)**57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Maniago - Fg. 13 mapp. 876.

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastaliComune di Maniago

- **foglio 13, particella 876**, qualità prato, classe 1, superficie catastale 0.39.00, reddito dominicale: € 21,15, reddito agrario: € 15,11

Confini:

Il mapp. 876 confina con:

- mapp. 66-585-1301-1300, strada comunale (Via Antonio Rosa Brustolo), mapp. 528-130

Identificativo corpo: B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524

**Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastaliComune di Maniago

- **foglio 13, particella 56**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 0.21.00, reddito dominicale: € 2,71, reddito agrario: € 0,43
- **foglio 13, particella 524**, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.06.20, reddito dominicale: € 1,60, reddito agrario: € 1,28

Confini:

Il mapp. 56-524 formano corpo unico confinante con:

- mapp. 55-25-57-58-59-60-100-99-494-92-23.

**Identificativo corpo: C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596****Terreno****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

[REDACTED] propr. per 1/1

Dati catastaliComune di Frisanco

- **foglio 48, particella 310**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.05.40, reddito dominicale: € 1,12, reddito agrario: € 1,12
- **foglio 48, particella 596**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.00.10, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02

Confini:

Il mapp. 310-596 formano corpo unico confinante con:

- mapp. 594-308-317-319-812-strada provinciale Maniago-Frisanco.

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

**Identificativo corpo: A - Maniago Fg. 13 mapp. 876**

**Caratteristiche zona:** residenziale e artigianale

**Area urbanistica:** interesse paesaggistico-naturalistico

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e artigianali

**Identificativo corpo: B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524**

**Caratteristiche zona:** collinare

**Area urbanistica:** boschiva

**Caratteristiche zone limitrofe:** collinari e residenziali

**Identificativo corpo:** C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596

**Caratteristiche zona:** collinare

**Area urbanistica:** agricola-paesaggistica

**Caratteristiche zone limitrofe:** collinari

#### 59. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A - Maniago Fg. 13 mapp. 876

**Identificativo corpo:** B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524

Contratto di affittanza agraria (vedi pag. 12).

**Identificativo corpo:** C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596

Nella disponibilità del proprietario.

#### 60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

- **Pignoramento** a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pordenone in data 15/06/2016 ai nn. 8103/5494.

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

#### 62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Maniago - Fg. 13 mapp. 56-524-876**

- [REDACTED] - propr. per 1/1 dal 12/04/2016 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di divisione a rogito di not. Romano Jus, in data 12/04/2016, rep.n. 141651; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2016, ai nn. 5025/3580.

**Frisanco - Fg. 48 mapp. 310-596**

- [REDACTED] propr. per 1/2 dal 19.12.1985 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di donazione a rogito di not. Aldo Guarino, in data 19/12/1985, rep.n. 9746; trascritto a Pordenone, in data 16/01/1986, ai nn. 613/512.

- [REDACTED] - propr. per 1/2 dal 15.07.1988 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] 07/1988, den.n. 69 vol. 353 Ufficio Registro di Maniago; trascritto a Pordenone, in data 04/05/1990, ai nn. 5244/4052.

#### 63. PRATICHE EDILIZIE:

##### 63.1 Conformità edilizia:

**63.2 Conformità urbanistica****Identificativo corpo: A - Maniago Fg. 13 mapp. 876****Identificativo corpo: B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	<b>mapp. 876</b> Zone V.1.1 di preminente interesse paesaggistico-naturalistico <b>mapp. 56-524</b> Zone E.2.1 boschive di interesse paesaggistico
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica prot.n. 1928 del 3.02.2017 del Comune di Maniago, che si allega.

**Identificativo corpo: C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C. vigente
Zona omogenea:	<b>mapp. 310</b> Zona E.4. - zone degli ambiti di interesse agricolo paesaggistico <b>mapp. 596</b> Zona art. 7 - viabilità e trasporti
Note:	Vedasi certificato di destinazione urbanistica n. 1 del 27.01.2017 del Comune di Frisanco, che si allega.

**DESCRIZIONE****COMUNE DI MANIAGO****CORPO A - FG. 13 MAPP. 876**

Trattasi di un terreno in pendenza ubicato in loc. Vignai, della superficie di mq.cat. 3.900, incolto ed occupato da arbusti, confinante a sud con la strada comunale asfaltata Via Antonio Rosa Brustolo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 3.900,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 876	sup reale lorda	1,00	3.900,00	€ 1,20
			<b>3.900,00</b>	

#### **CORPO B - FG. 13 MAPP. 56-524**

Trattasi di un terreno destinato a bosco ceduo ubicato in loc. Cimarost, della superficie complessiva di mq.cat. 2.720.

##### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 2.720,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 56	sup reale lorda	1,00	2.100,00	€ 1,00
mapp. 524	sup reale lorda	1,00	620,00	€ 1,00
			<b>2.720,00</b>	

#### **COMUNE DI FRISANCO**

#### **CORPO C - FG. 48 MAPP. 310-596**

Trattasi di un terreno in pendenza destinato a bosco ceduo, ubicato in loc. Val del Perar, della superficie di mq.cat. 550, posto lungo la strada provinciale Maniago-Frisanco.

##### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq 550,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 310	sup reale lorda	1,00	540,00	€ 0,30
mapp. 596	sup reale lorda	1,00	10,00	€ 0,00
				<b>550,00</b>

## 64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 64.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

**Elenco fonti:**

### 64.2 Valutazione corpi:

#### A - Maniago Fg. 13 mapp. 876.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 876	3.900,00	€ 1,20	€ 4.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 4.680,00

Valore Corpo € 4.680,00

**Valore complessivo intero € 4.680,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 4.680,00**

#### B - Maniago Fg. 13 mapp. 56-524

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 56	2.100,00	€ 1,00	€ 2.100,00
mapp. 524	620,00	€ 1,00	€ 620,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 2.720,00

Valore Corpo € 2.720,00

**Valore complessivo intero € 2.720,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 2.720,00**

**C - Frisanco Fg. 48 mapp. 310-596**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 310	540,00	€ 0,30	€ 162,00
mapp. 396	10,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 162,00

Valore Corpo € 162,00

**Valore complessivo intero € 162,00**

**Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 162,00**

\*\*\*

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
<b>Comune di Maniago - Fg. 13 mapp. 876</b>	terreno incolto confinante con Via Antonio Rosa Brustolo	3.900,00	€ 4.680,00	€ 4.680,00
<b>Comune di Maniago - Fg. 13 mapp. 56-524</b>	terreno destinato a bosco ceduo	2.720,00	€ 2.720,00	€ 2.720,00
<b>Comune di Frisanco - Fg. 48 mapp. 310-596</b>	terreno destinato a bosco ceduo	550,00	€ 162,00	€ 162,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.562,00</b>

**64.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi, onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni, per quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 1.134,30

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

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

**€ 6.400,00**

## Allegati

### DOCUMENTI CATASTALI

- mappa (intero foglio ed estratti scala 1:2000 con individuazione lotti di vendita) e fotografie aeree
- Maniago
- 1.1 Fg. 22 mapp. 130-226
  - 1.2 Fg. 32 mapp. 150
  - 1.3 Fg. 24 mapp. 87-145-147-151
  - 1.4 Fg. 13 mapp. 272-466-878-1112-1113-565-1077-1078-1079-219-233-56-524-876
- Frisanco
- 1.5 Fg. 48 mapp. 310-596
- 1.6 planimetria fabbricato Fg. 13 mapp. 219 sub. 1 scala 1:200
  - 1.7 visura attuale degli immobili

### ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria [redacted] dal 12.07.2016 al 7.03.2017

### TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di divisione rep. 141651 del 12.04.2016 not. Romano Jus
- 3.2 nota di trascr. nn. 2065/1680 del 21.02.1994 della successione [redacted] modificativa n. 14 vol. 386 Uff. Registro di Maniago)
- 3.3 nota di trascr. nn. 16440/11651 del 5.12.2000 della successione [redacted] (den.n. 8 vol. 436 Uff. Registro di Maniago)
- 3.4 nota di trascr. nn. 3195/1882 del 23.02.2006 della successione [redacted] [redacted] egrativa n. 31 vol. 443 Uff. Registro di Maniago)
- 3.5 atto di donazione rep. 9746 del 19.12.1985 not. Aldo Guarino
- 3.6 nota di trascr. nn. 5244/4052 del 4.05.1990 della successione [redacted] [redacted] ol. 353 Uff. Registro di Maniago)

### STATO CIVILE

- 4.1 estratto di matrimonio della Signora [redacted]

### SERVITU'

- 5.1 nota di trascr. nn. 111/80 del 7.01.1999 (servitù di elettrodotto sul Fg. 22 mapp. 226)
- 5.2 nota di trascr. nn. 4274/3898 del 8.05.1978 (servitù sul Fg. 32 mapp. 150)
- 5.3 nota di trascr. nn. 2744/2388 del 6.04.1979 (servitù sul Fg. 24 mapp. 87.)

### STATO DI POSSESSO

- 6.1 contratto di affittanza agraria del 1.02.2016

### A.P.E.

- 7.1 redatto e depositato l'8.03.2017

### DOCUMENTI COMUNE DI MANIAGO

#### Fg. 13 mapp. 219 sub. 1

- 8.1 concessione prot.n. 7520/85 del 20.08.1985
- 8.2 concessione prot.n. 15538/86 del 4.12.1986 con piante progetto e accertamento del 11.12.1986



8.3 D.l.A. prot.n. 17685 del 20.07.2007

**CERTIFICATI COMUNALI**

- 9.1 certificato di destinazione urbanistica del Comune di Maniago prot.n. 1928 del 3.02.2017
- 9.2 planimetria con zonizzazione Fg. 13
- 9.3 certificato di inesistenza provv. sanzionatori del Comune di Maniago prot.n. 3336/p del 28.02.2017
- 9.4 certificato di destinazione urbanistica del Comune di Frisanco n. 1 del 27.01.2017

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

10.1 n. 6 fotografie

Pordenone, 15 marzo 2017

L'Esperto alla stima  
**dott. geom. Pietro Canale**



CANALE  
PIETRO  
554  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE