Depositata il

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **158/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-05-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Maniago Fg. 78 mappale 26 SUB 1 e 4, mappale 29,
002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220

Esperto alla stima: Geom. Renza Borean
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434870341
Fax: 0434870341
Email: renza.borean@tiscali.it
Pec: renza.borean@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pola 26 - Dandolo - Maniago (Pordenone) - 33085
Descrizione zona: Zona agricola

Lotto: 001 - Maniago Fg. 78 mappali 26 e 29

- **Corpo:** SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali:[redacted]
foglio 78, particella 26, subalterno 1, scheda catastale PN0028555, indirizzo Via Pola 26, piano T-1-2, comune Maniago, categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 239 mq, rendita € 288,18

- **Corpo:** SUB 4 - MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Corpo: SUB 4 - A : Stalla
Corpo: SUB 4 - B : Deposito scorte
Corpo: SUB 4 - C : Tettoia
Corpo: SUB 4 - D-E : Uffici e stalla
Corpo: SUB 4 - F : Deposito attrezzature
Corpo: SUB 4 - G : Silos orizzontali
Corpo: SUB 4 - H : Vasca liquami
Corpo: SUB 4 - Pesa

Categoria: Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Dati Catastali:[redacted]
foglio 78, particella 26, subalterno 4, scheda catastale PN0132085,
indirizzo Via Pola 26, piano T, comune Maniago,
categoria D/10, rendita € 30.858,00, Ente Urbano , sezione censuaria Maniago,
foglio 78, particella 26, qualità EU, superficie catastale ha 2.10.90

- **Corpo:** Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29

Categoria: agricolo
Dati Catastali:[redacted],
sezione censuaria Maniago, foglio 78, particella 29, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 7.77.10, reddito dominicale: € 702,34, reddito agrario: € 381,27

Lotto: 002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220

- **Corpo:** A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20

Categoria: agricolo
Dati Catastali:[redacted],
sezione censuaria Maniago, foglio 79, particella 20, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01.60.03, reddito dominicale: € 103,31, reddito agrario: € 70,25

- **Corpo:** B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220

Categoria: agricolo
Dati Catastali:[redacted],
sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 220, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 03.27.07, reddito dominicale: € 261,82, reddito agrario: € 135,13

2. Possesso

Bene: Via Pola 26 - Dandolo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Maniago Fg. 78 mappali 26 e 29
Corpo: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1
Corpo: SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29

Lotto: 002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220
Corpo: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20
Corpo: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220

Possesso: Tutti occupati dalla[redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pola 26 - Dandolo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Maniago Fg. 78 mappali 26 e 29
Corpo: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220
Corpo: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
Corpo: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pola 26 - Dandolo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Maniago Fg. 78 mappali 26 e 29
Corpo: SUB 1 e SUB 4 : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1 e 4
Corpo: Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29
Creditori Iscritti: [redacted]

Lotto: 002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220
Corpo: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20
Corpo: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Pola 26 - Dandolo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Maniago Fg. 78 mappali 26 e 29

Corpo: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1
Corpo: SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29

Regime Patrimoniale: comunione
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220

Corpo: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20
Corpo: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220

Regime Patrimoniale: comunione
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pola 26 - Dandolo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Maniago Fg. 78 mappali 26 e 29
Corpo: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1
Corpo: SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Corpo: Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220
Corpo: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20
Corpo: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220
Misure Penali: NO

8. Prezzo

Bene: Via Pola 26 - Dandolo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Maniago Fg. 78 mappali 26 e 29
Prezzo: € 1.932.364,48

Lotto: 002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220
Prezzo: € 227.719,25

Premessa

Con ordinanza del 16/01/2018 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta geom. Renza Borean con studio professionale in Casarsa della Delizia, Via Trieste 50, telefono e fax 0434.870341, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Pordenone ed all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 633, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto.
In data 06.02.2018 la sottoscritta è comparsa per il giuramento di rito.
Acquisite le visure e le planimetrie catastali, nonché la documentazione urbanistica ed amministrativa presso i pubblici uffici, effettuato il sopralluogo con il rilievo metrico e fotografico, effettuate le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale nel rispetto della tempistica assegnata.

Beni in **Maniago (Pordenone)**
Località/Frazione **Dandolo**
Via Pola 26

Lotto: 001 - Maniago Fg. 78 mappali 26 sub 1 e 4, e mappale 29

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **SUB 1 - Casa:** MANIAGO Fg 78 Mapp. 26

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Dandolo, Via Pola 26
Note: Trattasi di un vecchio fabbricato ex "Ente Nazionale per le tre Venezie" facente parte del podere n. 15 del Fg. 78 di Maniago, edificato nei primi anni 50; originalmente presentava una tipologia rurale formata da abitazione con annessa stalla e porticato, acquistati da Giacchetto Egidio (padre di Gabriele) con atto del Notaio Simon Pietro Cargnelli il 21.01.1964 raccolta n. 11070 dal soprannominato Ente di diritto pubblico oggi sopresso.

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
Foglio 78, particella 26, subalterno 1, scheda catastale PN0028555, indirizzo Via Pola 26, piano T-1-2, comune Maniago, categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 239 mq, rendita € 288,18
Derivante da: Per 1/6 in successione da [redacted] per 1/6 acquistati da [redacted] per 2/6 acquistati da [redacted] per 1/6 acquistato da [redacted] 1/6 acquistato da [redacted] con atto di cessione quote ereditarie nel 1983.
Confini: A nord con strada vicinale via Pola, a est con il mappale 45, a ovest e a sud con il mapp. 29 di proprietà.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al secondo piano la soffitta è stata trasformata in camera, bagno e soggiorno
Regolarizzabili mediante: Presentazione della planimetria con la nuova destinazione d'uso del piano secondo
Cambio di destinazione d'uso: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: **SUB 4** : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Dandolo, Via Pola 26
Note: Il mappale 26 è suddiviso in sub 1 e sub 4 e copre una superficie complessiva di ha 2.10.90.
Il lotto sub 1 comprende la casa di abitazione con corte di pertinenza.
Il lotto sub 4 comprende: aree e fabbricati accessori idonei per l'allevamento di bovini da latte mediante stalle a stabulazione libera con relative vasche liquami e aree di stabulazione, deposito scorte, silos orizzontali a trincea e tettoie per deposito attrezzi agricoli, facenti parte dell'Azienda Agricola [redacted] di Maniago, frazione Dandolo.
I fabbricati al SUB 4 si suddividono in:
SUB 4 - A - STALLA
SUB 4 - B - DEPOSITO SCORTE
SUB 4 - C - TETTOIA
SUB 4 - D - UFFICI
SUB 4 - E - STALLA
SUB 4 - F - DEPOSITO ATTREZZATURE
SUB 4 - G - SILOS ORIZZONTALI
SUB 4 - H - VASCA LIQUAMI
SUB 4 - PESA
Inoltre c'è una struttura rimovibile per la gestione dei vitelli posta a ridosso dei silos orizzontali, di cui non si tiene conto data la natura precaria.

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
Foglio 78, particella 26, subalterno 4, scheda catastale PN0132085, indirizzo Via Pola 26, piano T, comune Maniago, categoria D/10, rendita € 30.858,00
Derivante da: Per 1/6 in successione da [redacted] per 1/6 acquistati da [redacted], per 2/6 acquistati da [redacted] per 1/6 acquistato da [redacted] 1/6 acquistato da [redacted] con atto di cessione quote ereditarie nel 1983.
Confini: A nord con strada vicinale via Pola, a est con il mappale 45, a ovest e a sud con il mapp. 29 di proprietà.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Maniago, foglio 78, particella 26, qualità EU, superficie catastale ha 2.10.90

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: **Terreno**: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29.
Agricolo sito in frazione: Dandolo, Via Pola 26

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Maniago, Foglio 78, particella 29, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 7.77.10, reddito dominicale: € 702,34, reddito agrario: € 381,27
Derivante da: Per 1/6 in successione da [redacted] per 1/6 acquistati da [redacted], per 2/6 acquistati da [redacted] per 1/6 acquistato da [redacted] 1/6 acquistato da [redacted] con atto di cessione quote ereditarie nel 1983.
Confini: A nord con strada vicinale via Pola, a est con i mappali 26 e 22 del Fg. 78, a sud con il mapp. 14 del Fg. 79, a ovest con il mapp. 1 del Fg. 79.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Zona periferica agricola posta fra Maniago e Vivaro
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Maniago, Vivaro e Spilimbergo.

3. **STATO DI POSSESSO:**
Identificativo corpo: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Maniago (Pordenone), Via Pola 26

Identificativo corpo: SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Maniago (Pordenone), Via Pola 26

Identificativo corpo: Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29
agricolo sito in Maniago (Pordenone), Via Pola 26
Occupati da S[redacted] nonché da [redacted] e dai suoi familiari.
Note: Per gli immobili dell'azienda agricola, in data 15.09.2008 è stato stipulato un CONTRATTO

DI AFFITTANZA AGRARIA con cui [redacted] in qualità di proprietario ha concesso in affitto i terreni siti in Maniago Fg. 78 mapp. 26, 29, 68,e 70, Fg. 79 mapp. 20 comprensivi di annessi fabbricati ad uso stalla, ricovero attrezzi e stoccaggio foraggi, ed il terreno sito in comune di Vivaro Fg. 2 mapp. 220, alla SOCIETA' AGRICOLA [redacted]
La scrittura privata ha la durata di 15 anni, con scadenza al 14.09.2023, ed è regolarmente registrata a Maniago il 22.10.2008 al n. 1679 mod. 3.
La superficie totale oggetto di scrittura è di Ha 14.75.19.
Il canone annuo d'affitto è stabilito in € 2.000,00.
Il giorno 1.1.2014 è stato stipulato un CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA con cui [redacted] in qualità di proprietario ha concesso in affitto i terreni siti in Vivaro Fg. 2 mapp. 220, in Maniago Fg. 78 mapp. 29, Fg. 79 mapp. 20 alla SOCIETA' AGRICOLA [redacted]
La scrittura privata ha la durata di 15 anni, con scadenza al 10.01.2028.
La superficie totale oggetto di scrittura è di Ha 12.64.20.
Il canone annuo d'affitto è stabilito in € 200,00/anno.
Per lo stesso contratto, in data 30.04.2014 è stata fatta la denuncia di registrazione avvenuta il 25.02.2015 al n° 240 serie 3T.

Detti canoni sono senz'altro bassi rispetto ai parametri di mercato indicati da agenti del settore (dai 150 ai 300 €/ha).
Non esistono comunque valori certi a cui poter fare riferimento in quanto le variabili sono molte (posizione, accessibilità, irrigabile o meno, dimensioni, durata, clausole su chi paga il canone d'irrigazione, ecc.).
Inoltre il valore indicato in contratto è ritenuto accettabile anche se basso, in quanto è un contratto che il [redacted] ha stipulato con se stesso ai soli fini fiscali; diverso sarebbe se il contratto fosse stato fatto fra persone diverse dove ci sono interessi diversi ed opposti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 16/11/2005 ai nn. 58532/12626;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2005 ai nn. 19536/4711;
Importo ipoteca: € 1.900.000,00; Importo capitale: € 950.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 15/02/2008 ai nn. 64776/16024;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/02/2008 ai nn. 2862/518;
Importo ipoteca: € 3.400.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00;
Note: Annotazione presentata il 24/04/2009 RP 822, RG 5692: EROGAZIONE A SALDO.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 04/02/2009 ai nn. 66708/17319;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2009 ai nn. 1854/314;
Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 12/07/2010 ai nn. 69744/19381;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/07/2010 ai nn. 11750/2344;
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Servitù di acquedotto;
A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 02/10/2012 ai nn. 165413/32716;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2012 ai nn. 13214/9609.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 30/10/2012 ai nn. 74056/22163;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/11/2012 ai nn. 13653/2039;
Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00;
Note: ANNOTAZIONE: RESTRIZIONE DEI BENI del 21-03-2013 RP 552 RG 3899.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted]
Derivante da: Atto giudiziario - verbale;
A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/06/2017 ai nn. 2003
iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/06/2017 ai nn. 7849/5380.

Dati precedenti relativi ai corpi:
SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1
SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1
sito in Maniago (Pordenone), Via Pola 26
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: Si suggerisce la sostituzione della caldaia con modello a condensazione; completamento coibentazioni polistirene estruso XPS 10 cm (sottotetto e pareti)

Identificativo corpo: SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Identificativo corpo: Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29
agricolo sito in Maniago (Pordenone), Via Pola 26
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 80/78 (allegato n. 23)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato uso abitazione rurale
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 29/05/1978 al n. di prot. 5598
Rilascio in data 06/07/1978 al n. di prot. 5598/78
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 280/2007 - 78/0001 (allegato n. 15)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: Installazione di un serbatoio di gpl interrato verticale della capacità di litri 1000
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/09/2003 al n. di prot. 21667
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 10/119 (allegato n. 11)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: Costruzione ed esercizio di un tratto di linea elettrica in cavo sotterrato a 20 kv
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/07/2010 al n. di prot. 19411
Rilascio in data 09/11/2010 al n. di prot. 28159
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1 e sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 01/106-1 (allegato n. 17)

Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Progetto per l'adeguamento igienico funzionale della stalla per bovini da latte mediante opere di ampliamento e modifiche interne ed esterne all'esistente - Intervento 1: Costruzione nuovo capannone d
Oggetto: variante
Rilascio in data 06/08/2001 al n. di prot. 12468
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 01/106-2 (allegato n. 17)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Progetto per l'adeguamento igienico funzionale della stalla per bovini da latte mediante opere di ampliamento e modifiche interne ed esterne all'esistente - Intervento 2: lavori di trasformazione e di
Oggetto: variante
Rilascio in data 06/08/2001 al n. di prot. 12468
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 88/1976 (allegato n. 24)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Capannone agricolo e stalla
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/04/1976 al n. di prot. 3379
Rilascio in data 10/08/1976 al n. di prot. 3379
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 01/106-3 (allegato n. 17)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Progetto per adeguamento igienico funzionale della stalla per bovini da latte mediante opere di ampliamento e modifiche all'esistente - Intervento 3 - realizzazione di un deposito scorte
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/06/2001 al n. di prot. 12468
Rilascio in data 06/08/2001 al n. di prot. 12468
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 01/198 (allegato n. 16)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Adeguamento igienico funzionale dell'allevamento per bovini mediante opere di ampliamento delle aree di stabulazione e del deposito scorte
Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 11/10/2001 al n. di prot. 19774
Rilascio in data 15/10/2001 al n. di prot. 19774
Abitabilità/agibilità in data 26/10/2004 al n. di prot. 25473 p
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 07/160 (allegato n. 13)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: Ampliamento di silos orizzontali e tettoia ad uso cuccette di isolamento bovini
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 28/06/2007 al n. di prot. 15553
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 07/168 (allegato n. 14)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento di attività produttiva di un allevamento per bovini da latte
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/07/2007 al n. di prot. 15809
Rilascio in data 10/09/2007 al n. di prot. 21474
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2011 al n. di prot. 18314/p
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 09/087 (allegato n. 12)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire - Variante
Per lavori: Ampliamento di attività produttiva di un allevamento di bovini da latte
Oggetto: variante
Presentazione in data 23/04/2009 al n. di prot. 9929
Rilascio in data 30/04/2009 al n. di prot. 10694
Abitabilità/agibilità in data 21/07/2011 al n. di prot. 18314/p
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 99/089-1 (allegato n. 18)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Progetto per adeguamento igienico funzionale della stalla per bovini da latte mediante opere di ampliamento e modifiche interne ed esterne all'esistente - Intervento 1 - costruzione nuovo capannone d
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 15/06/1999 al n. di prot. 8023/99
Abitabilità/agibilità in data 02/12/2002 al n. di prot. 24919 p
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**

Numero pratica: 99/089-2 (allegato n. 18)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Progetto per adeguamento igienico funzionale della stalla per bovini da latte mediante opere di ampliamento e modifiche dell'esistente - Intervento 2 - lavori di trasformazione e di manutenzione str
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 15/06/1999 al n. di prot. 8023/99
Abitabilità/agibilità in data 02/12/2002 al n. di prot. 24933 p
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 99/089-3 (allegato n. 18)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Progetto per adeguamento igienico funzionale della stalla per bovini da latte mediante opere di ampliamento e modifiche dell'esistente - Intervento 3 - realizzazione di un deposito scorte
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/05/1999 al n. di prot.
Rilascio in data 15/06/1999 al n. di prot. 8023/99
Abitabilità/agibilità in data 02/12/2002 al n. di prot. 24952 p
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 132/78 (allegato n. 22)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Stalla per allevamento bovini
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/11/1978 al n. di prot. 10863/78
Abitabilità/agibilità in data 20/02/1980 al n. di prot. 735/80
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 15/129 86/S074 (allegato n. 21)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 nÂ° 47)
Per lavori: Realizzazione di un fienile ed annesso deposito attrezzi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 4364
Rilascio in data 20/11/2015 al n. di prot. 0033843
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in **frazione: Dandolo, Via Pola 26**
Numero pratica: 98/224 - Concessione n. 127/98 (allegato n. 19)
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento stalla per bovini da latte e realizzazione deposito scorte
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/07/1998 al n. di prot. 11369
Rilascio in data 10/09/1998 al n. di prot. 11369/98
Dati precedenti relativi ai corpi: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
L'immobile è stato edificato negli anni 50.
La prima Concessione Edilizia rinvenuta è l'ampliamento del 06.07.1978.
Si sono riscontrate diverse incongruità fra le tavole progettuali e lo stato dei luoghi.
In particolare: al piano terra sono state demolite delle pareti rinunciando al soggiorno e pranzo diventate aree esterne pavimentate; demolita la paretina della cucina; l'ufficio è diventato un soggiorno; nel sottoscala è stato ricavato un bagno; la stalla è stata suddivisa in quattro parti: un magazzino, due ripostigli ed un bagno; il magazzino è stato diviso in due parti; il bagno previsto a metà scala non è stato realizzato; al secondo piano, invece di due camere, sono state realizzate una cucina, una camera ed un bagno. Sono stati variati alcuni fori.
L'accatastamento è stato fatto nel 2004 e la planimetria risponde al reale stato dei luoghi, escluso il cambio di destinazione d'uso della soffitta.
Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Apportare le varianti sopra descritte
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante n° 38 delibera del Consiglio Comunale

	n° 23 del 27/05/2013
Zona omogenea:	E.4.3 "di interesse agricolo paesaggistico di Dandolo"
Norme tecniche di attuazione:	In allegato

Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **SUB 1 - Casa**:
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **442,70**
E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito negli anni 50
L'edificio è stato ristrutturato nel 1978
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,65
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, con pavimentazione e tettoia esterna di recente realizzazione, una parte con finiture idonee per l'abitazione, una parte al rustico.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **marciapiede in c.a. rivestito con piastrelle in monocottura antigelive** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna	materiale: **granito** condizioni: **ottime**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **al rustico** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **esterne** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dalle planimetrie catastali depositate e confrontate con gli e-

laborati grafici progettuali reperiti.
La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T. cucina-soggiorno, wc	superf. esterna lorda	1,00	49,60	€ 650,00
P.T. stanza	superf. esterna lorda	0,80	14,40	€ 650,00
P.T. Locali accessori comunicanti	superf. esterna lorda	0,60	40,80	€ 650,00
P.T. Locali accessori non comunicanti	superf. esterna lorda	0,25	9,00	€ 650,00
P.T. Portico	superf. esterna lorda	0,25	13,88	€ 650,00
P.1° Camere	superf. esterna lorda	0,95	63,65	€ 650,00
P.1° Magazzino	superf. esterna lorda	0,20	19,80	€ 650,00
P.2° Camera, cucina, bagno	superf. esterna lorda	0,80	39,68	€ 650,00
			250,81	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **SUB 4 - A** :
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

STALLA: Trattasi di fabbricato adibito alla stabulazione della rimonta (manze, manzette e vitelle).
Risulta costituito da cinque distinti fabbricati tra loro contigui con sviluppo perpendicolare alla pubblica viabilità di Via Pola.
La porzione centrale presenta struttura in elevazione realizzata in putrelle metalliche stabilmente infisse su fondazione cementizia continua (costruiti nel 2002).
I tamponamenti in corrispondenza dei lati corti risultano realizzati in blocco cementizio.
L'orditura principale del tetto a due falde risulta realizzata con arcarecci metallici; l'orditura secondaria è in profilati metallici a sostegno del manto di copertura in fibrocemento.
La porzione mediana del tetto risulta occupata dal cupolino di areazione.
Gli spazi interni risultano organizzati in box con corsia di alimentazione centrale.
In posizione pressoché adiacente ai lati lunghi del fabbricato appena descritto, si individuano due fabbricati aventi tipologia costruttiva analoga al fabbricato centrale, costruiti in tempi diversi (1978 e 2009). Presentano tuttavia le porzioni in muratura realizzate in cemento armato e gli spazi interni organizzati in cucette singole con corsie esterne di foraggiamento.
La rimozione delle deiezioni avviene tramite raschiatori con accumulo nelle tre vasche di stoccaggio liquame in posizione ovest in corrispondenza dei lati corti delle stalle.
In posizione sud, in adiacenza al corpo di fabbrica principale si rileva un paddock coperto. La struttura portante, realizzata in profilati metallici, risulta stabilmente infissa su platea cementizia. L'orditura principale e secondaria del tetto risultano realizzate in elementi metallici a sostegno della copertura ad un'unica falda con copertura in monopannel.
In tale area gli animali risultano stabulati su lettiera.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.616,00**

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intera azienda agricola si presenta in ottime condizioni nelle strutture, nelle finiture e nella manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie a nelle planimetrie catastali. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla	sup lorda di pavimento	1,00	1.616,00	€ 350,00

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **SUB 4 - B** :
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

DEPOSITO SCORTE: Il fabbricato indicato catastalmente con "B" , è suddiviso in tre distinte porzioni.
Procedendo da nord (rivolto verso la viabilità comunale di via Pola) verso sud si individuano infatti una porzione adibita ad autorimessa (porzione 1), una porzione adibita a ricovero macchine ed attrezzature (porzione 2) ed un'ulteriore porzione adibita alla medesima funzione (porzione 3) comprensiva di una porzione tettoiata.
La porzione 1 individua un'autorimessa con struttura portante realizzata in blocco cementizio intonacato, orditura principale e secondaria del tetto in elementi lignei a sostegno della copertura in lamiera grecata.
La pavimentazione risulta realizzata in piastrelle di gres porcellanato.
L'accesso risulta protetto con portone in legno a doppia anta.
Realizzato in aderenza a quanto appena descritto, c'è la porzione 2.
Quest'ultima ha struttura in elevazione realizzata in blocchi cementizio fino ad un'altezza pari a circa 2 m.
Su tale muratura perimetrale si innestano dei profili metallici di raccordo con gli elementi strutturali costituenti l'orditura del tetto a due falde, realizzati nel medesimo materiale.
I tamponamenti risultano realizzati in lamiera grecata.
La copertura è in lastre di fibrocemento, la pavimentazione in battuto di cemento.
In corrispondenza della parte lunga rivolta a ovest si individua un'interruzione della muratura perimetrale finalizzata a consentire l'accesso agli spazi interni.
Di seguito abbiamo la porzione 3 con struttura in elevazione realizzata in elementi metallici stabilmente infissi su fondazione cementizia continua.
I tamponamenti realizzati in corrispondenza dei lati nord, sud ed est risultano realizzati in lamiera grecata.
Il lato rivolto a ovest risulta invece privo di tamponamenti al fine di consentire l'accesso agli spazi interni ed agevolare così il rimessaggio di macchine ed attrezzature agricole.
La copertura risulta realizzata in lastre di fibrocemento.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **571,00**

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intera azienda agricola si presenta in ottime condizioni nelle strutture, nelle finiture e nella manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie a nelle planimetrie catastali. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Depositi e ricovero macchine e attrezzature	sup lorda di pavimento	1,00	571,00	€ 400,00

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **SUB 4 - C** :
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

TETTOIA: Adiacente al fabbricato "B", c'è il fabbricato individuato catastalmente con "C".
Esso è realizzato con pavimentazione in battuto di cemento con finitura di tipo industriale, struttura in elevazione in profilati metallici di raccordo con l'orditura principale e secondaria del tetto realizzati in putrelle metalliche con sovrapposta copertura in lastre di fibrocemento.
In corrispondenza della parete rivolta a est si rileva un tamponamento realizzato in lamiera grecata.
La porzione sud culmina con una trincea per lo stoccaggio degli insilati.
Internamente il fabbricato si presenta adibito allo stoccaggio dei foraggi ed al rimessaggio di macchine ed attrezzature funzionali all'attività aziendale.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
[redacted] comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **831,00**
E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intera azienda agricola si presenta in ottime condizioni nelle strutture, nelle finiture e nella manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie a nelle planimetrie catastali. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito e ricovero macchine e attrezzature	sup lorda di pavimento	1,00	831,00	€ 450,00
			831,00	

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **SUB 4 - D-E** :
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

UFFICI E STALLA: Trattasi di costruzione a pianta rettangolare con struttura in elevazione realizzata in profilati metallici stabilmente infissi su fondazione cementizia continua.
L'orditura principale del tetto a due falde risulta realizzata in travature di legno lamellare, l'orditura secondaria è in elementi lignei con sovrapposto tavolato in perline a sostegno del manto di copertura in lamiera grecata con cupolino di areazione centrale.
La gestione dell'illuminazione e della ventilazione degli spazi interni è resa possibile da teli in materiale plastico a trama fine, con movimento verticale regolabile automaticamente.
La stabulazione è di tipo libero organizzata in cucette doppie in corrispondenza della porzione centrale ed in cucette singole in corrispondenza delle porzioni laterali.
Si individuano complessivamente 150 cucette.
Le catture sono realizzate in elementi tubolari metallici.
La rimozione delle deiezioni avviene tramite raschiatori correnti in corrispondenza delle corsie di movimentazione, con accumulo in prevasca e successivo pompaggio nella vasca di accumulo e maturazione.
Le operazioni di mungitura si svolgono in maniera del tutto automatizzata con l'impiego di robot di mungitura.
La zona ove risultano collocati i robot risulta separata dalla zona di stabulazione dalla zona d'attesa.
In posizione nord rispetto alla stalla al fabbricato "E", si rileva la sala del latte con annessi ufficio, aula didattica e spogliatoio con annesso servizio igienico.
Trattasi di manufatto con struttura in elevazione realizzata in mattoni di conglomerato cementizio tipo "Leca".
L'orditura principale e secondaria del tetto è in elementi lignei facciavista a sostegno del manto di copertura in lamiera grecata.
I locali interni si presentano rifiniti al civile e tinteggiati.
La pavimentazione risulta rivestita con piastrelle di gres porcellanato ed, in corrispondenza della centrale del latte e dei servizi igienici, con piastrelle ceramiche che ricoprono, fino ad un'altezza di circa 2 m, anche le pareti laterali.
L'aula didattica risulta separata dalla stalla da una vetrata che offre ad eventuali visitatori una vista sui locali di stabulazione.
Trattasi nel complesso di fabbricato con buona distribuzione interna degli spazi, in ottimo stato conservativo e manutentivo realizzato, stante la destinazione d'uso, con finiture ricercate di discreto pregio architettonico.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.460,00**

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intera azienda agricola si presenta in ottime condizioni nelle strutture, nelle finiture e nella manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie a nelle planimetrie catastali. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla per bovini da latte con annessa sala mungitura e locali tecnici	sup lorda di pavimento	1,00	2.460,00	€ 500,00
			2.460,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Maniago

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200,00

Valore di mercato max (€/mq): 300,00

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **SUB 4 - F** :
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

DEPOSITO ATTREZZATURE: Trattasi di manufatto realizzato con struttura portante in elevazione in elementi tubolari metallici circolari infissi su cordolo cementizio.
La copertura risulta realizzata con telonatura in materiale plastico.
La pavimentazione è in terra battuta.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **300,00**
E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intera azienda agricola si presenta in ottime condizioni nelle strutture, nelle finiture e nella manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie a nelle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito macchinari e attrezzature	sup lorda di pavimento	1,00	300,00	€ 120,00
			300,00	

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **SUB 4 - G** :
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

SILOS ORIZZONTALI: Trattasi di due manufatti realizzati con struttura in elevazione in cemento armato poggiante su platea cementizia continua.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.293,00**
E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intera azienda agricola si presenta in ottime condizioni nelle strutture, nelle finiture e nella manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie a nelle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Trincee per stoccaggio insilati	sup lorda di pavimento	1,00	1.293,00	€ 120,00
			1.293,00	

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **SUB 4 - H** :
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

VASCA LIQUAMI: Trattasi di due manufatti interrati per lo stoccaggio delle deiezioni: uno a pianta rettangolare ed uno a pianta circolare con fondazione e struttura in elevazione realizzate in cemento armato attrezzati, in corrispondenza del bordo esterno, con struttura protettiva metallica.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **992,00**

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intera azienda agricola si presenta in ottime condizioni nelle strutture, nelle finiture e nella manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie a nelle planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vasche per stoccaggio deiezioni rotonda	sup lorda di pavimento	1,00	705,00	€ 230,00
vasca per stoccaggio deiezioni quadrata	sup lorda di pavimento	1,00	287,00	€ 240,00
			992,00	

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **SUB 4 - Pesa**:
MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4

PESA: Trattasi di pesa a ponte in ferro interrata.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1,00**
E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'intera azienda agricola si presenta in ottime condizioni nelle strutture, nelle finiture e nella manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Misure standard.

Destinazione	Parametro	Coeff.	N°	Prezzo unitario
Pesa			1,00	€ 70.000,00
			1,00	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno**:
MANIAGO Fg 78 Mapp. 29

Trattasi di terreno pianeggiante ad uso agricolo, di forma a "L", sito nel Comune di Maniago, frazione Dandolo, catastalmente distinto al Fg 78 mappale 29, della superficie di ha 7.77.10 e urbanisticamente ricadente in zona E.4.3 "di interesse agricolo paesaggistico di Dandolo" accessibile dalla adiacente via Pola ed adiacente al mapp. 26 di priprietà in cui insiste l'Azienda agricola.
A destinazione seminativo ed una parte (mq 5.100) a Paddock.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **77.710,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie è quella catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	superf. esterna lorda	1,00	77.710,00	€ 5,50
			77.710,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
I fabbricati saranno valutati nel loro complesso, inclusa l'abitazione, in quanto non è scindibile dai fabbricati dell'azienda essendo all'interno dello stesso contesto.
Sarà comunque tenuto in considerazione che il fabbricato abitativo e la relativa pertinenza hanno loro valore rispetto agli altri fabbricati.
Il valori attribuiti al fabbricato al sub 1 ed ai terreni agricoli sono dati dai valori di mercato per beni simili rinvenuti in zona (vedi p.to 16).
Per la valutazione dei fabbricati aziendali, non reperendo beni simili oggetto di compravendita, sarà principalmente eseguita con una valutazione riferita al costo di ricostruzione indicizzato secondo la data di costruzione con la vetustà e l'obsolescenza di ogni fabbricato.
Per quanto riguarda i criteri di valutazione si dovrà anche tener conto della peculiarità dei fabbricati in oggetto in quanto sono stati progettati per la specifica attività produttiva in essere.
Si terrà conto quindi anche delle disposizioni del P.R.G.C.

8.2 Valutazione corpi:

SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1. Abitazione di tipo popolare [A4]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
P.T. cucina-soggiorno, wc	49,60	€ 650,00	€ 32.240,00
P.T. stanza	14,40	€ 650,00	€ 9.360,00
P.T. Locali accessori comunicanti	40,80	€ 650,00	€ 26.520,00
P.T. Locali accessori non comunicanti	9,00	€ 650,00	€ 5.850,00
P.T. Portico	13,88	€ 650,00	€ 9.018,75
P.1° Camere	63,65	€ 650,00	€ 41.372,50
P.1° Magazzino	19,80	€ 650,00	€ 12.870,00
P.2° Camera, cucina, bagno	39,68	€ 650,00	€ 25.792,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 163.023,25
commerciabilità detrazione del 30.00%	€ -48.906,98
Valore complessivo diritto e quota	**€ 114.116,28**

SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Stalla	1.616,00	€ 350,00	€ 565.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 565.600,00
vetustà, stato di manutenzione, commerciabilità detrazione del 40.00%	€ -226.240,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 339.360,00**

SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Depositi e ricovero macchine e attrezzature	571,00	€ 400,00	€ 228.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 228.400,00
vetustà, stato di manutenzione, commerciabilità detrazione del 40.00%	€ -91.360,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 137.040,00**

SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Deposito e ricovero macchine e attrezzature	831,00	€ 450,00	€ 373.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 373.950,00
vetustà, stato di manutenzione, commerciabilità detrazione del 40.00%	€ -149.580,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 224.370,00**

SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Stalla per bovini da latte con annessa sala mungitura e locali tecnici	2.460,00	€ 500,00	€ 1.230.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.230.000,00
vetustà, stato di manutenzione, commerciabilità detrazione del 40.00%	€ -492.000,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 738.000,00**

SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Deposito macchinari e attrezzature	300,00	€ 120,00	€ 36.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.000,00
vetustà, stato di manutenzione, commerciabilità detrazione del 40.00%	€ -14.400,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 21.600,00**

SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Trincee per stoccaggio insilati	1.293,00	€ 120,00	€ 155.160,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 155.160,00
vetustà, stato di manutenzione, commerciabilità detrazione del 40.00%	€ -62.064,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 93.096,00**

SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Vasche per stoccaggio deiezioni rotonda	705,00	€ 230,00	€ 162.150,00
vasca per stoccaggio deiezioni quadrata	287,00	€ 240,00	€ 68.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 231.030,00
vetustà, stato di manutenzione, commerciabilità detrazione del 40.00%	€ -92.412,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 138.618,00**

SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4. Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso PESA
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Pesa	1,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 70.000,00
vetustà, stato di manutenzione, commerciabilità detrazione del 40.00%	€ -28.000,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 42.000,00**

Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Seminativo	77.710,00	€ 5,50	€ 427.405,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 427.405,00
Valore complessivo diritto e quota	**€ 427.405,00**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
SUB 1 - Casa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 1	Abitazione di tipo popolare [A4]	250,81	€ 114.116,28	€ 114.116,28
SUB 4 - A : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	1.616,00	€ 339.360,00	€ 339.360,00
SUB 4 - B : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	571,00	€ 137.040,00	€ 137.040,00
SUB 4 - C : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	831,00	€ 224.370,00	€ 224.370,00
SUB 4 - D-E : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	2.460,00	€ 738.000,00	€ 738.000,00
SUB 4 - F : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	300,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00
SUB 4 - G : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	1.293,00	€ 93.096,00	€ 93.096,00
SUB 4 - H : MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	992,00	€ 138.618,00	€ 138.618,00
SUB 4 - Pesa: MANIAGO Fg 78 Mapp. 26 sub 4	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	1,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00
Terreno: MANIAGO Fg 78 Mapp. 29	Agricolo	77.710,00	€ 427.405,00	€ 427.405,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 341.340,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.932.364,48**

Lotto: 002 - Maniago Fg. 79 mappale 20 e Vivaro Fg. 2 mappale 220

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20.

agricolo sito in frazione: Dandolo, Via Pola 26

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:[redacted], sezione censuaria Maniago, Foglio 79, particella 20, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01.60.03, reddito dominicale: € 103,31, reddito agrario: € 70,25
Derivante da: Atto di Compravendita del Notaio Aldo Guarino Rep. 115912 del 31/07/2001
Confini: a nord-ovest confina con la strada, a nord-est confina con i mapp. in Comune di Maniago Fg. 79 mapp. 36, 41, 42, 43, a sud-ovest con il mapp. 55, a sud-est con Comune di Vivaro Fg. 2 mapp. 220 di proprietà

Identificativo corpo: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220.

agricolo sito in frazione: Dandolo, Via Pola 26

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:[redacted], sezione censuaria Vivaro, Foglio 2, particella 220, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie catastale 03.27.07, reddito dominicale: € 261,82, reddito agrario: € 135,13
Derivante da: Atto di Compravendita del Notaio Aldo Guarino Rep. 115912 del 31/07/2001
Confini: a nord-ovest confina con il mapp. in Comune di Maniago Fg. 79 mapp. 20 di proprietà, a sud-ovest con Comune di Vivaro Fg. 2 mapp. 214, a sud-est Fg. 2 mapp. 239, 236, 139, a nord-est Fg. 2 mapp. 139, 138, 133, 233, 232.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica agricola posta fra Maniago e Vivaro
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Maniago, Vivaro e Spilimbergo.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20
Identificativo corpo: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220
agricolo sito in Maniago (Pordenone), Via Pola 26
Occupati da SOCIETA' AGRICOLA [redacted] nonché da [redacted] e dai suoi familiari.
Note: Per gli immobili dell'azienda agricola, in data 15.09.2008 è stato stipulato un CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA con cui [redacted] qualità di proprietario ha concesso in affitto i terreni siti in Maniago Fg. 78 mapp. 26, 29, 68,e 70, Fg. 79 mapp. 20 comprensivi di annessi fabbricati ad uso stalla, ricovero attrezzi e stoccaggio foraggi, ed il terreno sito in comune di Vivaro Fg. 2 mapp. 220, alla SOCIETA' AGRICOLA [redacted]
La scrittura privata ha la durata di 15 anni, con scadenza al 14.09.2023, ed è regolarmente registrata a Maniago il 22.10.2008 al n. 1679 mod. 3.
La superficie totale oggetto di scrittura è di Ha 14.75.19.
Il canone annuo d'affitto è stabilito in € 2.000,00.
Il giorno 1.1.2014 è stato stipulato un [redacted] con cui [redacted] n qualità di proprietario ha concesso in affitto i terreni siti in Vivaro Fg. 2 mapp. 220, in Maniago Fg. 78 mapp. 29, Fg. 79 mapp. 20 alla SOCIETA' AGRICOLA [redacted]
La scrittura privata ha la durata di 15 anni, con scadenza al 10.01.2028.
La superficie totale oggetto di scrittura è di Ha 12.64.20.
Il canone annuo d'affitto è stabilito in € 200,00/anno.
Per lo stesso contratto, in data 30.04.2014 è stata fatta la denuncia di registrazione avvenuta il 25.02.2015 al n° 240 serie 3T.
Detti canoni sono senz'altro basso rispetto ai parametri di mercato indicati da agenti del settore (dai 150 ai 300 €/ha).
Non esistono comunque valori certi a cui poter fare riferimento in quanto le variabili sono molte (posizione, accessibilità, irrigabile o meno, dimensioni, durata, ecc.).
Inoltre il valore indicato in contratto è ritenuto accettabile anche se basso, in quanto è un contratto che il sig. [redacted] ha stipulato con se stesso ai soli fini fiscali; diverso sarebbe se il contratto fosse stato fatto fra persone diverse dove ci sono interessi diversi ed opposti.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 16/11/2005 ai nn. 58532/12626;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2005 ai nn. 19536/4711;
Importo ipoteca: € 1.900.000,00; Importo capitale: € 950.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 15/02/2008 ai nn. 64776/16024;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/02/2008 ai nn. 2862/518;
Importo ipoteca: € 3.400.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00;
Note: Annotazione presentata il 24/04/2009 RP 822, RG 5692: EROGAZIONE A SALDO.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 04/02/2009 ai nn. 66708/17319;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2009 ai nn. 1854/314;
Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 12/07/2010 ai nn. 69744/19381;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/07/2010 ai nn. 11750/2344;
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 30/10/2012 ai nn. 74056/22163;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/11/2012 ai nn. 13653/2039;
Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00;
Note: ANNOTAZIONE: RESTRIZIONE DEI BENI del 21-03-2013 RP 552 RG 3899.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted]
Derivante da: Atto giudiziario - verbale;
A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/06/2017 ai nn. 2003
iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/06/2017 ai nn. 7849/5380.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20 e B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Costituzione di servitù di acquedotto su di una striscia di terreno di m 24;
A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 12/04/2002 ai nn. 121891;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2002 ai nn. 7525/5388.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20
Identificativo corpo: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220

agricoli siti in Maniago e in Vivaro (Pordenone),
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 12/06/1990 al 31/07/2001.
In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 12/06/1990, ai nn. 40.245;
registrato a Maniago, in data 02/07/1990, ai nn. Vol 722/Vol. IV.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/07/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 31/07/2001, ai nn. 115.912/18.252;
registrato a Maniago, in data 06/08/2001, ai nn. 851/Vol. IV;
trascritto a Pordenone, in data 21/08/2001, ai nn. 12.943/9.257.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20 e B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220

15.2 *Conformità urbanistica*

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n° 38 delibera del Consiglio Comunale n° 23 del 27/05/2013
Zona omogenea:	E.4.3
Norme tecniche di attuazione:	Allegate

Dati precedenti relativi ai corpi: A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20

Dati precedenti relativi ai corpi: B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20**

Trattasi di terreno irriguo pianeggiante ad uso agricolo, di forma trapezoidale, sito nel Comune di Maniago, frazione Dandolo, catastalmente distinto al Fg 79 mappale 20, della superficie di ha 1.60.03 e urbanisticamente ricadente in zona E.4.3 "di interesse agricolo paesaggistico di Dandolo" accessibile dalla adiacente via Carbonera Est. Fa un corpo unico con il mappale 220 del Fg. 2 di Vivaro.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] - **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.003,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie è quella catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	16.003,00	€ 5,50

16.003,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220**

Trattasi di terreno irriguo pianeggiante ad uso agricolo, di forma trapezoidale, sito nel Comune di Vivaro, catastalmente distinto al Fg 2 mappale 220, della superficie di ha 3.27.07 e urbanisticamente ricadente in zona E.6.2 "di interesse agricolo ". Fa un corpo unico con il mappale 20 del Fg. 79 di Maniago.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32.707,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie è quella catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo irriguo	sup lorda di pavimento	1,00	32.707,00	€ 5,50

32.707,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Il metodo di stima adottato per i terreni , è quello comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore. A tale scopo si è posto a riferimento l'atto di compravendita Rep. 5132 del 2016 relativo ad un terreno sito in comune di Vivaro Fg. 24 mapp. 176 (€/mq 5,00); l'atto di compravendita Rep. 43963 del 2014 relativo a terreni siti in comune di Maniago Fg. 29 mapp. 105, 108, 389 (€/mq 3,80); l'atto di compravendita del 2014 relativo ad un terreno sito in comune di Vivaro Fg. 22 mapp. 454 (€/mq 6,63).

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Maniago e Vivaro.

16. Valutazione corpi:

A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Seminativo	16.003,00	€ 5,50	€ 88.016,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.016,50
Valore complessivo diritto e quota			**€ 88.016,50**

B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Seminativo irriguo	32.707,00	€ 5,50	€ 179.888,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.888,50
Valore complessivo diritto e quota			**€ 179.888,50**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - MANIAGO Fg. 79 Mapp. 20	agricolo	16.003,00	€ 88.016,50	€ 88.016,50
B - VIVARO Fg. 2 Mapp. 220	agricolo	32.707,00	€ 179.888,50	€ 179.888,50

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 40.185,75

16. **Prezzo base d'asta del lotto:**
    Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 227.719,25**

Note finali dell'esperto:
CONDIZIONI DI VENDITA
La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.
Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.
Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto ecc.).
Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.
La decurtazione al valore di stima tiene già in conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

[redacted]

[redacted]

Data generazione: 12-04-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean