

---

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

promossa da: **Italfondiaro Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **186/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
22-10-2014

Giudice delle **DOTT. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - 002**

Esperto alla stima: **Geom. Antonio Fabrici**

Codice fiscale: FBRNTN6H05Z325A

Partita IVA:

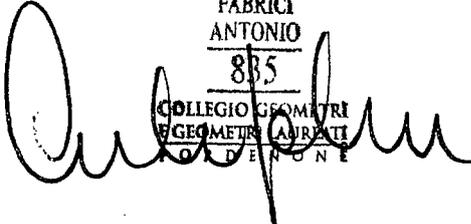
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone

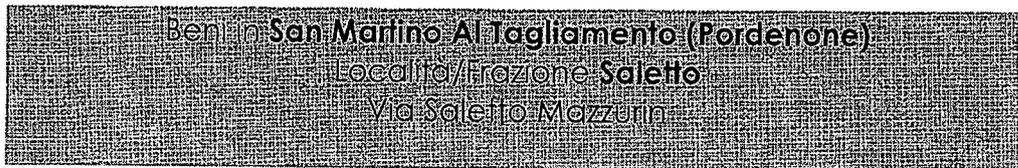
telefono: 0434208607

fax:

email: info@fabrici.it

---

  
FABRICI  
ANTONIO  
885  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE



### Lotto: 001 - 002

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

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

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

Identificativo corpo: Fondo Agricolo Lotto - 1.

agricolo sito in San Martino Al Tagliamento (Pordenone) frazione:Saletto, Via Saletto Mazzurin

##### Quota e tipologia del diritto

1/1 di

· Piena proprietà

##### Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

foglio 6, particella 17, subalterno -,, scheda catastale - qualità frutteto, classe U, superficie catastale 3530, reddito dominicale: € 39,20, reddito agrario: € 24,61

Derivante da

proprietario da ante ventennio in forza di:

- Atto di compravendita in data 18.05.1979 rep.n.53734 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 15.06.1979 ai nn.4859/4223. Immobili acquistat in comune di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.17 are 35.30.
- Atto di convenzione matrimoniale in data 24.03.1981 rep.n.62720 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 15.04.1981 ai nn.4054/3399. I coniugi convennero di regolare anche per l'avvenire il loro matrimonio con il regime della separazione dei beni.
- 12.12.2007 tabella di variazione n.41906: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.16 are 50.40 variato di coltura.
- 12.12.2007 tabella di variazione n.41907: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.17 are 35.30 variato di coltura.
- 12.12.2007 tabella di variazione n.41909: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.27 are 51.60 variato di coltura.
- 15.05.2013 tabella di variazione n.9478: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.17 are 35.30 variato di coltura.

Confini:Nord:Limite Fg 6 oltre a tratturo (capezzagna) di accesso al fondo

Est: Fg 6 Mapp. 19-21

Sud: Fg 6 MApp. 19-21

Ovest: Fg 6 Mapp. 268 oltre a tratturo (capezzagna) di accesso al fondo



- 03.06.1949 nota di variazione n.761: In base a Decreto Legislativo del Capo Provvisorio dello Stato 31.10.1946 n.446 e al Decreto Erariale 30.05.1949 n.816 si carica il numero F.6 n.18/b are 32.90 dal Comune di Valvasone al Comune di San Martino al Tagliamento per ricostituzione del Comune di San Martino al Tagliamento.
- 17.10.1952 nota variazione n.92: catasto terreni Comune San Martino al Tagliamento F.6 n.18/b = 276 are 32.90.

2.

proprietario da ante ventennio in forza di:

- Successione testamentaria di [redacted] testamento II registrato a Maniago den. n.86 vol.442, trascritto a Pordenone il 16.07.2001 ai nn.11079/7969. Acquisto di legato atto in data 23.10.2000 rep.n.21715 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 02.11.2000 ai nn.14614/10368. Accettazione espressa d'eredità atto in data 23.10.2000 rep.n.21716 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 02.11.2000 ai nn.14615/10369. Il de cuius era intero proprietario dell'immobile in comune di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.276 are 32.90. Erede: [redacted]

3.

[redacted], proprietario in forza di:

- Atto di compravendita in data 25.01.2002 rep.n.31390 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 30.01.2002 ai nn.1756/1325. Immobili acquistati [redacted] in comune di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.276 are 32.90.
- 21.12.2009 tabella di variazione n.3815: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.276 are 32.90 variato di coltura.  
Confini: Nord: Fg 6 mapp. 13-14  
Est: Fg 6 Mapp. 16  
Sud: Fg 6 Mapp. 236 -507 oltre a tratturo (capezzagna) di accesso al fondo  
Ovest: Fg 6 Mapp. 311

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] foglio 6, particella 276 Proz. AB, subalterno -,,  
scheda catastale - qualità frutteto, classe U, superficie catastale 3000,  
reddito dominicale: € 33,31, reddito agrario: € 20,92  
Derivante da: 1.

[redacted], proprietario da ante ventennio in forza di:

- Da impianto catasto terreni [redacted] erano intestatari dell'immobile in Comune di Valvasone F.6 n.18 are 56.90.
- 26.08.1948 nota voltura n.198: catasto terreni Comune Valvasone dal frazionamento del F.6 n.18 are 56.90 derivano n.18/a are 33.00 e n.18/b are 32.90.
- Atto di divisione in data 16.01.1930 rep.n.4143 notaio Del Bianco, registrato a Spilimbergo il 03.02.1930 al n.561. Assegno a [redacted] immobile in Comune di Valvasone catasto terreni F.6 n.18/b are 32.90.
- 03.06.1949 nota di variazione n.761: In base a Decreto Legislativo del Capo Provvisorio dello Stato 31.10.1946 n.446 e al Decreto Erariale 30.05.1949 n.816 si carica il numero F.6 n.18/b are 32.90 dal Comune di Valvasone al Comune di San Martino al Tagliamento per ricostituzione del Comune di San Martino al Tagliamento.
- 17.10.1952 nota variazione n.92: catasto terreni Comune San Martino al Tagliamento F.6 n.18/b = 276 are 32.90.

2.

proprietario da ante ventennio in forza di:

- Successione testamentaria di  
registrata a Maniago den. n.86 vol.442, trascritta a Pordenone il  
16.07.2001 ai nn.11079/7969. Acquisto di legato atto in data 23.10.2000  
rep.n.21715 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 02.11.2000 ai  
nn.14614/10368. Accettazione espressa d'eredità atto in data 23.10.2000  
rep.n.21716 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 02.11.2000 ai  
nn.14615/10369. Il de cuius era intero proprietario dell'immobile in comune  
di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.276 are 32.90. Erede:

3.

proprietario in forza di:

- Atto di compravendita in data 25.01.2002 rep.n.31390 notaio Annalisa  
Gandolfi, trascritto a Pordenone il 30.01.2002 ai nn.1756/1325. Immobili  
acquistati in comune di San Martino al Tagliamento  
catasto terreni F.6 n.276 are 32.90.  
- 21.12.2009 tabella di variazione n.3815: San Martino al Tagliamento  
catasto terreni F.6 n.276 are 32.90 variato di coltura.  
Confini:Nord:Fg 6 mapp. 13-14  
Est: Fg 6 Mapp. 16  
Sud: Fg 6 MApp. 236 -507 oltre a tratturo (capezzagna) di accesso al fondo  
Ovest: Fg 6 Mapp. 311

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**Identificativo corpo: Fondo Agricolo Lotto - 2.**

**agricolo sito in San Martino Al Tagliamento (Pordenone) frazione:Saletto, Via  
Saletto Mazzurin**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

foglio 6, particella 17, subalterno -, scheda catastale - qualità  
frutteto, classe U, superficie catastale 3530, reddito dominicale: € 39,20,  
reddito agrario: € 24,61

Derivante da:

(Pr) proprietario da ante ventennio in forza di:

- Atto di compravendita in data 18.05.1979 rep.n.53734 notaio Cesare  
Marzona, trascritto a Pordenone il 15.06.1979 ai nn.4859/4223. Immobili  
acquistati in comune di San Martino al Tagliamento  
catasto terreni F.6 n.17 are 35.30.  
- Atto di convenzione matrimoniale in data 24.03.1981 rep.n.62720 notaio  
Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 15.04.1981 ai nn.4054/3399. I  
coniugi e convennero di  
regolare anche per l'avvenire il loro matrimonio con il regime della  
separazione dei beni.  
- 12.12.2007 tabella di variazione n.41906: San Martino al Tagliamento  
catasto terreni F.6 n.16 are 50.40 variato di coltura.

- 12.12.2007 tabella di variazione n.41907: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.17 are 35.30 variato di coltura.
  - 12.12.2007 tabella di variazione n.41909: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.27 are 51.60 variato di coltura.
  - 15.05.2013 tabella di variazione n.9478: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.17 are 35.30 variato di coltura.
- Confini:Nord:Limite Fg 6 oltre a tratturo (capezagna) di accesso al fondo  
Est: Fg 6 Mapp. 19-21  
Sud: Fg 6 MApp. 19-21  
Ovest: Fg 6 Mapp. 268 oltre a tratturo (capezagna) di accesso al fondo

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

foglio 6, particella 18, subalterno -, scheda catastale - qualità Frutteto, classe u, superficie catastale 3300, reddito dominicale: € 36,64, reddito agrario: € 23,01  
Derivante da:1.

nudo proprietario per 1/4 a titolo personale e per 3/4 in comunione legale di beni con il coniuge

da ante ventennio in torza di:

- Successione testamentaria di registrata a Maniago den. n.92 vol.291, trascritta a Pordenone il 01.10.1980 ai nn.1009/8647. Testamento olografo del 07.06.1976 pubblicato il 01.10.1979 rep.n.55275 notaio Marzona, registrato a Maniago il 15.10.1979 al n.2060/l. Il de cuius era intero proprietario dell'immobile in comune di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.18 are 33.00. Eredi:

nudi proprietari per 1/5

ciascuno,

usufruttuaria.

- Atto di stralcio quota in data 12.05.1986 rep.n.85713 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 04.06.1986 ai nn.5528/4280. Assegno a nudi proprietari per 1/4

ciascuno usufruttuaria immobile in comune di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.18 are 33.00.

- Atto di compravendita quota in data 12.11.1990 rep.n.113055 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 30.11.1990 ai nn.13688/10698. cedono quota di 3/4 di nuda proprietà a in comunione legale di beni con B immobile in comune di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.18 are 33.00.

2.

proprietario in forza di:

- Atto di compravendita in data 26.02.2002 rep.n.31934 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 07.03.2002 ai nn.4166/3067. Immobili acquistati in comune di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.18 are 33.00.

- 12.12.2007 tabella di variazione n.41908: San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.18 are 33.00 variato di coltura.

Confini:Nord:Fg 6 mapp. 13-14

Est: Fg 6 Mapp. 16

Sud: Fg 6 MApp. 236 -507 oltre a tratturo (capezagna) di accesso al fondo

Ovest: Fg 6 Mapp. 311

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

foglio 6, particella 276 Proz. AA, subalterno -, scheda catastale - qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 290,



a Spilimbergo il 03.02.1930 al n.561. Assegno a immobile in  
Comune di Valvasone catasto terreni F.6 n.18/b are 32.90.  
- 03.06.1949 nota di variazione n.761: In base a Decreto Legislativo del  
Capo Provvisorio dello Stato 31.10.1946 n.446 e al Decreto Erariale  
30.05.1949 n.816 si carica il numero F.6 n.18/b are 32.90 dal Comune di  
Valvasone al Comune di San Martino al Tagliamento per ricostituzione del  
Comune di San Martino al Tagliamento.  
- 17.10.1952 nota variazione n.92: catasto terreni Comune San Martino al  
Tagliamento F.6 n.18/b = 276 are 32.90.

2.  
proprietario da ante ventennio in forza di:  
- Successione testamentaria di [redacted] deceduto il  
[redacted] registrata a Maniago den. n.86 vol.442, trascritta a Pordenone il  
16.07.2001 ai nn.11079/7969. Acquisto di legato atto in data 23.10.2000  
rep.n.21715 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 02.11.2000 ai  
nn.14614/10368. Accettazione espressa d'eredità atto in data 23.10.2000  
rep.n.21716 notaio Annalisa Gandolfi, trascritto a Pordenone il 02.11.2000 ai  
nn.14615/10369. Il de cuius era intero proprietario dell'immobile in comune  
di San Martino al Tagliamento catasto terreni F.6 n.276 are 32.90. Erede:

3.  
proprietario in forza di:  
- Atto di compravendita in data 25.01.2002 rep.n.31390 notaio Annalisa  
Gandolfi, trascritto a Pordenone il 30.01.2002 ai nn.1756/1325. Immobili  
acquistati in comune di San Martino al Tagliamento  
catasto terreni F.6 n.276 are 32.90.  
- 21.12.2009 tabella di variazione n.3815: San Martino al Tagliamento  
catasto terreni F.6 n.276 are 32.90 variato di coltura.  
Confini:Nord:Fg 6 mapp. 13-14  
Est: Fg 6 Mapp. 16  
Sud: Fg 6 MApp. 236 -507 oltre a tratturo (capezzagna) di accesso al fondo  
Ovest: Fg 6 Mapp. 311

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**periferica normale  
**Area urbanistica:**a traffico locale con parcheggi inesistenti.  
**Importanti centri limitrofi:**  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Attrazioni paesaggistiche:** --  
**Attrazioni storiche:** --  
**Principali collegamenti pubblici:**  
**Servizi offerti dalla zona:**

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Fondo Agricolo Lotto - 1**  
**agricolo sito in San Martino Al Tagliamento (Pordenone),**  
Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Fondo Agricolo Lotto - 2**  
**agricolo sito in San Martino Al Tagliamento (Pordenone),**

Occupato da in qualità di proprietario dell'immobile

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI, sede Pordenone contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/11/2013 ai nn. 15439 11026

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 1**

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI, sede Pordenone contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/11/2013 ai nn. 15439 11026

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 2**

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI, sede Pordenone contro  
- Importo ipoteca: € 247.500,00 - Importo capitale: € 165.000,00

iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2005 ai nn. 20001 4824

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 1**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA – SOCIETA' PER AZIONI, sede Pordenone contro  
- Importo ipoteca: € 247.500,00 - Importo capitale: € 165.000,00

iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2005 ai nn. 20001 4824

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 2**

4.2.2 *Pignoramenti:*  
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Fondo Agricolo Lotto - 1**

**agricolo sito in San Martino Al Tagliamento (Pordenone),**

Spese medie annue

Spese scadute  
Millesimi di proprietà  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali  
Certificato energetico non presente  
Classe energetica  
Note classe energetica  
Avvertenze ulteriori

**Identificativo corpo: Fondo Agricolo Lotto - 2  
agricolo sito in San Martino Al Tagliamento (Pordenone),**

Spese medie annue

Spese scadute  
Millesimi di proprietà  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali  
Certificato energetico non presente  
Classe energetica  
Note classe energetica  
Avvertenze ulteriori

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

proprietario da ante ventennio.

F.6 n. 17 are 35.30 dal **ante ventennio al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Cesare Marzona in data 29/05/1979 ai nn. 53865 trascritto a Pordenone in data 27/06/1979 ai nn. 5131/4420

**Titolare/Proprietario:**

proprietario da ante ventennio.

F.6 n. 18 are 33.00 dal **ante ventennio al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Annalisa Gandolfi in data 26/02/2002 ai nn. 31934 trascritto a Pordenone in data 07/03/2002 ai nn. 4166/3067

**Titolare/Proprietario:**

proprietario da ante ventennio.

Fg 6 n° 276 are 32.90 dal **ante ventennio al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Annalisa Gandolfi in data 25/01/2002 ai nn. 31390 trascritto a Pordenone in data 30/01/2002 ai nn. 1756/1325

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 1**

**Titolare/Proprietario:**

proprietario da ante ventennio.

F.6 n. 17 are 35.30 dal **ante ventennio al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Cesare Marzona in data 29/05/1979 ai nn. 53865 trascritto a Pordenone in data 27/06/1979 ai nn. 5131/4420

**Titolare/Proprietario:**

, proprietario da ante ventennio.

F.6 n. 18 are 33.00 dal **ante ventennio al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Annalisa Gandolfi in data 26/02/2002 ai nn. 31934 trascritto a Pordenone in data 07/03/2002 ai nn. 4166/3067

**Titolare/Proprietario:**

, proprietario da ante ventennio.

Fg 6 n° 276 are 32.90 dal **ante ventennio al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Annalisa Gandolfi in data 25/01/2002 ai nn. 31390 trascritto a Pordenone in data 30/01/2002 ai nn. 1756/1325

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 2**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 1**

**agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 2**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**agricolo**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E5.2 Di preminente interesse agricolo esterne al sistema abitativo
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito (inedificabilità) in data 07.09.1988 rep.n.99714 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 30.09.1988 ai nn.10765/8217. A favore Comune di San Giorgio della Richinvelda a carico degli immobili in San martino al Tagliamento F.6 n.16, n.17, n.27, n.24 e in San Giorgio della Richinvelda F.26 n.238
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	<p>La zona E5.2 riguarda gli ambiti di preminente interesse agricolo esterni al sistema abitativo di S. Martino, Arzenutto e Postoncicco.</p> <p>In tale zona sono ammessi gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 dell'art. 19.</p> <p>Gli interventi di cui al punto 3 si attuano attraverso Piani di Sviluppo Aziendale (assimilabili nelle modalità e nelle forme di attuazione ai PRPC) di cui al successivo art. 25.</p> <p>Interventi di cui al punto 1: edifici relativi alla edificazione residenziale.</p> <p>Gli interventi dovranno rispettare i</p>

	seguenti indici e parametri: - If massimo mc/mq 0.03; - H massima ml. 7.50; - Dc minima ml. 5; - Df minima ml. 10 tra fabbricati residenziali se non congiunti; - Df minima ml. 15 da stalle, porcili e concimaie; - Df minima ml. 5 da altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e depositi attrezzi agricoli; - Lotto minimo mq. 3.000.
--	---

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 1**

**agricolo**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E5.2 Di preminente interesse agricolo esterne al sistema abitativo
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito (inedificabilità) in data 07.09.1988 rep.n.99714 notaio Cesare Marzona, trascritto a Pordenone il 30.09.1988 ai nn.10765/8217. A favore Comune di San Giorgio della Richinvelda a carico degli immobili in San martino al Tagliamento F.6 n.16, n.17, n.27, n.24 e in San Giorgio della Richinvelda F.26 n.238
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	

Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Nota Bene: il vincolo di inedificabilità all'interno del Lotto 2 è limitato alla particella Fg 6 Mappale 17

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Fondo Agricolo Lotto - 2**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fondo Agricolo Lotto - 1**

Lotto di terreno agricolo di conformazione regolare e pianeggiante. Ubicato a ridosso del nucleo abitato di Saletto in zona periferica rispetto il centro abitato di San Martino al Tagliamento. La struttura del terreno appare sufficientemente compatta e con matrice argillosa. Presenta un impianto a frutteto di mele varietà Golden Delicious a completa crescita, provvisto di rete antigrandine. Troviamo inoltre lungo i confini canalette in calcestruzzo per irrigazione.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **10200**

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo Fg 6 n° 16	sup reale lorda	5.040,00	1,00	5.040,00
Agricolo Fg 6 n° 27	sup reale lorda	5.160,00	1,00	5.160,00
		10.200,00		10.200,00

**Accessori: Frutteto con imp. antigrandine**

Fondo Agricolo Valore a corpo: € 15000  
 Lotto - 1.1  
 Frutteto con imp.  
 antigrandine

**Descrizione: agricolo di cura al punto Fondo Agricolo Lotto - 2**

Lotto di terreno agricolo di conformazione regolare e pianeggiante. Ubicato a ridosso del nucleo abitato di Saletto in zona periferica rispetto il centro abitato di San Martino al Tagliamento. La struttura del terreno appare sufficientemente compatta e con matrice argillosa. Presenta un impianto a frutteto di mele varietà Golden Delicious a completa crescita, provvisto di rete antigrandine. Troviamo inoltre lungo i confini canalette in calcestruzzo per irrigazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **10120**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo Fg 6 n° 17	sup reale lorda	3.530,00	1,00	3.530,00
Agricolo Fg 6 n° 18	sup reale lorda	3.300,00	1,00	3.300,00
Agricolo Fg 6 n° 276	sup reale lorda	3.290,00	1,00	3.290,00
		10.120,00		10.120,00

**Accessori: Frutteto con imp. antigrandine**

Fondo Agricolo Valore a corpo: € 15000  
 Lotto - 2.1  
 Frutteto con imp.  
 antigrandine

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei terreni agricoli si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il compendio immobiliare è stato confrontato con analoghi terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale degli impianti ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori attribuiti ai terreni oggetto di stima.

**8.2 Fonti di informazione:**

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sub- Pab. valore	Sub- id. ab. valore	Valore intero medio ponderale	Valore d'intro Catastro
Fondo Agricolo Lotto - 1	agricolo con annesso Frutteto con imp. antigrandine	10.200,00	10.200,00	71.100,00	71.100,00
Fondo Agricolo Lotto - 2	agricolo con annesso Frutteto con imp. antigrandine	10.120,00	10.120,00	70.660,00	70.660,00
				<b>141.760,00</b>	<b>141.760,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 28.352,00
Riduzione 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
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotti:**

<b>Prezzo base d'asta Lotto 001</b>	<b>€ 71.100,00</b>	<b>€ 113.408,00</b>
<b>Prezzo base d'asta Lotto 002</b>	<b>€ 70.660,00</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00	

**Allegati**

Allegato "A" Visure ed estratto catastale  
 Allegato "B" Conformazione lotti  
 Allegato "C" Estratto stato famiglia  
 Allegato "D" Richiesta copia atti locazione  
 Allegato "E" Ispezioni ipotecarie  
 Allegato "F" Estratto P.R.G.C.  
 Allegato "G" Documentazione fotografica  
 Data generazione:  
 09-09-2014 07:09:34

L'Esperto alla stima **FABRIZIO ANTONIO**  
**Geom. Antonio Fabrizio**  
 835  
 COLLEGIO GEOMETRI  
 E GEOMETRI FIRENZE  
 PORDENONE

## Allegato "B"

ACCESSO  
AL LOTTO



19

18

LOTTO 1

LOTTO 2

311

27

15

21

17

27E



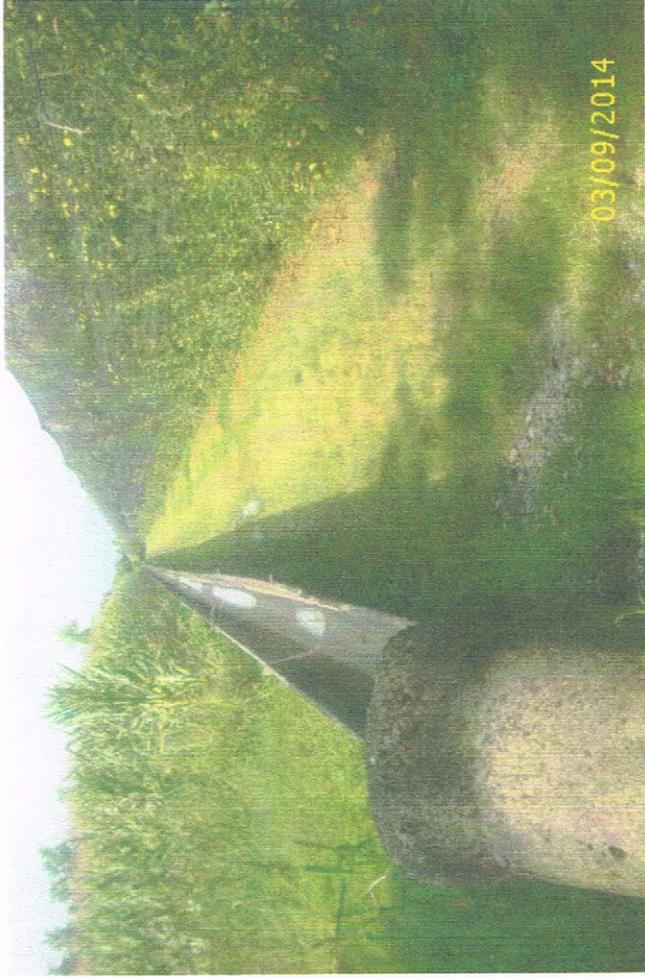
ACCESSO AL LOTTO

268

507

364

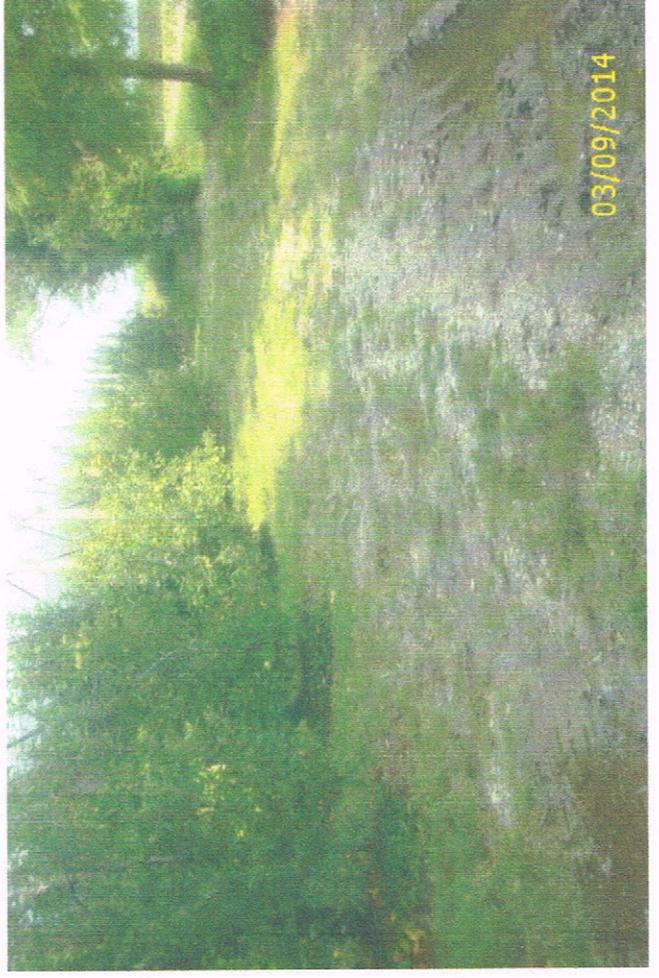
Allegato "G" - Lotto 001



DSCI0004



DSCI0001



DSCI0007

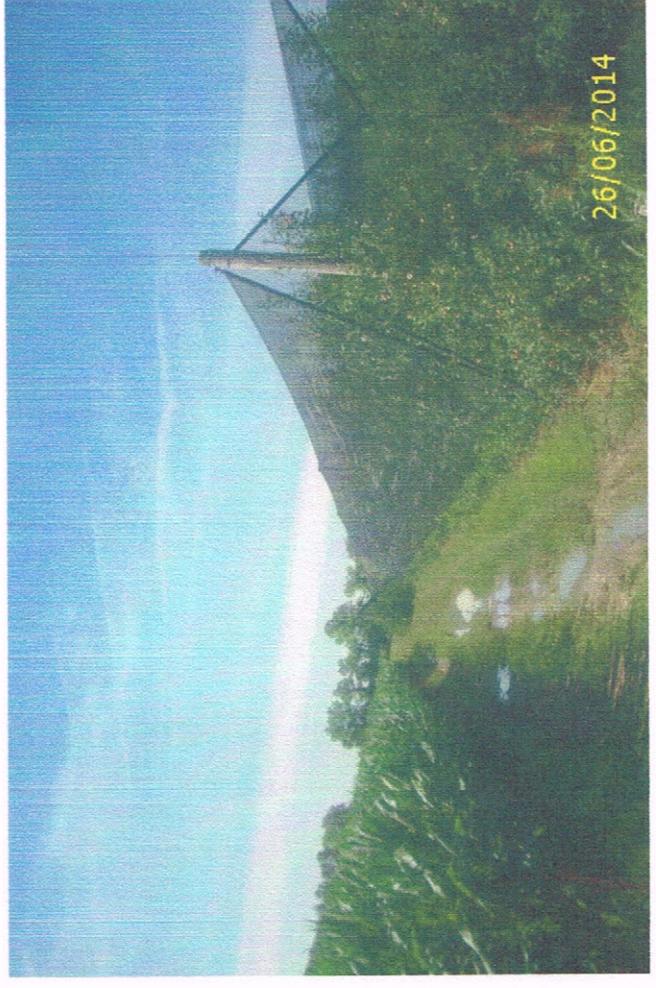


DSCI0002

Allegato "G" - Lotto 002



DSCI0011



DSCI0013



DSCI0014



DSCI0015

