


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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro: 

N° Gen. Rep. **75/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 002 003 004 005**

**Esperto alla stima:** Dott. Forestale Monica Cairoli  
**Codice fiscale:** CRLMNC64T54G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 04341831761  
**Fax:** 04341831762  
**Email:** cairolimonica@gmail.com  
**Pec:** m.cairoliepap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

Bene: - San Leonardo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

## Lotto: 001

Corpo: Lotto1

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED],  
sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 41, particella 214, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.5010, reddito dominicale: € 37.52, reddito agrario: € 23.29

## Lotto: 002

Corpo: Lotto 2

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 48, particella 466, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.5160, reddito dominicale: € 38.64, reddito agrario: € 23.98, [REDACTED], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 48, particella 482, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.7160, reddito dominicale: € 64.71, reddito agrario: € 38.83, [REDACTED], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 48, particella 484, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 0.4080, reddito dominicale: € 16.86, reddito agrario: € 13.70

## Lotto: 003

Corpo: Lotto 3

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 59, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 0.2890, reddito dominicale: € 16.42, reddito agrario: € 10.45, [REDACTED], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 60, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 0.2690, reddito dominicale: € 15.28, reddito agrario: € 18.83

## Lotto: 004

Corpo: Lotto 4

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 90, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 2730, reddito dominicale: € 19,03, reddito agrario: € 11,28, [REDACTED], [REDACTED], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 91, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 2900, reddito dominicale: € 20,22, reddito agrario: € 11,98

**Lotto: 005**

**Corpo:** Lotto 5

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED],  
sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 94, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 0.7550, reddito dominicale: € 52.64, reddito agrario: € 31.19,  
[REDACTED], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 274, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 0.4000, reddito dominicale: € 27.89, reddito agrario: € 16.53

## 2. Possesso

**Bene:** - San Leonardo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto: 001**

**Corpo:** Lotto1

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Lotto: 002**

**Corpo:** Lotto 2

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Lotto: 003**

**Corpo:** Lotto 3

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Lotto: 004**

**Corpo:** Lotto 4

**Possesso:** Occupato dal debitore

**Lotto: 005**

**Corpo:** Lotto 5

**Possesso:** Occupato dal debitore

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - San Leonardo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto: 001**

**Corpo:** Lotto1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002  
**Corpo:** Lotto 2  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003  
**Corpo:** Lotto 3  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004  
**Corpo:** Lotto 4  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005  
**Corpo:** Lotto 5  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - San Leonardo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001  
**Corpo:** Lotto1  
**Creditori Iscritti:** DEMANIO DELLO STATO - RAMO BONIFICA, Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,, Equitalia Nord S.p.A.

**Lotto:** 002  
**Corpo:** Lotto 2  
**Creditori Iscritti:** DEMANIO DELLO STATO - RAMO BONIFICA, Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,, Equitalia Nord S.p.A.

**Lotto:** 003  
**Corpo:** Lotto 3  
**Creditori Iscritti:** DEMANIO DELLO STATO - RAMO BONIFICA, Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,, Equitalia Nord S.p.A.

**Lotto:** 004  
**Corpo:** Lotto 4  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,, Equitalia Nord S.p.A.

**Lotto:** 005  
**Corpo:** Lotto 5  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,, Equitalia Nord S.p.A.

**5. Comproprietari**

**Beni: - San Leonardo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086**

**Lotti: 001**

**Corpo: Lotto1**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotti: 002**

**Corpo: Lotto 2**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotti: 003**

**Corpo: Lotto 3**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotti: 004**

**Corpo: Lotto 4**

**Comproprietari: Nessuno**

**Lotti: 005**

**Corpo: Lotto 5**

**Comproprietari: Nessuno**

**6. Misure Penali**

**Beni: - San Leonardo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086**

**Lotto: 001**

**Corpo: Lotto1**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 002**

**Corpo: Lotto 2**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: Lotto 3**

**Misure Penali: NO**

**Lotto:** 004  
**Corpo:** Lotto 4  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005  
**Corpo:** Lotto 5  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - San Leonardo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001  
**Corpo:** Lotto1  
**Continuità delle trascrizioni:** null

**Lotto:** 002  
**Corpo:** Lotto 2  
**Continuità delle trascrizioni:** null

**Lotto:** 003  
**Corpo:** Lotto 3  
**Continuità delle trascrizioni:** null

**Lotto:** 004  
**Corpo:** Lotto 4  
**Continuità delle trascrizioni:** null

**Lotto:** 005  
**Corpo:** Lotto 5  
**Continuità delle trascrizioni:** null

## 8. Prezzo

**Bene:** - San Leonardo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 0,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002  
**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 003**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 004**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 005**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Beni in Montereale Valcellina (Pordenone)**  
**Località/Frazione San Leonardo**

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: Lotto1.

agricolo sito in frazione: San Leonardo

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 41, particella 214, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.5010, reddito dominicale: € 37.52, reddito agrario: € 23.29

Derivante da: Compravendita del 26/10/2000 Trascrizione n. 11359.1/2000 in atti dal 24/05/2001 Repertorio n. 26731 Rogante: Gerardi Gaspare sede: Pordenone

Confini: a nord mappale 215, ad est strada e mappale 229, a sud altro foglio catastale e mappale 209, a ovest mappale 2013

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola situata a sud ovest della frazione di San Leonardo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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:

- Oneri Reali a favore di DEMANIO DELLO STATO - RAMO BONIFICA, Demanio dello Stato - Ramo bonifica contro [REDACTED]; Derivante da: diritto di servitù di acquedotto; iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2007 ai nn. 4651/2814; La costituita servitù grava su una striscia di terreno della lunghezza di m 58,20 del map-pale 214.

##### 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 annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/10/2009 ai nn. 14361/2740

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca legale; Importo ipoteca: € 36277,98; Importo capitale: € 18138,99; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2009 ai nn. 17783/3589

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2015 ai nn. 4066/2949;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 26/10/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Maniago in data 22/01/2001 ai nn. 13057.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 26/10/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. 26731 - trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. .

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **Conformità edilizia:**

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	010/Pres del 18/01/2000
Zona omogenea:	ZONE E AGRICOLE E FORESTALI SOTTOZONE E.4.2 DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO AD AGRICOLTURA ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Come da certificato di destinazione urbanistica allegato

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Lotto1**

Il primo lotto è costituito da un terreno agricolo della superficie di mq 5010, corrispondente al mappale n. 214 del foglio 41, attualmente condotto dal proprietario esecutato a seminativo, presenta una buona fertilità e tessitura ed è servito da viabilità che ne permette un comodo accesso. Il terreno ricade in zona vulnerabile ai nitrati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.010,00**

il terreno risulta di forma poligonale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suoli franchi / franco-sabbiosi molto ghiaiosi pietrosi

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nella zona ma non collegati

Colture erbacee attualmente condotto a seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Agricolo a seminativo	sup reale lorda	5.010,00	1,00	5.010,00	€ 5,00
				<b>5.010,00</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativa

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montereale Valcellina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato immobiliare, Agenzie immobiliari, contratti di compravendita beni comparabili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dai 4,00 €/mq ai 6,00 €/mq per terreni a seminativo.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Lotto1. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo a seminativo	5.010,00	€ 5,00	€ 25.050,00

Valore corpo	€ 25.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.050,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto1	agricolo	5.010,00	€ 25.050,00	€ 25.050,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min. 15% )	€ 6.262,50
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.292,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 002**

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

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

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

Identificativo corpo: Lotto 2.

agricolo sito in frazione: San Leonardo

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 48, particella 466, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.5160, reddito dominicale: € 38.64, reddito agrario: € 23.98

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compravendita del 28/3/2007 Nota presentata con modello Unico n. 4094.1/2007 in atti dal 16/4/2007 Repertorio n. 62848 Rogante [redacted]

[redacted] sede Spilimbergo

Confini: a nord mappale 460, ad est mappali 461 - 465, a sud mappale 485, ad ovest mappali 484 - 467 - 469

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 48, particella 482, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 0.7160, reddito dominicale: € 64.71, reddito agrario: € 38.83

Derivante da: Atto pubblico del 11/09/1989 Voltura n. 656489 in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 34150 Rogante: [redacted] sede: Maniago

Confini: a nord mappali 480 - 473, ad est strada comunale, a sud mappale 487, ad ovest mappali 488 - 481 - 480

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 48, particella 484, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 0.4080, reddito dominicale: € 16.86, reddito agrario: € 13.70

Derivante da: Atto pubblico del 11/09/1989 Voltura n. 656489 in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 34150 Rogante: [redacted] sede: Maniago

Confini: a nord mappali 483 - 599 - 467, ad est mappale 466, a sud mappali 485 - 486, ad ovest strada comunale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola situata a sud della frazione di San Leonardo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Oneri Reali a favore di DEMANIO DELLO STATO - RAMO BONIFICA contro Dell'Agnolo Mauro; Derivante da: costituzione di servitù di acquedotto; iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2007 ai nn. 4651/2814; Relativo al mappale 482 per una striscia della lunghezza di m 52,40 e di una larghezza di m. 3,00 cioè m. 1,50 per parte dell'asse della condotta e al mappale 484 per una striscia della lunghezza di m 60,00 e di una larghezza di m. 3,00 cioè m. 1,50 per parte dell'asse della condotta..

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

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/10/2009 ai nn. 14361/2740

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro [REDACTED]

; Derivante da: ipoteca legale; Importo ipoteca: € 36277,98; Importo capitale: € 18138,99 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2009 ai nn. 17783/3589

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/04/2007 ai nn. 7289/1860 ; Note: Relativa al mappale 484

#### 12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2015 ai nn. 4066/2949;

#### 12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità a favore di [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/1999 ai nn. 15645/11172; Relativo ai mappali n. 482 e 484.

- Descrizione onere: Cessioni di diritti reali a titolo oneroso a favore di [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/1999 ai nn. 15646/11173; Trasferimento di volumetria relativa ai fg. 48 mappali 482 e 484 e fg. 55 mappale 59 pari a complessivi mc 706.

#### 12.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]  
proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione - registrato a in data



21/07/1988 ai nn. 13685.

Note: relativamente ai mappali 482 E 484

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 28/03/2007 . In forza di denuncia di successione - registrato a Pordenone in data 27/05/1988 ai nn. 1726/UR.

Note: Relativo al mappale 466

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/09/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 11/09/1989 ai nn. 34150.

Note: relativamente ai mappali 482 e 484

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data ai nn. 62848.

Note: Relativo al mappale 466

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**15.1 Conformità edilizia:**

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	010/Pres del 18/01/2000
Zona omogenea:	ZONE E AGRICOLE E FORESTALI SOTTOZONE E.4.2 DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO AD AGRICOLTURA ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Come da certificato di destinazione urbanistica allegato

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Lotto 2**

Il secondo lotto è costituito da un terreno agricolo della superficie di mq 16400, corrispondente ai mappali n. 466, 484 e 482 del foglio 48, attualmente condotto dal proprietario esecutato a seminativo, presenta una buona fertilità e tessitura ed è servito da viabilità che ne permette un comodo accesso. Il terreno ricade in zona vulnerabile ai nitrati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.400,00**

il terreno risulta di forma poligonale a L con attraversamento centrale della viabilità ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suoli franco-sabbiosi con scheletro abbondante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti presenti nella zona ma non collegati

Colture erbacee attualmente condotto a seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	4.080,00	1,00	4.080,00	€ 5,00
Seminativo	sup reale lorda	5.160,00	1,00	5.160,00	€ 5,00
Seminativo	sup reale lorda	7.160,00	1,00	7.160,00	€ 5,00
				<b>16.400,00</b>	

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Sintetico comparativa

**16. Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montebelluna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato immobiliare, Agenzie immobiliari, contratti di compravendita beni comparabili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dai 4,00 €/mq ai 6,00 €/mq per terreni a seminativo.

**16. Valutazione corpi:****Lotto 2. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	4.080,00	€ 5,00	€ 20.400,00
Seminativo	5.160,00	€ 5,00	€ 25.800,00
Seminativo	7.160,00	€ 5,00	€ 35.800,00

Valore corpo	€ 82.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 2	agricolo	16.400,00	€ 82.000,00	€ 82.000,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 20.500,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 003**

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

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

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

Identificativo corpo: Lotto 3.

agricolo sito in frazione: San Leonardo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 59, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 0.2890, reddito dominicale: € 16.42, reddito agrario: € 10.45

Derivante da: Atto pubblico del 22/01/1988 Voltura n.159488 in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 22585 Rogante: [redacted] sede: Maniago

Confini: a nord mappale 48, ad est mappali 236 - 60 - 61 - 62 - 69, a sud mappale 77, ad ovest mappali 70 - 58

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 60, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 0.2690, reddito dominicale: € 15.28, reddito agrario: € 18.83

Derivante da: Atto pubblico del 22/01/1988 Voltura n.159488 in atti dal 12/05/1990 Repertorio n. 22585 Rogante: [redacted] sede: Maniago

Confini: a nord mappale 236, ad est 279 - 280, a sud mappale 61, ad ovest mappale 59

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola situata a sud della frazione di San Leonardo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Oneri Reali a favore di DEMANIO DELLO STATO - RAMO BONIFICA contro Dell'Agnolo Mauro; Derivante da: costituzione di servitù di acquedotto; iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2007 ai nn. 4651/2814; Relativo al mappale 59 per una striscia della lunghezza di m 15,30 e della larghezza di m. 3,00 cioè m. 1,50 per parte dell'asse di condotta..

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

Nessuna.

*20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/10/2009 ai nn. 14361/2740

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca legale; Importo ipoteca: € 36277,98; Importo capitale: € 18138,99; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2009 ai nn. 17783/3589

*20.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2015 ai nn. 4066/2949;

*20.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/1999 ai nn.  
15645/11172; Relativo al mappale 59.

- Descrizione onere: Cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/1999 ai nn.  
15646/11173; Trasferimento di volumetria relativa ai fg. 48 mappali 482 e 484 e fg.  
55 mappale 59 pari a complessivi mc 706.

### 20.3 Misure Penali

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

### 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] mapp. 59 [REDACTED]  
[REDACTED] mapp. 60 [REDACTED] mapp. 60 [REDACTED]  
[REDACTED] mapp. 60 proprietario/i ante ventennio al 22/01/1988 . In forza di Impianto  
meccanografico del 18/12/1984 .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/01/1988 ad oggi (attuale/i  
proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di [REDACTED] in data 22/01/1988 ai nn.  
22585.

### 23. PRATICHE EDILIZIE:

#### 23.1 Conformità edilizia:

agricolo

23.2 **Conformità urbanistica****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	010/Pres del 18/01/2000
Zona omogenea:	ZONE E AGRICOLE E FORESTALI SOTTOZONE E.4.2 DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO AD AGRICOLTURA ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Come da certificato di destinazione urbanistica allegato

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Lotto 3**

Il terzo lotto è costituito da un terreno agricolo della superficie di mq 5580, corrispondente ai mappali n. 59 e 60 del foglio 55, attualmente condotto dal proprietario esecutato a seminativo, presenta una buona fertilità e tessitura ed è servito da viabilità che ne permette un comodo accesso. Il terreno ricade in zona vulnerabile ai nitrati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.580,00**

il terreno risulta di forma poligonale ad L ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suoli franco-sabbiosi con scheletro abbondante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti presenti nella zona ma non collegati

Colture erbacee attualmente condotto a seminativo

Stato di manutenzione generale: buono



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup reale lorda	2.690,00	1,00	2.690,00	€ 5,00
Seminativo	sup reale lorda	2.890,00	1,00	2.890,00	€ 5,00
				5.580,00	

## 2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criterio di stima:

Sintetico comparativa

### 24. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montebelluna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato immobiliare, Agenzie immobiliari, contratti di compravendita beni comparabili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dai 4,00 €/mq ai 6,00 €/mq per terreni a seminativo.

**24. Valutazione corpi:****Lotto 3. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	2.690,00	€ 5,00	€ 13.450,00
Seminativo	2.890,00	€ 5,00	€ 14.450,00

Valore corpo	€ 27.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 3	agricolo	5.580,00	€ 27.900,00	€ 27.900,00

**24. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 6.975,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.925,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 004**

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

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

Identificativo corpo: Lotto 4.

agricolo sito in frazione: San Leonardo

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 90, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 2730, reddito dominicale: € 19,03, reddito agrario: € 11,28

Derivante da: Compravendita

Confini: A nord mappali 89 e 91, ad est mappale 93, a sud mappali 93 e 98 ad ovest mappali 99 e 259

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 91, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 2900, reddito dominicale: € 20,22, reddito agrario: € 11,98

Derivante da: Compravendita

Confini: A nord mappali 245 e 244, ad est mappali 92 e 93, a sud mappali 93 e 90 ad ovest mappali 89 e 88.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola situata a sud della frazione di San Leonardo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

#### 28.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/10/2009 ai nn. 14361/2740

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca legale; Importo ipoteca: € 36277,98; Importo capitale: € 18138,99; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2009 ai nn. 17783/3589

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/04/2007 ai nn. 7289/1860

#### 28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2015 ai nn. 4066/2949;

#### 28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 28.3 Misure Penali

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] mappale 90 proprietario/i ante ventennio al 21/05/1986 . In forza di Impianto meccanografico del 18/12/1984 .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] mappale 91 proprietario/i ante ventennio al 17/03/1989 . In forza di Impianto meccanografico del 18/12/1984 .

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/05/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 21/05/1986 ai nn. 12492.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/03/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED] in data 17/03/1989 ai nn. 30547.

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

#### 31.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 31.2 Conformità urbanistica

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	010/Pres del 18/01/2000
Zona omogenea:	ZONE E AGRICOLE E FORESTALI SOTTOZONE E.4.2 DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO AD AGRICOLTURA ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Come da certificato di destinazione urbanistica allegato

**Note sulla conformità:**

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

**Note sulla conformità:**

**Descrizione: agricolo di cui al punto Lotto 4**

Il quarto lotto è costituito da due mappali, n. 90 e 91 del foglio 55, per una superficie complessiva di mq 5630, e consiste in un ex frutteto ora in stato di abbandono da due anni. Le piante presenti sono di varietà mela florina, anno d'impianto 1995.

Visto lo stato attuale si ritiene di valorizzare il terreno come seminativo e non come frutteto. Presenta una buona fertilità e tessitura ed è servito da viabilità che ne permette un comodo accesso. Il terreno ricade in zona vulnerabile ai nitrati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.630,00**

il terreno risulta di forma poligonale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suoli franco-sabbiosi con scheletro abbondante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti presenti nella zona ma non collegati

Culture arboree ex frutteto varietà mela florina

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Frutteto	sup reale lorda	2.900,00	1,00	2.900,00	€ 5,00
Frutteto	sup reale lorda	2.730,00	1,00	2.730,00	€ 5,00

5.630,00

**3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criterio di stima:**

Sintetico comparativa

**32. Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montereale Valcellina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato immobiliare, Agenzie immobiliari, contratti di compravendita beni comparabili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dai 4,00 €/mq ai 6,00 €/mq per terreni a seminativo

**32. Valutazione corpi:****Lotto 4. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Frutteto	2.900,00	€ 5,00	€ 14.500,00
Frutteto	2.730,00	€ 5,00	€ 13.650,00

Valore corpo	€ 28.150,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 4	agricolo	5.630,00	€ 28.150,00	€ 28.150,00

**32. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.037,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.113,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



**Lotto: 005**

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

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

Identificativo corpo: Lotto 5.

agricolo sito in frazione: San Leonardo

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 94, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 0.7550, reddito dominicale: € 52.64, reddito agrario: € 31.19

Derivante da: Compravendita del 27/11/1989 Voltura n. 915.1/1989 in atti dal 23/01/2001 Repertorio n. 35655 Rogante: [redacted] sede: Maniago

Confini: a nord mappali 243-257-242, ad est strada e mappale 196, a sud mappale 274, a ovest mappali 93-95

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Montereale Valcellina, foglio 55, particella 274, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale 0.4000, reddito dominicale: € 27.89, reddito agrario: € 16.53

Derivante da: Atto pubblico del 27/11/1989 Trascrizione n. 10687.1/1989 in atti dal 06/12/1996 Repertorio n. 35655 Rogante: [redacted] sede: Maniago

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola situata a sud della frazione di San Leonardo

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**35. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*36.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*36.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*36.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**36.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*36.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/10/2009 ai nn. 14361/2740

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ipoteca legale; Importo ipoteca: € 36277,98; Importo capitale: € 18138,99; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2009 ai nn. 17783/3589

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/04/2007 ai nn. 7289/1860

*36.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2015 ai nn. 4066/2949;

*36.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 36.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

### 38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i  
ante ventennio al 21/09/1983 . In forza di Impianto meccanografico del 18/12/1984 .

Titolare/Proprietario: [redacted] mappale 94 dal 20/09/1983 al  
27/11/1989 . In forza di atto di assegnazione - registrato a Pordenone in data 17/01/1984 ai nn.  
256.

Titolare/Proprietario: [redacted] mappale 274 dal 21/09/1983 al  
27/11/1989 . In forza di atto di assegnazione - registrato a Pordenone in data 17/01/1984 ai nn.  
2611.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 27/11/1989 ad oggi (attuale/i  
proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted] in data 27/11/1989 ai  
nn. 35655.

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

#### 39.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

39.2 **Conformità urbanistica****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	010/Pres del 18/01/2000
Zona omogenea:	ZONE E AGRICOLE E FORESTALI SOTTOZONE E.4.2 DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO AD AGRICOLTURA ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Come da certificato di destinazione urbanistica allegato

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note sulla conformità:****Descrizione: agricolo di cui al punto Lotto 5**

Il quinto lotto è costituito da due mappali, n. 94 e 274 del foglio 55, per una superficie complessiva di mq 11550, e consiste in un frutteto biologico condotto dal proprietario esecutato. Le piante presenti sono di varietà mela florina, anno d'impianto 1995, la produzione dell'annata 2015 dichiarata dal conduttore è stata di ca 150 ql/ha. Visto lo stato attuale, in considerazione del fatto che un meieto di 20 anni è da considerarsi a fine ciclo produttivo, si ritiene di valorizzare il terreno come seminativo e non come frutteto. Presenta una buona fertilità e tessitura ed è servito da viabilità che ne permette un comodo accesso. Il terreno ricade in zona vulnerabile ai nitrati.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.550,00**

il terreno risulta di forma poligonale tendente al rettangolo ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suoli franco-sabbiosi con scheletro abbondante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nella zona ma non collegati

Colture arboree meieto

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Frutteto	sup reale lorda	7.550,00	1,00	7.550,00	€ 5,00
Frutteto	sup reale lorda	4.000,00	1,00	4.000,00	€ 5,00
				<b>11.550,00</b>	

#### 4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 40. Criterio di stima:

Sintetico-comparativa

##### 40. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montereale Valcellina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato immobiliare, Agenzie immobiliari, contratti di compravendita beni comparabili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dai 4,00 €/mq ai 6,00 €/mq per terreni a seminativo

**40. Valutazione corpi:****Lotto 5. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Frutteto	7.550,00	€ 5,00	€ 37.750,00
Frutteto	4.000,00	€ 5,00	€ 20.000,00

Valore corpo	€ 57.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 57.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 5	agricolo	11.550,00	€ 57.750,00	€ 57.750,00

**40. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 14.437,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>40. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 43.312,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
08-03-2016 17:03:48



L'Esperto alla stima  
**Dott. Forestale Monica Cairolì**