

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

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

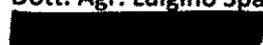
contro: 

N° Gen. Rep. **46/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Terreni agricoli**

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Luigino Spadotto**  
Codice fiscale:   
Partita IVA:   
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia  
Telefono: 0434.869122  
Fax: 0434.1856960  
Email: [segreteria@studiospadotto.it](mailto:segreteria@studiospadotto.it)  
Pec: [studiospadotto@epap.sicurezza postale.it](mailto:studiospadotto@epap.sicurezza postale.it)  
Sito internet: [www.studiospadotto.it](http://www.studiospadotto.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Terreni agricoli in Caneva (Pordenone)

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali:

Comune di CANEVA, foglio 33, particella 139, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale mq. 2.150, reddito dominicale: € 26,65, reddito agrario: € 14,99,

Comune di CANEVA, foglio 33, particella 141, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale mq. 3.860, reddito dominicale: € 47,84, reddito agrario: € 26,91,

Comune di CANEVA, foglio 33, particella 143, qualità Sem. Arb., classe 1, superficie catastale mq. 18.900, reddito dominicale: € 239,15, reddito agrario: € 161,06,

Comune di CANEVA, foglio 33, particella 144, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 4.360, reddito dominicale: € 28,15, reddito agrario: € 19,14,

Comune di CANEVA, foglio 33, particella 147, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 19.020, reddito dominicale: € 166,99, reddito agrario: € 93,32,

Comune di CANEVA, foglio 33, particella 148, qualità Prato, classe 1, superficie catastale mq. 3.722, reddito dominicale: € 24,99, reddito agrario: € 13,46,

Comune di CANEVA, foglio 33, particella 149, qualità Prato, classe 2, superficie catastale mq. 1.950, reddito dominicale: € 11,08, reddito agrario: € 6,04.

### 2. Possesso

Bene: Terreni agricoli in Caneva (Pordenone)

Lotto: 001 - Terreni agricoli

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo.

Il contratto di affitto di fondo rustico è stipulato tra l'esecutato [REDACTED] e la società

[REDACTED] in persona del legale rappresentante che è lo stesso [REDACTED] con decorrenza dal 23/02/2015 e scadenza 10/11/2015 senza onere di disdetta, che si intende data e accettata al momento di stipula del contratto medesimo. Il contratto di affitto di fondo rustico è stato registrato a Pordenone il 03/03/2015 al nr. 1192 - mod. 3T, in data antecedente alla nota di trascrizione del 05/03/2015, RG. 2456 R.P. 1804, del verbale di pignoramento n°184 del 28/01/2015. Pertanto il contratto di affitto (v. allegato n°12) risulterebbe così opponibile alla procedura esecutiva, ma analizzando il rapporto tra il canone pattuito dalle parti in € 300,00 per l'annata in corso e la superficie dei terreni affittata di ettari 5,3962 complessivi, appare evidente l'incongruità del canone stesso rispetto agli attuali parametri di mercato. Infatti il canone di circa € 55,60/anno/ettaro, non può ritenersi un giusto canone di affitto di terreni a seminativo e/o destinati alla piantumazione di piante da vivaio ornamentali.

NOTE: Come dichiarato dall'esecutato e dalla sorella [REDACTED] in occasione del sopralluogo sui terreni pignorati del 22/10/2015, (v. verbale di sopralluogo - allegato n°16), è in corso procedura fallimentare a carico della ditta [REDACTED], il cui curatore fallimentare è il rag. Silvano Brusadin di Pordenone.

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

**Bene:** Terreni agricoli in Caneva (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Terreni agricoli in Caneva (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. Coop. P. A., [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Terreni agricoli in Caneva (Pordenone)

**Lotti:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Terreni agricoli in Caneva (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Terreni agricoli in Caneva (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Terreni agricoli in Caneva (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Prezzo da libero:** € 208.299,00

**Prezzo da occupato:** € 208.000,00

Beni in Caneva (Pordenone)  
Località/Frazione Fratta

**Lotto: 001 - Terreni agricoli**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Terreni agricoli siti in Caneva (PN) – Fraz. Fratta - via Filermo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Comune di CANEVA, foglio 33, particella 139, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale mq. 2.150, reddito dominicale: € 26,65, reddito agrario: € 14,99

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1995 Voltura n. 6351.1/1995 in atti dal 12/12/1995 Repertorio n. 4786 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE  
Tabella di variazione del 31/01/1989 n. 513.1/1989 in atti dal 08/10/2002 (protocollo n. 172500) VAR. DI COLTURA

Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Confina da nord in senso orario: fg. 33 part.176 - fg. 33 part. 143 - fg. 33 part.141.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Comune di CANEVA, foglio 33, particella 141, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale mq. 3.860, reddito dominicale: € 47,84, reddito agrario: € 26,91

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1995 Voltura n. 6351.1/1995 in atti dal 12/12/1995 Repertorio n.: 4786 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE  
Tabella di variazione del 31/01/1989 n. 513.1/1989 in atti dal 08/10/2002 (protocollo n. 172500) VAR. DI COLTURA

Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Confina da nord in senso orario: fg. 33 part.176 - fg. 33 part. 139 - fg. 33 part.143 - fg. 33 part.133.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Comune di CANEVA, foglio 33, particella 143, qualità Sem. Arb., classe 1, superficie catastale mq. 18.900, reddito dominicale: € 239,15, reddito agrario: € 161,06.

**Derivante da:**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2011 n. 5116.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n. PN0278164). V. note al punto 7.1 – Conformità edilizia (v. allegati n°14 e 15)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1995 Voltura n. 6351.1/1995 in atti dal 12/12/1995 Repertorio n. 4786 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE

Impianto meccanografico del 18/12/1984

**Confini:** Confina da nord in senso orario: fg. 33 part.176 - fg. 33 part. 144 - fg. 33 part.150 - fg. 33 part.309 - fg. 33 part.221 - fg. 33 part.735 - fg. 33 part.133 - fg. 33 part.141 - fg. 33 part. 139.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Comune di CANEVA, foglio 33, particella 144, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 4.360, reddito dominicale: € 28,15, reddito agrario: € 19,14

**Derivante da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1995 Voltura n. 6351.1/1995 in atti dal 12/12/1995 Repertorio n.: 4786 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE

Tabella di variazione del 31/01/1989 n. 513.1/1989 in atti dal 08/10/2002 (protocollo n. 172500) VAR. DI COLTURA

Impianto meccanografico del 18/12/1984

**Confini:** Confina da nord in senso orario: fg. 33 part.176 - fg. 33 part. 147 - fg. 33 part.150 - fg.33 part.143.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Comune di CANEVA, foglio 33, particella 147, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq. 19.020, reddito dominicale: € 166,99, reddito agrario: € 93,32

**Derivante da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1995 Voltura n. 6351.1/1995 in atti dal 12/12/1995 Repertorio n.: 4786 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE

Tabella di variazione del 31/01/1989 n. 513.1/1989 in atti dal 08/10/2002 (protocollo n. 172500) VAR. DI COLTURA

Impianto meccanografico del 18/12/1984

**Confini:** Confina da nord in senso orario: fg. 33 part.176 - fg. 33 part. 148 - fg. 33 part.149 - fg. 33 part.150 - fg. 33 part.144.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** Comune di CANEVA, foglio 33, particella 148, qualità Prato, classe 1, superficie catastale mq. 3.722, reddito dominicale: € 24,99, reddito agrario: € 13,46.

**Derivante da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1995 Voltura n. 6351.1/1995 in atti dal 12/12/1995 Repertorio n.: 4786 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE

Impianto meccanografico del 18/12/1984

**Confini:** Confina da nord in senso orario: fg. 33 part.176 - Regione Veneto - fg. 33 part.149 - fg. 33 part.147.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Comune di CANEVA, foglio 33, particella 149, qualità Prato, classe 2, superficie catastale mq. 1.950, reddito dominicale: € 11,08, reddito agrario: € 6,04.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/10/1995 Voltura n. 6351.1/1995 in atti dal 12/12/1995 Repertorio n.: 4786 Rogante: SIMONCINI Sede: PORDENONE

Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Confina da nord in senso orario: fg. 33 part.148 - Regione Veneto - fg. 33 part.151- fg. 33 part.147.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I dati catastali di qualità e classe non corrispondono all'uso del suolo effettivo.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali DOCTE

Descrizione delle opere da sanare: Per le particelle 139-141-143-144-147-148-149 del fg 33 di Caneva (PN) devono essere variati in Catasto i dati di qualità e classe.

Aggiornamento a Catasto - DOCTE: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: i dati catastali di qualità e classe indicati in pignoramento sono erronei in quanto non corrispondono all'uso del suolo effettivo; tuttavia consentono la corretta individuazione del bene.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:** v. parte descrittiva.

**Caratteristiche zona:** agricola.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82 (v. allegato n°12).

Note: Il contratto di affitto di fondo rustico è stipulato tra l'esecutato [REDACTED] e la società [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante che è lo stesso [REDACTED], con decorrenza dal 23/02/2015 e scadenza 10/11/2015 senza onere di disdetta, che si intende data e accettata al momento di stipula del contratto medesimo. Il contratto di affitto di fondo rustico è stato registrato a Pordenone il 03/03/2015 al nr. 1192 - mod. 3T, in data antecedente alla nota di trascrizione del 05/03/2015, RG. 2456 R.P. 1804, del verbale di pignoramento n°184 del 28/01/2015. Pertanto il contratto di affitto (v. allegato n°12) risulterebbe così opponibile alla procedura esecutiva, ma analizzando il rapporto tra il canone pattuito dalle parti in € 300,00 per l'annata in corso e la superficie dei terreni affittata di ettari 5,3962 complessivi, appare evidente l'incongruità del canone stesso rispetto agli attuali parametri di mercato. Infatti il canone di circa € 55,60/anno/ettaro, non può ritenersi un giusto canone di affitto di terreni a seminativo e/o destinati alla piantumazione di piante da vivaio ornamentali.

Come dichiarato dall'esecutato e dalla sorella [REDACTED] in occasione del sopralluogo sui terreni pignorati del 22/10/2015, (v. verbale di sopralluogo - allegato n°16), è in corso procedura fallimentare a carico della ditta [REDACTED], il cui curatore fallimentare è il rag. Silvano Brusadin di Pordenone.

**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:* Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Si informa l'acquirente che, come specificato a pagina 2 dell'atto di compravendita (v. allegato n°11), esiste servitù di transito a favore delle particelle pignorate site in Caneva f.33 nn. 141, 139,143, 144, 147, 148 e 149, come di seguito specificato.

Con atto di permuta del notaio Giorgio Bevilacqua di Sacile in data 29 dicembre 1976, Rep. 33674/5712, trascritto a Pordenone in data 26/01/1977 al n.736/II, venne "costituita servitù di transito con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso e destinazione dei fondi dominanti e dei fabbricati che sui medesimi sono o potessero venire costruiti, su una striscia di terreno della larghezza di metri 4,50 (quattro virgola cinquanta) posta lungo il confine con la proprietà [REDACTED], a carico dei mappali di Caneva, F. 37(\*) mn. 311 e 134 ed a favore di tutti i mappali di Caneva di proprietà della signora [REDACTED] f.33 nn. 310, 137, 141, 139,143, 144, 147, 148 e 149".

(\*) Nota: nell'atto di permuta succitato è riportato l'errato numero di foglio 37, che non trova riscontro in Catasto in quanto il Comune di Caneva viene suddiviso in totali 33 fogli di mappa catastale.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo. Importo ipoteca: € 520.000,00; Importo mutuo: € 260.000,00; Rogito Notaio Simoncini Francesco di Pordenone in data 13/03/2008 rep.21899/13186; Iscritto a Pordenone in data 09/04/2008 ai nn. 5850/1059.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige soc. coop. P.A. contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo n°715/14 del 02/05/2014. Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 239.866,09; Atto giudiziario del Tribunale di Pordenone, avv. Pierfrancesco Scalà; Iscritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo n° 1573/14 del 12/08/2014. Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 259.365,98; Atto giudiziario del Tribunale di Pordenone, avv. Nisco Bernardi di Pordenone; Iscritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo n. 920 del 25/06/2014 del Tribunale di Rovigo; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 39.588,94; Iscritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12892/2000.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario e Ufficiali giudiziari Tribunale di Pordenone - Verbale di pignoramento immobili n.184 del 28/01/2015, trascritto a Pordenone in data 05/03/2015 ai nn. 2456/1804.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuno al 21/10/2015.

4.3 **Misure Penali:** Nessuna.

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/10/1995 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Francesco Simoncini di Pordenone in data 06/10/1995 ai nn. 4786/1854 - trascritto a Pordenone in data 31/10/1995 ai nn. 12123/9058 (v. allegato n°11).

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 **Conformità edilizia:**

**Note sulla conformità:**

v. allegato n°14, prot. 12079 del 20.10.2015 rilasciato dal Comune di Caneva – Area Pianificazione territoriale e ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale: *"Premesso che, le pratiche edilizie del Comune di Caneva rilasciate fino all'anno 1991 sono registrate esclusivamente su registri cartacei in base al nominativo del richiedente e non ai dati catastali, si comunica che, in base ai dati comunicati, non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi al fabbricato insistente sulla particella 143 del foglio 33, né conseguentemente sono presenti certificati di conformità relativi agli impianti tecnologici o attestati di certificazione energetica. In relazione alla particella catastale n. 143 sono state reperite nella banca dati informatica del comune le seguenti pratiche edilizie:*

- 1) pratica n. 02/153 per "ristrutturazione fabbricato rurale da destinare ad attività agrituristica" (diniego in data 20.08.2003);*
- 2) pratica n. 03/030 per "realizzazione tettoia uso ricovero attrezzi" (diniego in data 12.06.2003);*
- 3) pratica n. 03/188 per "realizzazione tettoia uso ricovero attrezzi" (diniego in data 09.03.2004);*
- 4) pratica n. 04/233 per "riesame pratica n. 03/188 per realizzazione tettoia uso ricovero attrezzi" (diniego in data 24.10.2006).*

*Dall'esame del vigente PRGC si rileva che sull'immobile censito catastalmente al foglio 33 mappale 143 non gravano vincoli artistici e/o storici."*

V. allegato n°15, certificazione di insussistenza provvedimenti sanzionatori prot. 12080 del 20.10.2015 rilasciata dal Comune di Caneva – Area Pianificazione territoriale e ambiente - Ufficio Pianificazione Territoriale per la particella n. 143 del foglio 33.

## Terreni agricoli

7.2 Conformità urbanistica  
Terreni agricoli

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera consiliare n. 44 del 30.12.2003 e ultima variante n.24 approvata con delibera n.43 del 28.11.2013.
Zona omogenea:	E5 -DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO per parte del mappale 143 e F.4.2 - DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE DEL FIUME LIVENZA E MESCHIO per le particelle n. 139, 141, 144, 147, 148, 149 e parte della 143.
Norme tecniche di attuazione:	v. CDU - allegato n°13.

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

Le particelle risultano accorpate e nel complesso formano un unico appezzamento di giacitura piana e di forma irregolare, delimitato a nord e nord-est dall'argine sul fiume Meschio, ad sud-est dal confine tra le Regioni Friuli Venezia Giulia e Veneto per le particelle 148 e 149, a sud-sud ovest con le particelle 151 e 150, ad ovest con le particelle 309, 221, 735 e 133 del foglio 33. Trattasi di terreno agrario vocato al vivaismo, su cui insiste un vivaio di essenze arboree ornamentali. Numerose sono le specie coltivate, molte delle quali di grande sviluppo e dimensioni; tali essenze arboree, prevalentemente a foglia decidua, sono trapiantabili e, anche se alcune hanno grandi dimensioni, possono ancora essere vendute. Su porzione della superficie è presente un bosco naturale formato da varie essenze forestali: non sono presenti specie di particolare pregio. Nel complesso il terreno è franco con scheletro pressoché assente; il suolo appare poco drenante e l'approfondimento radicale contenuto. Non si rileva presenza di impianti irrigui fissi o di altri miglioramenti fondiari. Sulla particella 143 si rileva l'esistenza di una piccola struttura completamente in legno, senza fondamenta, facilmente rimovibile, utilizzata come pollaio.

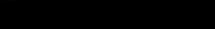
V. allegato n°1 – Mappa Lotto 1.

V. allegato n°9 – Localizzazione GIS Lotto 1.

V. allegato n°16 – Verbale di sopralluogo del 22.10.2015.

V. allegato n°17 – Fotografie Lotto 1.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Il terreno risulta di forma: irregolare.

Sistemi irrigui presenti: no

Stato di manutenzione generale: discreto.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:** Valore di mercato con procedimento sintetico.**8.2 Fonti di informazione:** banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, I.N.E.A., rogiti e preliminari di compravendita.**8.3 Valutazione corpi:****A. Terreni agricoli**

Stima sintetica comparativa.

NOTA: Si precisa che, in via prudenziale, i terreni oggetto di E.I. sono stati stimati solo con attitudine alla produzione vivaistico-ornamentale, escludendo dalla stima stessa la valutazione del soprasuolo. Ciò in quanto è in corso procedura fallimentare n. 16/2015 R.G. Fall. a carico della ditta [REDACTED] e in ogni caso le piante ornamentali che insistono sui terreni pignorati potrebbero essere in gran parte estirpate e vendute separatamente in qualsiasi momento. Inoltre bisogna considerare che il fondo si trova ai confini tra la Regione Friuli Venezia Giulia - Provincia di Pordenone e la Regione Veneto - Provincia di Treviso con la relativa influenza sul valore dei terreni agricoli.

Comune	Foglio	Particella	Sup.Catastale	Uso suolo reale	Valore m <sup>2</sup>	Valore complessivo
CANEVA	33	139	2150	Prato	€ 4,00	€ 8.600,00
CANEVA	33	141	3860	Prato	€ 4,50	€ 17.370,00
CANEVA	33	143	18900	Vivaio/Prato	€ 5,50	€ 103.950,00
CANEVA	33	144	4360	Vivaio	€ 5,00	€ 21.800,00
CANEVA	33	147	19020	Vivaio	€ 5,50	€ 104.610,00
CANEVA	33	148	3722	Bosco	€ 3,50	€ 13.027,00
CANEVA	33	149	1950	Vivaio/Bosco	€ 4,50	€ 8.775,00
53962						€ 278.132,00

Valore corpo	€ 278.132,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 278.132,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 278.132,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Terreni agricoli	Terreni agricoli	m <sup>2</sup> 53962,00	€ 278.132,00	€ 278.132,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25 % per differenza tra libero mercato e vendite coattive, assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 69.533,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 208.299,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 208.000,00

**Allegati**

- E.I. 46-15 - Allegato n°1 - Mappa - Lotto 1
- E.I. 46-15 - Allegato n°2 - Visura Caneva (PN) fg 33 part 139
- E.I. 46-15 - Allegato n°3 - Visura Caneva (PN) fg 33 part 141
- E.I. 46-15 - Allegato n°4 - Visura Caneva (PN) fg 33 part 143
- E.I. 46-15 - Allegato n°5 - Visura Caneva (PN) fg 33 part 144
- E.I. 46-15 - Allegato n°6 - Visura Caneva (PN) fg 33 part 147
- E.I. 46-15 - Allegato n°7 - Visura Caneva (PN) fg 33 part 148
- E.I. 46-15 - Allegato n°8 - Visura Caneva (PN) fg 33 part 149
- E.I. 46-15 - Allegato n°9 - Localizzazione GIS – Lotto 1
- E.I. 46-15 - Allegato n°10 - Estratto riassunto atto matrimonio
- E.I. 46-15 - Allegato n°11 - Atto compravendita rep 4786
- E.I. 46-15 - Allegato n°12 - Contratto di affitto di fondo rustico
- E.I. 46-15 - Allegato n°13 - CDU - Comune di Caneva
- E.I. 46-15 - Allegato n°14 - Comune di Caneva-Comunicazione prot 12079
- E.I. 46-15 - Allegato n°15 - Comune di Caneva-Cert insussist provv sanz
- E.I. 46-15 - Allegato n°16 - Verbale sopralluogo
- E.I. 46-15 - Allegato n°17 - Fotografie.

Data:

12-11-2015

L'Esperto alla stima  
**Dott. Agr. Luigino Spadotto**



N. 1/2000

F. 1/1000

Consorzio AMVA  
Società a partecipazione pubblica  
DIREZIONE GENERALE  
Via tel. 04 90 000000  
Pordenone - PIAZZA S. GIUSEPPE, 26