

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**



contro: 

N° Gen. Rep. **329/2014**

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003 004 005

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
Pec: studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it
Sito Internet: www.studiospadotto.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Terreni agricoli in Vivaro (Pordenone) – fraz. Tesis

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno agricolo

Categoria: terreni agricoli

Dati Catastali:

Comune di VIVARO, foglio 2, particella 206, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq.1430, reddito dominicale: € 10,34, reddito agrario: € 7,02

Comune di VIVARO foglio 6, particella 29, qualità AA-SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale mq.1500, reddito dominicale: € 10,85, reddito agrario: € 7,36,

Comune di VIVARO, foglio 6, particella 29, qualità AB-PRATO, classe 3, superficie catastale mq.110, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,23

Comune di VIVARO, foglio 6, particella 31, qualità Prato, classe 2, superficie catastale mq.1930, reddito dominicale: € 7,48, reddito agrario: € 3,99

Comune di VIVARO, foglio 6, particella 351, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 20.230, reddito dominicale: € 146,27, reddito agrario: € 99,26,

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno agricolo

Categoria: terreni agricoli

Dati Catastali:

Comune di VIVARO, foglio 2, particella 235, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 10.460, reddito dominicale: € 75,63, reddito agrario: € 51,32

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno agricolo

Categoria: terreni agricoli

Dati Catastali:

Comune di VIVARO, foglio 4, particella 106, qualità AA-SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 6.000, reddito dominicale: € 52,68, reddito agrario: € 34,09,

sezione censuaria Vivaro, foglio 4, particella 106, qualità AB-PRATO, classe 1, superficie catastale mq. 1.240, reddito dominicale: € 5,76, reddito agrario: € 2,88

Comune di VIVARO, foglio 4, particella 109, qualità AA-SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq.2.000, reddito dominicale: € 17,56, reddito agrario: € 11,36

Comune di VIVARO, foglio 4, particella 109, qualità AB-PRATO, classe 1, superficie catastale mq. 370, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 0,86

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno agricolo

Categoria: terreni agricoli

Dati Catastali:

Comune di VIVARO, foglio 5, particella 263, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 2.630, reddito dominicale: € 23,09, reddito agrario: € 14,94,

Comune di VIVARO, foglio 5, particella 264, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 2.790, reddito dominicale: € 24,50, reddito agrario: € 15,85

Lotto: 005

Corpo: A - Terreno agricolo

Categoria: terreni agricoli

Dati Catastali:

Comune di VIVARO, foglio 7, particella 261, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale mq. 390, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,10,

Comune di VIVARO, foglio 7, particella 305, qualità Prato, classe 1, superficie catastale mq. 1.850, reddito dominicale: € 8,60, reddito agrario: € 4,30,

Comune di VIVARO, foglio 7, particella 371, qualità AA-SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale mq. 2.600, reddito dominicale: € 24,84, reddito agrario: € 16,11,

Comune di VIVARO, foglio 7, particella 371, qualità AB-PRATO, classe 1, superficie catastale mq. 640, reddito dominicale: € 2,97, reddito agrario: € 1,49,

Comune di VIVARO, foglio 7, particella 673, qualità AA-SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale mq. 1.800, reddito dominicale: € 17,20, reddito agrario: € 11,16,

Comune di VIVARO, foglio 7, particella 673, qualità AB-VIGNETO, classe U, superficie catastale mq. 2.780, reddito dominicale: € 24,41, reddito agrario: € 13,64

NOTA SU VERBALE DI PIGNORAMENTO: nel verbale di pignoramento n°2033 del 06/11/2014 (trascritto a Pordenone il 04/12/2014 ai nn.13334/9885), viene inclusa anche la particella 502 del foglio 7 del Comune di Vivaro (PN), che, da controlli effettuati e nel certificato catastale agli atti di causa, risulta attualmente in proprietà di [REDACTED] (estraneo alla procedura), a decorrere dal 28/06/2013 (atto compravendita trascritto a Pordenone il 03/07/2013 ai nn.9361/7021), in data anteriore al verbale di pignoramento immobili del 06/11/2014. Con comunicazione dell' 11/09/2015 il sottoscritto CTU ha segnalato la suddetta anomalia al Giudice Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, il quale ha risposto il 21/09/2015 invitando a "proseguire le operazioni e ad indicare in relazione alla particella indicata quanto emerso, senza procedere per quella alla stima". Pertanto la particella 502 non è stata inclusa nel presente rapporto di valutazione.

2. Possesso

Bene: Terreni agricoli in Vivaro (Pordenone) – fraz. Tesis

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno agricolo

Possesso: Occupato con titolo

Nella Denuncia di registrazione ai sensi dell'art.7 comma 8 lett. b) della legge 23/12/1998,

n.448, (v. allegato n°32), il sig. [REDACTED]

[REDACTED] - Tesis, in qualità di legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] quale affittuario, dichiara di avere in corso contratti di affitto di fondi rustici con diversi proprietari, (estranei alla presente E.I.), tra i quali risulta anche l'esecutato [REDACTED] (v. allegato n°32 a pagina 3). Le particelle esegutate del Comune di Vivaro interessate dalla succitata denuncia di registrazione sono le seguenti: particella 206 del fg 2, particelle 29 e 351 del fg 6. L'affittuario dichiara di aver stipulato il contratto il 01/01/2007 con durata di 7 anni e scadenza al 31/12/2013. Il documento è stato registrato a Pordenone in data 02/12/2011 al n°8925 Mod.III. Si ricorda che il verbale di pignoramento n°2033 del 06/11/2014 è stato trascritto a Pordenone il 04/12/2014 ai nn.13334/9885, ma essendo comunque precedentemente intercorsa la risoluzione del contratto il 31/12/2013, la denuncia di registrazione in parola risulta non opponibile alla procedura esecutiva.

Nella Denuncia di registrazione ai sensi dell'art.7 comma 8 lett. b) della legge 23/12/1998, n.448, (v. allegato n°33), il sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED]

[REDACTED], quale affittuario, dichiara di avere in corso contratti di affitto di fondi rustici con diversi proprietari, (estranei alla presente E.I.), tra i quali risulta anche l'esecutato [REDACTED] (v. allegato n°33 a pagina 34). La particella eseguita del Comune di Vivaro interessata dalla succitata denuncia di registrazione è la seguente: particella 31 del fg 6. L'affittuario dichiara di aver stipulato il contratto il 01/01/2014 con durata di 6 anni e scadenza al 31/12/2020. Il documento è stato registrato a Pordenone in data 27/02/2015 al n°1068 Mod.III. Il verbale di pignoramento n°2033 del 06/11/2014 di cui alla presente E.I. è stato trascritto a Pordenone il 04/12/2014 ai nn.13334/9885, in data anteriore al 27/02/2015, e quindi la denuncia di registrazione in parola risulta non opponibile alla procedura esecutiva.

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno agricolo

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno agricolo

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno agricolo

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

Lotto: 005

Corpo: A - Terreni agricoli

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Terreni agricoli in Vivaro (Pordenone) – fraz. Tesis

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A - Terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Terreni agricoli in Vivaro (Pordenone) – fraz. Tesis

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno agricolo

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale S.c.p.a., Banca di Cividale S.p.a. , Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno agricolo

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale S.c.p.a., Banca di Cividale S.p.a. , Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

Lotto: 003

Corpo: A - Terreno agricolo

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

Lotto: 004

Corpo: A - Terreno agricolo

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

Lotto: 005

Corpo: A - Terreni agricoli

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale S.c.p.a., Banca di Cividale S.p.a. , Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

5. Comproprietari No

Beni: Terreni agricoli in Vivaro (Pordenone) – fraz. Tesis

Lotti: 001

Corpo: A - Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002

Corpo: A - Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 003

Corpo: A - Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 004

Corpo: A - Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 005

Corpo: A - Terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Terreni agricoli in Vivaro (Pordenone) – fraz. Tesis

Lotto: 001

Corpo: A - Terreno agricolo

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A - Terreno agricolo

Misure Penali: NO

Lotto: 003
Corpo: A - Terreno agricolo
Misure Penali: NO

Lotto: 004
Corpo: A - Terreno agricolo
Misure Penali: NO

Lotto: 005
Corpo: A - Terreni agricoli
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Terreni agricoli in Vivaro (Pordenone) – fraz. Tesis

Lotto: 001
Corpo: A - Terreno agricolo
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002
Corpo: A - Terreno agricolo
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003
Corpo: A - Terreno agricolo
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004
Corpo: A - Terreno agricolo
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005
Corpo: A - Terreni agricoli
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Terreni agricoli in Vivaro (Pordenone) – fraz. Tesis

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 71.881,25

Prezzo da occupato: € 71.800,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 29.811,00

Prezzo da occupato: € 29.800,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 24.137,50

Prezzo da occupato: € 24.100,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 16.260,00

Prezzo da occupato: € 16.250,00

Lotto: 005

Prezzo da libero: € 25.294,00

Prezzo da occupato: € 25.250,00

Beni in Vivaro (Pordenone)
Località/Frazione Tesis

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: A - Terreno agricolo.

Terreno agricolo sito in Vivaro (Pordenone) - fraz. Tesis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 2, particella 206, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq.1.430, reddito dominicale: € 10,34, reddito agrario: € 7,02

Derivante da:

Tabella di variazione del 29/08 /2007 n. 34177.1/2007 in atti del 29/08/2007 (protocollo n.PN0225565) RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 - Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 01.01.2006) qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune; Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30118.1/2007 in atti del 09/03/2007 (protocollo n. PN0089795) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario;

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/03/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 3104.1/2006 in atti dal 30/03/2006 Repertorio n. 60075 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA; Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.2 part.173 - fg.6 part.351- fg.6 part.352 -fg.6 part.98

Si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 6, particella 29, qualità AA-SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale mq. 1.500, reddito dominicale: € 10,85, reddito agrario: € 7,36

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 6, particella 29, qualità AB-PRATO, classe 3, superficie catastale mq. 110, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,23

Derivante da: Tabella di variazione del 29/08/2007 n. 34348.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo n. PN 0225736) RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006) qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30324.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PNO090043) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006. Variazione colturale ex D.L. 262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 3811.1/2007 in atti dal 03/04/2007 Repertorio n. 62763 Rogante: Gandolfi Annalisa Sede SPILIMBERGO. Registrazione: COMPRAVENDITA.

SCRITTURA PRIVATA del 09/12/2004 Voltura n. 1473. 1/2005 in atti dal 08/03/2005 (protocollo n. PNO023239) Repertorio n. 54187 Rogante: Gandolfi Annalisa - Sede SPILIMBERGO. Registrazione: UR Sede MANIAGO n. 1632 del 30/12/2004 COMPRAVENDITE.

SCRITTURA PRIVATA del 09/12/2004 Voltura n. 787.1/2005 in atti dal 10/02/2005 (protocollo n. PNO012537) Repertorio n. 54187 Rogante: GANDOLFI - Sede: SPILIMBERGO. Registrazione : UR MANIAGO n. 1632 del 30/12/2004 – COMPRAVENDITA.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/2004 - Nota presentata con Modello Unico n. 14471.1/2004 in atti dal 03/01/2005 Repertorio n. 54187 Rogante GANDOLFI ANNALISA - Sede SPILIMBERGO - Registrazione: COMPRAVENDITA.

Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.6 part.30 - fg.6 part.31 - fg.6 part.357 - fg.6 part. 351

Si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 6, particella 31, qualità Prato, classe 2, superficie catastale mq. 1.930, reddito dominicale: € 7,48, reddito agrario: € 3,99

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 3813.1/2007 in atti dal 03/04/2007 Repertorio n. 62764 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA.

DENUNZIA [REDACTED] n. 2330.1/2006 in atti dal 06/04/2006 (protocollo n. PN 0043070) Registrazione: UU Sede MANIAGO Volume 478 n: 98 del 04/04/2006 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE.

DENUNZIA [REDACTED] n. 2113.1/2006 in atti dal 30/03/2006 (protocollo n. PN0039248) Registrazione: UU Sede ROMA Volume 353 n. 15 del 15/03/2006 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE .

Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.6 part.30 - fg.6 part.32 - fg.6 part.357 - fg.6 part. 29.

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Non si dichiara la conformità catastale per la particella 31 del foglio 6 di Vivaro in quanto la qualità coltura indicata in catasto non corrisponde con quella realmente praticata. Costo stimato per la pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 6, particella 351, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 20.230, reddito dominicale: € 146,27, reddito agrario: € 99,26

Derivante da: Tabella di variazione del 29/08/2007 n. 34391.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo n. PN0225779) RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 01.01.2006). Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30378.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PNO090102) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 - Variazione colturale ex D.L. 262/06 – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 3839.1/2006 in atti dal 13/04/2006 Repertorio n. 60267 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA.

Tabella di variazione del 20/08/1998 n. 430.1/1998 in atti dal 22/05/2000 (protocollo n. 82957) del 20/08/1998)

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.2 part.173 - fg.2 part.218 - fg. 6 part. 18 - fg.6 part.30 - fg.6 part.29 - fg.6 part.357 - fg.6 part.356 - fg.6 part.352 - fg.2 part.206

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE: v. parte descrittiva

Caratteristiche zona: agricola

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato parzialmente da [redacted] con titoli non opponibili, come precisato nelle note riportate di seguito.

Note: nella denuncia di registrazione ai sensi dell'art.7 comma 8 lett. b) della legge 23/12/1998, n.448, (v. allegato n°32), il sig. [redacted]

[redacted] qualità di legale rappresentante [redacted]

[redacted] quale affittuario, dichiara di avere in corso contratti di affitto di fondi rustici con diversi proprietari, (estranei alla presente E.I.), tra i quali risulta anche l'esecutato [redacted] (v. allegato n°32 a pagina 3). Le particelle esegutate del Comune di Vivaro interessate dalla succitata denuncia di registrazione sono le seguenti: particella 206 del fg 2, particelle 29 e 351 del fg 6. L'affittuario dichiara di aver stipulato il contratto il 01/01/2007 con durata di 7 anni e scadenza al 31/12/2013. Il documento è stato registrato a Pordenone in data 02/12/2011 al n°8925

Mod.III. Si ricorda che il verbale di pignoramento n°2033 del 06/11/2014 è stato trascritto a Pordenone il 04/12/2014 ai nn.13334/9885, ma essendo comunque precedentemente intercorsa la risoluzione del contratto il 31/12/2013, la denuncia di registrazione in parola risulta non opponibile alla procedura esecutiva.

Nella Denuncia di registrazione ai sensi dell'art.7 comma 8 lett. b) della legge 23/12/1998, n.448, (v. allegato n°33), il sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED]

[REDACTED] quale affittuario, dichiara di avere in corso contratti di affitto di fondi rustici con diversi proprietari, (estranei alla presente E.I.), tra i quali risulta anche l'esecutato [REDACTED] (v. allegato n°33 a pagina 34). La particella esecutata del Comune di Vivaro interessata dalla succitata denuncia di registrazione è la seguente: particella 31 del fg 6. L'affittuario dichiara di aver stipulato il contratto il 01/01/2014 con durata di 6 anni e scadenza al 31/12/2020. Il documento è stato registrato a Pordenone in data 27/02/2015 al n°1068 Mod.III. Il verbale di pignoramento n°2033 del 06/11/2014 di cui alla presente E.I. è stato trascritto a Pordenone il 04/12/2014 ai nn.13334/9885, in data anteriore al 27/02/2015, e quindi la denuncia di registrazione in parola risulta non opponibile alla procedura esecutiva.

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:

Sul fondo identificato al foglio 6 mappale 351 superficie mq. 20.230 insiste servitù di acquedotto costituita con rogito del Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 04/04/2002 ai nn. 121702, trascritto a Pordenone in data 29/04/2002 ai nn. 7125/5146. Tale servitù risulta a favore della Regione Friuli Venezia Giulia ed a carico del mappale suddetto.

Sul fondo identificato al foglio 6 mappale 29 superficie mq. 1610 insiste servitù di acquedotto costituita con rogito del Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 28/06/2002, repertorio n. 123771, trascritto a Pordenone in data 09/07/2002 ai nn. 11598/8364. La costituita servitù grava su una striscia di terreno della lunghezza di ml. 90 (novanta) e della larghezza di ml. 3. Tale servitù risulta a favore della Regione Friuli Venezia Giulia ed a carico del mappale suddetto.

Sul fondo identificato al foglio 2 mappale 206 superficie mq. 1430, insiste servitù di acquedotto costituita con rogito del Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 27/07/2004, repertorio n. 138979/23248, trascritto a Pordenone in data 06/08/2004 ai nn. 13451/8979. La costituita servitù grava su una striscia di terreno della lunghezza di ml. 120 (centoventi) e della larghezza di m. 3, cioè m.1,50 per parte dell'asse della condotta. Tale servitù risulta a favore della Regione Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico ed a carico del mappale suddetto.

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 Banca Popolare di Cividale S.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00. Rogito del notaio Gandolfi Annalisa del 01/08/2006, repertorio n. 61471/13813; iscritta a Pordenone in data 04/08/2006 ai nn. 14670/4047. Le particelle del lotto 1 oggetto della suddetta ipoteca sono la n. 206 del fg. 2 e la n. 351 del fg. 6.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale S.p.a. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 356.600,00; Importo capitale: € 178.300,00. Rogito del notaio Gandolfi Annalisa del 14/03/2007, repertorio n. 62766/14687; iscritta a Pordenone in data 03/04/2007 ai nn. 6457/1636.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario del 17/09/2014, repertorio n. 1446 Tribunale di Pordenone a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] iscritta a Pordenone in data 13/10/2014 ai nn. 11063/1708. Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 180.445,86.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 06/11/2014 ai nn. 2033 trascritto a Pordenone in data 04/12/2014 ai nn. 13334/9885.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna risultante alla data del 21/10/2015.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/03/2007 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo in data 14/03/2007 ai nn. 62763/14684 - trascritto a Pordenone in data 03/04/2007 ai nn. 6453/3811

Dati precedenti riferiti alla particella n. 29 del foglio 6 di Vivaro (v. allegato n. 4).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/03/2006 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo in data 22/03/2006 ai nn. 60075/13200 - trascritto a Pordenone in data 29/03/2006 ai nn. 5399/3104

Dati precedenti riferiti alla particella n. 206 del foglio 2 di Vivaro (v. allegato n. 2).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/04/2006 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo in data 06/04/2006 ai nn. 60267/13280 - trascritto a Pordenone in data 13/04/2006 ai nn. 6656/3839

Dati precedenti riferiti alla particella n. 351 del foglio 6 di Vivaro (v. allegato n. 3).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/03/2007 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo in data 14/03/2007 ai nn. 62764/14685 - trascritto a Pordenone in data 03/04/2007 ai nn. 6455/3813

Dati precedenti riferiti alla particella n. 31 del foglio 6 di Vivaro (v. allegato n. 5).

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	V. C.D.U. del Comune di Vivaro (PN) (allegato n° 34)
Zona omogenea:	E.5.2 "Zona di preminente interesse agricolo con possibilità di modifica morfologica, riordino fondiario e quindi con la possibilità di commercializzazione del materiale di risulta, previa formazione di un piano attuativo unitario, realizzato per lotti".

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

Le particelle 351-29 del fg.6 e la part.206 del fg.2 formano un unico appezzamento coltivato a seminativo, mentre la particella 31 fg.6 è occupata da un bosco spontaneo (v. foto n°1 e n°2). Le particelle hanno giacitura piana e sono poste in vicinanza di una strada interpoderale. Risultano pertanto facilmente raggiungibili con i mezzi meccanici agricoli. Le superfici non hanno impianto irriguo fisso: l'irrigazione dei seminativi viene effettuata tramite irrigatore semovente (rotolone). Al momento del sopralluogo sui terreni a seminativo oggetto di E.I. era ancora presente la coltivazione del mais. Il bosco spontaneo è formato da diverse essenze forestali (carpino, olmo, frassino, ecc.) e da alcuni arbusti.

La tessitura prevalente dei suoli è sciolta con scheletro abbondante; lo stato di manutenzione generale del fondo è discreto.

(v. localizzazione GIS – allegati n°26 e n°27).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

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 - Terreno agricolo.**

Stima sintetica comparativa

Comune	Foglio	Particella	Sup.Catastale m ²	Uso suolo reale	Valore m ²	Valore complessivo
VIVARO	2	206	1430	Seminativo	€ 4,00	€ 5.720,00
VIVARO	6	29	1610	Seminativo	€ 4,00	€ 6.440,00
VIVARO	6	31	1930	Bosco	€ 1,50	€ 2.895,00
VIVARO	6	351	20230	Seminativo	€ 4,00	€ 80.920,00
			25200			€ 95.975,00

Valore corpo	€ 95.975,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 95.975,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.975,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo	Terreno agricolo	m ² 25200	€ 95.975,00	€ 95.975,00

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.): € 23.993,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.881,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 71.800,00

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: A - Terreno agricolo.

Terreno agricolo sito in Vivaro (Pordenone) - fraz. Tesis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 2, particella 235, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 10.460, reddito dominicale: € 75,63, reddito agrario: € 51,32

Derivante da: Tabella di variazione del 20/08/1988 n. 438.1/1998 in atti dal 17/05/2000 (protocollo n. 79985).

ISTRUMENTO (ATTOPUBBLICO) del 06/04/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 3837.1/2006 in atti dal 13/04 /2006 Repertorio n. 60267 Rogante GANDOLFI ANNALISA sede Spilimbergo Registrazione: COMPRAVENDITA.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.2 part.89 - fg.2 part.107 - fg.2 part.110 - fg.2 part.109 - fg.2 part.108 - fg.2 part.123 - fg.2 part.122 - fg.2 part.104 - fg.2 part.90.

Si dichiara la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE: v. parte descrittiva

Caratteristiche zona: Agricola.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Sul fondo identificato al foglio 2 mappale 235 superficie mq. 10460 insiste servitù di acquedotto costituita con rogito del Notaio Aldo Guarino in data 12/04/2002 ai nn. 121855, trascritto a Pordenone in data 07/05/2002 ai nn. 7519/5382. Tale servitù risulta a favore della Regione Friuli Venezia Giulia ed a carico del mappale suddetto.

In particolare la servitù grava su una striscia di terreno della lunghezza di m. 240 e ha le seguenti caratteristiche:

- 1) Larghezza di m.3,00, cioè m.1,50 per parte dell'asse della condotta;
- 2) il riconoscimento della inamovibilità del transito costituito dal consorzio e che rimane intestato al Demanio della Regione;
- 3) l'impegno del proprietario del fondo asservito e suoi successori ed aventi causa, di non fare nelle zone asservite opera alcuna che possa danneggiare il transito o comunque ostacolare il passaggio di addetti e dei mezzi consortili;
- 4) il diritto del Consorzio di accedere col proprio personale per eventuali riparazioni o controlli che si rendessero necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto di presa;
- 5) la servitù avrà la durata corrispondente alla durata delle opere;
- 6) nella striscia di terreno asservita sono vietate le piantagioni arboree di alto fusto mentre sono consentite le normali colture agrarie.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Cividale S.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00. Rogito del notaio Gandolfi

Annalisa del 01/08/2006, repertorio n. 61471/13813; iscritta a Pordenone in data 04/08/2006 ai nn. 14670/4047.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale S.p.a. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 356.600,00; Importo capitale: € 178.300,00. Rogito del notaio Gandolfi Annalisa del 14/03/2007, repertorio n. 62766/14687; iscritta a Pordenone in data 03/04/2007 ai nn. 6457/1636.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario del 17/09/2014, repertorio n. 1446 Tribunale di Pordenone a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] iscritta a Pordenone in data 13/10/2014 ai nn. 11063/1708. Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 180.445,86.

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 06/11/2014 ai nn. 2033 trascritto a Pordenone in data 04/12/2014 ai nn. 13334/9885.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna risultante alla data del 21/10/2015.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/04/2006 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 06/04/2006 ai nn. 60267/13280 - trascritto a Pordenone in data 13/04/2006 ai nn. 6654/3837.

Dati precedenti riferiti alla particella n. 235 del foglio 2 di Vivaro (v. allegato n. 3).

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

15.2 Conformità urbanistica**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. C.D.U. del Comune di Vivaro (PN) (allegato n° 34)
Zona omogenea:	E.5.2 "Zona di preminente interesse agricolo con possibilità di modifica morfologica, riordino fondiario e quindi con la possibilità di commercializzazione del materiale di risulta, previa formazione di un piano attuativo unitario, realizzato per lotti".

Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto A

La particella, di giacitura piana, forma un unico appezzamento coltivato a seminativo. Posto in vicinanza di una strada interpodereale, risulta facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli. La superficie non è dotata di impianto irriguo fisso: l'irrigazione viene effettuata tramite irrigatore semovente (rotolone). Al momento del sopralluogo sul terreno pignorato era ancora presente la coltivazione del mais. La tessitura prevalente del suolo è sciolta con scheletro abbondante; lo stato di manutenzione generale del fondo è discreto.

(v. localizzazione GIS – allegati n°26 e n°28).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Plena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Valore di mercato con procedimento sintetico.

16. 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.

16. Valutazione corpi:

A - Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa

Comune	Foglio	Particella	Sup.Catastale m ²	Uso suolo reale	Valore m ²	Valore complessivo
VIVARO	2	235	10460	Seminativo	€ 3,80	€ 39.748,00

Valore corpo	€ 39.748,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.748,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.748,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno agricolo	Terreno agricolo	m ² 10460	€ 39.748,00	€ 39.748,00

16. 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.):

€ 9.937,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 29.811,00

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

€ 29.800,00

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: A - Terreno agricolo.

Terreno agricolo sito in Vivaro (Pordenone) - fraz. Tesis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 4, particella 106, qualità AA-SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 6.000, reddito dominicale: € 52,68, reddito agrario: € 34,09

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 4, particella 106, qualità AB-PRATO, classe 1, superficie catastale mq. 1.240, reddito dominicale: € 5,76, reddito agrario: € 2,88

Derivante da:

Tabella di variazione del 29/08/2007 n. 34286.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo n. PN 0225674) RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006). Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30248.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0089951) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 12061.1/2009 in atti dal 18/12/2009 Repertorio n. 68537 Rogante: GANDOLFI ANNALISA

Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA.

DENUNZIA [REDACTED] n. 105627.1/2003 in atti dal 30/06/2003 (protocollo n. 114275) Registrazione: UR Sede: Maniago – vol 462 n. 13 del 05/06/2003 [REDACTED]

DENUNZIA [REDACTED] n. 620.1/2003 in atti dal 10/04/2003 (protocollo n. 74007) Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n. 6498 del 16/07/1990 [REDACTED]

Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.4 part.290 - fg.4 part.61 - fg.4 part.62 - fg.4 part. 66 - fg.4 part. 67 - fg.4 part. 109 - fg.4 part.108 - fg.4 part. 107 - fg.4 part. 104 - fg.4 part. 53 -fg.4 part.54.

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Non si dichiara la conformità catastale per la particella 106 del foglio 4 di Vivaro in quanto la qualità coltura indicata in catasto non corrisponde con quella realmente praticata. Costo stimato per la pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 4, particella 109, qualità AA-SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale mq. 2.000, reddito dominicale: € 17,56, reddito agrario: € 11,36

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 4, particella 109, qualità AB-PRATO, classe 1, superficie catastale mq. 370, reddito dominicale: € 1,72, reddito agrario: € 0,86

Derivante da:

Tabella di variazione del 29/08/2007 n.34286.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo n. PN 0225675) RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006). Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30249.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0089952)TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 12061.1/2009 in atti dal 18/12/2009 Repertorio n. 68537 Rogante: GANDOLFI ANNALISA

Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA.

DENUNZIA [REDACTED] n. 105627.1/2003 in atti dal

30/06/2003 (protocollo n. 114275) Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 462 n. 13 del
05/06/2003 [REDACTED].
DENUNZIA [REDACTED]. 620.1/2003 in atti dal
10/04/2003 (protocollo n. 74007) Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n. 6498 del
16/07/1990 [REDACTED]
Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.4 part.106 - fg.4 part.67 - fg.4 part.68 - fg.4 part.
306 - fg.4 part.187 - fg.4 part.108.

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Non si dichiara la conformità catastale per la particella 109 del foglio 4 di Vivaro
in quanto la qualità coltura indicata in catasto non corrisponde con quella realmente praticata.
Costo stimato per la pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00.

18.DESCRIZIONE GENERALE: v. parte descrittiva.

Caratteristiche zona: Agricola

19.STATO DI POSSESSO:

Occupato da Baccega Marco in qualità di proprietario dell'immobile.

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:

Nessuna.

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 della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc.
Coop contro [REDACTED] derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipoteca-
rio; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00. Rogito del notaio
Gandolfi Annalisa in data 11/12/2009 ai nn. 68538/18552 iscritto a Pordenone in da-
ta 18/12/2009 ai nn. 18623/3773.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario del 17/09/2014,
repertorio n. 1446 Tribunale di Pordenone a favore di Friulovest Banca Credito Co-
operativo Soc. Coop contro [REDACTED] scritta a Pordenone in data 13/10/2014 ai
nn. 11063/1708. Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 180.445,86.

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [redacted] derivante da atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 06/11/2014 ai nn. 2033 trascritto a Pordenone in data 04/12/2014 ai nn. 13334/9885.

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna risultante alla data del 21/10/2015.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 11/12/2009 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo in data 11/12/2009 ai nn. 68537/18551 - trascritto a: Pordenone in data 18/12/2009 ai nn. 18621/12061.

Dati precedenti riferiti alle particelle n. 106 e 109 del foglio 4 di Vivaro (v. allegato n. 1)

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo

23.2 Conformità urbanistica

Terreno agricolo

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. C.D.U. del Comune di Vivaro (PN) (allegato n° 34)
Zona omogenea:	E.6.1. "Zona di esclusivo interesse agricolo"

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

Le particelle formano due appezzamenti coltivati per la maggior parte a seminativo; hanno giacitura piana e sono poste in vicinanza di una strada interpoderale. Risultano pertanto facilmente raggiungibili con i mezzi meccanici agricoli. Le superfici non sono dotate di impianto irriguo fisso; al momento del sopralluogo sui terreni a seminativo pignorati erano ancora presenti i residui colturali delle precedenti coltivazioni: mais per la part. 106 e frumento per la part.109. Su porzione delle particelle, a confine con le superfici a seminativi sopra descritte, ricadono delle fasce boscate composte da diverse essenze forestali spontanee (carpino, olmo, frassino ecc.) e da diversi arbusti.
(v. localizzazione GIS - allegati n°26 e n°29).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criterio di stima:** Valore di mercato con procedimento sintetico.**24. 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.**24. Valutazione corpi:****A - Terreno agricolo.**

Stima sintetica comparativa

Comune	Foglio	Particella	Sup.Catastale m ²	Uso suolo reale	Valore m ²	Valore complessivo
VIVARO	4	106	7240	Seminativo/bosco	€ 3,50	€ 25.340,00
VIVARO	4	109	2370	Seminativo/bosco	€ 3,00	€ 7.110,00
			9610			€ 32.450,00

Valore corpo	€ 32.450,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo	Terreno agricolo	m ² 9610,00	€ 32.450,00	€ 32.450,00

24. 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.):

€ 8.112,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 200,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 24.137,50

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

€ 24.100,00

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: A - Terreno agricolo.

Terreno agricolo sito in Vivaro (Pordenone) - fraz. Tesis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 5, particella 263, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq. 2.630, reddito dominicale: € 23,09, reddito agrario: € 14,94.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n.

12061.1/2009 in atti dal 18/12/2009 Repertorio n. 68537 Rogante: GANDOLFI ANNALISA
Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA.
DENUNZIA [REDACTED] n. 105627.1/2003 in atti dal
30/06/2003 (protocollo n. 114275) Registrazione: UR Sede: Maniago – vol 462 n. 13 del
05/06/2003 [REDACTED]
DENUNZIA [REDACTED] n. 620.1/2003 in atti dal
10/04/2003 (protocollo n. 74007) Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n. 6498 del
16/07/1990 SUCC. [REDACTED]
Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.5 part.262 - fg.4 area Torrente Colvera di Raut. -
fg.5 part.264 - fg.5 part. 257.

Si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 5, particella 264, qualità Seminativo, classe 2, superficie
catastale mq. 2.790, reddito dominicale: € 24,50, reddito agrario: € 15,85

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n.
12061.1/2009 in atti dal 18/12/2009 Repertorio n. 68537 Rogante: GANDOLFI ANNALISA
Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA.

DENUNZIA [REDACTED] n. 105627.1/2003 in atti dal
30/06/2003 (protocollo n. 114275) Registrazione: UR Sede: Maniago – vol 462 n. 13 del
05/06/2003 [REDACTED]

DENUNZIA [REDACTED] n. 620.1/2003 in atti dal
10/04/2003 (protocollo n. 74007) Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n. 6498 del
16/07/1990 [REDACTED]

DENUNZIA [REDACTED] N. 3014.1/1994 IN ATTI DAL
21/01/2002 (PROTOCOLLO N. 13311) registrazione: UR Sede MILANO N. :6488 del 16/07/1990
ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA.

Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.5 part.263 - fg.4 area Torrente Colvera di Raut. -
strada vicinale del melar - fg.5 part.257.

Si dichiara la conformità catastale.

26. DESCRIZIONE GENERALE: v. parte descrittiva.

Caratteristiche zona: agricola

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Baccega Marco in qualità di proprietario dell'immobile.

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 della procedura:

28.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00. Rogito del notaio Gandolfi Annalisa in data 11/12/2009 ai nn. 68538/18552 iscritto a Pordenone in data 18/12/2009 ai nn. 18623/3773.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario del 17/09/2014, repertorio n. 1446 Tribunale di Pordenone a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] iscritta a Pordenone in data 13/10/2014 ai nn. 11063/1708. Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 180.445,86.

28.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 06/11/2014 ai nn. 2033 trascritto a Pordenone in data 04/12/2014 ai nn. 13334/9885.

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna risultante alla data del 21/10/2015.

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna.

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/12/2009 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo in data 11/12/2009 ai nn. 68537/18551 - trascritto a: Pordenone in data 18/12/2009 ai nn. 18621/12061

Dati precedenti riferiti alle particelle n. 263 e 264 del foglio 5 di Vivaro (v. allegato n. 1).

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

Terreno agricolo.

31.2 Conformità urbanistica

Terreno agricolo.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. C.D.U. del Comune di Vivaro (PN) (allegato n° 34)
Zona omogenea:	F.4 "Zona di tutela ambientale"

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

Le particelle formano un unico appezzamento coltivato a seminativo; hanno giacitura piana e sono poste in vicinanza di una strada interpodereale. I terreni risultano pertanto facilmente raggiungibili con i mezzi meccanici agricoli; le superfici sono dotate di impianto d'irrigazione fisso. Al momento del sopralluogo sui terreni pignorati erano ancora presenti i residui colturali della precedente coltivazione di mais. (v. localizzazione GIS - allegati n°26 e n°30).

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di  **Piena proprietà**


Eventuali comproprietari: Nessuno

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Criterio di stima:** Valore di mercato con procedimento sintetico

32. 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.

32. Valutazione corpi:**A - Terreno agricolo.**

Stima sintetica comparativa

Comune	Foglio	Particella	Sup.Catastale m ²	Uso suolo reale	Valore m ²	Valore complessivo
VIVARO	5	263	2630	Seminativo	€ 4,00	€ 10.520,00
VIVARO	5	264	2790	Seminativo	€ 4,00	€ 11.160,00
			5420			€ 21.680,00

Valore corpo	€ 21.680,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.680,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno agricolo	Terreno agricolo	m ² 5420,00	€ 21.680,00	€ 21.680,00

32. 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.):

€ 5.420,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 16.260,00

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

€ 16.250,00

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: A - Terreni agricoli.

Terreno agricolo sito in Vivaro (Pordenone) - fraz. Tesis

Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà



[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 7, particella 261, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale mq. 390, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,10.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 12061.1/2009 in atti dal 18/12/2009 Repertorio n. 68537 Rogante: GANDOLFI ANNALISA

Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA.

DENUNZIA [REDACTED] n. 105627.1/2003 in atti dal 30/06/2003 (protocollo n. 114275) Registrazione: UR Sede: Maniago – vol 462 n. 13 del 05/06/2003 [REDACTED]

DENUNZIA [REDACTED] N. 3014.1/1994 IN ATTI DAL 21/01/2002 (PROTOCOLLO N. 13311) registrazione: UR Sede MILANO N. :6488 del 16/07/1990 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1971 Voltura n. 575687 in atti dal 11/05/1990 Repertorio n. 27645 Rogante: CESARE MARZONA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: SPILIMBERGO Volume: 138 n. 307 del 08/03/1971.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.7 part.247 - fg.7 part. 262 - strada comunale di sottovilla.

Si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 7, particella 305, qualità Prato, classe 1, superficie catastale mq. 1.850, reddito dominicale: € 8,60, reddito agrario: € 4,30.

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 12061.1/2009 in atti dal 18/12/2009 Repertorio n. 68537 Rogante: GANDOLFI ANNALISA

Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA.

DENUNZIA [REDACTED] n. 105627.1/2003 in atti dal 30/06/2003 (protocollo n. 114275) Registrazione: UR Sede: Maniago – vol 462 n. 13 del 05/06/2003 [REDACTED]

DENUNZIA [REDACTED] n. 620.1/2003 in atti dal 10/04/2003 (protocollo n. 74007) Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n. 6498 del 16/07/1990 [REDACTED]

DENUNZIA [REDACTED] N. 3014.1/1994 IN ATTI DAL 21/01/2002 (PROTOCOLLO N. 13311) registrazione: UR Sede MILANO N. 6488 del 16/07/1990 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA.

Impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.7 part.471 - fg.7 part. 272 - fg.7 part.501 - fg.7 part.339 - fg.7 part.338 - fg.7 part.304.

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Non si dichiara la conformità catastale in quanto la qualità coltura indicata in catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Costo stimato per la pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 7, particella 371, qualità AA-SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale mq. 2.600, reddito dominicale: € 24,84, reddito agrario: € 16,11.

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 7, particella 371, qualità AB-PRATO, classe 1, superficie catastale mq. 640, reddito dominicale: € 2,97, reddito agrario: € 1,49.

Derivante da:

Tabella di variazione del 29/08/2007 n. 34493.1/2007 in atti dal 29/08/2007 (protocollo n. PN0225881) RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 – Rettifica in autotutela d'ufficio della variazione colturale eseguita ai sensi del d.l. 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 01/01/2006) Qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del Comune.

Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30502.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0090237) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 12061.1/2009 in atti dal 18/12/2009 Repertorio n. 68537 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA.

DENUNZIA [REDACTED] n. 105627.1/2003 in atti dal 30/06/2003 (protocollo n. 114275) Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 462 n: 13 del 05/06/2003 [REDACTED]

DENUNZIA [REDACTED] n. 620.1/2003 in atti dal 10/04/2003 (protocollo n. 74007) Registrazione: UR Sede: MILANO Volume: 1 n: 6498 del 16/07/1990 [REDACTED]

DENUNZIA [REDACTED] n. 3014.1/1994 in atti dal 21/01/2002 (protocollo n. 13311) Registrazione: UR Sede: MILANO n: 6488 del 16/07/1990 E-SEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA.

Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.7 part.334 - fg.7 part. 372 - fg.7 part. 373 - strada comunale di Sottovilla.

Si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 7, particella 673, qualità AA-SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale mq. 1.800, reddito dominicale: € 17,20, reddito agrario: € 11,16.

Intestazione: Comune di Vivaro, foglio 7, particella 673, qualità AB-VIGNETO, classe U, superficie catastale mq. 2.780, reddito dominicale: € 24,41, reddito agrario: € 13,64.

Derivante da:

Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 43731.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. PN0319916) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 - variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Tabella di variazione del 09/09/1998 n. 463.1/1998 in atti dal 25/05/2000 (protocollo n. 86009).

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2006 Nota presentata con Modello Unico n.

3838.1/2006 in atti dal 13/04/2006 Repertorio n. 60267 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione COMPRAVENDITA.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2002 Voltura n. 2577.1/2006 in atti dal 14/04/2006 (protocollo n. PN0044524) Repertorio n. 37722 Rogante: NOT. GANDOLFI Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: MANIAGO n: 1157 del 20/11/2002 COMPRAVENDITA.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/2002 Voltura n. 218709.1/2002 in atti dal 13/01/2003 (protocollo n. 4142) Repertorio n. 37722 Rogante: notaio GANDOLFI Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: MANIAGO n: 1157 del 20/11/2002 COMPRAVENDITA.

Confini: Confina da nord in senso orario: fg.7 part.235 - fg.7 part. 237 - fg.7 part. 285 - fg.7 part. 313 - fg.7 part. 283 - fg.7 part. 672

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali: Non si dichiara la conformità catastale per la particella 31 del foglio 6 di Vivaro in quanto la qualità coltura indicata in catasto non corrisponde con quella realmente praticata. Costo stimato per la pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00.

34.DESCRIZIONE GENERALE: v. parte descrittiva.

Caratteristiche zona: Agricola.

35.STATO DI POSSESSO: occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 7 mappale 673 superficie mq. 4580. Rogito: Notaio Aldo Guarino in data 15/06/2001 ai nn. 114871; trascritto a Pordenone in data 06/07/2001 ai nn. 10497/7568. La servitù ha le seguenti caratteristiche:

1) larghezza di m.3,00 cioè 1,50 per parte dell'asse della condotta ed una lunghezza di M.90;

2) Il riconoscimento della inamovibilità delle condotte costruite dal consorzio e che rimangono di proprietà del regione Friuli Venezia Giulia;

3) L'impegno del proprietario del fondo asservito e suoi successori ed aventi causa, di non fare nelle zone asservite opera alcuna che possa danneggiare le condotte o comunque ostacolare il libero deflusso delle acque;

4) Il diritto del consorzio di accedere col proprio personale per eventuali riparazioni o controlli che si rendessero necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle condotte;

5) La servitù avrà la durata corrispondente alla durata delle opere e si intenderà decaduta relativamente per quei tratti di condotta che eventualmente venissero soppressi e non ripristinati per decisione del consorzio o della regione;

6) Nella striscia di terreno asservita sono vietate le piantagioni arboree di alto fusto, mentre sono consentite le normali colture agrarie, compresi i frutteti e vigneti.

36.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

36.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura:

36.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Cividale S.c.p.a. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00. Rogito del notaio Gandolfi Annalisa del 01/08/2006, repertorio n. 61471/13813; iscritta a Pordenone in data 04/08/2006 ai nn. 14670/4047.

La particella del lotto 5 oggetto della suddetta ipoteca è la n. 673 del fg. 7.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale S.p.a. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 356.600,00; Importo capitale: € 178.300,00. Rogito del notaio Gandolfi Annalisa del 14/03/2007, repertorio n. 62766/14687; iscritta a Pordenone in data 03/04/2007 ai nn. 6457/1636.

La particella del lotto 5 oggetto della suddetta ipoteca è la n. 673 del fg. 7.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00. Rogito del notaio Gandolfi Annalisa in data 11/12/2009 ai nn. 68538/18552 iscritto a Pordenone in data 18/12/2009 ai nn. 18623/3773.

Le particelle del lotto 5 oggetto della suddetta ipoteca sono le n. 261, 305 e 371 del fg. 7.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario del 17/09/2014, repertorio n. 1446 Tribunale di Pordenone a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] iscritta a Pordenone in data 13/10/2014 ai nn. 11063/1708. Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 180.445,86.

36.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario - Verbale pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Pordenone in data 06/11/2014 ai nn. 2033 trascritto a Pordenone in data 04/12/2014 ai nn. 13334/9885.

36.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

36.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna risultante alla data del 21/10/2015.

36.3 Misure Penali

Nessuna.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna.

38.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/04/2006 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo in data 11/12/2009 ai nn. 68537/18551 - trascritto a Pordenone in data 18/12/2009 ai nn. 18621/12061.

Dati precedenti riferiti alle particelle n. 261, 305, 371 del foglio 7 di Vivaro (v. allegato n. 1)

A rogito: Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 06/04/2006 ai nn. 60267/13280 - trascritto a Pordenone in data 13/04/2006 ai nn. 6654/3837.

Dati precedenti riferiti alla particella n. 673 del foglio 7 di Vivaro (v. allegato n. 3).

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

Terreno agricolo.

39.2 Conformità urbanistica

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	V. C.D.U. del Comune di Vivaro (PN) (allegato n° 34)
Zona omogenea:	F.4 "Zona di tutela ambientale" per le particelle n. 261, 305 e 371 del foglio 7. E.5.2 "Zona di preminente interesse agricolo con possibilità di modifica morfologica, riordino fondiario e quindi con la possibilità di commercializzazione del materiale di risulta, previa formazione di un piano attuativo unitario, realizzato per lotti" per la particella 673 del foglio 7.

Descrizione: di cui al punto A - Terreni agricoli

Le particelle del lotto non sono accorpate e sono divise in diversi appezzamenti. Di seguito si descrivono i mappali singolarmente:

Particella n. 261 - La particella ha giacitura piana ed è posta a confine di una strada interpodereale; di forma allungata, risulta facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli. La superficie è occupata da bosco

spontaneo formato da diverse essenze forestali spontanee (carpino, olmo, frassino ecc.) e da diversi arbusti. Il bosco non è di particolare pregio.

Particella n. 371 - La particella è coltivata per la maggior parte a seminativo (erba medica); ha giacitura piana ed è posta in vicinanza di una strada interpodereale risultando pertanto facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli. La superficie non è dotata di impianto irriguo fisso; su porzione della particella, a confine con la superficie a seminativo sopra descritta, ricade una fascia boscata composta da diverse essenze forestali spontanee, da diversi arbusti e da numerosi rovi.

Particella n. 673 - La particella è coltivata per la maggior parte a seminativo; ha giacitura piana ed è posta in vicinanza alla strada asfaltata che porta in centro alla frazione Tesis di Vivaro risultando pertanto facilmente raggiungibile con i mezzi meccanici agricoli. Al momento del sopralluogo, sulla maggior parte della superficie erano presenti residui della precedente coltivazione di mais; altra porzione della particella è invece coltivata a prato.

Particella 305 - La particella non è stata visitata in quanto di difficile identificazione. Come visibile dalla foto aerea (v. allegato n°31), la superficie è occupata da bosco naturale, si ipotizza simile a quello presente nelle vicinanze.

(v. localizzazione GIS – allegati n°26 e n°31).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40. Criterio di stima: Valore di mercato con procedimento sintetico

40. 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.

40. Valutazione corpi:

A - Terreni agricoli.

Stima sintetica comparativa

Comune	Foglio	Particella	Sup.Catastale m ²	Uso suolo reale	Valore m ²	Valore complessivo
VIVARO	7	261	390	Bosco	€ 1,50	€ 585,00
VIVARO	7	305	1850	Bosco	€ 1,50	€ 2.775,00
VIVARO	7	371	3240	Seminativo	€ 3,80	€ 12.312,00
VIVARO	7	673	4580	Seminativo-Prato	€ 4,00	€ 18.320,00
			10060			€ 33.992,00

Valore corpo	€ 33.992,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.992,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.992,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreni agricoli	Terreni agricoli	m ² 10060,00	€ 33.992,00	€ 33.992,00

40. 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.):	€ 8.498,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 200,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.294,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 25.250,00

Allegati

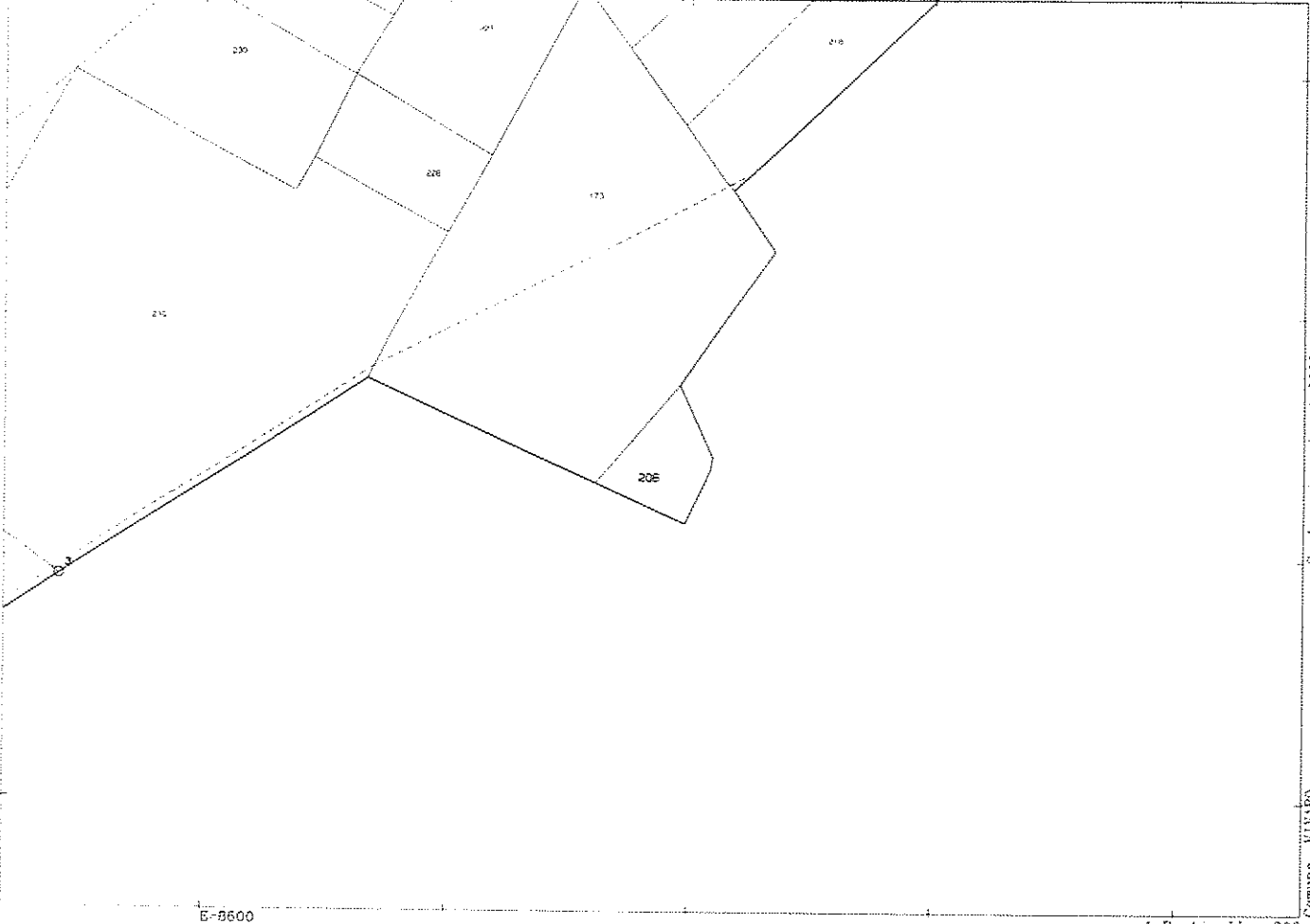
- E.I.329-14-Allegato n°1-Atto compravendita -rep 68537 - pp 106-109-263-264-261-305-371
- E.I.329-14-Allegato n°2-Atto compravendita-rep 60075 - part 206
- E.I.329-14-Allegato n°3-Atto compravendita-rep 60267 - part 235-351-673
- E.I.329-14-Allegato n°4-Atto compravendita-rep 62763 - part 29
- E.I.329-14-Allegato n°5-Atto compravendita-rep 62764 - part 31
- E.I.329-14-Allegato n°6-Baccega Marco - cert matrimonio
- E.I.329-14-Allegato n°7-mappa Vivaro fg 2 part 206
- E.I.329-14-Allegato n°8-mappa Vivaro foglio 2 part 235
- E.I.329-14-Allegato n°9-mappa Vivaro fg 4 part 106-109
- E.I.329-14-Allegato n°10-mappa Vivaro fg 5 part 263-264
- E.I.329-14-Allegato n°11-mappa Vivaro fg 6 part 29-31-351
- E.I.329-14-Allegato n°12-mappa Vivaro foglio 7 part 261-305-371-673
- E.I.329-14-Allegato n°13-Visura storica Vivaro (PN) fg 2 part 206
- E.I.329-14-Allegato n°14-Visura storica Vivaro (PN) fg 2 part 235
- E.I.329-14-Allegato n°15-Visura storica Vivaro (PN) fg 4 part 106
- E.I.329-14-Allegato n°16-Visura storica Vivaro (PN) fg 4 part 109
- E.I.329-14-Allegato n°17-Visura storica Vivaro (PN) fg 5 part 263
- E.I.329-14-Allegato n°18-Visura storica Vivaro (PN) fg 5 part 264
- E.I.329-14-Allegato n°19-Visura storica Vivaro (PN) fg 6 part 29
- E.I.329-14-Allegato n°20-Visura storica Vivaro (PN) fg 6 part 31
- E.I.329-14-Allegato n°21-Visura storica Vivaro (PN) fg 6 part 351

- E.I.329-14-Allegato n°22-Visura storica Vivaro (PN) fg 7 part 261
- E.I.329-14-Allegato n°23-Visura storica Vivaro (PN) fg 7 part 305
- E.I.329-14-Allegato n°24-Visura storica Vivaro (PN) fg 7 part 371
- E.I.329-14-Allegato n°25-Visura storica Vivaro (PN) fg 7 part 673
- E.I.329-14-Allegato n°26-Localizzazione GIS - veduta generale
- E.I.329-14-Allegato n°27-Localizzazione GIS - Lotto 1
- E.I.329-14-Allegato n°28-Localizzazione GIS - Lotto 2
- E.I.329-14-Allegato n°29-Localizzazione GIS - Lotto 3
- E.I.329-14-Allegato n°30-Localizzazione GIS - Lotto 4
- E.I.329-14-Allegato n°31-Localizzazione GIS - Lotto 5
- E.I.329-14-Allegato n°32-Denuncia registrazione 
- E.I.329-14-Allegato n°33-Denuncia registrazione 
- E.I.329-14-Allegato n°34-CDU Comune di Vivaro
- E.I.329-14-Allegato n°35-Verbale sopralluogo
- E.I.329-14-Allegato n°36- Fotografie

Data:

05-11-2015

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

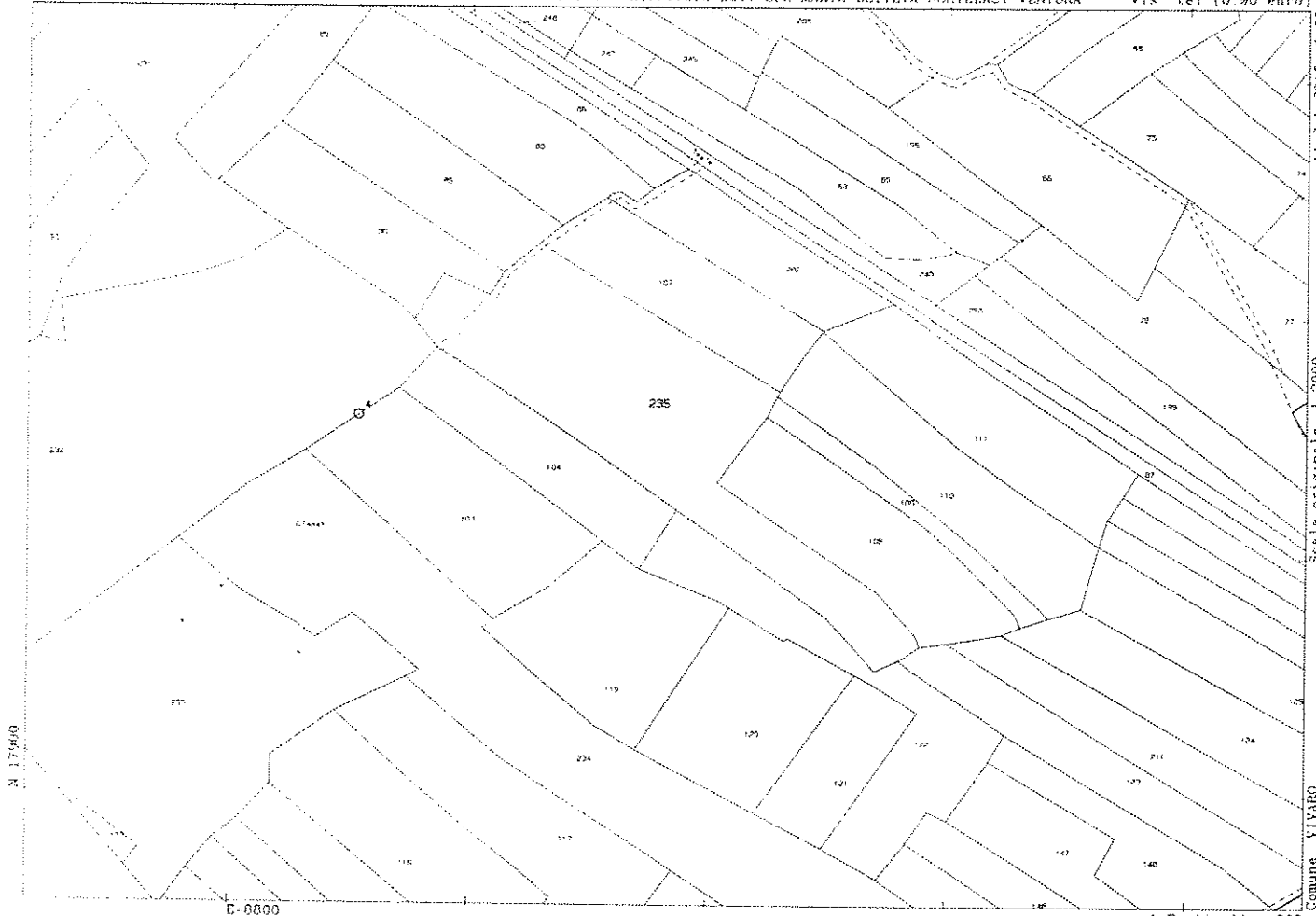


N. 17200

E-8600

1 Particella. 206

Comune VIVARO
Paglia 2
Scala originale 1:2000
Dimensione cartice 331 000 x 378 000 metri
11-Set-2015 9:51
Prot. n. 138931/2015



N 17460

E-0800

1 Particella. 235

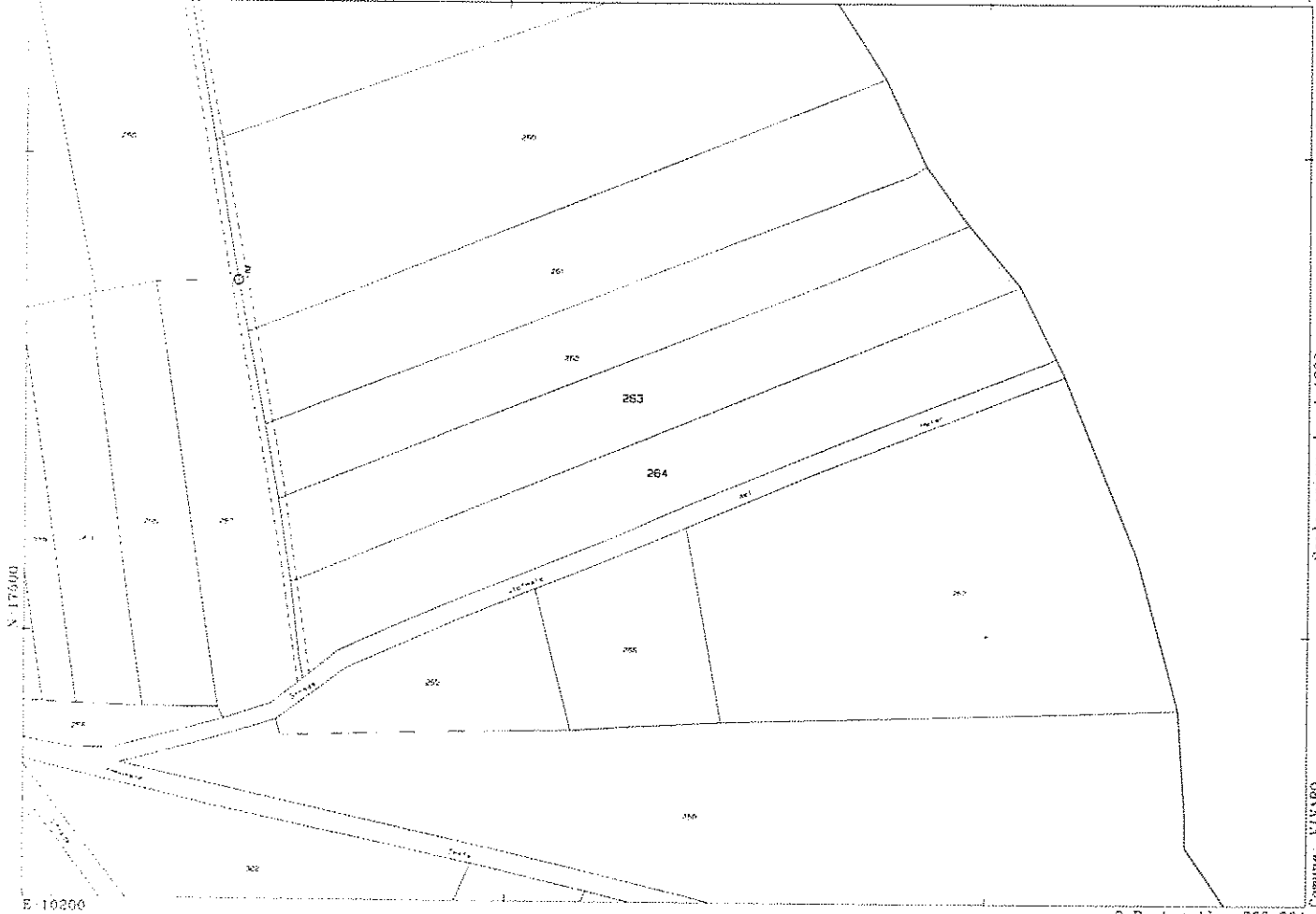
Comune VIVARO
Foglio 2
Sezione originale 1:3000
Dimensione cartice 554 600 x 378 000 metri
11 Set. 2015 9.36
Prot. n. 130600/2015



X-10.100
E-10.700

Comune VIVARO
Foglio 4
Scala originale 1:2000
Dimensione cartice 334 000 x 378 000 metri
11/Set-2015 9:53
Pro n 140175/2015

1 Particella: 108



Comune: VIVARO
Foglio: 5
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287 000 x 189 000 metri
11/Set/2015 9.31
Prot. n. 129694/2015



Comune VIVARO
Foglio 0
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri
Scala originale 1:2000
Prot. n. 11576/2015
11/Set/2015 9:55

