

---

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

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **106/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-03-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Fax:** 0434208855  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via San Martino, 96 - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub 3

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 34, particella 168, subalterno 3, indirizzo Via San Martino n. 96, piano T-1, comune Montereale Valcellina, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 189 mq, rendita € € 794,05

Corpo: Agriturismo sub 4

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 34, particella 168, subalterno 4, indirizzo Via San Martino , piano T-1-2, comune Montereale Valcellina, categoria D/2, rendita € € 8.250,00

Lotto: 002

Corpo: Cantina di vinificazione sub 6

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 34, particella 168, subalterno 6, indirizzo Via San Martino n. 96, piano S1-T, comune Montereale Valcellina, categoria D/10, rendita € € 1.088,00

Bene: - - San Foca - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 003

Corpo: Terreno mapp. 158

Categoria:

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria San Quirino, foglio 19, particella 158, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 33530 mq, reddito dominicale: € € 320,36, reddito agrario: € € 199,14

### 2. Possesso

Bene: Via San Martino, 96 - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

Lotto: 001

Corpo: Abitazione sub 3

Possesso: Libero

Corpo: Agriturismo sub 4

Possesso: Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** Cantina di vinificazione sub 6

**Possesso:** Libero

**Bene:** -- San Foca - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno mapp. 158

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via San Martino, 96 - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione sub 3

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

**Corpo:** Agriturismo sub 4

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

**Lotto:** 002

**Corpo:** Cantina di vinificazione sub 6

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

**Bene:** -- San Foca - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno mapp. 158

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via San Martino, 96 - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione sub 3

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A., Nordest Banca S.p.A., [REDACTED]

**Corpo:** Agriturismo sub 4

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A., Nordest Banca S.p.A., [REDACTED]

**Lotto:** 002

**Corpo:** Cantina di vinificazione sub 6

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A., Nordest Banca S.p.A., [REDACTED]

**Bene:** -- San Foca - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno mapp. 158

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A., Nordest Banca S.p.A., E [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via San Martino, 96 - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione sub 3

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** Agriturismo sub 4

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** Cantina di vinificazione sub 6

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** -- San Foca - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno mapp. 158

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via San Martino, 96 - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione sub 3

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Agriturismo sub 4

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** Cantina di vinificazione sub 6

**Misure Penali:** NO

**Beni:** -- San Foca - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno mapp. 158  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via San Martino, 96 - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione sub 3

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Agriturismo sub 4

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** Cantina di vinificazione sub 6

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - - San Foca - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 003

**Corpo:** Terreno mapp. 158

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via San Martino, 96 - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 711.745,76

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 388.029,12

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** - - San Foca - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 67.060,00

**Prezzo da occupato:** € 46.942,00

CATEGORIA	DESCRIZIONE	VALORE	COSTO	RISERVA
1	CANTIERE	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00
2	CANTIERE	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00
3	CANTIERE	1.000.000,00	1.000.000,00	0,00

**Beni in Montereale Valcellina (Pordenone)**

Località/Frazione  
Via San Martino, 96

**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: Abitazione sub 3.

Abitazione in villini [A7] sito in Via San Martino, 96

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 c. [redacted] iena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 34, particella 168, subalterno 3, indirizzo Via San Martino n. 96, piano T-1, comune Montereale Valcellina, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie 189 mq, rendita € € 794,05

Derivante da: 12.05.1990 variazione n.184 – variazione d’ufficio: catasto terreni F.34 n.132 are 32.00 veniva variata la qualità. 27.09.2000 frazionamento n.16874: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.119 are 202.10 derivavano F.34 n.143 are 167.79 e n.144 are 34.31; dal frazionamento del F.34 n.108 are 59.10 derivavano F.34 n.146 are 38.11 e n.147 are 17.87. 04.10.2000 frazionamento n.131465: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.118 are 12.30 derivava F.34 n.151 are 11.30; dal frazionamento del F.34 n.132 are 32.00 derivava F.34 n.154 are 7.80; dal frazionamento del F.34 n.143 are 167.79 derivava F.34 n.156 are 72.93; dal frazionamento del F.34 n.147 are 17.87 derivava F.34 n.164 are 6.80. 05.03.2001 tabella di variazione e tipo mappale n.21999: catasto terreni la fusione di F.34 n.151 are 11.30, n.154 are 7.80, n.156 are 72.93, n.164 are 6.80, originava F.34 n.168 ente urbano are 98.83. 24.04.2001 costituzione n.839: catasto fabbricati F.34 n.168. 24.04.2002 variazione n.7212 – classamento: catasto fabbricati F.34 n.168. 15.03.2004 variazione n.1577 – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.34 n.168, e costituzione di F.34 n.168 sub 1, 2 e 3. 15.03.2005 variazione n.1918 – classamento: catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3. 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne, ampliamento

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di servizi igienici/spogliatoi all'interno del deposito al piano terra, realizzazione di terrazzo scoperto e deposito al piano primo, accessibile dal vano scala.

Note: (importo compreso nella pratica edilizia)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Agriturismo sub 4.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Via San Martino, 96**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 34, particella 168, subalterno 4, indirizzo Via San Martino, piano T-1-2, comune Montereale Valcellina, categoria D/2, rendita € 8.250,00

Derivante da: 12.05.1990 variazione n.184 – variazione d'ufficio: catasto terreni F.34 n.132 are 32.00 veniva variata la qualità. 27.09.2000 frazionamento n.16874: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.119 are 202.10 derivavano F.34 n.143 are 167.79 e n.144 are 34.31; dal frazionamento del F.34 n.108 are 59.10 derivavano F.34 n.146 are 38.11 e n.147 are 17.87. 04.10.2000 frazionamento n.131465: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.118 are 12.30 derivava F.34 n.151 are 11.30; dal frazionamento del F.34 n.132 are 32.00 derivava F.34 n.154 are 7.80; dal frazionamento del F.34 n.143 are 167.79 derivava F.34 n.156 are 72.93; dal frazionamento del F.34 n.147 are 17.87 derivava F.34 n.164 are 6.80. 05.03.2001 tabella di variazione e tipo mappale n.21999: catasto terreni la fusione di F.34 n.151 are 11.30, n.154 are 7.80, n.156 are 72.93, n.164 are 6.80, originava F.34 n.168 ente urbano are 98.83. 24.04.2001 costituzione n.839: catasto fabbricati F.34 n.168. 24.04.2002 variazione n.7212 – classamento: catasto fabbricati F.34 n.168. 06.06.2006 variazione n.5293 – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione: catasto fabbricati soppressione di F.34 n.168 sub 2, e costituzione di F.34 n.168 sub 4 e 5. 29.05.2007 variazione n.2729 – classamento: catasto fabbricati F.34 n.168 sub 4, 5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne, ampliamento

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale



Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di macello e annesso deposito al piano terra, in luogo del portico collegato alla sala ristoro, modifica della centrale termica al piano terra

Note: (importo compreso nella pratica edilizia)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Complesso agrituristico situato in zona periferica rispetto il centro di Montereale Valcellina. L'immobile si inserisce in una zona esclusivamente agricola, con accesso dalla S.P. 19, strada principale di collegamento tra Montereale Valcellina e San Martino di Campagna.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** San Leonardo Valcellina, Aviano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Abitazione sub 3

**Abitazione in villini [A7] sito in Montereale Valcellina (Pordenone), Via San Martino, 96**  
Libero

**Identificativo corpo:** Agriturismo sub 4

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Montereale Valcellina (Pordenone), Via San Martino, 96**  
Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] tella; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2006 ai nn. 8175/2321; Importo ipoteca: € 305421; Importo capitale: € 203614; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 2 e 3. Annotazione di restrizione beni in data 19.03.2007 ai nn.5167/767: liberato l'immobile in Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3. .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] scritto/trascritto a Pordenone in data 24/11/2007 ai nn. 21726/5314; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 5, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] scritto/trascritto a Pordenone in data 03/07/2008 ai nn. 10978/2096; Importo ipoteca: € 860000; Importo capitale: € 430000; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Nordest Banca S.p.A. contro [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 23/06/2010 ai nn. 9729/1916; Importo ipoteca: € 763200; Importo capitale: € 381600; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2012 ai nn. 7302/995; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7260; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. c. [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 31/08/2016 ai nn. 12105/8304; Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. c. [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2006 ai nn. 8175/2321; Importo ipoteca: € 305421; Importo capitale: € 203614; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 2 e 3. Annotazione di restrizione beni in data 19.03.2007 ai nn.5167/767: liberato l'immobile in Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 24/11/2007 ai nn. 21726/5314; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 5, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 03/07/2008 ai nn. 10978/2096; Importo ipoteca: € 860000; Importo capitale: € 430000; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Nordest Banca S.p.A. [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 23/06/2010 ai nn. 9729/1916; Importo ipoteca: € 763200; Importo capitale: € 381600; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2012 ai nn. 7302/995; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7260; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. c. [redacted] critto/trascritto a Pordenone in data 31/08/2016 ai nn. 12105/8304; Immobili: Montereale Val-

cellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione sub 3

Abitazione in villini [A7] sito in Montereale Valcellina (Pordenone), Via San Martino, 96

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: vari

Note Indice di prestazione energetica: piano terra - spogliatoio: classe energetica D (EP gl,nren 861.38 kWh/mq anno) piano primo - residenziale: classe energetica F (EP gl,nren 392.92 kWh/mq anno)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Agriturismo sub 4

Alberghi e pensioni [D2] sito in Montereale Valcellina (Pordenone), Via San Martino, 96

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: vari

Note Indice di prestazione energetica: piano terra - ristorativo: classe C (EP gl,nren 928.93 kWh/mq anno) piano terra, primo e secondo - pensione: classe C (EP gl,nren 642.63 kWh/mq anno)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 01/10/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 18/04/1995, ai nn. 463579; trascritto a Pordenone, in data 04/05/1995, ai nn. 5145/3861. Note: atto di conferma in data 15.05.1996 rep. n.482975 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 31.05.1996 ai nn.6551/4866. Immobili acquistati identificati al catasto terreni F.34 n.108 are 59.10, n.118 are 12.30, n.119 are 202.10, n.132 are 32.00.

Titolare/Proprietario: [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 01/10/2001, ai nn. 144491; trascritto a Pordenone, in data 10/10/2001, ai nn. 14759/10454. Note: Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.34 n.168. Atto di compravendita in

data 01.10.2001 rep. n.144491 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 10.10.2001 ai nn.14759/10454. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “Sui fondi F.35 nn.172, 169, 178, 176 e 181 e F.34 n.149, 166, 163, 159 e 161, è stata da tempo realizzata una stradina in terra battuta atta ad agevolare l'accesso ed il regresso ai e dai fondi dominanti, le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state assunte con l'atto n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone, in parti tra loro eguali dai signori [redacted] nell'intesa che tutta la relativa attività gestionale sia congiuntamente e preventivamente da essi concordata, riconoscendo al proprietario dei fondi serventi la facoltà di infiggere su di essi a propria cura e spese all'innesto con la strada provinciale in lato est un cancello in legno o in ferro dell'ampiezza non inferiore a metri lineari 6 (sei). La parte acquirente subentrerà quindi nei diritti ed obblighi scaturenti dal suddetto atto costitutivo di servitù n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone, per la parte di propria competenza. Peraltro le parti si danno reciprocamente atto che sin d'ora la suindicata stradina necessita di un intervento di ripristino consistente in spianamento, compattazione e posa in opera di pietrisco adeguato al transito e convengono che le spese di detto intervento rimarranno a completo carico dei signori [redacted] conseguentemente il subentro della parte acquirente negli obblighi di cui al suindicato atto n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone decorrerà dall'avvenuta effettuazione del suindicato intervento di ripristino.”

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione sub 3

**Titolare/Proprietario:** [redacted] .196 proprietario/i ante ven-  
[redacted] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 18/04/1995, ai nn. 463579; trascritto a Pordenone, in data 04/05/1995, ai nn. 5145/3861. Note: atto di conferma in data 15.05.1996 rep. n.482975 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 31.05.1996 ai nn.6551/4866. Immobili acquistati identificati al catasto terreni F.34 n.108 are 59.10, n.118 are 12.30, n.119 are 202.10, n.132 are 32.00.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] di oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 01/10/2001, ai nn. 144491; trascritto a Pordenone, in data 10/10/2001, ai nn. 14759/10454. Note: Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.34 n.168. Atto di compravendita in data 01.10.2001 rep. n.144491 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 10.10.2001 ai nn.14759/10454. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: “Sui fondi F.35 nn.172, 169, 178, 176 e 181 e F.34 n.149, 166, 163, 159 e 161, è stata da tempo realizzata una stradina in terra battuta atta ad agevolare l'accesso ed il regresso ai e dai fondi dominanti, le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state assunte con l'atto n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone, in parti tra loro eguali dai signori [redacted] nell'intesa che tutta la relativa attività gestionale sia congiuntamente e preventivamente da essi concordata, riconoscendo al proprietario dei fondi serventi la facoltà di infiggere su di essi a propria cura e spese all'innesto con la strada provinciale in lato est un cancello in legno o in ferro dell'ampiezza non inferiore a metri lineari 6 (sei). La parte acquirente subentrerà quindi nei diritti ed obblighi scaturenti dal suddetto atto costitutivo di servitù n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone, per la parte di propria competenza. Peraltro le parti si danno reciprocamente atto che sin d'ora la suindicata stradina necessita di un intervento di ripristino consistente in spianamento, compattazione e posa in opera di pietrisco adeguato al transito e convengono che le spese di detto intervento rimarranno a completo carico dei signori [redacted] conseguentemente il subentro della parte acquirente negli obblighi di cui al suindicato atto n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone decorrerà dall'avvenuta effettuazione del suindicato intervento di ripristino.”

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Agriturismo sub 4

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via San Martino, 96**

Numero pratica: 1423/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1990 al n. di prot. 1423

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via San Martino, 96**

Numero pratica: 5987/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/08/1990 al n. di prot. 5987

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via San Martino, 96**

Numero pratica: 033/2007/DIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di piscina e servizi igienici/spogliatoi

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/03/2007 al n. di prot. 4275

NOTE: Dichiarazione di fine lavori del 22.03.2010 Prot. 0003694/A

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Via San Martino, 96**

Numero pratica: 00005/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di attività agrituristica

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/02/2003 al n. di prot. 11222

Abitabilità/agibilità in data 23/06/2006 al n. di prot. 00005/2003

**Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Via San Martino, 96**

Numero pratica: 00010/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione locale di macellazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/04/2007 al n. di prot. 1433

**Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Via San Martino, 96**

Numero pratica: 1423/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 08/06/1990 al n. di prot. 1423  
Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Via San Martino, 96**  
Numero pratica: 5987/1990  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato residenziale  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 10/08/1990 al n. di prot. 5987  
Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state reperiti i progetti relativi alla ristrutturazione dell'abitazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ristrutturazione di fabbricato residenziale con annesso deposito al piano terra, realizzazione di deposito e di terrazzo scoperto al piano primo, accessibile dal vano scala.

Sanatoria edilizia, comprensiva di sanzione e di variazione catastale (oblazione da verificare): € 4.800,00

Oneri Totali: € 4.800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3

**Alberghi e pensioni [D2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne, ampliamento

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di deposito adiacente il locale di macellazione, modifica della centrale termica

Sanatoria edilizia, comprensiva di sanzione e di variazione catastale (oblazione da verificare): € 3.300,00

Oneri Totali: € 3.300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4

**7.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Omogenea E5 - di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Sono costituite dalle aree agricole situate in corrispondenza della fascia di pianura centrale, le cui caratteristiche pedologiche e i livelli di infrastrutturazione rurale sono tali da conferire loro una spiccata valenza produttiva agricola. Il PRGC ne prevede la conservazione e la valorizzazione in funzione agricolo-produttiva (vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione sub 3

**Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Omogenea E5 - di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Sono costituite dalle aree agricole situate in corrispondenza della fascia di pianura centrale, le cui caratteristiche pedologiche e i livelli di infrastrutturazione rurale sono tali da conferire loro una spiccata valenza produttiva agricola. Il PRGC ne prevede la conservazione e la valorizzazione in funzione agricolo-produttiva (vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Agriturismo sub 4

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Abitazione sub 3**

Appartamento posto al piano terra e primo di un complesso agrituristico situato in zona periferica di Montereale Valcellina. La costruzione originaria risale ad epoca remota, successivamente è stata ristrutturata. L'abitazione si sviluppa su un unico livello al piano primo ed ha la seguente distribuzione interna: ingresso, sala, bagno, lavanderia, ripostiglio, cucina - salotto, due camere, ulteriore servizio igienico e ripostiglio. Dal vano scale si accede ad un'ampia terrazza scoperta con annesso deposito.

Al piano terra troviamo un ampio portico ed un deposito. Il deposito è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria, regolarmente autorizzate, per la creazione di un'area destinata a servizi igienici e spogliatoi per l'utilizzo della piscina posta nell'area scoperta comune.

L'immobile è stato oggetto di una consistente perdita d'acqua in seguito alla rottura per congelamento di una tubazione interna.

Le condizioni strutturali dell'abitazione sono in buono stato di manutenzione generale. Per quanto riguarda invece le finiture è necessario un completo intervento di manutenzione straordinaria; in particolare il rifacimento dei pavimenti e degli impianti ai piani terra e primo, del controsoffitto al piano terra, oltre a intonaci e tinteggiature ed al rifacimento del manto di copertura con sistemazione delle guaine.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle monocottura nella zona giorno e nelle camere dell'appartamento, pavimenti e rivestimenti in piastrelle per i bagni al piano primo e per i servizi igienici/spogliatoi al piano terra, pavimenti in legno nel deposito al piano terra.

I serramenti esterni sono in legno naturale tipo iroko, provvisti di vetro-camera, privi di ante d'oscuro al piano primo. Al piano terra invece i serramenti sono in metallo.

Le porte interne sono tamburate in tinta chiara.

I sanitari sono in ceramica bianca in buono stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti a radiatori.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali e gode di uno scoperto pertinenziale, in comune con l'attività agrituristica adiacente e la cantina di vinificazione, destinato a giardino con piantumazioni di medio fusto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Volume complessivo di circa mc **1.177,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento e deposito/spogliatoi	volume reale	1,00	1.177,00	€ 280,00

1.177,00

#### Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto Agriturismo sub 4

Edificio adibito ad agriturismo situato in zona periferica di Montereale Valcellina. La costruzione originaria risale ad epoca remota, successivamente è stata ristrutturata.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da scala interna. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso, due camere con servizio igienico, dispensa, cucina, spogliatoio e wc per il personale, sala ristorante con servizi igienici, sala ristoro, locale di macellazione e lavorazione carni con deposito adiacente, oltre a portico; piano primo con cinque camere con bagno, piano secondo con quattro camere con bagno.

Le condizioni strutturali dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale. Per quanto riguarda invece le finiture è necessario un intervento di manutenzione straordinaria; in particolare il rifacimento del manto di copertura con sistemazione delle guaine, il rifacimento dei pavimenti di alcune camere, di intonaci e tinteggiature in seguito a infiltrazioni.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle monocottura nella zona cucina, in legno nelle varie camere e nella sala ristorante, pavimenti e rivestimenti in piastrelle in tutti i bagni.

I serramenti esterni sono in legno naturale tipo iroko, provvisti di vetro-camera e di ante d'oscuro in legno. Le porte interne sono tamburate in tinta chiara.

I sanitari sono in ceramica bianca in buono stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con corpi scaldanti a radiatori nei bagni, ventilconvettori nelle camere e nella sala ristorante, unità di raffrescamento/pompa di calore nella sala ristoro. E' stato inoltre rinvenuto un importante impianto fotovoltaico alloggiato in copertura ma non è stato reperito alcun documento all'interno delle pratiche edilizie rilasciate.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali e gode di uno scoperto pertinenziale, in comune con l'unità abitativa e la cantina di vinificazione, destinato a giardino con piantumazioni di medio fusto e piscina scoperta. Troviamo inoltre un box in legno per i cavalli, non autorizzato e non considerato ai fini della stima.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Volume complessivo di circa mc **2.393,74**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. PT 3,00 - P1 2,65 - P2 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Pensione/ristorante	volume reale	1,00	2.393,74	€ 280,00

**2.393,74**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

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

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

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montebelluna.

### 8.2 Valutazione corpi:

**Abitazione sub 3. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento e deposito/spogliatoi	1.177,00	€ 280,00	€ 329.560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 329.560,00
Valore corpo	€ 329.560,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 329.560,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 329.560,00

**Agriturismo sub 4. Alberghi e pensioni [D2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pensione/ristorante	2.393,74	€ 280,00	€ 670.247,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 670.247,20
Valore corpo	€ 670.247,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 670.247,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 670.247,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione sub 3	Abitazione in villini [A7]	1.177,00	€ 329.560,00	€ 329.560,00
Agriturismo sub 4	Alberghi e pensioni [D2]	2.393,74	€ 670.247,20	€ 670.247,20

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 199.961,44
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.100,00
Manutenzione straordinaria	€ -80.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 711.745,76
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 711.745,76

**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: Cantina di vinificazione sub 6.

Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Via San Martino, 96

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 34, particella 168, subalterno 6, indirizzo Via San Martino n. 96, piano S1-T, comune Montereale Valcellina, categoria D/10, rendita € € 1.088,00

Derivante da: 12.05.1990 variazione n.184 – variazione d’ufficio: catasto terreni F.34 n.132 are 32.00 veniva variata la qualità. 27.09.2000 frazionamento n.16874: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.119 are 202.10 derivavano F.34 n.143 are 167.79 e n.144 are 34.31; dal frazionamento del F.34 n.108 are 59.10 derivavano F.34 n.146 are 38.11 e n.147 are 17.87. 04.10.2000 frazionamento n.131465: catasto terreni dal frazionamento del F.34 n.118 are 12.30 derivava F.34 n.151 are 11.30; dal frazionamento del F.34 n.132 are 32.00 derivava F.34 n.154 are 7.80; dal frazionamento del F.34 n.143 are 167.79 derivava F.34 n.156 are 72.93; dal frazionamento del F.34 n.147 are 17.87 derivava F.34 n.164 are 6.80. 05.03.2001 tabella di variazione e tipo mappale n.21999: catasto terreni la fusione di F.34 n.151 are 11.30, n.154 are 7.80, n.156 are 72.93, n.164 are 6.80, originava F.34 n.168 ente urbano are 98.83. 24.04.2001 costituzione n.839: catasto fabbricati F.34 n.168. 24.04.2002 variazione n.7212 – classamento: catasto fabbricati F.34 n.168. 28.01.2008 tipo mappale n.20726: catasto terreni F.34 n.168 are 98.83 ente urbano. 03.03.2008 variazione n.1336 – ampliamento – demolizione parziale: catasto fabbricati soppressione di F.34 n.168 sub 1 e 5, e costituzione di F.34 n.168 sub 6 e 7 (bene comune non censibile). 03.03.2009 variazione n.1549 – classamento: catasto fabbricati F.34 n.168 sub 6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Il subalterno 6 è stato considerato come lotto a parte in quanto in possesso di una propria autonomia produttiva. Si consiglia la realizzazione di un servizio igienico.*

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

Cantina di vinificazione facente parte di un complesso agriturismo situato in zona periferica rispetto il centro di Montereale Valcellina. L'immobile si inserisce in una zona esclusivamente agricola, con accesso dalla S.P. 19, strada principale di collegamento tra Montereale Valcellina e San Martino di Campagna.

**Caratteristiche zona:** periferica normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.  
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** San Leonardo Valcellina, Aviano.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2006 ai nn. 8175/2321; Importo ipoteca: € 305421; Importo capitale: € 203614; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 2 e 3. Annotazione di restrizione beni in data 19.03.2007 ai nn.5167/767: liberato l'immobile in Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3. .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/11/2007 ai nn. 21726/5314; Importo ipoteca: € 1000000; Importo capitale: € 500000; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 5, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/07/2008 ai nn. 10978/2096; Importo ipoteca: € 860000; Importo capitale: € 430000; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Nordest Banca S.p.A. [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/06/2010 ai nn. 9729/1916; Importo ipoteca: € 763200; Importo capitale: € 381600; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di E [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2012 ai nn. 7302/995; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7260; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/08/2016 ai nn. 12105/8304; Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina di vinificazione sub 6

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** vari

**Note Indice di prestazione energetica:** piano terra - spaccio e degustazione: classe D (EP gl,nren

506.72 kWh/mq anno) piano terra - ufficio/reception: classe F (EP gl,nren 658.80 kWh/mq anno)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] n.13.12.196 proprietario/i ante ventennio al 01/10/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 18/04/1995, ai nn. 463579; trascritto a Pordenone, in data 04/05/1995, ai nn. 5145/3861. Note: atto di conferma in data 15.05.1996 rep. n.482975 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 31.05.1996 ai nn.6551/4866. Immobili acquistati identificati al catasto terreni F.34 n.108 are 59.10, n.118 are 12.30, n.119 are 202.10, n.132 are 32.00.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 01/10/2001, ai nn. 144491; trascritto a Pordenone, in data 10/10/2001, ai nn. 14759/10454. Note: Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.34 n.168. Atto di compravendita in data 01.10.2001 rep. n.144491 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 10.10.2001 ai nn.14759/10454. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "Sui fondi F.35 nn.172, 169, 178, 176 e 181 e F.34 n.149, 166, 163, 159 e 161, è stata da tempo realizzata una stradina in terra battuta atta ad agevolare l'accesso ed il regresso ai e dai fondi dominanti, le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono state assunte con l'atto n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone, in parti tra loro eguali dai signor [redacted] nell'intesa che tutta la relativa attività gestionale sia congiuntamente e preventivamente da essi concordata, riconoscendo al proprietario dei fondi serventi la facoltà di ingiggere su di essi a propria cura e spese all'innesto con la strada provinciale in lato est un cancello in legno o in ferro dell'ampiezza non inferiore a metri lineari 6 (sei). La parte acquirente subentrerà quindi nei diritti ed obblighi scaturenti dal suddetto atto costitutivo di servitù n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone, per la parte di propria competenza. Peraltro le parti si danno reciprocamente atto che sin d'ora la suindicata stradina necessita di un intervento di ripristino consistente in spianamento, compattazione e posa in opera di pietrisco adeguato al transito e convengono che le spese di detto intervento rimarranno a completo carico dei signor [redacted] conseguentemente il subentro della parte acquirente negli obblighi di cui al suindicato atto n.58379 rep. notaio Pirozzi di Pordenone decorrerà dall'avvenuta effettuazione del suindicato intervento di ripristino."

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 00003/2005  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Realizzazione di cantina di vinificazione e accessori  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 21/01/2005 al n. di prot. 601

Numero pratica: 017/2007PC  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Realizzazione di cantina di vinificazione e accessori  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 20/12/2007 al n. di prot. 14122

Numero pratica: Agibilità  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Richiesta certificato di agibilità  
 Per lavori: Realizzazione di cantina di vinificazione e accessori  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 30/01/2008 al n. di prot. 0001411/A

#### 15.1 **Conformità edilizia:**

##### **Fabbricati per attività agricole [D10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### 15.2 **Conformità urbanistica**

##### **Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Omogenea E5 - di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Sono costituite dalle aree agricole situate in corrispondenza della fascia di pianura centrale, le cui caratteristiche pedologiche e i livelli di infrastrutturazione rurale sono tali da conferire loro una spiccata valenza produttiva agricola. Il PRGC ne prevede la conservazione e la valorizzazione in funzione agricolo-produttiva (vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto Cantina di vinificazione sub 6**

Cantina di vinificazione, con accesso autonomo, facente parte di un complesso agrituristico situato in zona periferica di Montereale Valcellina. La costruzione, regolarmente autorizzata, risale al 2007.

L'immobile si sviluppa su due livelli collegati da scala interna ed ha la seguente distribuzione: piano terra con ufficio, sala spaccio e degustazione, magazzino, locale vinificazione, magazzino/ct, oltre a quattro porticati; piano interrato con deposito e barriacaia.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle monocottura in tutti i locali, ad eccezione della sala vinificazione dove troviamo una pavimentazione in calcestruzzo liscio.

I serramenti esterni sono in legno naturale tipo iroko, provvisti di vetro-camera e di ante d'oscuro in legno.

Le porte interne sono tamburate in tinta chiara.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, troviamo un'unità di raffrescamento/pompa di calore all'interno dell'ufficio.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali e gode di uno scoperto pertinenziale, in comune con l'attività agrituristica adiacente, destinato a giardino con piantumazioni di medio fusto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] na proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Volume complessivo di circa mc **1.861,13**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. PT 3,15 e 5,05 - PS1 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cantina di vinificazione e accessori - piano terra	volume reale	1,00	1.500,33	€ 280,00
Cantina di vinificazione e accessori - piano interrato	volume reale	1,00	360,80	€ 180,00

1.861,13

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

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

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montebelluna Valcellina.

**16. Valutazione corpi:**

**Cantina di vinificazione sub 6. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina di vinificazione e accessori - piano terra	1.500,33	€ 280,00	€ 420.092,40
Cantina di vinificazione e accessori - piano interrato	360,80	€ 180,00	€ 64.944,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 485.036,40
Valore corpo			€ 485.036,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 485.036,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 485.036,40

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Cantina di vinificazione sub 6	Fabbricati per attività agricole [D10]	1.861,13	€ 485.036,40	€ 485.036,40

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

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 97.007,28
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:	€ 388.029,12
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 388.029,12

**Beni in San Quirino (Pordenone)**  
Località/Frazione San Foca

**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: Terreno mapp. 158.

sito in frazione: San Foca, -

**Quota e tipologia del diritto**

[redacted] proprietà

Cod. Fisc. [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà per 1000/1000, sezione censuaria San Quirino, foglio 19, particella 158, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale 33530 mq, reddito dominicale: € € 320,36, reddito agrario: € € 199,14

Derivante da: 10.04.1989 tabella di variazione n.2100 – variazione di coltura da incolt prod a seminativo: catasto terreni F.19 n.158 are 335.30. Atto amministrativo di riordino fondiario in data 19.12.1989 rep.654 Regione Friuli Venezia Giulia, trascritto a Pordenone contro il 20.11.2003 ai nn.18708/12480, in rettifica il 20.02.2004 ai nn.2895/1895, il 23.06.2004 ai nn.10387/6924, il 25.02.2005 ai nn. 3332/2270, a favore il 20.11.2003 ai nn.18709/12481, in rettifica il 20.02.2004 ai nn.2896/1896, il 23.06.2004 ai nn.10388/6925, il 25.02.2005 ai nn. 3333/2271. Immobile oggetto di riordino identificato al catasto terreni F.19 n.92 are 335.30 e sostituito dal F.19 n.158 are 335.30. 19.12.1989 riordino fondiario n.178227 – dec. Pres. Giunta Reg. n.0654/Pres. del 19.12.1989 reg. a PN il 09.04.1990 al n.1631: catasto terreni F.19 n.92 are 335.30 = F.19 n.158 are 335.30. 12.12.2007 variazione n.42070 – trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262: catasto terreni F.19 n.158 porz. AA are 285.26, porz. AB are 50.04. 15.06.2016 variazione n.2399 – trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262: catasto terreni F.19 n.158 are 335.30.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreno agricolo situato in zona periferica rispetto al centro di San Quirino. L'immobile si inserisce nell'area dei "magredi", zona esclusivamente agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** San Quirino.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**19.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da vari contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: contratto del 01.01.2015 registrato il 14.01.2015 al n. 169 serie 3T (durata dal 01.01.2015 al

10.11.2017), condotto [redacted]  
contratto del 01.10.2014 registrato il 02.10.2014 al n. 3778 serie 3T (durata dal 01.10.2014 al  
10.11.2017), conduttore [redacted]

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. [redacted]  
[redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/07/2008 ai nn. 10978/2096; Im-  
porto ipoteca: € 860000; Importo capitale: € 430000; Note: Immobili: Montereale Valcellina -  
catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - cata-  
sto terreni F.19 n.158 are 335.30.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Nordest Banca S.p.A. [redacted] iscrit-  
to/trascritto a Pordenone in data 23/06/2010 ai nn. 9729/1916; Importo ipoteca: € 763200; Im-  
porto capitale: € 381600; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto fabbricati F.34  
n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto terreni F.19 n.158  
are 335.30.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di E [redacted]  
[redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2012 ai nn. 7302/995; Importo  
ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 7260; Note: Immobili: Montereale Valcellina - catasto  
fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168 are 98.83; San Quirino - catasto ter-  
reni F.19 n.158 are 335.30.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p. [redacted] iscrit-  
to/trascritto a Pordenone in data 31/08/2016 ai nn. 12105/8304; Immobili: Montereale Val-  
cellina - catasto fabbricati F.34 n.168 sub 3, 4, 6, catasto terreni F.34 n.168; San Quirino - catasto  
terreni F.19 n.158 are 335.30.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno mapp. 158

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al  
24/12/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data

13/05/1987, ai nn. 277370; trascritto a Pordenone, in data 18/05/1987, ai nn. 5357/4213.  
 Note: Immobile acquistato identificato al catasto terreni F.19 n.92 are 335.30.

**Titolare/Proprietario:** M. [REDACTED] 70 dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 24/12/2003, ai nn. 63267; trascritto a Pordenone, in data 30/12/2003, ai nn. 21611/14474.  
 Note: Immobile acquistato identificato al catasto terreni F.39 n.158 (ex n.92) are 335.30. Quadro D - ulteriori informazioni: "Il [REDACTED] e acquista l'appezzamento di terreno agricolo in San Quirino (PN), loc. "Magredi di San Foca", ricadente in "Zona Omogenea E", da descriversi in catasto, in base a provvedimento della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in data 1X maggio 2003 rep. n. 654/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 20 novembre 2003 ai nn. 18709/12481, come segue: Comune di San Quirino - N.C.T. - foglio 19 - m.n. 158 - ea. 03.35.30 - dandosi atto che come risulta da attestazione del Consorzio di Bonifica Cellina Meduna in data 23 dicembre 2003 prot. n. 9948 il terreno compravenduto costituisce l'appezzamento di terreno già contraddistinto con il numero provvisorio 254, di pari superficie, nel registro delle operazioni di un riordino fondiario in via di esecuzione ai sensi del r.d. 215/1933 già approvato con D.P.G.R. n.0654/pres. del 19.12.1989; che il terreno compravenduto corrisponde negli atti di suindicato riordino all'appezzamento già di proprietà dell'alienante in San Quirino, così descritto in catasto: Comune di San Quirino - N.C.T. - foglio 19 m.n. 92 seminativo cl. 3 - ea. 03.35.30 - rd. euro 216,46 - ra. euro 155,85".

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

### 23.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Omogenea E6.1
Norme tecniche di attuazione:	Comprende gli ambiti del territorio comunale che per le loro condizioni organizzative, orografiche, pedologiche e vegetazionali, sono idonei allo sviluppo dell'agricoltura di tipo intensivo e ove saranno favorite le opere di sistemazione agraria per i quali si propone la salvaguardia rispetto agli altri usi allo scopo di non precludere o compromettere la realizzazione delle infrastrutture di servizio agricolo (sviluppo della rete irrigua, riordini fondiari, commassamenti, ecc.) della attività agricola organizzata. (vedi estratto

	Norme Tecniche di Attuazione allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Terreno mapp. 158**

Ampio terreno agricolo, di forma regolare e pianeggiante, localizzato nell'area dei "magredi" di San Quirino. Attualmente risulta incolto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33.530,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	superf. esterna lorda	1,00	33.530,00	€ 2,50

33.530,00

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili/agricoli si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi. Il terreno è stato confrontato con analoghi, considerata la posizione rispetto al centro, la tipologia di coltivazione ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il terreno oggetto di stima.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino.

### 24. Valutazione corpi:



**Terreno mapp. 158.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	33.530,00	€ 2,50	€ 83.825,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.825,00
Valore corpo	€ 83.825,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.825,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno mapp. 158		33.530,00	€ 83.825,00	€ 83.825,00

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

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.765,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.060,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 46.942,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 67.060,00

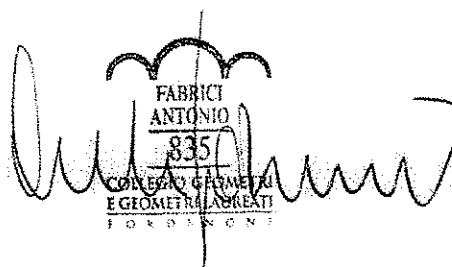
**Allegati**

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - certificato di residenza
- Allegato C - atti di provenienza
- Allegato D - contratti di locazione
- Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato F - concessioni edilizie ed elaborati grafici
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestati di prestazione energetica
- Allegato I - documentazione fotografica

Data generazione:

14-02-2017 11:02:52

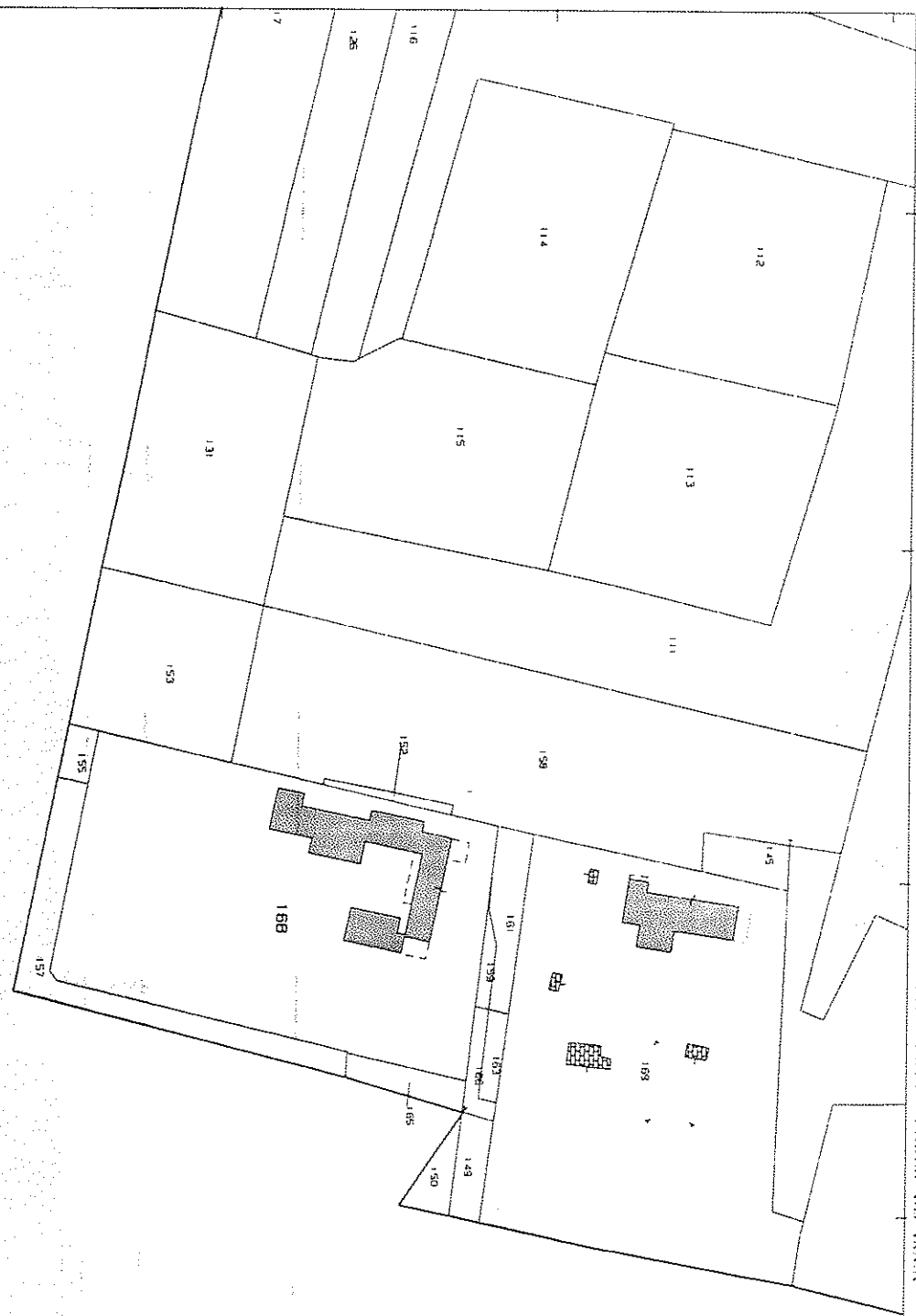
L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Fabrici**



FABRICI  
ANTONIO  
835  
CONSIGLIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
FORO ROMANO

E=2900

1 Particella 168

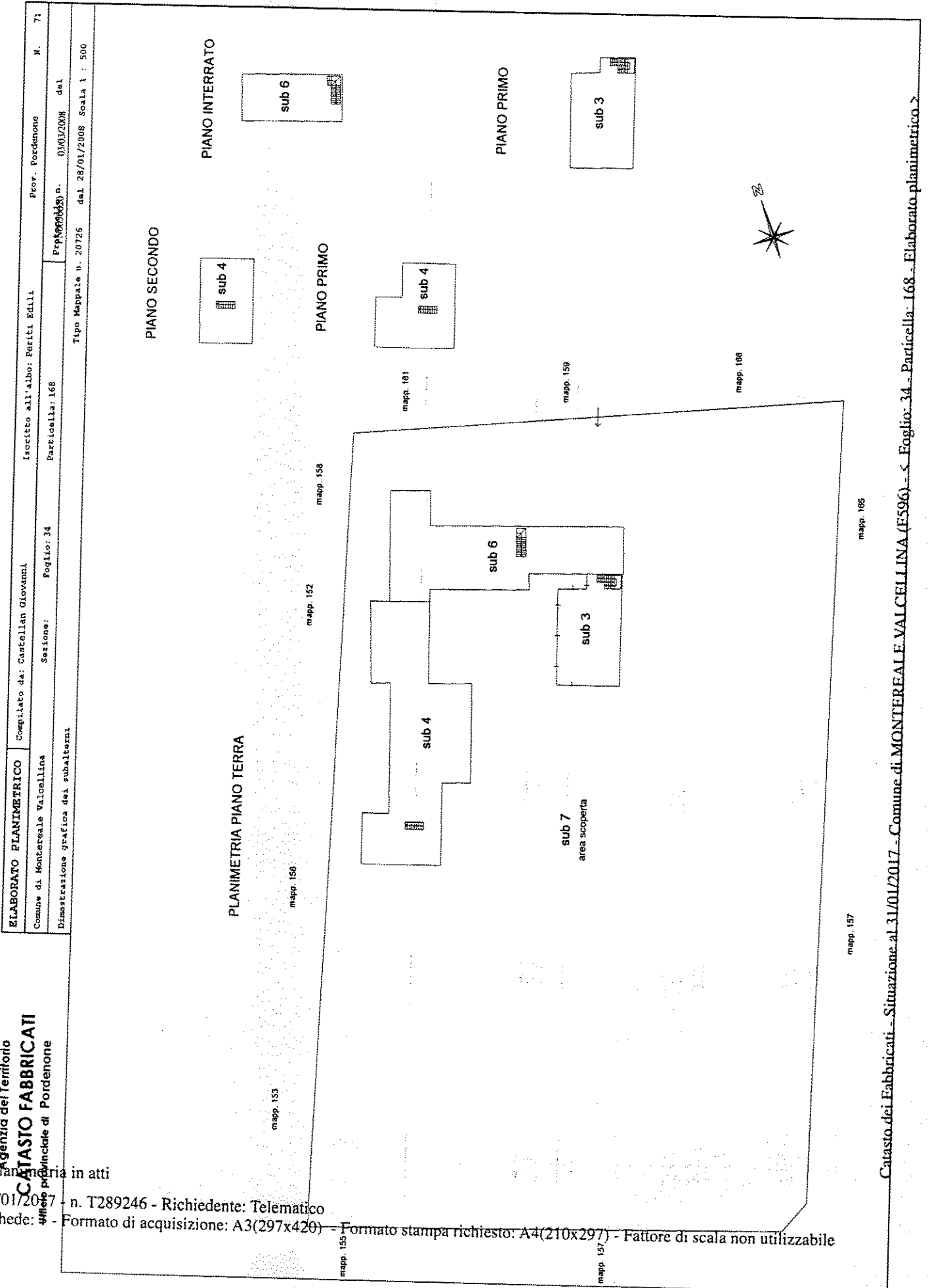


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di Pordenone

Ultima planimetria in atti

Data: 31/01/2017 - n. T289246 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2017 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA (F596) - < Foglio: 34 - Particella: 168 - Elaborato planimetrico >

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0033510 del 15/03/2004  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montereale Valcellina  
Via San Martino

civ. 96

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 168  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Mayone Domenico  
Iscritto all'albo:  
Geometri

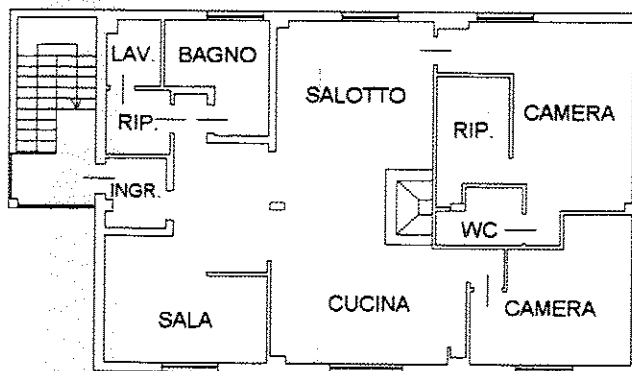
Prov. Napoli

N. 4659

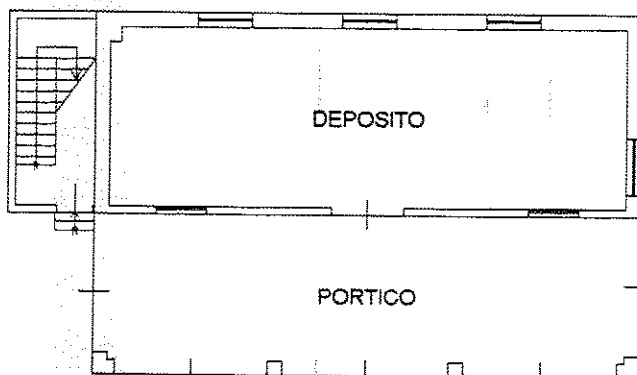
Scheda n. 1

Scala 1:200

### PIANO PRIMO H = 3.50 mt



### PIANO TERRA H = 3.24 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 23/12/2016 - n. T168218 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2016 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA (F596) - < Foglio: 34 - Particella: 168 - Subalterno: 3 >  
VIA SAN MARTINO n. 96 piano: 1-1;

**Agenzia del territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pordenone

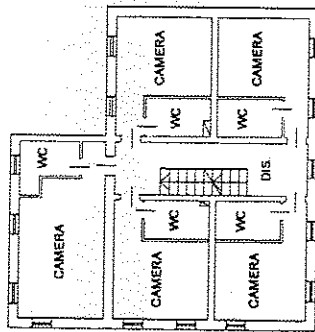
Dichiarazione protocollo n. PNM071980 del 06/06/2006  
Planimetria di s.l.u. in Comune di Montebelluna Valcellina  
Via San Martino civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: 14  
Foglio: 14  
Particella: 168  
Subalterno: 4

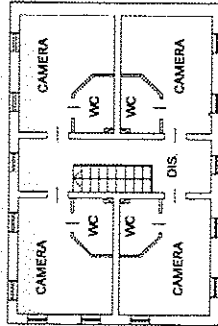
Completata da:  
Migone Domenico  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Pror. Napoli  
R. 4659

Scala 1:200

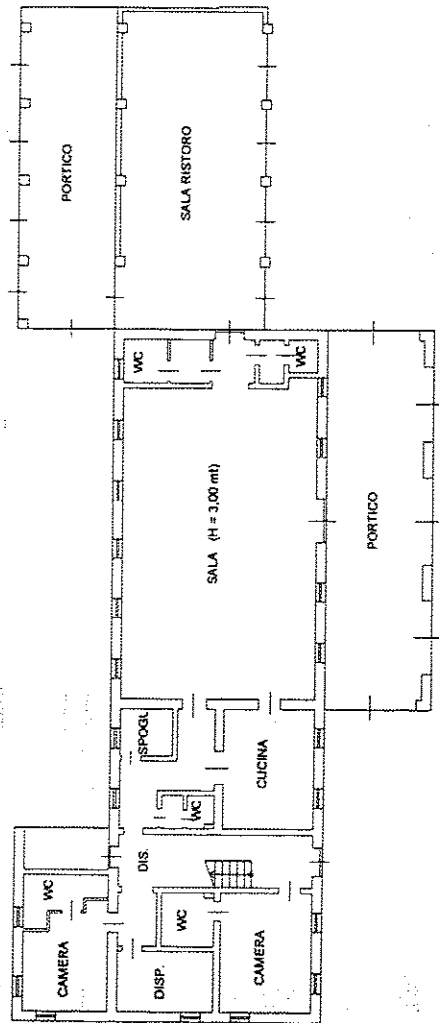
PIANO PRIMO H = 2,65 mt



PIANO SECONDO H = 2,80 mt



PIANO TERRA H = 2,50 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 23/12/2016 n. T168219 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

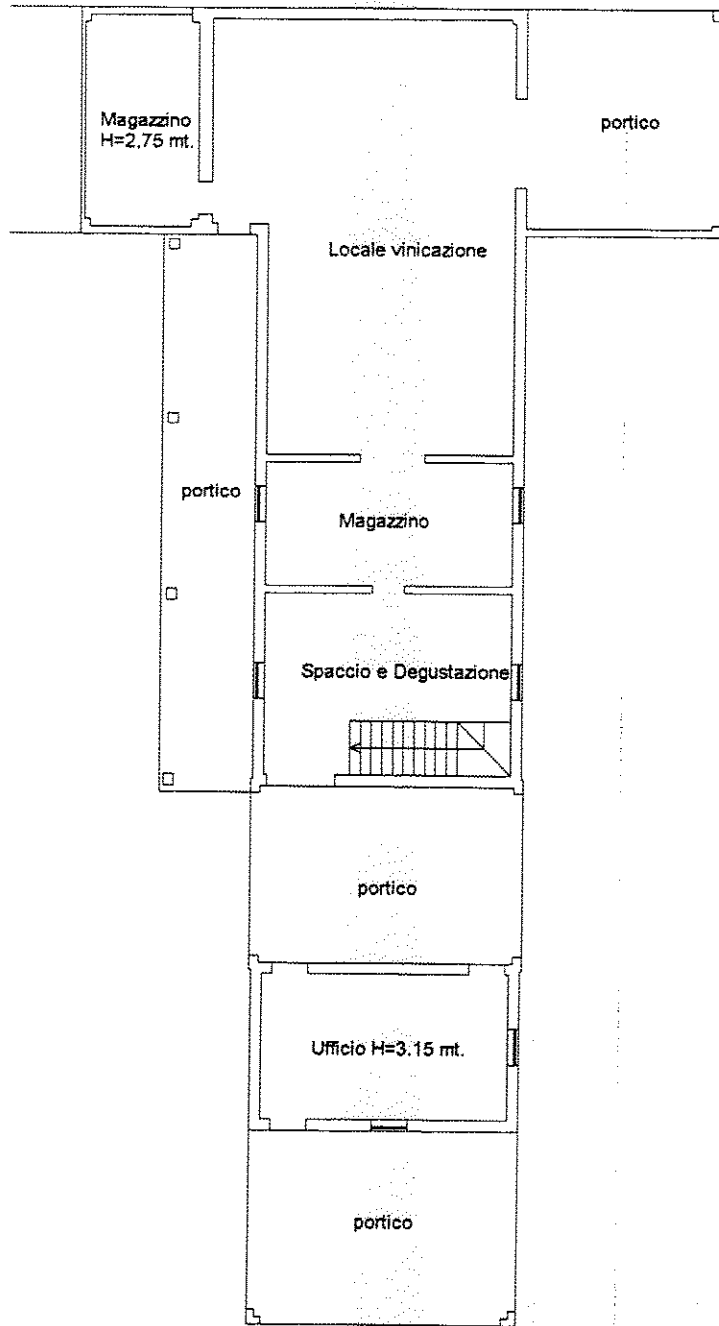
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0050620 del 03/03/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montereale Valcellina  
Via San Martino civ. 96

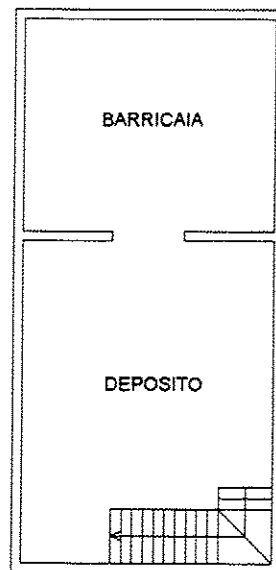
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 168  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Castellan Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Periti Edili  
Prov. Pordenone N. 71

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA Hm = 5,05 mt



PIANO INTERRTATO H = 2,75 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 23/12/2016 - n. T168220 - Richiedente: FBRLRT64C13A883W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2016 - Comune di MONTEREALE VALCELLINA (F596) - < Foglio: 34 - Particella: 168 - Subalterno: 6 >  
VIA SAN MARTINO n. 96 piano: S1-T.

N=1500

E=3500

Direzione Provinciale di Fidenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

158

159

157

I Particella 158

VIS. TEL. (0 90 euro)

Comune: SAN QUIRINO  
Foglio: 19

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Dic-2016 17.15.45  
Prot. n. T166446/2016