

---

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

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **209/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - AZIENDA AGRICOLA**  
**Lotto 002 - AZIENDA AGRICOLA**  
**Lotto 003 - ABITAZIONE**  
**Lotto 004 - ABITAZIONE**

**Esperto alla stima:** Per.Ind. Bruno Lazzaroni  
**Codice fiscale:** LZZBRN56L30I904J  
**Partita IVA:** 00222810939  
**Studio in:** Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042740431  
**Fax:** 0427928200  
**Email:** studiobrunolazzaroni@gmail.com  
**Pec:** bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dei Meassi - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

**Dati Catastali:**

Comune di Maniago:

foglio 33, particella 401, scheda catastale PN0109098, indirizzo Via dei Meassi sn, piano T, categoria D/10, rendita € 6506,00

foglio 33, particella 401, qualità ente urbano, classe 1, superficie catastale 1.11.60

**Corpo:** B-TERRENI

**Categoria:** Terreni agricoli

**Dati Catastali:**

Comune di Maniago:

foglio 25, particella 186, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 3-2, superficie catastale 32.20, reddito dominicale: € 20,50, reddito agrario: € 14,00

foglio 25, particella 68, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 38.20, reddito dominicale: € 24,66, reddito agrario: € 16,77

foglio 25, particella 104, qualità p, classe 2, superficie catastale 11.70, reddito dominicale: € 4,53, reddito agrario: € 3,32

foglio 25, particella 244, qualità prato, classe 2, superficie catastale 16.40, reddito dominicale: € 6,35, reddito agrario: € 4,66

foglio 25, particella 79, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 50.70, reddito dominicale: € 32,73, reddito agrario: € 22,26

foglio 25, particella 239, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 07.60, reddito dominicale: € 4,91, reddito agrario: € 3,34

foglio 25, particella 240, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 12.70, reddito dominicale: € 8,20, reddito agrario: € 5,58

foglio 25, particella 76, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 2, superficie catastale 21.80, reddito dominicale: € 13,61, reddito agrario: € 9,38

foglio 25, particella 238, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 2, superficie catastale 24.90, reddito dominicale: € 15,59, reddito agrario: € 10,64

foglio 25, particella 213, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 22.10, reddito dominicale: € 20,54, reddito agrario: € 10,84

foglio 42, particella 89, qualità prato, classe 12, superficie catastale 16.20, reddito dominicale: € 6,27, reddito agrario: € 4,60

foglio 42, particella 90, qualità AA-seminativo AB-semin arbor, classe 2, superficie catastale 51.20, reddito dominicale: € 33,05, reddito agrario: € 22,47

foglio 42, particella 135, qualità AA-seminativo AB-semin arbor, classe 2, superficie catastale 43.10, reddito dominicale: € 27,82, reddito agrario: € 18,92

foglio 42, particella 136, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 09.50, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,15

foglio 40, particella 289, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 1-2, superficie catastale 44.30, reddito dominicale: € 35,75, reddito agrario: € 20,02

foglio 41, particella 25, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 84.80, reddito dominicale: € 54,74, reddito agrario: € 37,23

**Corpo:** C-TERRENI

**Categoria:** terreni agricoli

**Dati Catastali:**

Comune di Maniago:

foglio 25, particella 212, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 25.80, reddito dominicale: € 23,98, reddito agrario: € 12,66

foglio 25, particella 210, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 2-1, superficie catastale 06.00, reddito dominicale: € 3,57, reddito agrario: € 2,48

foglio 25, particella 230, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 2-1, superficie catastale 05.50, reddito dominicale: € 3,39, reddito agrario: € 2,34

foglio 25, particella 129, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 43.90, reddito dominicale: € 28,34, reddito agrario: € 19,27

foglio 40, particella 290, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 1-2, superficie catastale 49.20, reddito dominicale: € 42,30, reddito agrario: € 23,27

**Corpo:** D-TERRENI

**Categoria:** terreni agricoli

**Dati Catastali:**

Comune di Maniago:

foglio 40, particella 170, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 1-2, superficie catastale 10.90, reddito dominicale: € 9,39, reddito agrario: € 5,17

foglio 40, particella 171, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 28.60, reddito dominicale: € 25,85, reddito agrario: € 14,03

foglio 40, particella 223, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 62.10, reddito dominicale: € 30,47, reddito agrario: € 17,64

**Lotto:** 002 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

Comune di Maniago:

foglio 33, particella 188, subalterno 1, scheda catastale PN0043071, indirizzo Via dei Meassi sn, piano T-1, comune Maniago, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.566, rendita € 935,41

foglio 33, particella 188, subalterno 2, scheda catastale planimetria assente: attribuzione di RC presunta, indirizzo Via dei Meassi sn, piano T, comune Maniago, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.40, rendita € 97,09

**Corpo:** B-TERRENI

**Categoria:** terreni agricoli

**Dati Catastali:**

Comune di Arba:

foglio 1, particella 336, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 21.70, reddito dominicale: € 12,89, reddito agrario: € 8,41

foglio 1, particella 337, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14.20, reddito dominicale: € 8,43, reddito agrario: € 5,50

foglio 1, particella 338, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 35.20, reddito dominicale: € 21,20, reddito agrario: € 13,83

foglio 5, particella 405, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 59.70, reddito dominicale: € 26,21, reddito agrario: € 13,87

foglio 5, particella 498, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 41.10, reddito

dominicale: € 24,21, reddito agrario: € 15,92  
foglio 7, particella 484, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 2, superficie catastale 87.90, reddito dominicale: € 39,49, reddito agrario: € 27,20  
foglio 7, particella 434, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 79.70, reddito dominicale: € 47,34, reddito agrario: € 30,87  
foglio 7, particella 444, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 3-2, superficie catastale 74.70, reddito dominicale: € 42,30, reddito agrario: € 27,84  
foglio 8, particella 247, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 14.10, reddito dominicale: € 12,02, reddito agrario: € 6,19  
foglio 8, particella 252, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 2-1, superficie catastale 37.50, reddito dominicale: € 27,92, reddito agrario: € 14.57  
foglio 8, particella 253, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 32.20, reddito dominicale: € 14,14, reddito agrario: € 7,48  
foglio 9, particella 1, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 2, superficie catastale 37.00, reddito dominicale: € 75,66, reddito agrario: € 49,99

**Corpo:** C-TERRENI

**Categoria:** terreni agricoli

**Dati Catastali:**

Comune di Arba:

foglio 5, particella 336, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 23.00, reddito dominicale: € 13,66, reddito agrario: € 8,91

foglio 1, particella 64, qualità AA-seminativo AB-semin arbor, classe 2-3, superficie catastale 57.60, reddito dominicale: € 33,34, reddito agrario: € 21,44

Comune di Fanna:

foglio 8, particella 434, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 1-2, superficie catastale 43.90, reddito dominicale: € 37,91, reddito agrario: € 21,28

**Lotto:** 003 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** e foglio 33, particella 347, subalterno 4, scheda catastale PN0043067, indirizzo Via dei Meassi n.65, piano S1-T, comune Maniago, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq.171, rendita € 419,62, sezione censuaria Maniago, foglio 33, particella 347, superficie catastale 01.60

**Bene:** Via Vons n.22 - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 004 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE E PERTINENZA

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 229, subalterno 5, scheda catastale PN0140414, indirizzo Via Vons n.22, piano S1-T-1-2, comune Vivaro, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 10,5, rendita € € 305,30, sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 229, qualità ente urbano, superficie catastale 07.30, , sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 313, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 01.75, reddito dominicale: € 1,54, reddito agrario: € 0,99

**2. Possesso**

**Bene:** Via dei Meassi - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B-TERRENI

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** C-TERRENI

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** D-TERRENI

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 002 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B-TERRENI

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** C-TERRENI

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 003 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** Via Vons n.22 - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 004 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE E PERTINENZA

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via dei Meassi - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

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

**Corpo:** B-TERRENI

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

**Corpo:** C-TERRENI

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

**Corpo:** D-TERRENI

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

**Lotto:** 002 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

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

**Corpo:** B-TERRENI

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

**Corpo:** C-TERRENI

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

**Lotto:** 003 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE

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

**Bene:** Via Vons n.22 - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 004 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE E PERTINENZA

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via dei Meassi - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Itas Mutua, Equitalia Nord S.p.a.

**Corpo:** B-TERRENI

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Centro Banca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare spa, Itas Mutua, Equitalia Nord S.p.a.

**Corpo:** C-TERRENI

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Itas Mutua, Equitalia Nord S.p.a.

**Corpo:** D-TERRENI

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Itas Mutua, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno

**Lotto:** 002 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.a., Equitalia Nord S.p.a., Itas Mutua

**Corpo:** B-TERRENI

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Itas Mutua

**Corpo:** C-TERRENI

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Centro Banca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare spa, Itas Mutua

**Lotto:** 003 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno, Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.a., Equitalia Nord S.p.a., Itas Mutua

**Bene:** Via Vons n.22 - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 004 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE E PERTINENZA

**Creditori Iscritti:** Banca di Cividale Spa, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno, Itas Mutua

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via dei Meassi - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B-TERRENI

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C-TERRENI

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D-TERRENI

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B-TERRENI

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C-TERRENI

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Vons n.22 - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 004 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE E PERTINENZA

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via dei Meassi - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B-TERRENI

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C-TERRENI

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D-TERRENI

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B-TERRENI

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C-TERRENI

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Vons n.22 - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 004 - ABITAZIONE

**Corpo:** A - ABITAZIONE E PERTINENZA

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via dei Meassi - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - AZIENDA AGRICOLA

**Corpo:** A-STALLA

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B-TERRENI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C-TERRENI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** D-TERRENI

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Lotto:** 002 - AZIENDA AGRICOLA  
**Corpo:** A-STALLA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** B-TERRENI  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** C-TERRENI  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - ABITAZIONE  
**Corpo:** A - ABITAZIONE  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Vons n.22 - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 004 - ABITAZIONE  
**Corpo:** A - ABITAZIONE E PERTINENZA  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via dei Meassi - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 001 - AZIENDA AGRICOLA  
**Prezzo da libero:** € 264.733,00  
**Prezzo da occupato:** € 264.733,00

**Lotto:** 002 - AZIENDA AGRICOLA  
**Prezzo da libero:** € 209.275,00  
**Prezzo da occupato:** € 209.275,00

**Lotto:** 003 - ABITAZIONE  
**Prezzo da libero:** € 44.070,00  
**Prezzo da occupato:** € 44.070,00

**Bene:** Via Vons n.22 - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33085

**Lotto:** 004 - ABITAZIONE  
**Prezzo da libero:** € 30.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 30.000,00

Beni in **Maniago (Pordenone)**  
Località/Frazione **Campagna**  
Via dei Meassi

**Lotto: 001 - AZIENDA AGRICOLA**

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-STALLA.**

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: **Campagna, Via dei Meassi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 33, particella 401, scheda catastale PN0109098, indirizzo Via dei Meassi sn, piano T, categoria D/10, rendita € 6506,00

Derivante da: Costituzione del 05.09.2006

Confini: Nord ed Est strada comunale Pra di San Piero, Sud mapp.176, Ovest mapp.103-158

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , foglio 33, particella 401, qualità ente urbano, classe 1, superficie catastale 1.11.60

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso della porzione assentita a "deposito" e trasformata in "stalla"

Regolarizzabili mediante: Ripristino dell'uso assentito ovvero verifica della possibilità di regolarizzazione mediante modifica della destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B-TERRENI.**

sito in frazione: **Campagna, Via dei Meassi**

Note: Terreni agricoli

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-12-1978

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

2/3 di e - **Piena proprietà i regime di comunione dei beni**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Cod. Fiscale: Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 186, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 3-2, superficie catastale 32.20, reddito dominicale: € 20,50, reddito agrario: € 14,00

Derivante da: Atto di compravendita del 09.03.1990 rep.38202 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.129-187, Est mapp.187-190-191, Sud mapp.185, Ovest mapp.185-128

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 68, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 38.20, reddito dominicale: € 24,66, reddito agrario: € 16,77

Derivante da: Atto di compravendita del 09.03.1990 rep.38202 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord e Ovest strada comunale, Est mapp.105, Sud mapp.101

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 104, qualità p, classe 2, superficie catastale 11.70, reddito dominicale: € 4,53, reddito agrario: € 3,32

Derivante da: Atto di compravendita del 09.03.1990 rep.38202 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord e Est mapp.105, Sud strada comunale, Ovest mapp.103

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 244, qualità prato, classe 2, superficie catastale 16.40, reddito dominicale: € 6,35, reddito agrario: € 4,66

Derivante da: Atto di compravendita del 09.03.1990 rep.38202 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord strada comunale, Est mapp.245, Sud mapp.114-115-116, Ovest mapp.249

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 79, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 50.70, reddito dominicale: € 32,73, reddito agrario: € 22,26

Derivante da: Atto di compravendita del 09.03.1990 rep.38202 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.239-240, Est mapp.81-250, Sud mapp.123, Ovest mapp.238

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 239, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 07.60, reddito dominicale: € 4,91, reddito agrario: € 3,34

Derivante da: Atto di compravendita del 09.03.1990 rep.38202 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord strada comunale, Est mapp.240, Sud mapp.79, Ovest mapp.238

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 240, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 12.70, reddito dominicale: € 8,20, reddito agrario: € 5,58

Derivante da: Atto di compravendita del 09.03.1990 rep.38202 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord strada comunale, Est mapp.241, Sud mapp.79-81, Ovest mapp.239

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 76, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 2, superficie catastale 21.80, reddito dominicale: € 13,61, reddito agrario: € 9,38

Derivante da: Atto di compravendita del 24.01.1994 rep.63604 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Est mapp.77, Sud strada comunale, Ovest mapp.71

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 238, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 2, superficie catastale 24.90, reddito dominicale: € 15,59, reddito agrario: € 10,64

Derivante da: Atto di compravendita del 24.01.1994 rep.63604 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord strada comunale, Est mapp.239-79, Sud mapp.123, Ovest mapp.75

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 213, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 22.10, reddito dominicale: € 20,54, reddito agrario: € 10,84

Derivante da: Atto di compravendita del 06.02.1998 rep.89798 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord e Est strada comunale, Ovest mapp.212

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 42, particella 89, qualità prato, classe 12, superficie catastale 16.20, reddito dominicale: € 6.27, reddito agrario: € 4.60

Derivante da: Atto di compravendita del 18.05.2001 rep.26336 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.92, Est mapp.90, Sud mapp.97, Ovest mapp.140-88

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 42, particella 90, qualità AA-seminativo AB-semin arbor, classe 2, superficie catastale 51.20, reddito dominicale: € 33,05, reddito agrario: € 22,47

Derivante da: Atto di compravendita del 18.05.2001 rep.26336 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.92, Est mapp.92, Sud strada comunale, Ovest mapp.89

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 42, particella 135, qualità AA-seminativo AB-semin arbor, classe 2, superficie catastale 43.10, reddito dominicale: € 27,82, reddito agrario: € 18,92

Derivante da: Atto di compravendita del 18.05.2001 rep.26336 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.132, Est mapp.136, Sud strada comunale, Ovest mapp.162

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 42, particella 136, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 09.50, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: Atto di compravendita del 18.05.2001 rep.26336 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.132, Sud strada comunale, Ovest mapp.135

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 40, particella 289, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 1-2, superficie catastale 44.30, reddito dominicale: € 35,75, reddito agrario: € 20,02

Derivante da: Atto di compravendita del 28.12.2001 rep.119321 Notaio Garino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.288, Est mapp.290

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 41, particella 25, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 84.80, reddito dominicale: € 54,74, reddito agrario: € 37,23

Derivante da: Atto di compravendita del 29.10.1985 rep.82242 Notaio Marzona Cesare di Spilimbergo

Confini: Est mapp.39, Sud mapp.27-33-34-35-36, Ovest mapp.24

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C-TERRENI.**

sito in frazione: **Campagna, Via dei Meassi**

Note: Terreni agricoli

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile:  
coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-12-1978

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 212, qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 25.80,  
reddito dominicale: € 23,98, reddito agrario: € 12,66

Derivante da: Atto di compravendita del 31.08.2000 rep.20734 Notaio Gandolfi Annalisa di  
Spilimbergo

Confini: Nord strada comunale, Est mapp.213, Ovest mapp.230

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 210, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 2-1, superficie  
catastale 06.00, reddito dominicale: € 3,57, reddito agrario: € 2,48

Derivante da: Atto di compravendita del 16.02.2001 rep.24357 Notaio Gandolfi Annalisa di  
Spilimbergo

Confini: Nord mapp.209, Est strada comunale, Sud mapp.254, Ovest mapp.208

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 230, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 2-1, superficie  
catastale 05.50, reddito dominicale: € 3,39, reddito agrario: € 2,34

Derivante da: Atto di compravendita del 10.09.2002 rep.36462 Notaio Gandolfi Annalisa di  
Spilimbergo

Confini: Ovest strada comunale, Est mapp.212

Note: Sul mapp.230 non insiste alcun fabbricato come invece si evince dalla mappa catastale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 25, particella 129, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 43.90,  
reddito dominicale: € 28,34, reddito agrario: € 19,27

Derivante da: Sentenza del 20.01.1990 prot.35804 rep.353 rogante: pretura di Pordenone

Confini: Nord-Est mapp.130, Sud mapp.128-186, Ovest mapp.128, Nord-Ovest strada  
comunale

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 40, particella 290, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 1-2, superficie  
catastale 49.20, reddito dominicale: € 42,30, reddito agrario: € 23,27

Derivante da: Atto di compravendita del 16.02.2001 rep.24357 Notaio Gandolfi Annalisa di  
Spilimbergo

Confini: Nord mapp.288, Est mapp.291-292-294, Ovest mapp.289

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D-TERRENI.**

sito in frazione: **Campagna, Via dei Meassi**

Note: Terreni agricoli

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 40, particella 170, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 1-2, superficie catastale 10.90, reddito dominicale: € 9,39, reddito agrario: € 5,17

Derivante da: Atto di compravendita del 12.12.2007 rep.64375 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord, Sud e Ovest strada comunale, Est mapp.171

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 40, particella 171, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 28.60, reddito dominicale: € 25,85, reddito agrario: € 14,03

Derivante da: Atto di compravendita del 12.12.2007 rep.64375 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord strada comunale, Est mapp.397, Sud mapp.323, Ovest mapp.170

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 40, particella 223, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 62.10, reddito dominicale: € 30,47, reddito agrario: € 17,64

Derivante da: Atto di compravendita del 12.12.2007 rep.64375 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.218, Sud mapp.292-293, Ovest mapp.363

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi**

Occupato da

Conferimento in godimento con Atto di costituzione di società sempliceregistrato a Udine il 13.06.2014 al n.5852 (v. allegato).

**Identificativo corpo: B-TERRENI**

**sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi**

Occupato da

Conferimento in godimento con Atto di costituzione di società sempliceregistrato a Udine il 13.06.2014 al n.5852 (v. allegato).

**Identificativo corpo: C-TERRENI**

**sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi**

Occupato da

Conferimento in godimento con Atto di costituzione di società sempliceregistrato a Udine il 13.06.2014 al n.5852 (v. allegato).

**Identificativo corpo: D-TERRENI**

**sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi**

Occupato da

Conferimento in godimento con Atto di costituzione di società sempliceregistrato a Udine il 13.06.2014 al n.5852 (v. allegato).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo: A-STALLA**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2006 ai nn. 13004/3603; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro

Derivante da: Ipoteca volontaria; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro

Derivante da: Ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5165/823; Importo ipoteca: € 75.191,62; Importo capitale: € 37.595,81.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.



**Identificativo corpo: B-TERRENI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro  
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2006 ai nn. 13004/3603; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Banca di Cividale Spa contro  
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,000; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Centro Banca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare spa contro  
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/05/2011 ai nn. 7107/1290; Importo ipoteca: € 21.247,03; Importo capitale: € 9.657,74; Note: Per i mapp.186-68-104-244-79-239-240 del Fg.25.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro  
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/08/2014 ai nn. 9378/1398; Importo ipoteca: € 930.000,00; Importo capitale: € 618.715,05.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro  
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/08/2014 ai nn. 9425/1402; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro  
 Derivante da: Decreto ingiuntivo;  
 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

li Banca di Cividale Spa contro  
 Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro  
 ; Derivante da: Ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5164/822; Importo ipoteca: € 82.264,20; Importo capitale: € 41.132,10; Note: Solo per il Fg.41 mapp.25.

**Identificativo corpo: C-TERRENI****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro  
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2006 ai nn. 13004/3603; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Banca di Cividale Spa contro  
 ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,000; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro  
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/08/2014 ai nn. 9378/1398; Importo ipoteca: € 930.000,00; Importo capitale: € 618.715,05.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro

Derivante da: Verbale di

pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro

; Derivante da:

Ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5164/822; Importo ipoteca: € 82.264,20; Importo capitale: € 41.132,10; Note: Per i mapp.212-129 del Fg.25 ed il mapp.290 del Fg.40.

**Identificativo corpo: D-TERRENI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Banca di Cividale Spa contro

; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Por-

denone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,000; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/08/2014 ai

nn. 9378/1398; Importo ipoteca: € 930.000,00; Importo capitale: € 618.715,05.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro

Derivante da: Verbale di

pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto

a Pordenone in data 19/01/2010 ai nn. 961/143; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/02/2010 ai nn. 2341/443; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

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

**Identificativo corpo: A-STALLA**

sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Fabbricato esonerato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-TERRENI

sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

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

Identificativo corpo: C-TERRENI

sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

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

Identificativo corpo: D-TERRENI

sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** in regime di comunione dei beni con  
**proprietario/i ante ventennio al 31/08/2000.**

Note: L'originario mapp.104 è stato soppresso ed ha costituito il mapp.401

**Titolare/Proprietario:** dal 31/08/2000 al 26/04/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 31/08/2000 ai nn. 20734 - trascritto a Pordenone in data 21/09/2000 ai nn. 12710/9017.

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 17/06/2003.** In forza di atto di compravendita autenticata nelle firme a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 17/06/2003 ai nn. 42851 - trascritto a Pordenone in data 20/06/2003 ai nn. 9922/6633.

Note: L'originario mapp.105 è stato soppresso ed ha costituito il mapp.401

**Titolare/Proprietario:** dal 17/06/2003 al 26/04/2006 . In forza di atto di conferimento a rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 26/04/2006 ai nn. 47535 - trascritto a Pordenone in data 28/04/2006 ai nn. 7680/4416.

**Titolare/Proprietario:** dal 26/04/2006 ad oggi  
(attuale/i proprietario/i). In forza di atto di conferimento a rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 26/04/2006 ai nn. 47535 - trascritto a Pordenone in data 28/04/2006 ai nn. 7680/4416.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

Comune di Maniago, Fg.41 mapp.25

- al ventennio proprietà di e

Comune di Maniago, Fg.25 mapp.166-68-104-244-79-239-240

- al ventennio proprietà di e

Comune di Maniago, Fg.25 mapp.76-238

- al ventennio proprietà di e

Comune di Maniago, Fg.25 mapp.213

- al ventennio proprietà di

- giusta atto di compravendita Notaio Aldo Guarino del 06.02.1998 rep.89798 proprietà di  
e

Comune di Maniago, Fg.42 mapp.89-90-135-136

- al ventennio proprietà di

- dal 18.05.2001 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.26336 proprietà di  
e

Comune di Maniago, Fg.40 mapp.289

- al ventennio proprietà di

- dal 20.01.2000 proprietà di

per successione in morte di

- dal 28.12.2001 giusta atto di compravendita Notaio Aldo Guarino rep.119321 proprietà di  
e

**Dati precedenti relativi al corpo: B-TERRENI**

Comune di Maniago, Fg.25 mapp.129

- al ventennio proprietà di (vedi precisazioni nella relazione notarile)

Comune di Maniago, Fg.25 mapp.212-230

- al ventennio proprietà di

- dal 31.08.2000 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.20734 proprietà di

- dal 10.09.2002 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.36462 proprietà di

Comune di Maniago, Fg.40 mapp.290 e Fg.25 mapp.210

- al ventennio proprietà di

- dal 16.02.2001 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.24357 proprietà di

**Dati precedenti relativi al corpo: C-TERRENI**

Comune di Maniago, Fg.40 mapp.170-171-223

- al ventennio proprietà di

- dal 12.12.2007 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.64375 proprietà di

**Dati precedenti relativi al corpo: D-TERRENI**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 160/88

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione silo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/08/1988 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 049/90

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone ad uso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Opera non realizzata

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 004/94

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone ad uso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/01/1994 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 343/94

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone ad uso agricolo

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/11/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/02/1995 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 03/226 e successive varianti.

Intestazione: Azienda Agricola

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento allevamento zootecnico esistente

Rilascio in data 07/10/2003 al n. di prot. 23278

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 05/108

Intestazione: Azienda Agricola

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento allevamento zootecnico esistente

Oggetto: variante

Rilascio in data 13/07/2005 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Intestazione: Azienda Agricola

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento allevamento zootecnico esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/06/2006 al n. di prot. 14117

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Intestazione: Azienda Agricola

Abitabilità/agibilità in data 25/09/2006 al n. di prot. 23785

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria alla copertura

Presentazione in data 27/03/2007 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dimensioni di lunghezza della stalla nuova mt.67,50 anziché 65,15. Diversa destinazione d'uso della porzione assentita a "deposito" e trasformata in "stalla" e dei ripostigli (refrettorio) Strutture amovibili per il ricovero dei vitelli. Riduzione del corpo comprendente i ripostigli per la realizzazione di un passaggio per il bestiame in uscita dalla mungitura Infrastrutture esterne retro stalla: pavimentazioni per percorsi obbligati delimitati da parapetti metallici. Abusiva realizzazione del terzo silo orizzontale.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dell'uso assentito ovvero verifica della possibilità di regolarizzazione mediante modifica della destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

7.2 **Conformità urbanistica****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico di Campagna
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato Estratto dalle NTDA

**Note sulla conformità:** Nessuna

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-STALLA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Vedi Certificato di destinazione urbanistica del 27.04.2016 (allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Sui mappali 79, 104 e 238 del Fg.25 sussiste servitù di elettrodotto trascritta presso l'Ufficio del territorio di Pordenone in data 16.07.1999 ai nn.10142/7131 a favore di "

**Note sulla conformità:** Nessuna

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C-TERRENI

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Vedi Certificato di destinazione urbanistica del 27.04.2016 (allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C-TERRENI**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Vedi Certificato di destinazione urbanistica del 27.04.2016 (allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: D-TERRENI**

**Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto A-STALLA**

L'azienda agricola comprende terreni e fabbricati suddivisi in più corpi fondiari. Il primo è costituito dalla stalla realizzata su lotto di terreno di forma regolare e comprende: la stalla vera e propria per bovini da latte a stabulazione libera della superficie di mq.1.650,0 circa, il deposito attualmente utilizzato anch'esso per la stabulazione libera dei bovini di circa mq.780,00 e le opere complementari quali la vasca cilindrica interrata per la raccolta delle deiezioni della capacità stimata in mc. 2.000,00 realizzata in calcestruzzo ed i silos orizzontali prefabbricati per la conservazione del foraggio della superficie complessiva di mq. 470,00 circa. Gli altri corpi riguardano i terreni agricoli direttamente connessi con la stalla.

Descrizione:

l'edificio comprende una prima parte resa agibile nel 1995 e oggetti di rifacimento del manto di copertura 2007, assentito e accatastato quale tettoia, silo e deposito, ma quest'ultima porzione è di fatto utilizzata a stalla per il ricovero di bovini. In ampliamento a questo edificio è stata edificata la stalla vera e propria, resa agibile nel 2006 e completa di sala mungitura, sala latte, ufficio, servizio igienico e spogliatoio, e vani a ripostiglio di fatto utilizzati per il ristoro del personale impiegato nell'attività. Realizzata con struttura



**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>pozzo perdente e vasca</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dimostrata</b>
Idrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dimostrata</b>

**Descrizione: di cui al punto B-TERRENI**

Terreni agricoli, alcuni contigui a formare un unico appezzamento, generalmente seminativi e prati, alcuni irrigui sia con impianto fisso che con irrigazione di soccorso con rotolone mediante pompaggio dal canale consortile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-12-1978

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di e - Piena proprietà i regime di comunione dei beni**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Cod. Fiscale: Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Descrizione: di cui al punto C-TERRENI**

Terreni agricoli, alcuni contigui a formare un unico appezzamento, generalmente seminativi e prati, alcuni irrigui sia con impianto fisso che con irrigazione di soccorso con rotolone mediante pompaggio dal canale consortile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-12-1978

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Descrizione: di cui al punto D-TERRENI**

Terreni agricoli, alcuni contigui a formare un unico appezzamento, seminativi e prati, irrigui con irrigazione di soccorso da canale consortile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La presenza del fabbricato è funzionale e connessa con l'azienda agricola stessa, quindi il suo valore, sebbene espresso a "corpo", è stato determinato mediante la stima per sostituzione individuando l'attuale costo di ricostruzione poi opportunamente deprezzato dalla vetustà tecnologica in rapporto alla durabilità dell'immobile stesso, dall'obsolescenza, ma soprattutto tenendo in debito conto la vetustà commerciale ovvero la scarsa commerciabilità nell'ambito del mercato della zootecnia sul quale incide negativamente la profonda crisi cui versa il settore agricolo in genere ed in particolare quello legato alla filiera del latte. Grava inoltre negativamente la difficoltà ed onerosità dell'eventuale riconversione ad altro uso del manufatto edilizio e delle circostanti opere complementari. Ai fini della valutazione dei terreni si è ritenuto di poterli raggruppare per ubicazione, caratteristiche e conseguentemente valore al metroquadrato. La gran parte di essi sono destinati a seminativo e prato, la giacitura è pianeggiante, la forma è pressoché regolare e per alcuni di essi esiste continuità tra di loro. Quelli nei pressi del canale consortile sono irrigabili mediante irrigazione di soccorso con pompaggio e rotolone; altri sono provvisti di impianto pluviirriguo fisso. Per la gran parte facilmente raggiungibili dalla viabilità comunale o da capezzagne ben tracciate.

Le superfici adottate per la stima sono quelle catastali senza alcuna verifica in loco, così dicasi per i confini e per eventuali prelezioni agrarie.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago;

Altre fonti di informazione: Agenzia Entrate: Valori Agricoli Medi della provincia di Pordenone.

## 8.2 Valutazione corpi:

**A-STALLA. Fabbricati per attivita` agricole [D10]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 130.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 130.000,00

**B-TERRENI.**

Altro Metodo di Valorizzazione

Vedi tabella allegata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 141.777,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.777,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.777,50

**C-TERRENI.**

Altro Metodo di Valorizzazione

Vedi tabella allegata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 45.640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.640,00

**D-TERRENI.**

Altro Metodo di Valorizzazione

Vedi tabella allegata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 35.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.560,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-STALLA	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	0,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00
B-TERRENI		0,00	€ 141.777,50	€ 141.777,50
C-TERRENI		0,00	€ 45.640,00	€ 45.640,00
D-TERRENI		0,00	€ 35.560,00	€ 35.560,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 88.244,38
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 264.733,10</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 264.733,10</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 264.733,10</b>

TABELLA VALORIZZAZIONI CORPI B-C-D

	Comune	Fg.	Mapp.	Superficie	€/mq	Importo
CORPO B	1	MANIAGO	25	186	3290	€ 2,25 € 7.402,50
	2		25	68	3820	€ 2,00 € 7.640,00
	3		25	104	1170	€ 2,00 € 2.340,00
	4		25	244	1640	€ 2,00 € 3.280,00
	5		25	79	5070	€ 3,50 € 17.745,00
	6		25	239	760	€ 3,50 € 2.660,00
	7		25	240	1270	€ 3,50 € 4.445,00
	8		25	76	2180	€ 3,50 € 7.630,00
	9		25	238	2490	€ 3,50 € 8.715,00
	10		25	213	2210	€ 3,50 € 7.735,00
	11		42	89	1620	€ 2,25 € 3.645,00
	12		42	90	5120	€ 2,25 € 11.520,00
	13		42	135	4310	€ 2,25 € 9.697,50
	14		42	136	950	€ 2,25 € 2.137,50
	15		40	289	4430	€ 3,50 € 15.505,00
	16		41	25	8480	€ 3,50 € 29.680,00
						<b>€ 141.777,50</b>
CORPO C	17		25	212	2580	€ 3,50 € 9.030,00
	18		25	210	600	€ 3,50 € 2.100,00
	19		25	230	550	€ 3,50 € 1.925,00
	20		25	129	4390	€ 3,50 € 15.365,00
	21		40	290	4920	€ 3,50 € 17.220,00
						<b>€ 45.640,00</b>
CORPO D	22		40	170	1090	€ 3,50 € 3.815,00
	23		40	171	2860	€ 3,50 € 10.010,00
	24		40	223	6210	€ 3,50 € 21.735,00
	<b>Totale</b>			<b>72010</b>		<b>€ 35.560,00</b>

**Lotto: 002 - AZIENDA AGRICOLA**

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-STALLA.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

2/3 di e **- Piena proprietà in regime di comunione dei beni**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: -- -- --

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Data Matrimonio: -- -- --

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 33, particella 188, subalterno 1, scheda catastale PN0043071, indirizzo Via dei Meassi sn, piano T-1, comune Maniago, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.566, rendita € 935,41

Derivante da: Compravendita e divisione Notaio Guarino Aldo del 22.09.1987 rep.20274

Confini: Nord mapp.178, Est mapp.353-385, Sud mapp.347 e Via dei Meassi, Ovest Via Pra' di San Piero

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 33, particella 188, subalterno 2, scheda catastale planimetria assente: attribuzione di RC presunta, indirizzo Via dei Meassi sn, piano T, comune Maniago, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.40, rendita € 97,09

Note: Vedasi "Accessori"

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è coerente la categoria catastale attribuita (C/6: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)); la planimetria catastale non risulta aggiornata con le tettoie realizzate sul lato Ovest con al di sotto precaria costruzione in pannelli prefabbricati per la quale si suggerisce la demolizione, neppure al riguardo dei manufatti realizzati sul lato Est (recinto bovini e pollai), concimaia a Nord; realizzazione di pareti interne a suddivisione dei vani del piano terra e modifica di foratura.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale e parziale demolizione

Pratica catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: B-TERRENI.**

sito in Arba (Pordenone) CAP: 33090 frazione: Campagna, Via dei Meassi

Note: Terreni agricoli

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 1, particella 336, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 21.70, reddito dominicale: € 12,89, reddito agrario: € 8,41

Derivante da: Atto di compravendita del 04.12.2003 rep.46338 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.75, Est mapp.337, Sud mapp.129-130, Ovest strada comunale

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 1, particella 337, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 14.20, reddito dominicale: € 8,43, reddito agrario: € 5,50

Derivante da: Atto di compravendita del 04.12.2003 rep.46338 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.288, Est mapp.338, Sud mapp.131-132, Ovest mapp.336

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 1, particella 338, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 35.20, reddito dominicale: € 21,20, reddito agrario: € 13,83

Derivante da: Atto di compravendita del 04.12.2003 rep.46338 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.289, Est mapp.102, Sud mapp.132-133-134-135-136-137, Ovest mapp.337

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 5, particella 405, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 59.70, reddito dominicale: € 26,21, reddito agrario: € 13,87

Derivante da: Atto di compravendita del 24.01.2003 rep.128385 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.395, Est mapp.406-407, Sud mapp.408, Ovest strada della Madonna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 5, particella 498, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 41.10, reddito dominicale: € 24,21, reddito agrario: € 15,92

Derivante da: Atto di compravendita del 18.06.2002 rep.123579 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord strada comunale della Madonna, Est mapp.337, Sud mapp.337-338, Ovest mapp.336

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 7, particella 484, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 2, superficie catastale 87.90, reddito dominicale: € 39,49, reddito agrario: € 27,20

Derivante da: Atto di compravendita del 18.06.2002 rep.123579 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.481, Est mapp.482-486-476-487-488, Sud mapp.485-486-490, Ovest mapp.471

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 7, particella 434, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 79.70, reddito dominicale: € 47,34, reddito agrario: € 30,87

Derivante da: Atto di compravendita del 27.05.2011 rep.163737 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.433, Est mapp.592, Sud mapp.442-443-444, Ovest mapp.584

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 7, particella 444, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 3-2, superficie catastale 74.70, reddito dominicale: € 42,30, reddito agrario: € 27,84

Derivante da: Atto di compravendita del 17.06.2003 rep.42851 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.434-592, Est mapp.445, Sud mapp.452-453-455, Ovest mapp.443

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 8, particella 247, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 14.10, reddito dominicale: € 12,02, reddito agrario: € 6,19

Derivante da: Atto di compravendita del 18.06.2002 rep.123579 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.241, Est mapp.248, Sud mapp.256, Ovest mapp.246-360

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 8, particella 252, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 2-1, superficie catastale 37.50, reddito dominicale: € 27,92, reddito agrario: € 14.57

Derivante da: Atto di compravendita del 18.06.2002 rep.123579 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.359, Est mapp.361, Sud mapp.253, Ovest strada comunale

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 8, particella 253, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 32.20, reddito dominicale: € 14,14, reddito agrario: € 7,48

Derivante da: Atto di compravendita del 18.06.2002 rep.123579 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.252, Est mapp.361, Sud mapp.254, Ovest strada comunale

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 9, particella 1, qualità AA-prato AB-seminativo, classe 2, superficie catastale 37.00, reddito dominicale: € 75,66, reddito agrario: € 49,99

Derivante da: Atto di compravendita del 18.06.2002 rep.123579 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord torrente Meduna, Est mapp.2-6-3, Sud e Ovest torrente Meduna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C-TERRENI.**

sito in Arba (Pordenone) frazione: Campagna, Via dei Meassi

Note: Terreni agricoli

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-12-1978

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-12-1978

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 5, particella 336, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 23.00, reddito dominicale: € 13,66, reddito agrario: € 8,91

Derivante da: Atto di compravendita del 22.09.2000 rep.21126 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord strada comunale, Est mapp.498, Sud mapp.338, Ovest strada comunale

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 1, particella 64, qualità AA-seminativo AB-semin arbor, classe 2-3, superficie catastale 57.60, reddito dominicale: € 33,34, reddito agrario: € 21,44

Derivante da: Atto di compravendita dell'11.02.2003 rep.40090 Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo

Confini: Nord mapp.62-63, Est strada comunale, Sud mapp.293-126, Ovest mapp.61

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Fanna, foglio 8, particella 434, qualità AA-seminativo AB-prato, classe 1-2, superficie catastale 43.90, reddito dominicale: € 37,91, reddito agrario: € 21,28

Derivante da: Atto di compravendita del 09.03.1990 rep.38202 Notaio Guarino Aldo di Maniago

Confini: Nord mapp.410-411, Est mapp.443, Sud mapp.436-438, Ovest mapp.433

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A-STALLA

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi**

Occupato da

Conferimento in godimento con Atto di costituzione di società semplice registrato a Udine il 13.06.2014 al n.5852 (v. allegato).

### Identificativo corpo: B-TERRENI

**sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi**

Occupato da

Conferimento in godimento con Atto di costituzione di società semplice registrato a Udine il 13.06.2014 al n.5852 (v. allegato).

### Identificativo corpo: C-TERRENI

**sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi**

Occupato da

Conferimento in godimento con Atto di costituzione di società semplice registrato a Udine il 13.06.2014 al n.5852 (v. allegato).

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Identificativo corpo: A-STALLA

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2006 ai nn. 13004/3603; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00; Note: Ad esclusione del Fg7 mapp.434.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro ; Derivante da: Ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2010 ai nn. 1430/235; Importo ipoteca: € 27.457,20; Importo capitale: € 13.728,60; Note: Per la quota di 2/3.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/08/2014 ai nn. 9378/1398; Importo ipoteca: € 930.000,00; Importo capitale: € 618.715,05; Note: Per la quota di 2/3.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/08/2014 ai nn. 9425/1402; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Per la quota di 1/3.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro ; Derivante da: Ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5164/822; Importo ipoteca: € 82.264,20; Importo capitale: € 41.132,10; Note: Per la quota di 2/3.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39; Note: Per la quota di 2/3.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro , Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2006 ai nn. 13004/3603; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00; Note: Ad esclusione del Fg7 mapp.434.

**Identificativo corpo: B-TERRENI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro , Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2006 ai nn. 13004/3603; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00; Note: Ad esclusione del Fg7 mapp.434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Cividale Spa contro , Gas; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro , Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/08/2014 ai nn. 9378/1398; Importo ipoteca: € 930.000,00; Importo capitale: € 618.715,05.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro , Gaspardo Graziana; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro , Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.

**Identificativo corpo: C-TERRENI**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro , Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/07/2006 ai nn. 13004/3603; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00; Note: Ad esclusione del Fg7 mapp.434.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Cividale Spa contro

Gas;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/08/2014 ai nn. 9378/1398; Importo ipoteca: € 930.000,00; Importo capitale: € 618.715,05.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Centro Banca - Banca di Credito Finanziario e Mobiliare spa contro

; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/05/2011 ai nn. 7107/1290; Importo ipoteca: € 21.247,03; Importo capitale: € 9.657,74; Note: Solo per il Fg.8 mapp.434 del Comune di Fanna.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/08/2014 ai nn. 9425/1402; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro

Gaspardo Graziana; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A-STALLA**

sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi

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: 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

**Identificativo corpo: B-TERRENI**

sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

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

Millesimi di proprietà: ---

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

Identificativo corpo: C-TERRENI  
sito in Maniago (Pordenone), Via dei Meassi  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---  
Millesimi di proprietà: ---  
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

#### 14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 quale bene personale e  
e \_\_\_\_\_ per la quota di 2/3 in regime di comunione legale **proprietario/i ante**  
**ventennio ad oggi** . In forza di atto di donazione e compravendita della nuda proprietà a rogito di  
Notaio Guarino Aldo in data 22/09/1987 ai nn. 20274 - trascritto a Pordenone in data 13/10/1987  
ai nn. 10340/8094.  
Note: Segue ricongiungimento di usufrutto in morte di

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA

Comune di Arba, Fg.8 mapp.247-252-253, Fg.9 mapp.1  
- al ventennio proprietà di Di  
- dal 18.06.2002 giusta atto di compravendita Notaio Aldo Guarino rep.123579 proprietà di

Comune di Arba, Fg.5 mapp.498, Fg.7 mapp.484  
- giusta sentenza per usucapione del 28.01.2002 n.200/2002 proprietà di  
- dal 18.06.2002 giusta atto di compravendita Notaio Aldo Guarino rep.123579 proprietà di

Comune di Arba, Fg.5 mapp.405  
- al ventennio proprietà di  
- dal 19.12.2000 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.22985 proprietà di  
Baruzzo Alice  
- dal 24.01.2003 giusta atto di compravendita Notaio Aldo Guarino rep.128385 proprietà di

Comune di Arba, Fg.7 mapp.444  
- al ventennio proprietà di  
- dal 18.11.1995 proprietà di \_\_\_\_\_  
Ida per successione in morte di

- dal 23.01.2000 proprietà di \_\_\_\_\_ per successione in morte di \_\_\_\_\_
- dal 17.06.2003 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.42851 proprietà di \_\_\_\_\_

Comune di Arba, Fg.1 mapp.336-337-338

- al ventennio proprietà di \_\_\_\_\_
- dal 04.12.2003 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.46338 proprietà di \_\_\_\_\_

Comune di Arba, Fg.7 mapp.434

- al ventennio proprietà di \_\_\_\_\_ per successione in morte di \_\_\_\_\_
- dal 27.05.2011 giusta atto di compravendita Notaio Aldo Guarino rep.163737 proprietà di \_\_\_\_\_

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B-TERRENI**

Comune di Fanna, Fg.8 mapp.434

- al ventennio proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Comune di Arba, Fg.5 mapp.336

- al ventennio proprietà di \_\_\_\_\_
- dal 22.09.2000 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.21126 proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Comune di Arba, Fg.1 mapp.64

- al ventennio proprietà di \_\_\_\_\_
- dal 11.02.2003 giusta atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi rep.40090 proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: C-TERRENI**

### **15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arba (Pordenone) frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 103/68

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di stalla, pollaio, porcile e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/05/1968 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arba (Pordenone) frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 108/86

Intestazione:



Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia n.186/83  
Per lavori: Ristrutturazione e miglioramento fabbricato uso stalla  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 16/05/1986 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 13/06/1986 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arba (Pordenone) frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 55/78  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un capannone metallico uso agricolo  
Rilascio in data 10/05/1978 al n. di prot.  
NOTE: Realizzato successivamente con la Concessione Edilizia di Variante n.86/136 del 30-11-1983  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arba (Pordenone) frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 136/83  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione e miglioramento stalla e costruzione concimaia  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 30/11/1983 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arba (Pordenone) frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 108/88  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione tettoia uso agricolo in ampliamento a capannone esistente  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 25/05/1988 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arba (Pordenone) frazione: Campagna, Via dei Meassi**

Numero pratica: 00/201  
Intestazione:  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Costruzione di pergola  
Presentazione in data 27/07/2000 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

15.1 **Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porzione di fabbricato a due piani: - Non risulta assentita la realizzazione del portico ad Est verso il confinante - Realizzazione di alcune pareti interne per la suddivisione dei vani - Non risulta assentita la porzione di tettoia a Ovest e neppure il sottostante box in pannelli prefabbricati. Porzione di fabbricato stalla e deposito: - è stata realizzata la muratura di tamponamento del lato Est; - realizzazione di manufatti sul lato Est (recinto bovini mt.14,00x4,00 circa e pollai); - l'assentita tettoia lato Ovest della stalla è stata perimetralmente recintata e viene utilizzata per la stabulazione del bestiame, quindi non corrisponde la destinazione d'uso assentita. Inoltre non risulta assentita la costruzione del box isolato in lamiera (mapp.188 sub.2) delle dimensioni di mt.9,50x4,75 adiacente al fabbricato uso abitazione (mapp.347).

Regolarizzabili mediante: Domanda di sanatoria e demolizione del box prefabbricato previa puntuale verifica presso l'ufficio tecnico comunale per la determinazione delle sanzioni

Spese tecniche: € 5.000,00

Demolizione e smaltimento: € 1.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

## 15.2 Conformità urbanistica

### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.4.2 - di interesse agricolo-paesaggistico di Campagna
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegate NTDA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-STALLA**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Vedi Certificato di destinazione urbanistica del 22.04.2016 (allegato)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-TERRENI

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Vedi Certificati di destinazione urbanistica del 22.04.2016 e del 29.04.2016
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C-TERRENI

**Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A-STALLA**

L'azienda agricola comprende terreni e fabbricati suddivisi in più corpi fondiari. Il primo è costituito dalla stalla realizzata su lotto di terreno di forma regolare e comprende una costruzione in muratura che si eleva su due piani fuori terra con portico ad est e tettoia sul fronte Ovest, ed il retrostante deposito e stalla per bovini da latte dotato di ampia tettoia sul fronte Ovest.

La porzione di edificio a Sud, realizzata nel 1968, comprende al piano terra alcuni vani destinati a depositi privi di particolari impianti tecnologici e di finiture, ed al piano superiore il fienile, con accesso esclusivamente dall'esterno, attualmente inutilizzato. Successivamente, a fine anni '70, è stata realizzata la stalla della capienza stimata in 40 capi a stabulazione libera ed il deposito con muraure perimetrali in blocchi di calcestruzzo intonacati e colonne portanti in ferro, tetto ad due falde a struttura metallica parzialmente coibentato e manto in lastre di fibrocemento (VA VERIFICATA LA PRESENZA DI AMIANTO). L'ampia tettoia che si estende sul fronte Ovest della stalla, realizzata nel 1988, ha struttura in ferro ed

identica copertura dell'adiacente stalla. Mediante la realizzazione di recinzioni perimetrali in calcestruzzo e ferro viene usata per il ricovero esterno degli animali e come mangiatoia. Di dette opere e dell'attuale destinazione d'uso non si è trovato riscontro autorizzativo.

La proprietà non è recintata, la superficie scoperta è in terra battuta.

La stima riguarda esclusivamente gli immobili con esclusione quindi di tutte le macchine ed attrezzature presenti.

Gli altri corpi riguardano i terreni agricoli direttamente connessi con la stalla.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/3 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

**2/3 di e Piena proprietà i regime di comunione dei beni**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Cod. Fiscale: Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: a) 1968 deposito a Sud; b) 1978-1983-1986 stalla a Nord; c) 1988 costruzione tettoia

ha un'altezza interna di circa: mt.6,00 la stalla, mt.8,00 complessiva fuori terra il deposito

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterizio e ferro** condizioni: **non rilevabile**

Fondazioni tipologia: **continue** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Solai tipologia: **sofai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **non rilevabili**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Travi materiale: **c.a. e ferro** condizioni: **non rilevabili**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **lastre in fibrocemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non rilevabili**

- Note: Verificare la presenza di eternit

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione:

**inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **non rilevabili**

Portone di ingresso

tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

---

Descrizione: di cui al punto **B-TERRENI**

Terreni agricoli, alcuni contigui a formare un unico appezzamento, generalmente seminativi e prati, alcuni irrigui sia con impianto fisso che con irrigazione di soccorso con rotolone mediante pompaggio dal canale consortile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

---

Descrizione: di cui al punto **C-TERRENI**

Terreni agricoli seminativi. Il mapp.336 del Fg.5 con impianto pluviirriguo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: \_\_ \_\_ \_\_

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: :

Eventuali comproprietari: Nessuno

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La presenza del fabbricato è funzionale e connessa con l'azienda agricola stessa, quindi il suo valore, sebbene espresso a "corpo", è stato determinato mediante la stima per sostituzione individuando l'attuale costo di ricostruzione poi opportunamente deprezzato dalla vetustà tecnologica in rapporto alla durabilità dell'immobile stesso, dall'obsolescenza, ma soprattutto tenendo in debito conto la vetustà commerciale ovvero la scarsa commerciabilità nell'ambito del mercato della zootecnia sul quale incide negativamente la profonda crisi cui versa il settore agricolo in genere ed in particolare quello legato alla filiera del latte. Grava inoltre negativamente la difficoltà ed onerosità dell'eventuale riconversione ad altro uso del manufatto edilizio e delle circostanti opere complementari. Ai fini della valutazione dei terreni si è ritenuto di poterli raggruppare per ubicazione, caratteristiche e conseguentemente valore al metroquadrato. La gran parte di essi sono destinati a seminativo e prato, la giacitura è pianeggiante, la forma è pressoché regolare e per alcuni di essi esiste continuità tra di loro. Quelli nei pressi del canale consortile sono irrigabili mediante irrigazione di soccorso con pompaggio e rotolone; altri sono provvisti di impianto pluviirriguo fisso. Per la gran parte facilmente raggiungibili dalla viabilità comunale o da capezzagne ben tracciate.

Le superfici adottate per la stima sono quelle catastali senza alcuna verifica in loco, così dicasi per i confini e per eventuali prelezioni agrarie.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago.

**16. Valutazione corpi:****A-STALLA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 46.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.000,00

**B-TERRENI.**

Altro Metodo di Valorizzazione: Vedi tabella allegata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 213.805,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 213.805,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 213.805,00

**C-TERRENI.**

Altro Metodo di Valorizzazione: Vedi tabella allegata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 29.895,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.895,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.895,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-STALLA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00
B-TERRENI		0,00	€ 213.805,00	€ 213.805,00
C-TERRENI		0,00	€ 29.895,00	€ 29.895,00

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

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 72.425,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 209.275,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 209.275,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 209.275,00



TABELLA VALORIZZAZIONI CORPI B-C

	Comune	Fg.	Mapp	Superficie	€/mq	Importo
CORPO C	1 ARBA	5	498	4110	€ 4,50	€ 18.495,00
	2	7	484	8790	€ 4,50	€ 39.555,00
	3	8	247	1410	€ 2,00	€ 2.820,00
	4	8	252	3450	€ 3,50	€ 12.075,00
	5	8	253	3220	€ 3,50	€ 11.270,00
	6	9	1	13700	€ 2,25	€ 30.825,00
	7	5	405	5970	€ 3,50	€ 20.895,00
	8	7	444	7470	€ 4,00	€ 29.880,00
	9	1	336	2170	€ 2,25	€ 4.882,50
	10	1	337	1420	€ 2,25	€ 3.195,00
	11	1	338	3570	€ 2,25	€ 8.032,50
	12	7	434	7970	€ 4,00	€ 31.880,00
						<b>€ 213.805,00</b>
CORPO B	13 ARBA	5	336	2300	€ 4,50	€ 10.350,00
	14	1	64	5760	€ 2,25	€ 12.960,00
	15 FANNA	8	434	4390	€ 1,50	€ 6.585,00
	<b>Totale</b>			<b>75700</b>		<b>€ 29.895,00</b>

### **Lotto: 003 - ABITAZIONE**

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 - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Campagna, Via dei Meassi

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2/3 di e n - Piena proprietà i regime di comunione dei beni**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: \_\_\_\_\_

Cod. Fiscale: Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: e foglio 33, particella 347, subalterno 4, scheda catastale PN0043067, indirizzo Via dei Meassi n.65, piano S1-T, comune Maniago, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq.171, rendita € 419,62

Derivante da: Compravendita e divisione Notaio Guarino Aldo del 22.09.1987 rep.20274

Confini: Nord mapp.188-385, Est mapp.385, Sud Via dei Meassi, Ovest mapp.188

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 33, particella 347, superficie catastale 01.60

Derivante da: Frazionamento del 29.11.1986 n.1091.1/1986

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione della cantina per il ricavo vano ct, modifica di aperture interne.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** Non specificato  
**Area urbanistica:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**19. STATO DI POSSESSO:**

Altro Di fatto occupato dai debitori e dai loro famigliari ma conferito in godimento con Atto di costituzione di società semplice alla

(v. allegato)

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** A - ABITAZIONE

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/01/2010 ai nn. 961/143; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro ; Derivante da: Ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2010 ai nn. 1430/235; Note: Per la sola quota di 1/2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/02/2010 ai nn. 2341/443; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/08/2014 ai nn. 9378/1398; Importo ipoteca: € 930.000,00; Importo capitale: € 618.715,05; Note: Per la quota di 2/3.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/08/2014 ai nn. 9425/1402; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Per la quota di 1/3.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro ; Derivante da: Ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5164/822; Importo ipoteca: € 82.264,20; Importo capitale: € 41.132,10; Note: Per la quota di 1/2.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409;

Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39; Note: Per la quota di 2/3.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro ;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

**Millesimi di proprietà: ---**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: del 03.08.2016 (All.7)**

**Indice di prestazione energetica: F**

**Note Indice di prestazione energetica: ---**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** per la quota di 1/3 quale bene personale e  
e per la quota di 2/3 in regime di comunione legale **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di donazione e compravendita della nuda proprietà a rogito di Notaio Guarino Aldo in data 22/09/1987 ai nn. 20274 - trascritto a Pordenone in data 13/10/1987 ai nn. 10340/8094.

Note: Segue ricongiungimento di usufrutto in morte di Gaspardo Guerrino deceduto il 31.07.2004

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 87/71

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica prospetto fabbricato

Rilascio in data 18/06/1971 al n. di prot.

NOTE: Costruzione della terrazza.

### 23.1 **Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: Non si attesta la conformità edilizia del fabbricato in quanto presso l'Ufficio tecnico comunale non si è reperita alcuna pratica edilizia (fatta salva la sopracitata) né idonea documentazione è stata fornita dalla parte.

23.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 - residenziali di consolidamento e completamento estensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegate NTDA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - ABITAZIONE**

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un edificio comprendente altra unità immobiliare al primo piano. Il piano seminterrato è diviso in due tra le unità immobiliari suddette. All'appartamento oggetto di stima si accede direttamente dall'esterno attraverso il mappale 188 che di fatto identifica i retrostanti fabbricati ad uso depositi. L'appartamento comprende ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte, tre camere da letto di cui due con uso della terrazza, e bagno.

I serramenti sono in pvc con vetro termico, tapparelle in plastica, finiture tipiche dell'epoca della costruzione. Il riscaldamento è garantito da radiatori lamellari equamente distribuiti nei vani; i pavimenti sono in piastrelle ed in parquet nelle camere.

Nello scantinato con accesso dalla scala esterna è ubicata la centrale termica alimentata a gas metano e due vani ad uso deposito/cantina.

L'edificio usufruisce di parte dello scoperto circostante catastalmente identificato con il mapp.188.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-12-1978

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

2/3 di **e - Piena proprietà i regime di comunione dei beni**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 16-12-1978



Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **funzionante** conformità: **non dimostrata**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **buone** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	140,00	€ 350,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	3,60	€ 350,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	30,00	€ 350,00

173,60

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: R1

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

---

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago.



**24. Valutazione corpi:****A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	140,00	€ 350,00	€ 49.000,00
Terrazza	3,60	€ 350,00	€ 1.260,00
Cantina	30,00	€ 350,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.760,00
Valore corpo	€ 60.760,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.760,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.760,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	173,60	€ 60.760,00	€ 60.760,00

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

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.190,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.070,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 44.070,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 44.070,00

**Beni in Vivaro (Pordenone)**

Località/Frazione Tesis

Via Vons n.22

**Lotto: 004 - ABITAZIONE**

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 - ABITAZIONE E PERTINENZA.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Tesis, Via Vons n.22

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 229, subalterno 5, scheda catastale PN0140414, indirizzo Via Vons n.22, piano S1-T-1-2, comune Vivaro, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 10,5, rendita € 305,30

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi del 28.12.2007 rep.64532

Confini: Nord-Est mapp.312, Sud-Est mapp.92, Sud-Ovest Via Vons, Nord-Ovest mapp.282

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 229, qualità ente urbano, superficie catastale 07.30

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 313, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 01.75, reddito dominicale: € 1,54, reddito agrario: € 0,99

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Annalisa Gandolfi del 28.12.2007 rep.64532

Confini: Nord-Est mapp.312, Sud-Est mapp.92, Sud-Ovest mapp.229, Nord-Ovest mapp.282

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In sopralluogo si è rilevata la parziale demolizione di alcuni tramezzi interni che comunque non alterano la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** agricola/residenziale normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**27. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ comodato d'abitazione.

Note: Scrittura privata datata 28.12.2012 e non registrata (v. allegato); successivamente conferito in godimento con Atto di costituzione di società semplice alla \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ registrato a Udine il 13.06.2014 al n.5852 (v. allegato)

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** A - ABITAZIONE E PERTINENZA

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/01/2008 ai nn. 1453/256; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/01/2010 ai nn. 961/143; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/02/2010 ai nn. 2341/443; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Note: Si iscrive nuovamente ipoteca per mero errore di indicazione del comune.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Itas Mutua contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Scritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18; Importo capitale: € 165.850,39.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2015 ai nn. 10276/7256.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro \_\_\_\_\_

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Scritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 132/2632; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Cividale Spa contro \_\_\_\_\_

; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a p in data 13/08/2014 ai nn. 9378/1398; Importo ipoteca: € 930.000,00; Importo capitale: € 618.715,05.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

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

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: del 03.08.2016 (All.8)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

/i ante ventennio al 29/10/1993.

Titolare/Proprietario:

al  
28/12/2007 . In forza di denuncia di successione - registrato a Maniago in data ai nn. 69/377 -  
trascritto a Pordenone in data 22/01/1994 ai nn. 877/755.

Titolare/Proprietario: dal 28/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In  
forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 28/12/2007 ai nn.  
64532 - registrato a Maniago in data 22/01/2008 ai nn. 259/1T.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**31.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano presenti nell'archivio comunale atti e documenti inerenti il fabbricato (vedi comunicazione rilasciata dal Comune di Vivaro)

**31.2 Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 zone di antico impianto con alto grado di trasformazione

Norme tecniche di attuazione:	Vedo NTDA allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:** Nessuna

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

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A - ABITAZIONE E PERTINENZA**

Vetusto e modesto fabbricato destinato all'attività agricola con abitazione in scadenti condizioni manutentive ed annessi stalla e fienile già da tempo inutilizzati ed in pessimo stato di conservazione. Il corpo principale, ad uso residenziale, si sviluppa su due piani fuori terra di mq.85,00 circa di superficie lorda ciascuno, con sovrastante soffitta ed un solo vano a cantina completamente interrato. La struttura è in muratura mista di pietrame e laterizio, i solai di piano probabilmente in cemento ed il tetto in legno con manto in tegole piane. La cantina di circa mq.25 di superficie lorda non è accessibile. Il piano terra, privo di isolamenti a pavimento e pareti, è disabitato perché di fatto inagibile; solo al primo piano risiede in comodato un dipendente dell'azienda con la propria famiglia che occupa gli unici tre vani agibili con bagno, disimpegnati dal corridoio.

Al sottotetto non è stato possibile accedere.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento, l'acqua calda è prodotta da boiler elettrico e l'impianto elettrico, pur sottotraccia, è vetusto e fuori norma.

Tutti i restanti vani adiacenti il fabbricato residenziale un tempo stalla, pollaio, porcile e sovrastante fienile, della superficie lorda di mq.110 circa, sono abbandonati da tempo, privi di impianti e di ogni altra finitura, e di fatto inagibili. Hanno murature perimetrali in blocchi di cemento, solai in voltine di cemento e laterizio su traversine in ferro, la struttura del tetto è in legno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via dei Meassi n.65, Maniago - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza interna di circa: mt.2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **pietrame e muratura** condizioni: **non rilevabili**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **nessuna** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **nessuna** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di scaglie di marmo** condizioni: **scarse**

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

## **32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **32. Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il valore è stato espresso "a corpo" in considerazione delle particolari condizioni del fabbricato e degli annessi rustici. Nella stima è stato ricompreso anche il valore del terreno.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Vivaro.

**32. Valutazione corpi:****A - ABITAZIONE E PERTINENZA. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 40.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE E PERTINENZA	Abitazione di tipo popolare [A4]	0,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

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

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 30.000,00

Spilimbergo, 03.08.2016

L'Esperto alla stima  
Per. lnd. Bruno Lazzaroni



Allegati:

- 1) Fascicolo allegati generali per tutti i lotti
- 2) Fascicolo allegati Lotto 1
- 3) Fascicolo allegati Lotto 2
- 4) Fascicolo allegati Lotto 3
- 5) Fascicolo allegati Lotto 4