
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale S.C.p.A.**

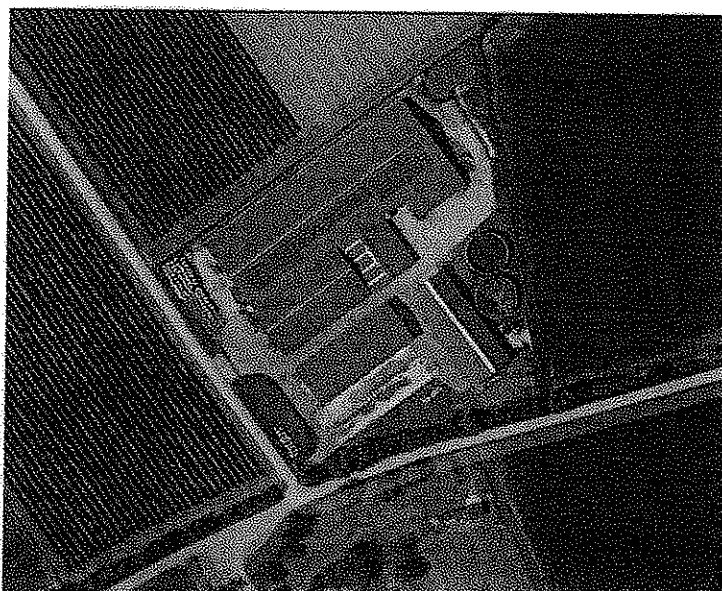
contro: 

N° Gen. Rep. **51/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**

Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone

tel. segr. fax : 0434.28900

email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: UNICO

Corpo: A - STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali:

- [REDACTED] propr. per 1/2
[REDACTED] - propr. per 1/2
- foglio 43, particella 161, subalterno 3 (ex sub. 1), indirizzo Via Rosch, piano T, categoria D/10, rendita € 11.310,00

Corpo: A1 - LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2

Categoria: Lastrico solare [L]

- [REDACTED] propr. per 1/2
[REDACTED] - propr. per 1/2
- [REDACTED] propr. superficaria
- foglio 43, particella 161, subalterno 2, indirizzo Via Rosch, piano 1, categoria D/1, rendita € 216,00

CORPO B - TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88

Categoria: Terreni

Dati catastali:

- [REDACTED] propr. per 1/2
[REDACTED] - propr. per 1/2
- foglio 41, particella 79, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.71.20, reddito dominicale: € 66,19, reddito agrario: € 44,13
 - foglio 41, particella 88, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.25.20, reddito dominicale: € 23,43, reddito agrario: € 15,62

CORPO C - TERRENO Fg. 42 mapp. 13

Categoria: Terreno

Dati catastali:

- [REDACTED] propr. per 1/2
[REDACTED] - propr. per 1/2
- foglio 42, particella 13, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.28.70, reddito dominicale: € 26,68, reddito agrario: € 17,79

CORPO D – TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279

Categoria: Terreno

Dati catastali:

[REDACTED] propr. per 1/2
 [REDACTED] propr. per 1/2

- **foglio 43, particella 11**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1.30.50, reddito dominicale: € 161,75, reddito agrario: € 101,10
- **foglio 43, particella 12 porz. AA**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.01.00, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,77
- **foglio 43, particella 12 porz. AB**, qualità area fabb.dem., classe -, superficie catastale 0.03.20, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --
- **foglio 43, particella 15**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1.03.00, reddito dominicale: € 117,03, reddito agrario: € 74,47
- **foglio 43, particella 279**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.05.20, reddito dominicale: € 5,91, reddito agrario: € 3,76

CORPO D1 – TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171

Categoria: Terreno

Dati catastali:

[REDACTED] propr. per 1/1

- **foglio 43, particella 170**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.15.60, reddito dominicale: € 17,72, reddito agrario: € 11,28
- **foglio 43, particella 171**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.31.00, reddito dominicale: € 35,22, reddito agrario: € 22,41

CORPO E – TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41

Categoria: Terreno

Dati catastali:

[REDACTED] propr. per 1/2
 [REDACTED] propr. per 1/2

- **foglio 44, particella 17 porz. AA**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.57.00, reddito dominicale: € 49,16, reddito agrario: € 35,33
- **foglio 44, particella 17 porz. AB**, qualità prato, classe 4, superficie catastale 0.03.50, reddito dominicale: € 1,39, reddito agrario: € 0,90
- **foglio 44, particella 18 porz. AA**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.27.00, reddito dominicale: € 23,29, reddito agrario: € 16,73
- **foglio 44, particella 18 porz. AB**, qualità prato, classe 4, superficie catastale 0.01.90, reddito dominicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,49
- **foglio 44, particella 41 porz. AA**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.37.00, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 22,93
- **foglio 44, particella 41 porz. AB**, qualità prato, classe 4, superficie catastale 0.02.00, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,52

CORPO F – TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111

Categoria: Terreno

Dati catastali:

[REDACTED] propr. per 1/2
 [REDACTED] propr. per 1/2

- **foglio 45, particella 88**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1.13.60, reddito dominicale: € 99,74, reddito agrario: € 64,54
- **foglio 45, particella 89**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.62.10, reddito dominicale: € 54,52, reddito agrario: € 35,28
- **foglio 45, particella 90**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.27.40, reddito dominicale: € 24,06, reddito agrario: € 15,57
- **foglio 45, particella 91**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.28.40, reddito dominicale: € 24,93, reddito agrario: € 16,13
- **foglio 45, particella 92**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.24.10, reddito dominicale: € 21,16, reddito agrario: € 13,69
- **foglio 45, particella 93 porz. AA**, qualità prato, classe 5, superficie catastale 0.23.00, reddito dominicale: € 9,50, reddito agrario: € 5,35
- **foglio 45, particella 93 porz. AB**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.01.90, reddito dominicale: € 1,67, reddito agrario: € 1,08
- **foglio 45, particella 94**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.33.50, reddito dominicale: € 29,41, reddito agrario: € 19,03
- **foglio 45, particella 111 porz. AA**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.25.00, reddito dominicale: € 23,24, reddito agrario: € 15,49
- **foglio 45, particella 111 porz. AB**, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 0.02.10, reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,08

CORPO F1 – TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142

Categoria: Terreno

Dati catastali:

[REDACTED] propr. per 1/2
 [REDACTED] propr. per 1/2

- **foglio 45, particella 66**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.42.00, reddito dominicale: € 39,04, reddito agrario: € 26,03
- **foglio 45, particella 68**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.39.90, reddito dominicale: € 37,09, reddito agrario: € 24,73
- **foglio 45, particella 142 porz. AA**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.40.00, reddito dominicale: € 37,18, reddito agrario: € 24,79
- **foglio 45, particella 142 porz. AB**, qualità semin.arbor., classe 4, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,42

2. Possesso

Bene: - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: UNICO

Corpo: A – STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)

Corpo: B – TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88

Corpo: C – TERRENO Fg. 42 mapp. 13

Corpo: D – TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279

Corpo: D1 – TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171
Corpo: E – TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41
Corpo: F – TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111
Corpo: F1 – TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142
Possesso: Gli immobili sono occupati dalla ditta proprietaria.

Corpo: A1 – LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2
Possesso: Occupato

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

4. Creditori Iscritti

Bene: - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: UNICO

Corpo: A - STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)
Corpo: A1 - LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2

Creditori Iscritti:

- CentroBanca – Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A.
- ICCREA BANCA S.p.A. Istituto Centrale del Credito Cooperativo
- Banca di Cividale Spa / Banca Popolare di Cividale s.c.p.a.

Corpo B – TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88

Creditori Iscritti:

- CentroBanca – Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A.
- Banca di Cividale Spa / Banca Popolare di Cividale s.c.p.a.

Corpo C – TERRENO Fg. 42 mapp. 13

Creditori Iscritti:

- Banca di Cividale Spa / Banca Popolare di Cividale s.c.p.a.

Corpo D – TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279

Corpo D1 – TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171

Corpo E – TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41

Creditori Iscritti:

- CentroBanca – Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A.
- Banca di Cividale Spa / Banca Popolare di Cividale s.c.p.a.

Corpo F – TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111

Corpo F1 – TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142

Creditori Iscritti:

- Banca di Cividale Spa / Banca Popolare di Cividale s.c.p.a.

5. Comproprietari

Beni: - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: UNICO

Corpo: A - STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)
Corpo: B - TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88
Corpo: C - TERRENO Fg. 42 mapp. 13
Corpo: D - TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279
Corpo: D1 - TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171
Corpo: E - TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41
Corpo: F - TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111
Corpo: F1 - TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142
Comproprietari: Nessuno

Corpo: A1 - LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2
Superficiario: 

~~6. Misure Penali~~

~~7. Continuità delle trascrizioni~~

8. Prezzo

Bene: - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: UNICO

Prezzo base d'asta: € 675.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 12.08.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 27.08.2016.

Oggetto di valutazione:

LOTTO UNICO :

- **quota di 1/1 di piena proprietà di terreni e fabbricati ubicati nel Comune di San Vito al Tagliamento**, facenti parte di un'azienda agricola ad indirizzo zootecnico-lattifero, e precisamente:
 - **STALLE e LASTRICO SOLARE** in fraz. Savorngano, Via Rosch
Corpo A – Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)
Corpo A1 – Fg. 43 mapp. 161 sub. 2
 - **TERRENI**
Corpo B – Fg. 41 mapp. 79-88
Corpo C – Fg. 42 mapp. 13
Corpo D – Fg. 43 mapp. 11-12-15-279
Corpo D1 – Fg. 43 mapp. 170-171
Corpo E – Fg. 44 mapp. 17-18-41
Corpo F – Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111
Corpo F1 – Fg. 45 mapp. 66-68-142

ATTIVITA' ESEGUITA

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione ipo-catastale depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione delle mappe catastali;
- acquisizione delle planimetrie dei fabbricati;
- acquisizione di copia dei titoli di provenienza;
- acquisizione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Vito al Tagliamento dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio de [REDACTED]
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori sui fabbricati e di una richiesta per l'accesso agli atti;

- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità edilizio-urbanistica;
- servizio fotografico;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità edilizio-urbanistica;
- ricerca, individuazione e stampa dei terreni su "bing maps";
- redazione di un tipo mappale al catasto terreni (Pregeo) per l'aggiornamento della mappa catastale, e di n. 2 denunce di variazione al catasto fabbricati (Docfa) per la rideterminazione della rendita catastale del sub. 2 e per l'ampliamento del sub. 1 (ora sub. 3).

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, nonché dai rilievi per gli aggiornamenti catastali; le superfici dei terreni sono quelle catastali, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

Lo scrivente non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né ha indagato circa la presenza di reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 29.11.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Vito al Tagliamento, che si allega [REDAZIONE]

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 29.11.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Vito al Tagliamento, che si allega, [REDAZIONE]

I beni oggetto di stima, come indicato nei relativi atti di acquisto, sono esclusi dalla comunione legale ai sensi dell'art. 179 ultimo comma C.C.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

LOTTO UNICOBeni in **San Vito al Tagliamento (Pordenone)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A – STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)
Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Savorgnano, Via Rosch

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

1/2 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

propr. per 1/2

propr. per 1/2

foglio 43, particella 161, subalterno 3, indirizzo Via Rosch, piano T, categoria D/10,
rendita € 11.310,00

Derivante da:

- variazione del 20.12.2012 prot.n. PN0217075 per modifica identificativo (n. 21473/2012) - ex mapp. 161 costituito il 13.09.2005)
- variazione del 16.12.2016 prot.n. PN0110732 per ampliamento (n. 22819.1/2016)

Il mapp. 161 è identificato al catasto terreni con il :

Fg. 43 mapp. 161 - ente urbano di Ha 1.37.20

Derivante da:

- tipo mappale prot.n. PN0108575 del 12.12.2016.

Confini:

Il mapp. 161 confina:

- a nord con mapp. 323-163-191-162
- ad est con mapp. 160
- a sud con Via Rosch
- ad ovest con mapp. 325

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Mancanza degli ampliamenti realizzati a partire dal 2008.

Regolarizzata mediante: tipo mappale prot.n. PN0108575 del 12.12.2016 e denuncia di variazione del 16.12.2016 prot.n. PN0110732 per ampliamento (n. 22819.1/2016).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A1 – LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2
 Lastrico solare [L] sito in frazione: Savorgnano, Via Rosch

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Note

Il diritto di superficie [REDACTED] è stato concesso con atto del 25.01.2013 rep. 284985 del not. Giorgio Perlegato per la durata di anni 20.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] propr. per 1/2
 [REDACTED] propr. per 1/2
 [REDACTED] proprietaria per 1/1

foglio 43, particella 161, subalterno 2, indirizzo Via Rosch, piano 1, categoria D/1, rendita € 216.00

Derivante da:

- variazione del 20.12.2012 prot.n. PN0217343 per lastrico solare (n. 2831/2012)
- variazione del 6.12.2016 prot.n. PN0106716 per rideterminazione rendita catastale.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Rendita catastale comprensiva dell'impianto fotovoltaico.

Regolarizzata mediante: variazione del 6.12.2016 prot.n. PN0106716 per rideterminazione rendita catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88
 sito in San Vito al Tagliamento

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] propr. per 1/2
 [REDACTED] - propr. per 1/2

- foglio 41, particella 79, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.71.20, reddito dominicale: € 66,19, reddito agrario: € 44,13
- foglio 41, particella 88, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.25.20, reddito dominicale: € 23,43, reddito agrario: € 15,62

Confini:

Il mapp. 79 e 88 formano corpo unico confinante:

- a nord con mapp. 77
- ad est con mapp. 25
- a ovest con mapp. 78
- a sud con altro foglio di mappa

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo C – TERRENO Fg. 42 mapp. 13
 sito in San Vito al Tagliamento

Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] propr. per 1/2
 [REDACTED] propr. per 1/2

- foglio 42, particella 13, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.28.70, reddito dominicale: € 26,68, reddito agrario: € 17,79

Confini:

Il mapp. 13 confina:

- a nord con mapp. 143
- ad est e a sud con mapp. 14
- ad ovest con mapp. 12

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo D – TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279
sito in San Vito al Tagliamento

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] per 1/2

- **foglio 43, particella 11**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1.30.50, reddito dominicale: € 161,75, reddito agrario: € 101,10
- **foglio 43, particella 12 porz. AA**, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.01.00, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,77
- **foglio 43, particella 12 porz. AB**, qualità area fabb.dem., classe -, superficie catastale 0.03.20, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -
- **foglio 43, particella 15**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 1.03.00, reddito dominicale: € 117,03, reddito agrario: € 74,47
- **foglio 43, particella 279**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.05.20, reddito dominicale: € 5,91, reddito agrario: € 3,76

Confini:

I mapp. 11-12-15-279 formano corpo unico confinante:

- a nord altro foglio di mappa
- ad est con mapp. 170-177
- a sud con strada (Via Pradival) e mapp. 13
- ad ovest con mapp. 401

Note:

La particella Fg. 43 mapp. 12 è stata soppressa al catasto fabbricati dal 12.10.2015 con variazione n. 16984 (prot.PN0085459) per ripristino al NCT, a seguito demolizione totale del fabbricato come da denuncia di variazione del 2.02.1999 n. 324.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo D1 – TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171
sito in San Vito al Tagliamento

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

[REDACTED] - propr. per 1/1

- foglio 43, particella 170, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.15.60, reddito dominicale: € 17,72, reddito agrario: € 11,28
- foglio 43, particella 171, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.31.00, reddito dominicale: € 35,22, reddito agrario: € 22,41

Confini:

I mapp. 170 e 171 formano corpo unico confinante:

- a nord con altro foglio di mappa
- ad est con mapp. 348
- a sud con mapp. 15-11
- ad ovest con mapp. 279

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo E – TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41
sito in San Vito al Tagliamento**Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] - proprietà [REDACTED]

1/2 [REDACTED] - Plena proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:[REDACTED] - propr. per 1/2
[REDACTED] - propr. per 1/2

- foglio 44, particella 17 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.57.00, reddito dominicale: € 49,16, reddito agrario: € 35,33
- foglio 44, particella 17 porz. AB, qualità prato, classe 4, superficie catastale 0.03.50, reddito dominicale: € 1,39, reddito agrario: € 0,90
- foglio 44, particella 18 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.27.00, reddito dominicale: € 23,29, reddito agrario: € 16,73
- foglio 44, particella 18 porz. AB, qualità prato, classe 4, superficie catastale 0.01.90, reddito dominicale: € 0,76, reddito agrario: € 0,49
- foglio 44, particella 41 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.37.00, reddito dominicale: € 31,91, reddito agrario: € 22,93

- **foglio 44, particella 41 porz. AB**, qualità prato, classe 4, superficie catastale 0,02,00, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,52

Confini:

I mapp. 17 e 18 formano corpo unico confinante:

- a nord con altro foglio di mappa
- a est con mapp. 19
- a sud con linea ferroviaria Casarsa - Motta di Livenza
- ad ovest con mapp. 16

Il mapp. 41 confina:

- a nord con linea ferroviaria Casarsa - Motta di Livenza
- a est con mapp. 42
- a sud con mapp. 132
- ad ovest con corso d'acqua

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo F – TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111 sito in San Vito al Tagliamento

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - [redacted]

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

[redacted] propr. per 1/2
[redacted] - propr. per 1/2

- **foglio 45, particella 88**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1.13,60, reddito dominicale: € 99,74, reddito agrario: € 64,54
- **foglio 45, particella 89**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0,62,10, reddito dominicale: € 54,52, reddito agrario: € 35,28
- **foglio 45, particella 90**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0,27,40, reddito dominicale: € 24,06, reddito agrario: € 15,57
- **foglio 45, particella 91**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0,28,40, reddito dominicale: € 24,93, reddito agrario: € 16,13
- **foglio 45, particella 92**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0,24,10, reddito dominicale: € 21,16, reddito agrario: € 13,69
- **foglio 45, particella 93 porz. AA**, qualità prato, classe 5, superficie catastale 0,23,00, reddito dominicale: € 9,50, reddito agrario: € 5,35

- foglio 45, particella 93 porz. AB, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.01.90, reddito dominicale: € 1,67, reddito agrario: € 1,08
- foglio 45, particella 94, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 0.33.50, reddito dominicale: € 29,41, reddito agrario: € 19,03
- foglio 45, particella 111 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.25.00, reddito dominicale: € 23,24, reddito agrario: € 15,49
- foglio 45, particella 111 porz. AB, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 0.02.10, reddito dominicale: € 1,74, reddito agrario: € 1,08

Confini:

Le particelle formano corpo unico confinante, partendo da nord in senso orario, con:

- mapp. 68-67-61-60, corso d'acqua ("acqua del Molino"), altro foglio di mappa, mapp. 87

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo F1 – TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142 sito in San Vito al Tagliamento

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] a proprietà - [redacted]

1/2 di [redacted] Plena proprietà [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

[redacted] propr. per 1/2
[redacted] propr. per 1/2

- foglio 45, particella 66, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.42.00, reddito dominicale: € 39,04, reddito agrario: € 26,03
- foglio 45, particella 68, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.39.90, reddito dominicale: € 37,09, reddito agrario: € 24,73
- foglio 45, particella 142 porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 0.40.00, reddito dominicale: € 37,18, reddito agrario: € 24,79
- foglio 45, particella 142 porz. AB, qualità semin.arbor., classe 4, superficie catastale 0.02.50, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,42

Confini:

Le particelle formano corpo unico confinante, partendo da nord in senso orario, con:

- strada vicinale, mapp. 64-65-67-88-87, strada campestre

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola
Area urbanistica: agricola
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo: A – STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)
Corpo: B – TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88
Corpo: C – TERRENO Fg. 42 mapp. 13
Corpo: D – TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279
Corpo: D1 – TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171
Corpo: E – TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41
Corpo: F – TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111
Corpo: F1 – TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142
 Gli immobili sono occupati dalla ditta proprietaria.

Corpo: A1 – LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2

Con atto del 25.01.2013 rep. 284985 del not. Giorgio Pertegato, che si allega, la proprietà superficaria del lastrico solare è stata ceduta alla società [REDACTED] per la durata di anni 20.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dati relativi ai corpi: A - STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)

Dati relativi ai corpi: A1 - LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Centrobanca - Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A. contro [REDACTED] a: concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Pordenone in data 22/05/2001 al nn. 7666/1297.
 Importo ipoteca: L. 234.000.000=; Importo capitale: L. 117.000.000=
Note:
 Colpisce c.f. Fg. 43 mapp. 161 di Ha 1,37,50
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di ICCREA BANCA S.p.A. Istituto Centrale del Credito Cooperativo contro [REDACTED] concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 16/02/2005 al nn. 2862/558
 Importo ipoteca: € 1.500.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00
Note:
 Colpisce c.f. Fg. 43 mapp. 161 di Ha 1,37,50
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale SpA [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 al nn. 3173/561
 Importo ipoteca: € 2.900.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00
Note:
 Colpisce c.f. Fg. 43 mapp. 161 cat. D/10 e c.f. Fg. 43 mapp. 161 di Ha 1,37,20

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale [redacted]
fondiario
Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00
Note:
Colpisce c.f. Fg. 43 mapp. 161 cat. D/10 e c.t. Fg. 43 mapp. 161 di Ha 1.37.20
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale [redacted]
Iscritta a Pordenone in data 06/03/2013 ai nn. 3128/411
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00
Note
Colpisce c.f. Fg. 43 mapp. 161 sub. 1 cat. D/10 e c.t. Fg. 43 mapp. 161 di Ha 1.37.20
- **Ipoteca giudiziale** [redacted]
Iscritta a Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8312/1470
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 170.000,00
Note
Colpisce c.f. Fg. 43 mapp. 161 sub. 1 cat. D/10

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di [redacted]
[redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2467/1811
Note:
Colpisce c.f. Fg. 43 mapp. 161 cat. D/10 e c.t. Fg. 43 mapp. 161

Atti di asservimento:

- A rogito di [redacted]
Pordenone in data 22/02/2013 ai nn. 2653/1928
Servitù di elettrodotto e di passaggio a favore [redacted]
dell'impianto fotovoltaico di cui al Fg. 43 mapp. 161 sub. 2 **a carico dell'area Fg. 43 mapp. 161.**

Altre limitazioni:

- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso;** A rogito di [redacted]
[redacted] rep.n. 284985; trascritto a Pordenone in data 22/02/2013 ai nn. [redacted].
Con detto atto, che si allega, i [redacted]
[redacted] decorrere dal 25.01.2013, la proprietà superficiale dell'impianto fotovoltaico di potenza pari a 99,96 KW, allacciato alla rete elettrica nazionale in data 22.08.2012, sito in Via Rosch ed iscritto al catasto fabbricati al Fg. 43 mapp. 161 sub. 2.

Dati relativi ai corpi: B - TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Centrobanca - Banca Centrale di Credito

Popolare S.p.A. contro [REDACTED] vante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritta a Pordenone in data 22/05/2001 ai nn. 7666/1297

importo ipoteca: L. 234.000.000=; Importo capitale: L. 117.000.000=

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale SpA [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561
Importo ipoteca: € 2.900.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale [REDACTED]
[REDACTED] da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 06/03/2013 ai nn. 3128/411
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore [REDACTED]
vante da: decreto ingiuntivo;
Iscritta a Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8312/1470
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 170.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [REDACTED]
[REDACTED] da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2467/1811

Dati relativi ai corpi: C - TERRENO Fg. 42 mapp. 13

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561
Importo ipoteca: € 2.900.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale SpA [REDACTED]
[REDACTED] da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale SpA [REDACTED]
[REDACTED] vante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 06/03/2013 ai nn. 3128/411
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] da: decreto ingiuntivo;
Iscritta a Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8312/1470
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 170.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2467/1811

Dati relativi ai corpi: D - TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Centrobanca - Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A. [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Pordenone in data 22/05/2001 ai nn. 7666/1297
-Importo ipoteca: L. 234.000.000=; Importo capitale: L. 117.000.000=
Note:
Colpisce c.f. Fg. 43 mapp. 11-12-279 e c.f. Fg. 43 mapp. 12
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale [REDACTED]
[REDACTED] da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561
Importo ipoteca: € 2.900.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00
Note:
Colpisce anche c.f. Fg. 43 mapp. 12
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale SpA [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00
Note:
Colpisce anche c.f. Fg. 43 mapp. 12
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 06/03/2013 ai nn. 3128/411
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00
Note: Colpisce anche c.f. Fg. 43 mapp. 12
- **Ipoteca giudiziale** attiva [REDACTED]
[REDACTED] da: decreto ingiuntivo;
Iscritta a Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8312/1470
Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 170.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2467/1811
Note: Colpisce anche c.f. Fg. 43 mapp. 12

Dati relativi ai corpi: D1 – TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Centrobanca - Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A. [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Pordenone in data 22/05/2001 ai nn. 7666/1297
Importo ipoteca: L. 234.000.000=; Importo capitale: L. 117.000.000=
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561
Importo ipoteca: € 2.900.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 06/03/2013 ai nn. 3128/411
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2467/1811

Atti di asservimento:

- A rogito di [REDACTED] data 11/10/2007 rep.nn. 144481 trascritto a Pordenone in data 30/10/2007 ai nn. 20061/11906.
Servitù di transito a favore della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio a carico dei terreni Fg. 43 mapp. 170-171.

Dati relativi ai corpi: E – TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Centrobanca - Banca Centrale di Credito Popolare S.p.A. [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritta a Pordenone in data 22/05/2001 ai nn. 7666/1297
Importo ipoteca: L. 234.000.000=; Importo capitale: L. 117.000.000=
Note:
Colpisce solo Fg. 44 mapp. 41-17
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo

fondario

Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561

Importo ipoteca: € 2.900.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa [redacted]
[redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo
fondiario

Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa [redacted]
[redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Iscritta a Pordenone in data 06/03/2013 ai nn. 3128/411

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore [redacted]

[redacted]; decreto ingiuntivo;

Iscritta a Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8312/1470

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 170.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [redacted]
[redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2467/1811

Dati relative ai corpi: F – TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa con [redacted]
[redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pordenone in data 20/07/2005 ai nn. 12502/2915

Importo ipoteca: € 101.721,00; Importo capitale: € 58.126,26

Note

Colpisce solo Fg. 45 mapp. 94-111

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa [redacted]
[redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561

Importo ipoteca: € 2.900.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa con [redacted]
[redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa con [redacted]
[redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Iscritta a Pordenone in data 06/03/2013 ai nn. 3128/411

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore [redacted]

[redacted]; decreto ingiuntivo;

Iscritta a Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8312/1470

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 170.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2466/1810

Note

Colpisce solo Fg. 45 mapp. 94-111

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2467/1811

Altre limitazioni:

- **Costituzione di vincolo:** A rogito di [redacted] data 24/02/2005 rep.n. 133316; trascritto a Pordenone in data 04/03/2005 ai nn. 3897/2617.
Con detto atto [redacted] hanno donato in via irrevocabile ed assoluta [redacted] la cubatura fabbricabile pari a mc. 609 da sottrarsi dai terreni in Comune di San Vito al Tagliamento di cui al Fg. 45 mapp. 88-91-92-93 e ciò a favore dei terreni di proprietà [redacted] mapp. 556-558-560.
Viene conseguentemente aumentata la cubatura fabbricabile dei fondi avvantaggiati con corrispondente diminuzione della cubatura edilizia dei fondi che hanno subito la sottrazione.

Dati relative ai corpi: F1 – TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 20/07/2005 ai nn. 12502/2915
Importo ipoteca: € 101.721,00; Importo capitale: € 58.126,26
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 11/03/2009 ai nn. 3173/561
Importo ipoteca: € 2.900.000,00; Importo capitale: € 1.450.000,00
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 13/04/2010 ai nn. 5670/1115
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [redacted]
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 06/03/2013 ai nn. 3128/411
Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted]
[redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo;

Iscritta a Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8312/1470

Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 170.000,00

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2466/1810
- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale s.c.p.a. [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 22/02/2016 ai nn. 2467/1811

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: A – STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)

Dati relativi ai corpi: A1 - LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2

- [redacted] propr. per 1/2 [redacted] - propr. per 1/2 dal
04/11/1991 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a
rogito di [redacted] in data 04/11/1991, rep.n. 42667; trascritto a
Pordenone, in data 14/11/1991, ai nn. 12405/9555.

Dati relativi ai corpi: B – TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88

- [redacted] propr. per 1/2 [redacted] - propr. per 1/2 dal
28/03/2000 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a
rogito di [redacted] in data 28/03/2000, rep.n. 91841; trascritto a
Pordenone, in data 07/04/2000, ai nn. 4776/3385.

Dati relativi ai corpi: C – TERRENO Fg. 42 mapp. 13

- [redacted] propr. per 1/2 [redacted] - propr. per 1/2 dal
28/03/2001 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a
rogito di [redacted] in data 28/03/2001, rep.n. 99916; trascritto a
Pordenone, in data 09/04/2001, ai nn. 5540/3996.

Dati relativi ai corpi: D – TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279

Fg. 43 mapp. 11-12

- [redacted] propr. per 1/2, [redacted] - propr. per 1/2 dal
28/03/2000 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a
rogito di [redacted] in data 28/03/2000, rep.n. 91841; trascritto a
Pordenone, in data 07/04/2000, ai nn. 4777/3386.

Fg. 43 mapp. 279

- [redacted] propr. per 1/2 [redacted] - propr. per 1/2 dal
28/03/2000 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a
rogito di [redacted] in data 28/03/2000, rep.n. 91841; trascritto a
Pordenone, in data 07/04/2000, ai nn. 4778/3387.

Fg. 43 mapp. 15

- [redacted] - propr. per 1/2 [redacted] - propr. per 1/2 dal 28/03/2001 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted], in data 28/03/2001, rep.n. 99916; trascritto a Pordenone, in data 09/04/2001, ai nn. 5539/3995.

Dati relativi ai corpi: D1 – TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171

- [redacted] - propr. per 1/1 dal 22/03/1996 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito [redacted], in data 22/03/1996, rep.n. 65746; trascritto a Pordenone, in data 04/04/1996, ai nn. 4163/3171.

Dati relativi ai corpi: E – TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41**Fg. 44 mapp. 17-41**

- [redacted] propr. per 1/ [redacted] propr. per 1/2 dal 04/11/1991 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted], in data 04/11/1991, rep.n. 42667; trascritto a Pordenone, in data 14/11/1991, ai nn. 12405/9555.

Fg. 44 mapp. 18

- [redacted] propr. per 1/2 [redacted] propr. per 1/2 dal 28/03/2001 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted], in data 28/03/2001, rep.n. 99916; trascritto a Pordenone, in data 09/04/2001, ai nn. 5541/3997.

Dati relativi ai corpi: F – TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111**Fg. 45 mapp. 89-90**

- [redacted] - propr. per 1/2 [redacted] - propr. per 1/2 dal 17/03/1995 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted], in data 17/03/1995, rep.n. 60110; trascritto a Pordenone, in data 23/03/1995, ai nn. 3485/2615.

Fg. 45 mapp. 91-92-93-88

- [redacted] propr. per 1/2 [redacted] propr. per 1/2 dal 02/07/1996 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted], in data 02/07/1996, rep.n. 67248; trascritto a Pordenone, in data 17/07/1996, ai nn. 8457/6144.

Fg. 45 mapp. 94-111

- [redacted] propr. per 1/2 [redacted] propr. per 1/2 dal 13/04/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted], in data 13/04/2004, rep.n. 126134-124117; trascritto a Pordenone, in data 16/04/2004, ai nn. 6391/4271.

Dati relativi ai corpi: F1 – TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142**Fg. 45 mapp. 68**

- [redacted] - propr. per 1/2 [redacted] - propr. per 1/2 dal 13/04/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted], in data 13/04/2004, rep.n. 126133-126115;

trascritto a Pordenone, in data 16/04/2004, ai nn. 6390/4270.

Fg. 45 mapp. 66-142

- [redacted] propr. per 1/2 [redacted] - propr. per 1/2 dal 10/05/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted] in data 10/05/2004, rep.n. 126980-126974; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2004, ai nn. 7755/5146.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione Savorgnano, Via Rosch
Dati relativi ai corpi: A - STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)

- **Concessione edilizia prot. 14146 del 24.05.2004**
 Intestazione: [redacted]
 Per lavori: costruzione di una stalla con annessi accessori (fienile, vasca liquami, silos ecc..) in sostituzione di altra esistente
- **Concessione edilizia prot. 30875 del 29.11.2004**
 Intestazione: [redacted]
 Per lavori: variante (modifiche alla copertura, al posizionamento) e ampliamento al progetto di costruzione di una stalla con annessi accessori già autorizzato con C.E. prot. 14146 del 24.05.2004
- **Certificato di agibilità prot. 30742 del 22.11.2005 (prat.n. 27682)**
 Intestazione: [redacted]
 Per lavori: rif. alla C.E.n. 14146 del 24.05.2004 e variante 1 n. 30875 del 29.11.2004
- **Permesso di costruire prot. 19681 del 17.07.2008**
 Intestazione: [redacted]
 Per lavori: ampliamento dei fabbricati aziendali (stalla e fienile) e costruzione di una nuova concimaia
- **D.I.A. prot. 26057 del 24.09.2008**
 Intestazione: [redacted]
 Per lavori: variante a permesso di costruire n. 19681 del 17.07.2008 (modifica posizionamento filare colonne lato sud-ovest nuovo capannone con conseguente adeguamento delle altezze; rettifica posizionamento in planimetria)
- **D.I.A. prot. 21958 del 29.07.2011**
 Intestazione: [redacted]
 Per lavori: completamento lavori di cui alla C.E. n. 19681 del 17.07.2008 e D.I.A. n. 26057 del 24.09.2008
Note
 Gli ampliamenti del 2008 sono privi di collaudo statico, dichiarazione di conformità degli impianti e del certificato di agibilità.
- **Comunicazione di inizio lavori prot. 17380 del 18.06.2012**
 Intestazione: [redacted]
 Per lavori: posa di un impianto fotovoltaico.

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati per attività agricole [D10]****Dati relativi ai corpi: A - STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1)****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Lievi difformità di edilizia libera alle tettoie ed al fienile, sanabili con un'oblazione di € 258,00.

Note

Ai fini della commerciabilità si allega copia del certificato prot.n. 30268 del 13.10.2016 rilasciato dal Comune di San Vito al Tagliamento, da cui risulta che sugli immobili Fg. 43 mapp. 161 sub. 1 e sub. 2 non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85.

7.2 Conformità urbanistica

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 28395 del 11.10.2016 rilasciato dal Comune di San Vito al Tagliamento, che si allega, gli immobili staggiti sono così classificati nel vigente strumento urbanistico:

Fg. 41 mapp. 79-88 Fg. 42 mapp. 13 Fg. 43 mapp. 161-12-11-15-170-171-279 Fg. 44 mapp. 17-18-41 Fg. 45 mapp. 66-68-88-89-90-91-92-142	Zona Omogenea di tipo E/4a d'interesse agricolo paesaggistico delle risorgive
Fg. 45 mapp. 93-94-111	Zona Omogenea di tipo E/4a d'interesse agricolo paesaggistico delle risorgive, e in Aree di interesse archeologico

DESCRIZIONE

Trattasi di terreni e fabbricati facenti parte di un'azienda agricola ad indirizzo zootecnico-lattifero, costituita da più corpi nel territorio del Comune di San Vito al Tagliamento.

FABBRICATI

Gli edifici destinati all'allevamento dei bovini sono ubicati nella frazione Savorgnano in Via Rosch, sono eretti sul mapp. 161 di Ha 1.37.20 e sono costituiti da:

- n. 1 capannone destinato a stalla a stabulazione libera con cuccette per vacche lattifere e con box a lattiera per manze, realizzato nel 2004 ed ampliato nel 2008, con corsie di servizio, di alimentazione e di foraggiamento, della superficie complessiva di mq. 3.386 ca., nonché tettoia di mq. 128 ca., zona d'isolamento per vitelli di mq. 127 ca. con tettoia di mq. 60 ca., e corpo mungitura-servizi di complessivi mq. 345 ca., comprendente zona attesa, sala mungitura, sala latte, disimpegno, sala macchine, ufficio, servizi igienici con doccia e spogliatoio, con tettoia di mq. 30 ca.;
- n. 1 capannone adibito a fienile di mq. 608 ca., realizzato nel 2004;
- n. 1 capannone destinato a stalla a stabulazione libera con box su lettiera di paglia permanente per vacche da rimonta, realizzato fra il 2008 ed il 2011, della superficie di mq. 440 ca., con corsia di alimentazione coperta di mq. 160 ca. ;
- n. 2 vasche cilindriche per lo stoccaggio dei liquami, di mc 706.50 ciascuna;
- n. 2 silos a platea di mq. 600 ca. complessivi;
- n. 2 concimaie di mq. 220 ca. complessivi.

Stalla su cuccette, corpo mungitura-servizi e stalla su lettiera

I fabbricati, seppur realizzati in epoche diverse, presentano sostanzialmente le stesse caratteristiche costruttive, e precisamente:

- fondazioni in c.a. del tipo continuo;
- strutture in elevazione e di copertura costituite da profilati in acciaio zincato del tipo HEAA ed IPEA ed arcarecci tipo Omega, con ancoraggi alle fondazioni con tirafondi e controventature di falda e di parete;
- manti di copertura eseguiti con pannelli sandwich di lamiera grecata, zincata e preverniciata, con interposto strato coibente;
- cupolini di sfiato sul colmo della struttura in policarbonato;
- coperture pedonabili, con punti di ancoraggio, raggiungibili da scale fisse protette;
- lattinerie in lamiera zincata preverniciata;
- muri perimetrali di tamponamento e divisorii dei locali di servizio in blocchi Leca a vista;
- chiusure perimetrali, con eventuale ausilio di reti frangivento, e divisioni interne (cancelli, autocatture, battifianchi per le cuccette, recinti ecc...) in profili tubolari zincati;
- controsoffittatura zona uffici-servizi con pannelli tipo monopanel.

La pavimentazione delle corsie di servizio, di alimentazione e di foraggiamento è in cemento armato grezzo; la zona in prossimità delle mangiatoie è altresì rivestita con piastrelle di clinker.

Nel corpo mungitura-servizi la pavimentazione è in resina antiscivolo o in piastrelle di clinker, le pareti, dove previsto, sono rivestite con piastrelle di ceramica ed i serramenti sono in alluminio, con porte pannellate e finestre in policarbonato alveolare, con aperture a wasistas.

Si evidenzia che sulla copertura della stalla principale, in particolare sulla falda volta verso sud, vi è un impianto fotovoltaico di potenza pari a 99,96 KW, allacciato alla rete elettrica nazionale in data 22.08.2012, realizzato a seguito di comunicazione presentata presso il Comune di San Vito al Tagliamento in data 18.06.2012 n. 17380.

Con atto del 25.01.2013 rep. 284985 d. [redacted] stata ceduta alla so-
[redacted], per la durata di anni 20, la proprietà superficaria del
impianto solare iscritto al catasto fabbricati con il Fg. 43 mapp. 161 sub. 2, nonché la
titolarità dell'impianto fotovoltaico n. 791969 pratica/impianto e della convenzione n.
F021258885707 del 26.11.2012 riguardante la tariffa incentivante, oltre alla convenzione
di scambio sul posto n. SSP00390141 del 1.12.2012, secondo le modalità previste dal
GSE, anche nel caso in cui la convenzione da scambio sul posto passi a cessione totale.

Fienile

Il fabbricato ad uso fienile, aperto ad eccezione dell'angolo sud, che è tamponato e diviso fino ad un'altezza di m 2.00-3.00, presenta sostanzialmente le stesse caratteristiche delle stalle: struttura in acciaio zincato; fondazioni in c.a. nastriformi; pavimento in c.a. frattazzato; copertura con pannelli in lamiera zincata preverniciata tipo sandwich; lattoneria in lamiera zincata preverniciata.

Vasche per la raccolta e lo stoccaggio dei liquami

Tutte le strutture interessate dalla raccolta dei liquami sono realizzate in cemento armato, additivato per renderlo impermeabile.

La pulizia delle deiezioni avviene tramite n. 4 raschiatori, che scaricano in canali trasversali collegati a delle prevasche (poste una sul lato est ed una sul lato ovest della stalla più ampia), da dove i liquami, miscelati ed omogeneizzati, vengono inviati alle vasche di stoccaggio.

Queste, realizzate interamente in c.a. su platea di fondazione, sono a cielo aperto ed hanno forma circolare, con diametro interno di ml. 15 e muri in elevazione dell'altezza di ml. 4.00.

Silos e concimaie

I silos a platea per lo stoccaggio di cereali trinciati allo stato ceroso sono posti a sud del fienile e sono realizzati con elementi modulari prefabbricati in calcestruzzo armato.

Le concimazioni sono ubicate invece nell'angolo sud-est e nord-est del lotto ed anch'esse sono realizzate in c.a.

I fabbricati sono provvisti di impianto elettrico ed idrico collegato a pozzo artesiano, e le stalle anche di impianto di ventilazione.

Le acque reflue vengono raccolte in vasca Imhoff o condensagrassi e quindi convogliate, con le acque meteoriche, nel fossato posto a sud del lotto.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- dell'impianto idro-sanitario rilasciata il 26.09.2005 dall'Impresa [REDACTED]
- dell'impianto elettrico di forza motrice ed illuminazione rilasciata il 30.09.2005 [REDACTED]

L'area scoperta è destinata a percorsi e piazzali di servizio, ed è asfaltata o in terra battuta.

Il lotto è interamente recintato con paletti metallici in acciaio zincato e rete plasticata; l'accesso è posto sul lato sud-ovest ed è regolato da ampio cancello (ml. 12.00 ca.) elettrico telecomandato in acciaio zincato a scorrere.

TERRENI

CORPO B - TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88

Trattasi di terreni agricoli della superficie complessiva di mq.cat. 9.640, costituenti un unico corpo ubicato in loc. Melmose, a giacitura piana, di forma rettangolare, di natura argillosa, destinato a seminativo, non irrigabile, accessibile da strada bianca e capezzagna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] piena proprietà - [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] piena proprietà - [REDACTED]

Superficie complessiva di mq **9.640,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 79	sup reale lorda	7.120,00	1,00	7.120,00	€ 3,00
mapp. 88	sup reale lorda	2.520,00	1,00	2.520,00	€ 3,00

9.640,00

CORPO C - TERRENO Fg. 42 mapp. 13

Trattasi di un terreno agricolo della superficie di mq.cat. 2.870 ubicato in loc. Spinei, a giacitura piana, di forma trapezoidale, di natura medio impasto, destinato a seminativo, non irrigabile, accessibile da strada bianca e capezzagna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà [redacted]

1/2 di [redacted] Piena proprietà [redacted]

Superficie complessiva di mq **2.870,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 13	sup reale lorda	2.870,00	1,00	2.870,00	€ 3,50

2.870,00**CORPO D - TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279**

Trattasi di terreni agricoli della superficie complessiva di mq.cat. 24.290, costituenti un unico corpo ubicato in loc. Torondati, a giacitura piana, di forma regolare, di natura medio impasto, destinato a seminativo, irrigato da pozzo privato con rotolone, accessibile da strada bianca.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà [redacted]

1/2 di [redacted] Piena proprietà [redacted]

Superficie complessiva di mq **24.290,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 11	sup reale lorda	13.050,00	1,00	13.050,00	€ 4,40
mapp. 12	sup reale lorda	420,00	1,00	420,00	€ 4,40
mapp. 15	sup reale lorda	10.300,00	1,00	10.300,00	€ 4,40
mapp. 279	sup reale lorda	520,00	1,00	520,00	€ 4,40

24.290,00**CORPO D1 - TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171**

Trattasi di terreni agricoli della superficie complessiva di mq.cat. 4.660, costituenti un unico corpo ubicato in loc. Torondati, a giacitura piana, di forma trapezoidale, di

natura medio impasto, destinato a seminativo, non irrigabile, accessibile da capezzagna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Plena proprietà - [redacted]

Superficie complessiva di mq **4.660,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 170	sup reale lorda	1.560,00	1,00	1.560,00	€ 3,90
mapp. 171	sup reale lorda	3.100,00	1,00	3.100,00	€ 3,90
				4.660,00	

CORPO E - TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41

Trattasi di due appezzamenti di forma trapezoidale, della superficie complessiva di mq.cat. 12.840, divisi dalla linea ferroviaria (dismessa) Casarsa – Motta di Livenza, a giacitura piana, di natura argillosa, destinati a prato, non irrigabili, accessibili da strada bianca.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà - [redacted]

1/2 di [redacted] Plena proprietà - [redacted]

Superficie complessiva di mq **12.840,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 17	sup reale lorda	6.050,00	1,00	6.050,00	€ 2,20
mapp. 18	sup reale lorda	2.890,00	1,00	2.890,00	€ 2,20
mapp. 41	sup reale lorda	3.900,00	1,00	3.900,00	€ 2,20
				12.840,00	

CORPO F - TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111

Trattasi di terreni agricoli della superficie complessiva di mq.cat. 34.110 formanti un unico appezzamento di forma all'incirca trapezoidale ubicato in loc. Viale di Mezzo, in vicinanza dei fabbricati aziendali suddescritti, a giacitura piana, di natura argillosa, destinato a seminativo, irrigato da pozzo privato e rotolone, accessibile da strada bianca e capezzagna.

I mapp. 93-94-111 ricadono anche in zona di interesse archeologico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà - [redacted]

1/2 di [redacted] piena proprietà - [redacted]

Superficie complessiva di mq **34.110,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 88	sup reale lorda	11.360,00	1,00	11.360,00	€ 3,50
mapp. 89	sup reale lorda	6.210,00	1,00	6.210,00	€ 3,50
mapp. 90	sup reale lorda	2.740,00	1,00	2.740,00	€ 3,50
mapp. 91	sup reale lorda	2.840,00	1,00	2.840,00	€ 3,50
mapp. 92	sup reale lorda	2.410,00	1,00	2.410,00	€ 3,50
mapp. 93	sup reale lorda	2.490,00	1,00	2.490,00	€ 3,50
mapp. 94	sup reale lorda	3.350,00	1,00	3.350,00	€ 3,50
mapp. 111	sup reale lorda	2.710,00	1,00	2.710,00	€ 3,50
34.110,00					

CORPO F1 - TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142

Trattasi di terreni agricoli della superficie complessiva di mq.cat. 12.440 formanti un unico appezzamento di forma regolare ubicato in loc. Viale di Mezzo in vicinanza dei fabbricati aziendali suddescritti, a giacitura piana, di natura medio impasto, destinato a seminativo, non irrigabile, accessibile da strada bianca e capezzagna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà - [redacted]

1/2 di [redacted] piena proprietà - [redacted]

Superficie complessiva di mq **12.440,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 66	sup reale lorda	4.200,00	1,00	4.200,00	€ 3,00
mapp. 68	sup reale lorda	3.990,00	1,00	3.990,00	€ 3,00
mapp. 142	sup reale lorda	4.250,00	1,00	4.250,00	€ 3,00
12.440,00					

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima riguarda unicamente gli immobili, con esclusione quindi di tutti i macchinari ed attrezzature aziendali presenti, ed in particolare degli impianti di mungitura e conservazione del latte, nonché dell'impianto fotovoltaico.

Ai fini della valutazione delle stalle, in assenza di un vero e proprio mercato a cui fare riferimento, si è valutato per via sintetico-comparativa gli immobili "a corpo", utilizzando il metodo del costo di ricostruzione deprezzato in base alla vetustà, allo stato di conservazione ed all'obsolescenza tecnico-funzionale ed economica, tenendo presente che questi edifici sono soggetti ad una rapida obsolescenza, e tendono a degradarsi rapidamente soprattutto negli impianti.

Si è tenuto conto inoltre della profonda crisi cui versa in particolare il settore legato alla filiera del latte, e che gli immobili, per la loro destinazione, sono comunque volti ad interessare un numero ristretto di potenziali acquirenti.

Nella determinazione del valore si è altresì considerata la cessione del diritto di superficie per anni 20 dal 25.01.2013 sul lastrico solare catastalmente identificato con il Fg. 43 mapp. 161 sub. 2, e della servitù di elettrodotto aereo e/o interrato e di passaggio gravanti sul fondo mapp. 161, di cui all'atto rep. 284985 del not. Giorgio Pertegato.

* * *

Ai fini della valutazione dei ferreni si è adottato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, fertilità, coltura, irrigabilità, servitù, destinazione urbanistica) e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi pubblicati a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Annualità 2016**Valori Agricoli medi della provincia****Regione agraria n. 8 (San Vito al Tagliamento)**

N. 11B pianura: bassa pianura fra Tagliamento e Cellina

coltura	valore agricolo €/ha
seminativo	47.300,00
seminativo arborato	47.300,00
seminativo irriguo	52.500,00
prato	33.100,00

* * *

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di procedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.).

Elenco fonti:

Valori agricoli medi della provincia, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.2 Valutazione corpi:

A - STALLE - Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1) - Fabbricati per attività agricole [D10]

A1- LASTRICO SOLARE - Fg. 43 mapp. 161 sub. 2 - Lastrico solare [L]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 445.000,00
Valore complessivo intero			€ 445.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)			€ 445.000,00

B – TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 79	7.120,00	€ 3,00	€ 21.360,00
mapp. 88	2.520,00	€ 3,00	€ 7.560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.920,00
Valore Corpo	€ 28.920,00
Valore complessivo intero	€ 28.920,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 28.920,00

C – TERRENO Fg. 42 mapp. 13

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 13	2.870,00	€ 3.50	€ 10.045,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.045,00
Valore Corpo	€ 10.045,00

Valore complessivo intero € 10.045,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 10.045,00

D – TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 11	13.050,00	€ 4,40	€ 57.420,00
mapp. 12	420,00	€ 4,40	€ 1.848,00
mapp. 15	10.300,00	€ 4,40	€ 45.320,00
mapp. 279	520,00	€ 4,40	€ 2.288,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 106.876,00

Valore Corpo € 106.876,00

Valore complessivo intero € 106.876,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 106.876,00

D1 – TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 170	1.560,00	€ 3,90	€ 6.084,00
mapp. 171	3.100,00	€ 3,90	€ 12.090,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 18.174,00

Valore Corpo € 18.174,00

Valore complessivo intero € 18.174,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 18.174,00

E – TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 17	6.050,00	€ 2,20	€ 13.310,00
mapp. 18	2.890,00	€ 2,20	€ 6.358,00
mapp. 41	3.900,00	€ 2,20	€ 8.580,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.248,00
Valore Corpo	€ 28.248,00
Valore complessivo intero	€ 28.248,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 28.248,00

F – TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 88	11.360,00	€ 3,50	€ 39.760,00
mapp. 89	6.210,00	€ 3,50	€ 21.735,00
mapp. 90	2.740,00	€ 3,50	€ 9.590,00
mapp. 91	2.840,00	€ 3,50	€ 9.940,00
mapp. 92	2.410,00	€ 3,50	€ 8.435,00
mapp. 93	2.490,00	€ 3,50	€ 8.715,00
mapp. 94	3.350,00	€ 3,50	€ 11.725,00
mapp. 111	2.710,00	€ 3,50	€ 9.485,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 119.385,00
Valore Corpo	€ 119.385,00
Valore complessivo intero	€ 119.385,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 119.385,00

F1 – TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 66	4.200,00	€ 3,00	€ 12.600,00
mapp. 68	3.990,00	€ 3,00	€ 11.970,00
mapp. 142	4.250,00	€ 3,00	€ 12.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 37.320,00
Valore Corpo	€ 37.320,00
Valore complessivo intero	€ 37.320,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 37.320,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - STALLE Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1) A1 - LASTRICO SOLARE Fg. 43 mapp. 161 sub. 2	Fabbricati per attività agricole [D10] e lastrico solare [L]	0,00	€ 445.000,00	€ 445.000,00
B - TERRENI Fg. 41 mapp. 79-88		9.640,00	€ 28.920,00	€ 28.920,00
C - TERRENI Fg. 42 mapp. 13		2.870,00	€ 10.045,00	€ 10.045,00
D - TERRENI Fg. 43 mapp. 11-12-15-279		24.290,00	€ 106.876,00	€ 106.876,00
D1 - TERRENI Fg. 43 mapp. 170-171		4.660,00	€ 18.174,00	€ 18.174,00
E - TERRENI Fg. 44 mapp. 17-18-41		12.840,00	€ 28.248,00	€ 28.248,00
F - TERRENI Fg. 45 mapp. 88-89-90-91-92-93-94-111		34.110,00	€ 119.385,00	€ 119.385,00
F1 - TERRENI Fg. 45 mapp. 66-68-142		12.440,00	€ 37.320,00	€ 37.320,00
			€ 793.968,00	€ 793.968,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di procedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.)

€ 119.095,20

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 675.000,00

Allegati**DOCUMENTI CATASTALI**

- mappe catastali (intero foglio di mappa ed estratti in scala) con individuazione immobili e fotografie aeree:
 - 1.1 Fg. 43 mapp. 161
 - 1.2 Fg. 41 mapp. 79-88
 - 1.3 Fg. 42 mapp. 13
 - 1.4 Fg. 43 mapp. 11-12-15-279-170-171
 - 1.5 Fg. 44 mapp. 17-18-41

- 1.6 Fg. 45 mapp. 66-68-88-89-90-91-92-93-94-111-142
- 1.7 attestato di approvazione tipo mappale prot.n. 108575 del 12.12.2016
- 1.8 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. PN0110732 (sub. 3 ex sub. 1)
- 1.9 ricevuta di avvenuta denuncia di variaz. prot.n. PN0106716 del 6.12.2016 (sub. 2)
- 1.10 elaborato planimetrico Fg. 43 mapp. 161 scala 1:1000
- 1.11 planimetria catastale Fg. 43 mapp. 161 sub. 3 (ex sub. 1) scala 1:500
- 1.12 planimetria catastale Fg. 43 mapp. 161 sub. 2 scala 1:500
- 1.13 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [redacted] con aggiornamento al 15.12.2016
- 2.2 visura ipotecaria a nome [redacted] con aggiornamento al 15.12.2016
- 2.3 nota di iscrizione ipoteca giudiziale del 20.06.2016 n. 1470 part. (n. 8312 gen.)

TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 4.11.1991 rep. 42667 del [redacted] (acq. Fg. 43 mapp. 161)
- 3.2 atto di CV del 17.12.1995 rep. 60110 del [redacted] (acq. Fg. 45 mapp. 89-90)
- 3.3 atto di CV del 2.07.1996 rep. 67248 del [redacted] (acq. Fg. 45 mapp. 91-92-93-88)
- 3.4 atto di CV del 22.03.1996 rep. 65746 del [redacted] (acq. Fg. 43 mapp. 170-171)
- 3.5 atto di CV del 28.03.2000 rep. 91841 del [redacted] (acq. Fg. 41 mapp. 79-88 e Fg. 43 mapp. 11-12-279)
- 3.6 atto di CV del 28.03.2001 rep. 99916 del [redacted] (acq. Fg. 43 mapp. 15, Fg. 42 mapp. 13 e Fa. 44 mapp. 18)
- 3.7 atto di CV del [redacted] autenticato il 13.04.2004 con rep. 126115 e rep. 126133 (acq. Fg. 45 mapp. 68)
- 3.8 atto di CV del [redacted] autenticato il 13.04.2004 con rep. 126117 e rep. 126134 (acq. Fg. 45 mapp. 94-111)
- 3.9 atto di CV del [redacted] autenticato il 10.05.2004 con rep. 126974 e rep. 126980 (acq. Fg. 45 mapp. 66-142)

STATO CIVILE

- 4.1 estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio a nome [redacted] dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di San Vito al Tagliamento
- 4.2 estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio a nome [redacted] dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di San Vito al Tagliamento

CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE e COSTITUZIONE SERVITU'

- 5.1 atto del 25.01.2013 rep. 284985 del [redacted]

SERVITU'

- 6.1 atto del [redacted] autenticato il 3.05.2007 con rep. 143572 ed il 11.10.2007 con rep. 144481 (servitù di transito sul Fg. 43 mapp. 170-171)

DONAZIONE DI CUBATURA

- 7.1 atto del 24.02.2005 rep. 133316 del [redacted] autenticato il 3.05.2007

con rep. 143572 ed il 11.10.2007 con rep. 144481 (donazione cubatura dei terreni Fg. 45 mapp. 88-91-92-93)

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 8.1 dell'impianto idro-sanitario in data 26.09.2005
- 8.2 dell'impianto elettrico di forza motrice ed illuminazione in data 30.09.2005

DOCUMENTI COMUNE DI SAN VITO AL TAGLIAMENTO

- 9.1 concessione edilizia prot.n. 14146 del 24.05.2004 con n. 2 tavole di progetto
- 9.2 concessione edilizia prot.n. 30875 del 29.11.2004 con n. 1 tavola di progetto
- 9.3 certificato di agibilità prot.n. 30742 del 22.11.2005 - prat.n. 27682
- 9.4 permesso di costruire prot. 19681 del 17.07.2008 con n. 2 tavola di progetto
- 9.5 D.I.A. prot.n. 26057 del 24.09.2008 con relazione di asseverazione e n. 1 tavola di progetto
- 9.6 D.I.A. prot.n. 21958 del 29.07.2011 con relazione di asseverazione
- 9.7 comunicazione inizio lavori prot.n. 17380 del 18.06.2012

CERTIFICATI COMUNALI

- 10.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 28395 del 11.10.2016
- 10.2 certificato di inesistenza provv. sanzionatori prot.n. 30268 del 13.10.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11.1 n. 42 fotografie stalle

Pordenone, 19 dicembre 2016

