


Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa - BCC Gestione Crediti**

contro: 

N° Gen. Rep. **32/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE DEL 05.12.2016

Lotti Vivaro: 001.a - Fg. 3 mappali 110, 317
001.b - Fg. 3 mappale 319



Lotto 1.a



Lotto 1.b

Esperto alla stima: Geom. Renza Borean
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 0434870341
Fax: 0434870341
Email: renza.borean@tiscali.it
Pec: renza.borean@geopec.it

OSSERVAZIONI DEI CREDITORI

In data 21.12.2016, la sottoscritta geom. Renza Borean, già CTU per la redazione dell'elaborato peritale relativo all'E.I. n. 32/2016 promossa contro [REDACTED] perizia depositata il 5.12.2016, si è presentata all'udienza davanti il G.E. dott.ssa Monica Biasutti, per dare chiarimenti in merito al predetto elaborato peritale.

In udienza è stato chiesto di rispondere per iscritto alle seguenti osservazioni:

- Per il creditore iscritto BCC Gestione Crediti:
1 - Nell'indice sintetico al p.to 4 (creditori iscritti) della perizia, non è indicata in relazione ad alcuni mappali, l'iscrizione dell'ipoteca a favore della BCC Spa.

In particolare i beni non indicati sono i seguenti:

- ✓ Lotto 3 - Fg. 2 mapp. 88
- ✓ Lotto 11 - Fg. 6 mapp. 128 e 236
- ✓ Lotto 14 - Fg. 8 mapp. 35
- ✓ Lotto 6 - Fg. 2 mapp. 236 e 239
- ✓ Lotto 7 - Fg. 3 mapp. 44, 45, 47, 48, 49 e 315
- ✓ Lotto 8 - Fg. 3 mapp. 245

- Per il creditore procedente Banca di Cividale Spa:
1 - non è stata fatta menzione del terreno CT Fg. 3 mapp. 319, E.U., 2 are;
2 - il fabbricato distinto al CEU Fg. 3 mapp. 319, A/3 di proprietà per 5/6 dell'esecutato, unitamente ai terreni mapp. 317 e 110 invece di proprietà per l'intero 1/1 dell'esecutato, costituiscono il lotto 1 complessivamente stimato per la vendita esecutiva in € 58.737,50;
necessità di chiarire le sorti dell'immobile distinto al Fg. 3 mapp. 319;
3 - distinguere nel lotto 1 la casa al mapp. 319 esecutata pro quota, dai terreni ai mapp. 317 e 110 esecutati per l'intero;
4 - giudizio di convenienza o meno alla vendita in un unico lotto per mantenere l'unità dei beni costituenti l'attività agricola.

In risposta ai chiarimenti chiesti, si redige il seguente elaborato peritale inserendo, in capo, il numero di pagina che va sostituita alla perizia originale depositata il 05.12.2016.

- RISPOSTA per il creditore iscritto BCC Gestione Crediti:

PAGINA 2

1. Dati Catastali

Bene: - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

Per il lotto 001

Lotto: 001.a - Fg. 3 mappali 110 e 317

Corpo: A - Fg. 3 mappali 110

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED] sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 110, qualità Prato, classe 2, superficie catastale ha 00.04.60, reddito dominicale: € 1,78, reddito agrario: € 0,95

Corpo: A - Fg. 3 mappali 317

Categoria: agricolo

Dati Catastali: sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 317, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.04.70, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 2,67, [REDACTED]

Lotto: 001.b - Fg. 3 mappali 319

Corpo: A - Fg. 3 mappali 319

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] per 5/6, [REDACTED] per 1/6, foglio 3, particella 319, indirizzo via Lenardon 8, piano T-1-2, comune Vivaro, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 445,70, Ente Urbano, sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 319, qualità EU, superficie catastale ha 00.02.10

PAGINA 7

2. Possesso

Bene: - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

Per il lotto 001

Lotto: 001.a - Fg. 3 mappali 110 e 317

Corpo: A - Fg. 3 mappali 110

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: A - Fg. 3 mappali 317

Possesso: Occupato con titolo

Lotto: 001.b - Fg. 3 mappale 319

Corpo: A - Fg. 3 mappali 319

Possesso: Occupato con titolo

PAGINE 12/13/14

4. Creditori Iscritti

Bene: - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001.a - Fg. 3 mappali 110 e 317

Corpo: A - Fg. 3 mappali 110

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Corpo: A - Fg. 3 mappali 317

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Lotto: 001.b - Fg. 3 mappale 319

Corpo: A - Fg. 3 mappali 319

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Lotto: 002 - Fg. 6 mappale 17

Corpo: A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Corpo: A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Lotto: 003

Corpo: A - Fg. 2 mappali 88

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 2 mappale 89

Creditori Iscritti: BCC Gestione Crediti

Lotto: 004

Corpo: A - Fg. 2 mappale 198

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Lotto: 005

Corpo: A - Fg. 2 mappale 233

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Lotto: 006

Corpo: A - Fg. 2 mappale 150

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 2 mappale 236

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 2 mappale 239

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Lotto: 007

Corpo: A - Fg. 3 mappale 25

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 3 mappale 315

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 3 mappale 44

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 3 mappale 45

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 3 mappale 46

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Corpo: A - Fg. 3 mappale 47

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 3 mappale 48

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 3 mappale 49

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 3 mappale 51

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Lotto: 008

Corpo: A - Fg. 3 mappale 205

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 3 mappale 206

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Corpo: A - Fg. 3 mappale 207
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Corpo: A - Fg. 3 mappale 244
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Corpo: A - Fg. 3 mappale 245
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Lotto: 009

Corpo: A - Fg. 4 mappale 17
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Lotto: 010

Corpo: A - Fg. 4 mappale 249
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Lotto: 011

Corpo: A - Fg. 6 mappale 123
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 6 mappale 128
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 6 mappale 129
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Corpo: A - Fg. 6 mappale 236
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Lotto: 012

Corpo: A - Fg. 7 mappale 226
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Lotto: 013

Corpo: A - Fg. 7 mappale 299
Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Lotto: 014

Corpo: A - Fg. 8 mappale 35

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, BCC Gestione Crediti

Corpo: A - Fg. 8 mappale 48

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Lotto: 015

Corpo: A - Fg. 8 mappale 77

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Corpo: A - Fg. 8 mappale 78

Creditori Iscritti: Non specificato

Corpo: A - Fg. 8 mappale 80

Creditori Iscritti: Non specificato

Lotto: 016

Corpo: A - Fg. 8 mappale 31

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

Bene: - Fanna (Pordenone) - 33099

Lotto: 017 - Fg. 10 mappale 173

Corpo: A - Fg. 10 mappale 173

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa

PAGINA 15

5. Comproprietari

Per il lotto 001

Lotto: 001.a - Fg. 3 mappali 110 e 317

Corpo: A - Fg. 3 mappali 110

Comproprietari: Nessuno

Corpo: A - Fg. 3 mappali 317

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 001.b - Fg. 3 mappale 319

Corpo: A - Fg. 3 mappali 319

Comproprietari: D'Agnolo Giuliana

PAGINA 22

8. Prezzo

Bene: - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

Per il lotto 001

Lotto: 001.a - Fg. 3 mappali 110 e 317

Prezzo da libero: € 3.200,00

Prezzo da occupato: € 3.200,00

Lotto: 001.b - Fg. 3 mappale 319

Prezzo da libero: € 51.762,50

Prezzo da occupato: € 51.762,50

- RISPOSTA Per il creditore procedente Banca di Cividale Spa:

Beni in Vivaro (Pordenone)
Località/Frazione Tesis

Lotto: 001.a - Fg. 3 mappali 110 e 317

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 - Fg. 3 mappali 110.

agricolo sito in frazione: Tesis

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 110, qualità Prato, classe 2, superficie catastale ha 00.04.60, reddito dominicale: € 1,78, reddito agrario: € 0,95

Derivante da: [redacted]

Confini: A nord con il mapp. 109, a est con il mapp. 275, a sud con il mappale 317, a ovest mapp. 337

Note: Fa corpo unico con il mappale 317

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La superficie reale del lotto non corrisponde alla superficie riportata in mappa al Catasto Terreni. L'iter procedurale è lo stesso a quanto riportato per il fabbricato al mappale 319 (frazionamento, atto di compravendita o usucapione).

Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappali 317.

agricolo sito in frazione: Tesis

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 317, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.04.70, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 2,67

Derivante da: [REDACTED]

Confini: A nord con il mapp. 110, a est con il mapp. 263, a sud con il mappale 319 e 318, a ovest mapp. 337 e 318

Note: Fa corpo unico con il mappale 110

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 317, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.04.70, reddito dominicale: € 4,13, reddito agrario: € 2,67

Confini: A nord con il mapp. 110, a est con il mapp. 263, a sud con il mappale 319 e 318, a ovest mapp. 337 e 318

Note: Fa corpo unico con il mappale 110

note: La superficie reale dei lotti non corrisponde alla superficie riportata in mappa al Catasto Terreni. L'iter procedurale è lo stesso a quanto riportato per il fabbricato al mappale 319 (frazionamento, atto di compravendita o usucapione).

Regolarizzabili mediante: Al fine di correggere le discordanze catastali riscontrate è necessario procedere con l'esecuzione del Frazionamento/Tipo Mappale al Catasto Terreni e successiva pratica DOCFA al Catasto Urbano, nonché l'attestazione della proprietà.

Descrizione delle opere da sanare: Restano da chiarire le cause dello sconfinamento riscontrato e le procedure per la corretta intestazione della fascia di terreno di circa ml. 4.00 bonariamente posseduta dagli attuali proprietari ma non catastalmente intestata. Previ accertamenti del caso, si dovrà procedere tramite un'eventuale usucapione ventennale, o mediante atto notarile pubblico di compravendita.

Per la regolarizzazione di quanto sopra riportato, si stimano circa:

Frazionamento Catasto Terreni: € 1.600,00

Pratica di Usucapione o Atto Notarile: € 4.500,00

Oneri Totali: € 6.100,00

Si precisa che la spesa per la regolarizzazione potrà essere condivisa con quanto spettante al fabbricato al mappale 319.

Prudenzialmente si riporta l'intera spesa per non vincolare l'esito dell'aggiornamento alla volontà di terze persone eventualmente subentranti per il fabbricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica di Vivaro, località Tesis, lungo la strada che porta a Maniago

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Dista da Pordenone Km 25, da Spilimbergo Km 12, da Maniago Km 13, da Pian Cavallo Km 40, da Caorle Km 85..

Attrazioni paesaggistiche: Vivaro, situato nella pedemontana pordenonese, è conosciuto anche come comune nei "Magredi". Il magredo è un terreno permeabilissimo, povero di terra che non trattiene l'acqua piovana.

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappali 110
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Usufruito dal proprietario [REDACTED]

Note: Contratto di affitto legge 203/82 a "Fondi rustici Magredi di Tesis" non regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all'azienda Agraria "Baccega" la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappali 317
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Usufruito dal proprietario [REDACTED]

Note: Contratto di affitto legge 203/82 a "Fondi rustici Magredi di Tesis" non regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all'azienda Agraria "Baccega" la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 13/07/2006 ai nn. 148669/25882; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2006 ai nn. 13651/3755; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 06/09/2011 ai nn. 72033/20856; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2011 ai nn. 13490/2384; Importo ipoteca: € 176.000,00; Importo capitale: € 88.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 110 e A - Fg. 3 mappali 317

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappali 110
sito in Vivaro (Pordenone),**

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappali 317
sito in Vivaro (Pordenone),**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietario/i ante ventennio al 22/09/1982. In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/09/1982 al 24/12/2003. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - ; registrato a Maniago, in data 15/04/2004, ai nn. 37/468; trascritto a Pordenone, in data 09/08/2004, ai nn. 13690/9154.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 110 e A - Fg. 3 mappali 317

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 15/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, ai nn. 37/468; trascritto a Pordenone, in data 09/08/2004, ai nn. 13690/9154.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione di eredità a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 06/09/2011, ai nn. 72033/20856; trascritto a Pordenone, in data 12/09/2011, ai nn. 13489/9332.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 317

7. PRATICHE EDILIZIE

agricolo sito in frazione: Tesis

Numero pratica: Pratica n. 4888

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività n° 178 (allegato 23)

Per lavori: Realizzazione di una recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/09/2002 al n. di prot. 4888

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 110 e 317

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 110

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 317

7.2 **Conformità urbanistica****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.Reg. n. 178/Pres del 20/09/2013 - BUR del 13/12/2012
Zona omogenea:	ES.2
Norme tecniche di attuazione:	Zona di preminente interesse agricolo con possibilità di modifica morfologica, riordino fondiario e quindi con possibilità di commercializzazione del materiale di risulta, previa formazione di un Piano Attuativo unitario, realizzato per lotti (vedi CDU allegato).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 110

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 317

Descrizione: agricolo di cui al punto A - Fg. 3 mappali 110

Destinazione giardino-orto a servizio della casa al mappale 319

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] a proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale complessiva di mq **460,00**

il terreno risulta di forma Quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato su terreno misto grossolano e torba fertile

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Sa superficie riportata è la superficie Nominale Catastale

La superficie reale è maggiore.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Giardino	Superficie carastale	1,00	460,00	€ 10,00
			460,00	

460,00

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Fg. 3 mappali 317**

Destinazione giardino-orto a servizio della casa al mappale 319

Insiste sull'area una tettoia abusiva rimovibile per il riparo di motorini e biciclette

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 d [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie catastale complessiva di mq **470,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato su terreno misto grossolano e torba fertile

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie riportata è la superficie Nominale Catastale

La superficie reale è maggiore.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Giardino e orto	Superficie catastale	1,00	470,00	€ 10,00
			470,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Elenco fonti:

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:**A - Fg. 3 mappali 110. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Giardino	460,00	€ 10,00	€ 4.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.600,00
Valore corpo			€ 4.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.600,00

A - Fg. 3 mappali 317. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equiva- lente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Giardino e orto	470,00	€ 10,00	€ 4.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.700,00
Valore corpo			€ 4.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 3 mapp. 110	agricolo	460,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00
A - Fg. 3 mapp. 317	agricolo	470,00	€ 4.700,00	€ 4.700,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 3.200,00

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

€ 3.200,00

Lotto: 001.b - Fg. 3 mappale 319

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 - Fg. 3 mappali 319.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Tesis

Note: Fabbricato in linea adiacente ad altri fabbricato ad uso residenziale, posto su di un'area di mq 210,00

Quota e tipologia del diritto

5/6 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] per 5/6 [redacted] per 1/6, foglio 3, particella 319, indirizzo via Lenardon 8, piano T-1-2, comune Vivaro, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 445,70

Derivante da: [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 319, qualità EU, superficie catastale ha 00.02.10

Confini: A nord con il mapp. 317, a est con il mapp. 285 e 278, a sud con la strada, a ovest mapp. 320

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il mappale 319 deriva da una variazione catastale del 20/06/2002 Prot. 119332 dall'originario e più ampio mappale 277. Il fabbricato d'abitazione originario, è stato frazionato dando origine ad altre tre particelle (ora mappali 318 - 319 - 320). Ciò al fine di suddividere l'ampia casa paterna (mappale 277) in due unità immobiliari: la prima (mapp. 319) con l'attuale intestazione, la seconda (mapp. 318 - 320) ora intestata ai signori [redacted] a seguito di atto di compravendita del 26/06/2002 Rep. n.123.078 del Notaio Guarino Aldo di Maniago). Le planimetrie catastali urbane che, di norma, dovrebbero rappresentare graficamente la consistenza e la conformazione fisica esatta del fabbricato in questione (mappale n. 319), e che dovrebbero determinarne la corrispondente rendita catastale, nella realtà non sono mai state prodotte e presentate agli uffici catastali. Infatti, la consistenza e la rendita catastale attribuite all'unità immobiliare in oggetto (319), è la stessa dell'unità immobiliare intera prima del frazionamento (originario mappale 277). Inoltre, le schede catastali relative all'originario mappale 277, rappresentano tuttora l'originario fabbricato per intero e non suddiviso in due singole unità (vedi allegato n. 43).

Il frazionamento catastale prodotto al Catasto Terreni, eseguito per individuare le due porzioni di fabbricati al Catasto Urbano e le relative pertinenze scoperte come sopra illustrate alla mappa dei Terreni, se da un primo esame sommario rappresenta formalmente lo stato dei lu-

ghi, da un puntuale verifica in loco sono emerse delle discordanze planimetriche e dimensionali anche abbastanza evidenti. In pratica, a fronte di una lunghezza totale (reale) della pianta del fabbricato in esame (mapp. 319) prospiciente la pubblica Via C. Lenardon, effettivamente rilevata in loco di ml. 18.55, la corrispondente lunghezza misurata graficamente sulle mappe catastali originali all'impianto del Catasto Terreni, consultabili presso gli uffici catastali, è risultata di ml. 14.50 /15.00. Ne deriva che il fabbricato in oggetto (mapp. 319) invade per circa 4 ml. le particelle adiacenti e confinanti, ovvero il frazionamento catastale al catasto dei terreni non è conforme allo stato dei luoghi. Per verificare detta situazione si è proceduto alla redazione di un elaborato grafico illustrativo (allegato n. 43) in cui, su di una base fotografica aerea reale (ortofoto regionale), è stata sovrapposta in trasparenza la mappa catastale. La discordanza dimensionale è evidente e dimostra che lo sconfinamento è determinato con buona approssimazione tra il confine tra la particella in esame (mapp. 319) e quella più a sud (mapp. 278) di proprietà di terzi. Di conseguenza, risulta non conforme alla reale consistenza neppure la scheda catastale originaria sopradescritta, relativa all'originario mappale 277, in quanto le dimensioni reali dei vani sono diverse da quelle rappresentate graficamente. Lo sconfinamento riguarda anche i terreni ai mappali 110 e 317.

Regolarizzabili mediante: Al fine di correggere le discordanze catastali riscontrate è necessario procedere con l'esecuzione del Tipo Mappale al Catasto Terreni e successiva pratica DOCFA al Catasto Urbano, nonché l'attestazione della proprietà.

Descrizione delle opere da sanare: Restano da chiarire le cause dello sconfinamento riscontrato e le procedure per la corretta intestazione della fascia di terreno di circa ml. 4.00 bonariamente posseduta dagli attuali proprietari ma non catastalmente intestata. Previ accertamenti del caso, si dovrà procedere tramite un'eventuale usucapione ventennale, o mediante atto notarile pubblico di compravendita.

Per la regolarizzazione di quanto sopra riportato, si stimano circa:

Frazionamento Catasto Terreni: € 1.600,00

Planimetrie catastali: € 1.200,00

Pratica di Usucapione o Atto Notarile: € 4.500,00

Oneri Totali: € 7.300,00

Si precisa che la spesa per la regolarizzazione potrà essere condivisa con quanto spettante ai terreni ai mappali 110 e 317.

Prudenzialmente si riporta l'intera spesa per non vincolare l'esito dell'aggiornamento alla volontà di terze persone eventualmente subentranti per i terreni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica di Vivaro, località Tesis, lungo la strada che porta a Maniago

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Dista da Pordenone Km 25, da Spilimbergo Km 12, da Maniago Km 13, da Pian Cavallo Km 40, da Caorle Km 85..

Attrazioni paesaggistiche: Vivaro, situato nella pedemontana pordenonese, è conosciuto anche come comune nei "Magredi". Il magredo è un terreno permeabilissimo, povero di terra che non trattiene l'acqua piovana.

Attrazioni storiche: Il Museo archeologico Antiquarium, Il mulino, la Lataria, villa Cigolotti.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappali 319

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vivaro (Pordenone),

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari dell'immobile

Note: Con la cessione di contratto del 25/06/2014 da Azienda Agricola Baccega a "Fondi rustici Magredi di Tesis" non regolarmente registrato, si trasferisce una porzione non definita del fabbricato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 13/07/2006 ai nn. 148669/25882; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2006 ai nn. 13651/3755; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 06/09/2011 ai nn. 72033/20856; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2011 ai nn. 13490/2384; importo ipoteca: € 176.000,00; Importo capitale: € 88.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappale 319

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappali 319

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vivaro (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "F"

Note **Indice di prestazione energetica:** codice identificativo 33484-2016-PN-APE-DEF valido fino al 31-12-2017

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, ai nn. 37/468; trascritto a Pordenone, in data 09/08/2004, ai nn. 13690/9154.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di accettazione di eredità a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 06/09/2011, ai nn. 72033/20856; trascritto a Pordenone, in data 12/09/2011, ai nn. 13489/9332.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 319

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 24/12/2003. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario per 5/6, e [redacted] proprietaria per 1/6 dal 24/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - ; registrato a Maniago, in data 15/04/2004, ai nn. 1792.1/2004/468/37; trascritto a Pordenone

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data , ai nn. 37/468; trascritto a Pordenone, in data 09/08/2004, ai nn. 13690/9154.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 319

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Tesis

Numero pratica: Pratica n. 49/84 Prot. 2457

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n° 1082 (allegato 21)

Per lavori: Adeguamento antisismico di edificio uso abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 30/04/1984 al n. di prot. 2457

Rilascio in data 17/07/1984 al n. di prot. 2457

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 319

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Tesis

Numero pratica: Pratica n. 100/87 - Protocollo n. 2212 - Autorizzazione n. 1340 (allegato 22)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione di un marciapiede sul fronte strada - realizzazione di un ballatoio sul fronte interno - chiusura di n. 4 finestre sul fronte strada - apertura porta (ex finestra) su ballatoio

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 18/05/1987

Rilascio in data 31/08/1987 al n. di prot. 2212

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 319

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La suddivisione interna nella parte non ristrutturata, non corrisponde alle tavole grafiche. Non c'è rispondenza fra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali. L'ingombro totale del fabbricato non corrisponde.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
 Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappali 319

7.2 Conformità urbanistica

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R.Reg. n. 178/Pres del 20/09/2013 - BUR del 13/12/2012
Zona omogenea:	E5.2
Norme tecniche di attuazione:	Zona di preminente interesse agricolo con possibilità di modifica morfologica, riordino fondiario e quindi con possibilità di commercializzazione del materiale di risulta, previa formazione di un Piano Attuativo unitario, realizzato per lotti (vedi CDU allegato).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 3 mappale 319

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Fg. 3 mappali 319**

Trattasi di un vecchio fabbricato residenziale edificato (a detta del proprietario) nel 1926. In parte è stato ristrutturato e reso antisismico nel 1984, la parte restante è rimasta come all'origine. L'immobile è privo di bagno. Gli attuali residenti usufruiscono del bagno posto nella proprietà adiacente al mappale 320, ed è accessibile da una porta comunicante posta nel corridoio del piano terra. Anche l'accesso sul retro avviene dal cancello carrabile del mappale 318

1. Quota e tipologia del diritto

5/6 di  Piena proprietà

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **378,00 (mq 126 per piano)**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1926

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La parte ristrutturata ha soletta in c.a., ha i serramenti in legno, pavimenti in ceramica, riscaldamento con radiatori in acciaio lamellari funzionanti a gas metano.

La parte non ristrutturata ha i vecchi solai in legno, i vecchi serramenti in legno fatiscenti, sul retro il muro esterno è privo di intonaco.

Il tetto è stato fatto nuovo nel 1984 per tutto il fabbricato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai parte	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles condizioni: sufficienti
Solai parte	tipologia: legno condizioni: da ristrutturare
Solai parte	tipologia: laterocemento condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: parte sufficienti e parte buoni
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: parte sufficienti e parte buoni
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Pietra e blocchi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti (con tracce di umidità di risalita)
Pavim. Esterna	materiale: marciapiede in c.a. rivestito con piastrelle in monocottura antigelive condizioni: buone

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: parte sufficienti e parte buoni
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Tavolato in legno condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in alluminio**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **da collaudare**
 per la parteristrutturata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte da rilievo di massima in loco e confrontate con le misure riportate nelle tavole progettuali. La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra ristrutturato	sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 400,00
Piano terra da ristrutturare	sup lorda di pavimento	1,00	56,00	€ 200,00
Piano primo ristrutturato	sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 400,00
Piano primo da ristrutturare	sup lorda di pavimento	1,00	56,00	€ 150,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	1,00	126,00	€ 150,00

378,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 2015

Zona: Vivaro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più probabile valore di mercato; è determinata con metodo per comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino immobiliare FIMAA, del borsino FIAIP.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è eseguito un aggiustamento di tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti nonostante il notevole abbassamento dei prezzi.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 25% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Vivaro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare, Borsino immobiliare FIMAA, Consulente immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da osservatorio immobiliare, zona centrale/capoluogo per case di civile abitazione normali: € 600,00/900,00

Da osservatorio immobiliare, zona extraurbana/zona agricola e frazioni per case di civile abitazione normali: € 550,00/700,00

Da Borsino FIMAA Vivaro non c'è; si prende a confronto San Quirino e Maniago:

per San Quirino centro: nuovo € 1.450,00/1.600,00, usato € 800,00/1.200,00; zona periferica: nuovo € 1.350,00/1.500,00, usato € 800,00/1.200,00

per Maniago centro: nuovo € 1.600,00/1.750,00, usato € 700,00/1.000,00: zona periferica: nuovo € 1.450,00/1.650,00, usato € 600,00/1.000,00.

Da Consulente immobiliare per immobili nuovi in Vivaro in zone pregiate/semicentri /periferie: € 1.200,00/1.100,00/1.000,00;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente..

8.2 Valutazione corpi:

A - Fg. 3 mappali 319. 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>
P. T. ristrutturato	70,00	€ 400,00	€ 28.000,00
P.T. da ristrutturare	56,00	€ 200,00	€ 11.200,00
P. 1° ristrutturato	70,00	€ 400,00	€ 28.000,00
P. 1° da ristrutturare	56,00	€ 150,00	€ 8.400,00
Soffitta	126,00	€ 150,00	€ 18.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.500,00
Valore corpo			€ 94.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.500,00
Valore complessivo diritto e quota (5/6)			€ 78.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fg. 3 mapp. 319	Abitazione di tipo economico [A3]	378,00	€ 94.500,00	€ 78.750,00

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%) € 19.687,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.300,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.762,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 51.762,50

Si riassume dividendo per categorie:

Immobili in Comune di Vivaro e Fanna:

Lotto 1a - Fg. 3 mapp. 110, 317 (orto-giardino)	€	3.200,00
Lotto 1b - Fg. 3 mapp. 319 (casa).....	€	51.762,50
Lotto 2 - Fg. 3 mapp. 17 sub 1 (capannone)	€	226.205,00
Lotto 2 - Fg. 3 mapp. 17 sub 2 (appartamento)	€	47.390,00
Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 (terreni) ..	€	<u>637.601,00</u>
Totale	€	966.158,50

GIUDIZIO DI CONVENIENZA DI VENDITA IN PIU' LOTTI ANZICHE' IN UN UNICO LOTTO

La suddivisione in lotti nella vendita coatta è sempre una scelta discrezionale.

Si è scelto la vendita in più lotti funzionali per consentire la più massiccia partecipazione delle imprese concorrenti.

Il criterio di partecipazione alle gare è tale da non escludere le piccole e medie imprese agricole.

Un unico lotto per un importo così elevato, potrebbe essere di interesse solo di poche persone che abbiano le possibilità economiche e imprenditoriali per poterlo acquistare.

Sono stati costituiti n. 18 lotti accorpando i terreni limitrofi dotati di un'autonoma funzionalità per non frazionare le proprietà in tante piccole realtà.

L'importo complessivo del lotto 1 nella perizia del 5.12.2016 era superiore a quanto riportato nella presente relazione, perché le spese per il frazionamento e l'attestazione della proprietà, nella presente stima sono state prudenzialmente assegnate a entrambi i lotti 1a) e 1b), mentre nel lotto 1 venivano attribuite per intero ai mappali 110, 317 e 319.

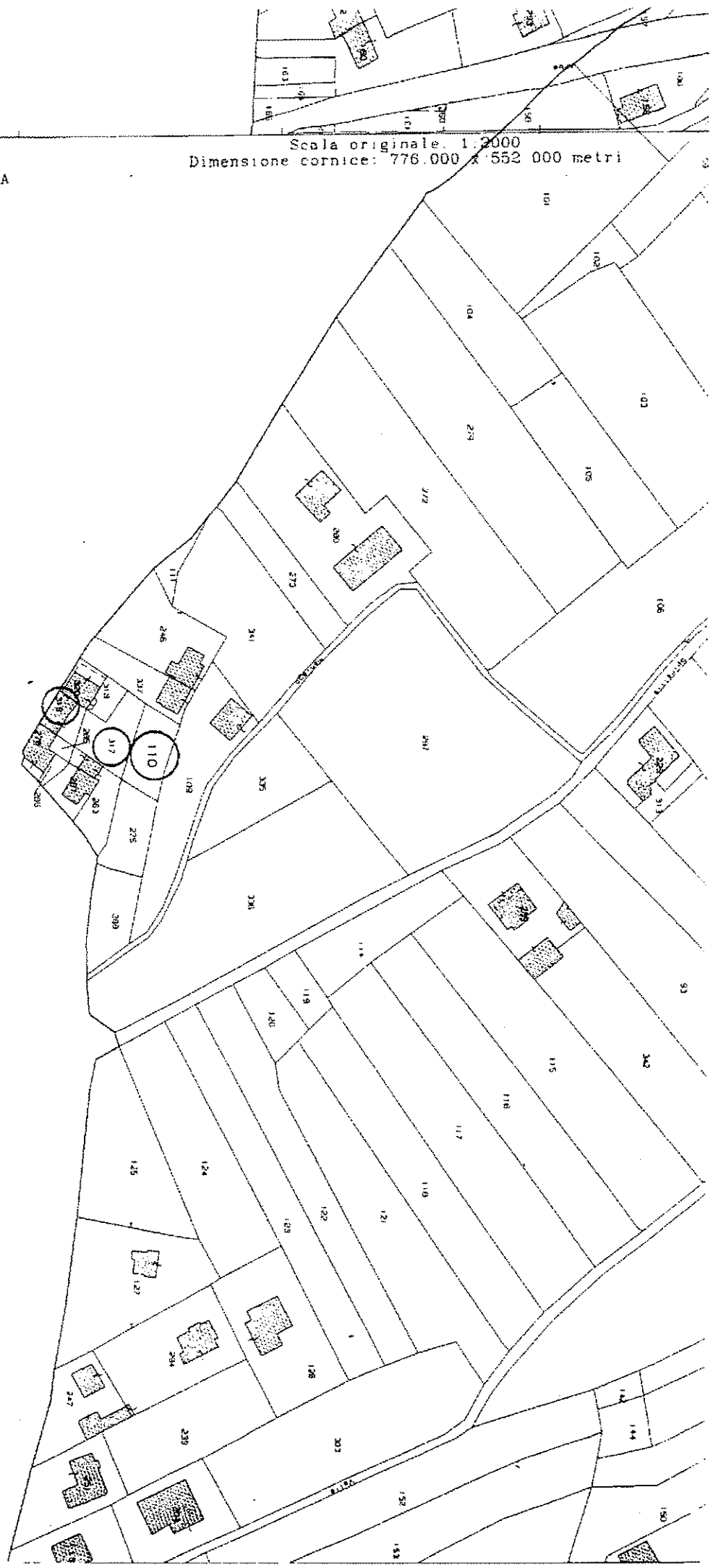
Data generazione: 13-01-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean

Altezza: 110

Comune: VIVARO
Foglio: 3
Richiedente: C.T.U BOREAN RENZA

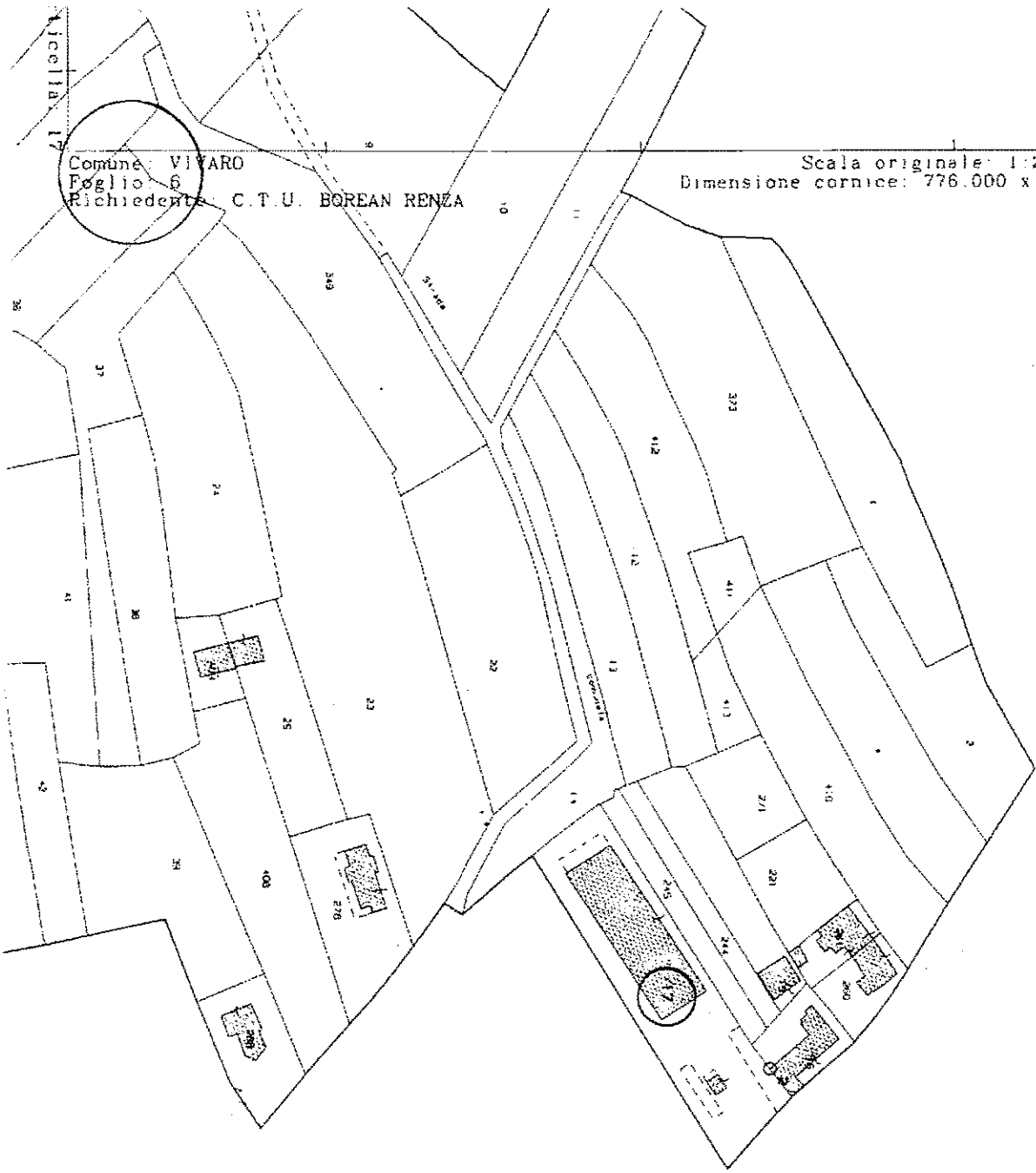
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



Nicella 17

Comune: VIVARO
Foglio: 6
Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



ufficio: BB

Comune: VIVARO
Foglio: 2
Richiedente: C.T.U. BOREAN BENZA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 775.000 x 552.000 metri

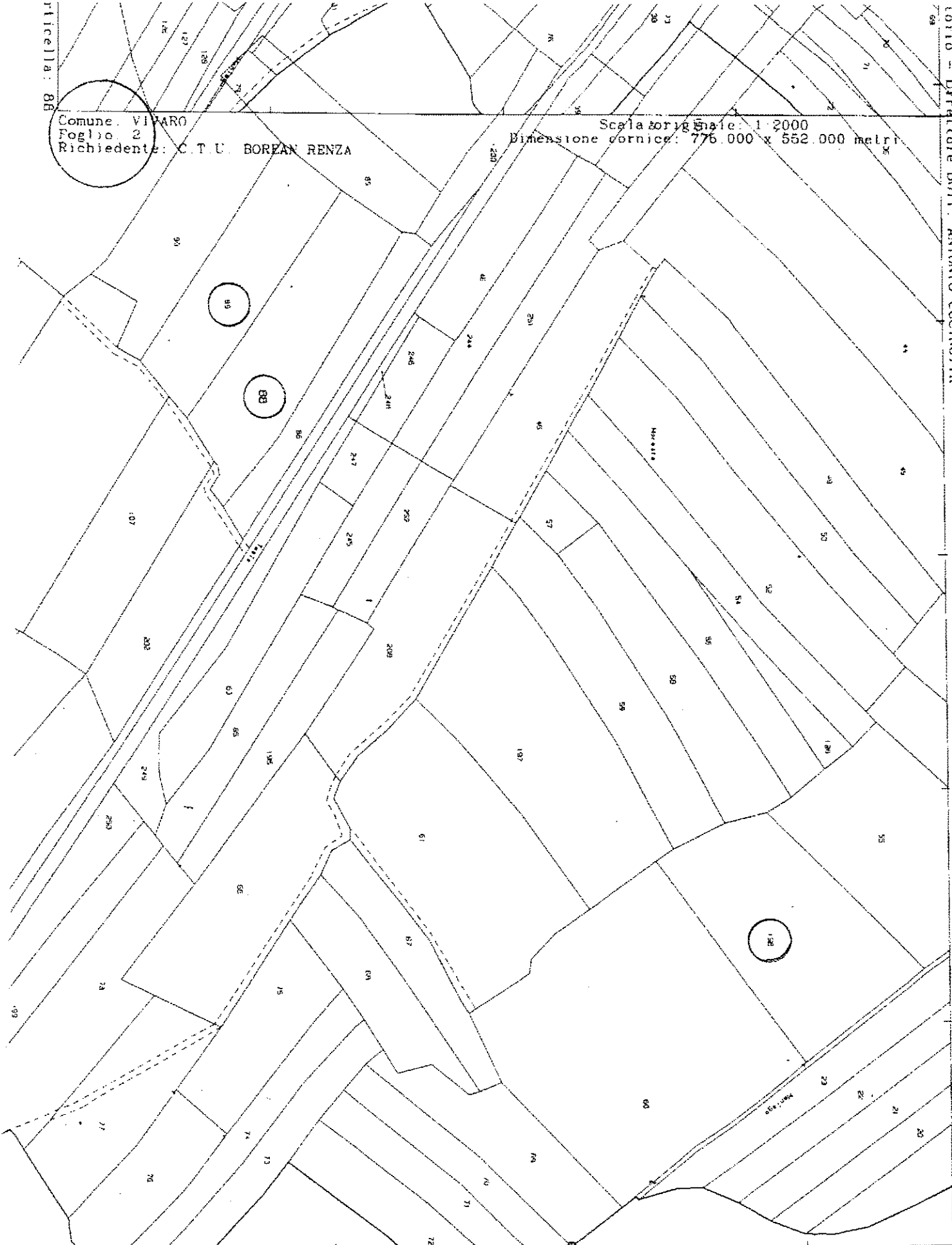


ricella: 88

Comune: VIMARO
Foglio: 2
Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

COND. DIFFICILE UNIT. ANTONIO CUCINOLA



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

30-Ago-2018 9 23:0
Prot. n. PN0075009/2016

VIS. OF. (1.00 EURO)

Particella: 283

Comune: VIVARO
Foglio: 2
Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

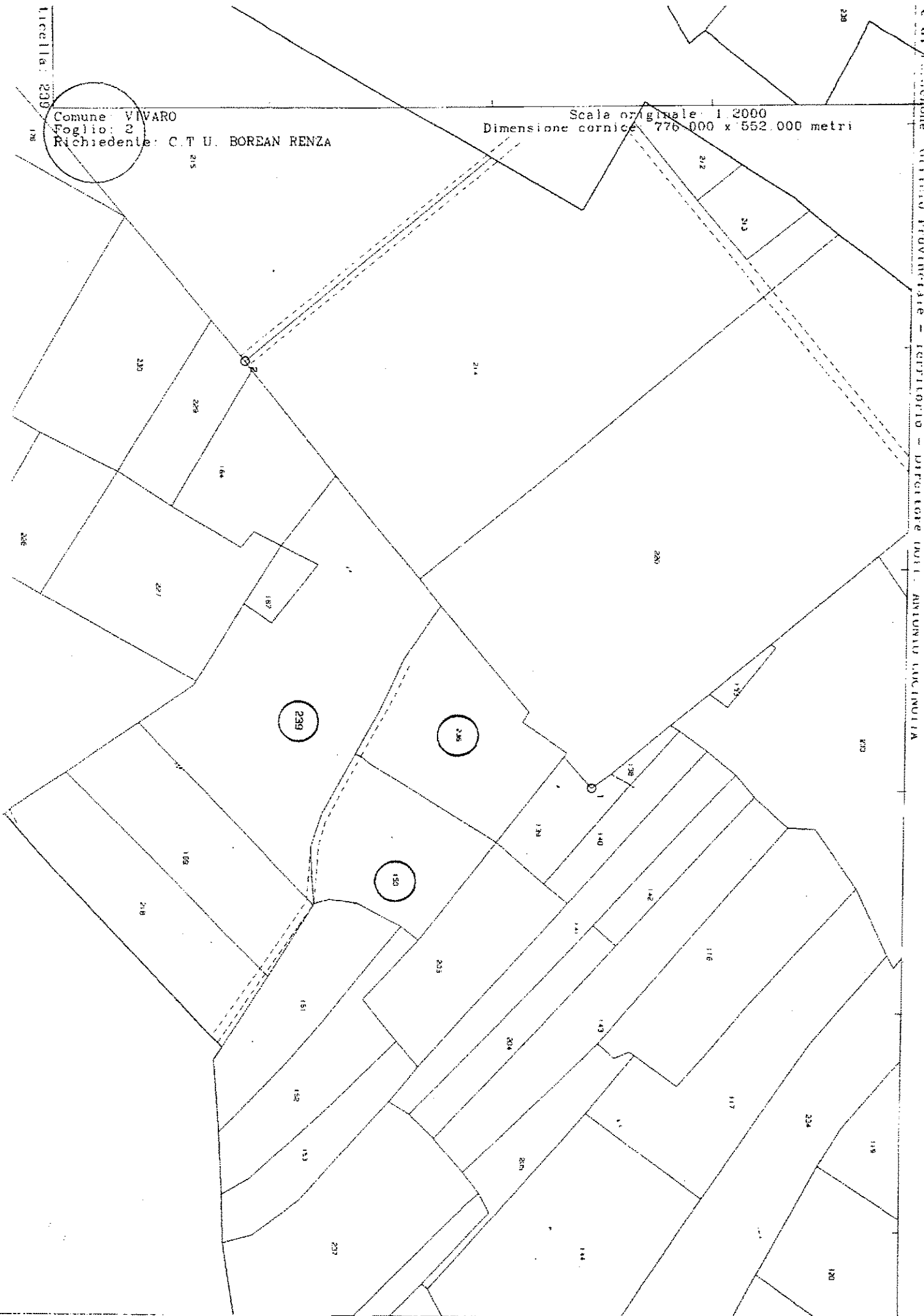
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



Licella: 239

Comune: VIVARO
Foglio: 2
Richiedente: C. T. U. BOREAN RENZA

Scale originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



Scale originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

N=18400

E=9200

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. ord (1.00 euro)



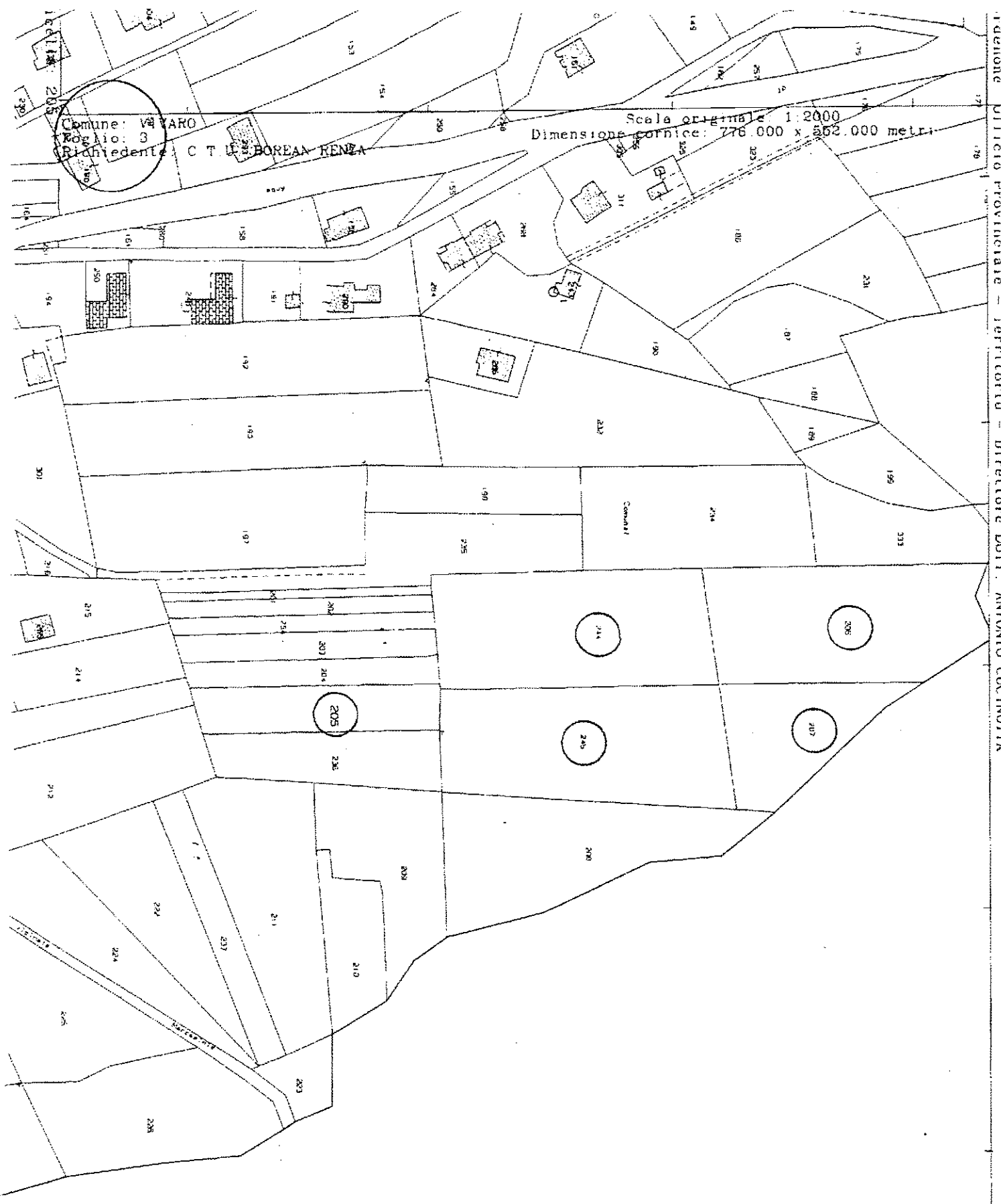
Comune: VIVARO
 Foglio: 3
 Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 376.000 metri

1-Set-2016 10:43:42
 Prot. n. PNO075819/2016

Comune: VITORO
Foglio: 3
Richiedente: C. T. U. BOREA RENZA

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

Comune: VIVARO
Foglio: 4
Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

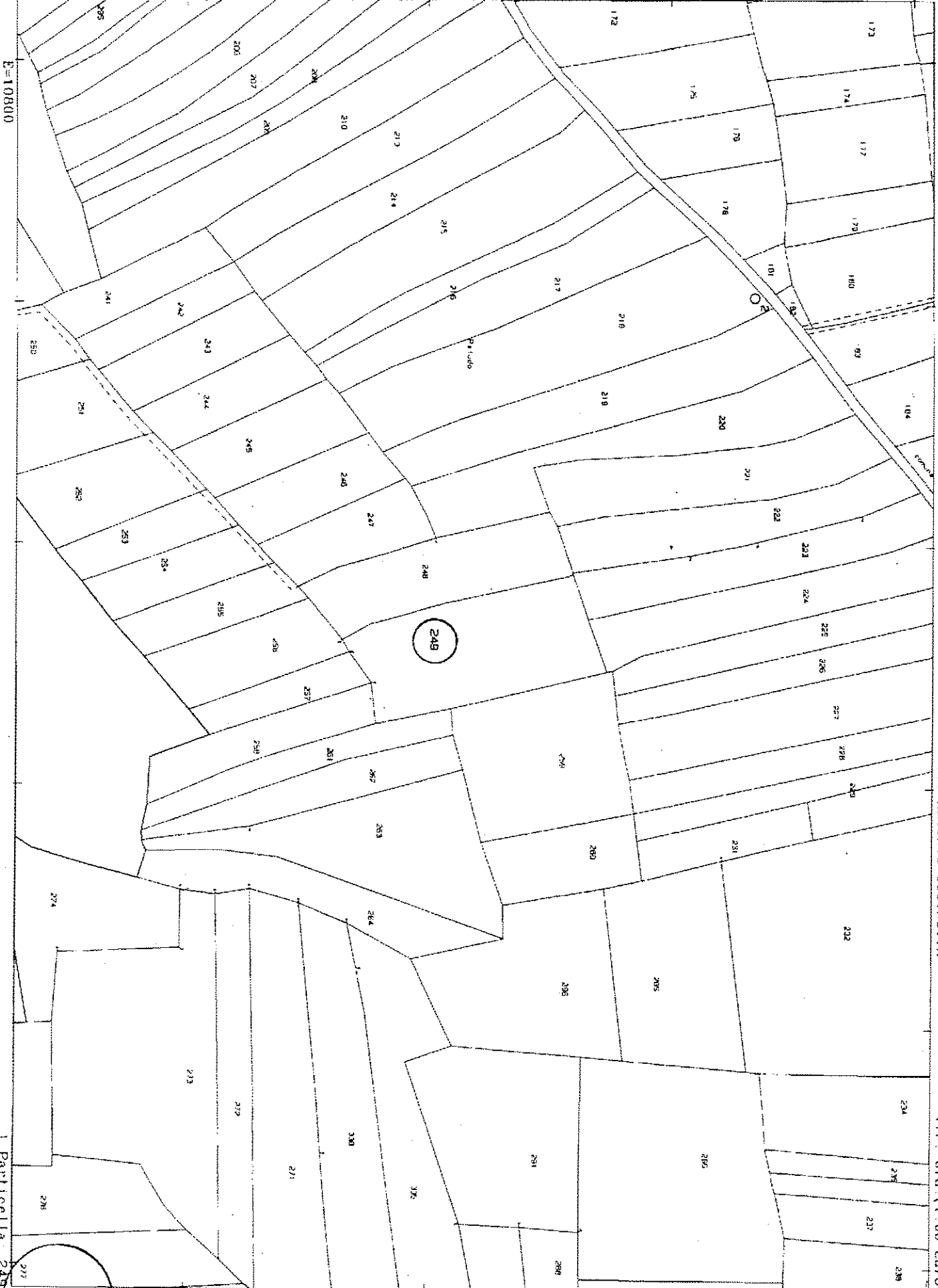
Scala originale: 1/2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri



N=17800

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. ord. (1.00 euro)



Comune: VIVARO
 Foglio: 4
 Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

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

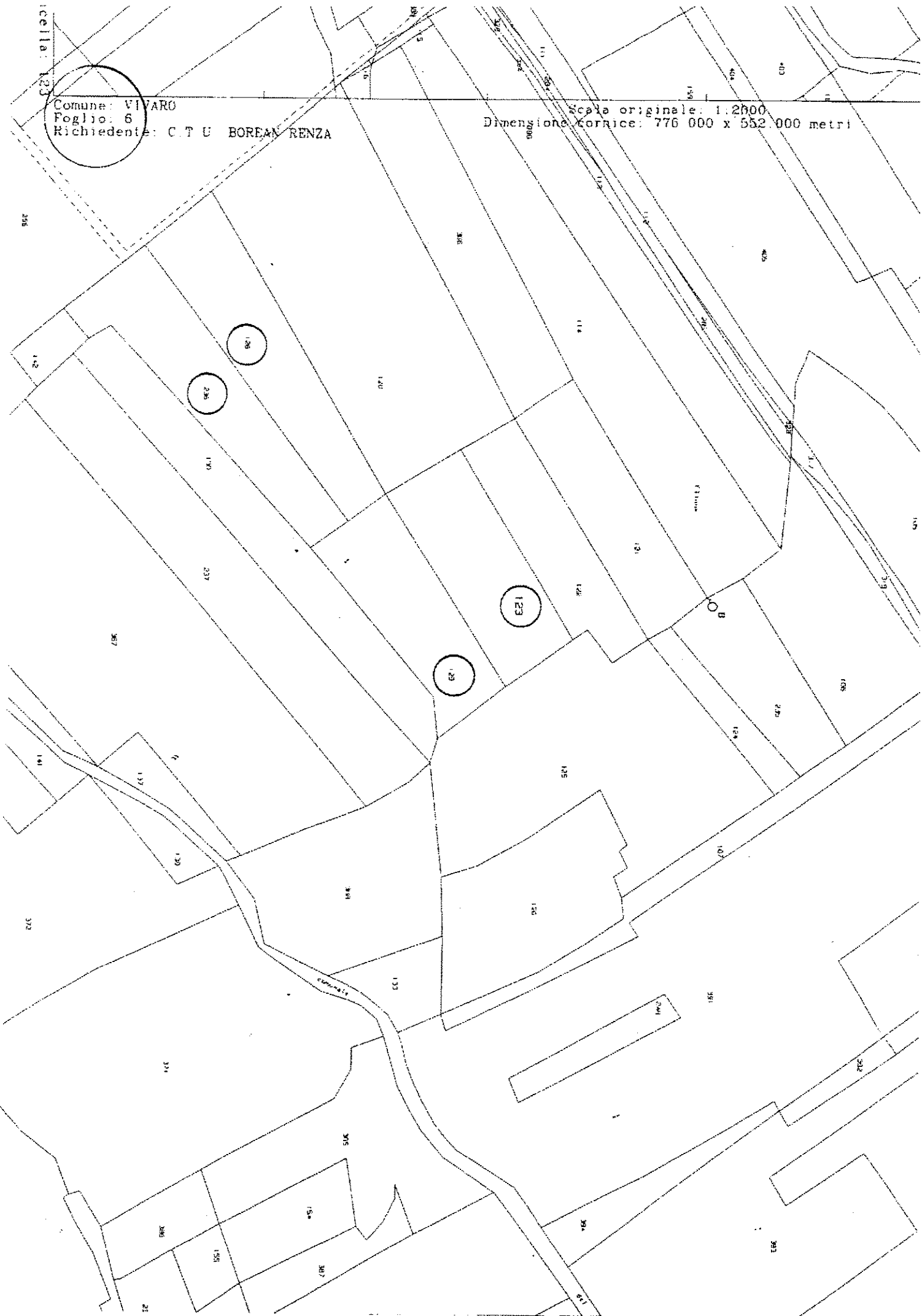
30-Ago-2016 9:35:6
 Prot. n PNO075032/2016

1 Particella 249

cella: 123

Comune: VIVARO
Foglio: 6
Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri



Nicella: 226

Comune: VIVARO
Foglio: 7
Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

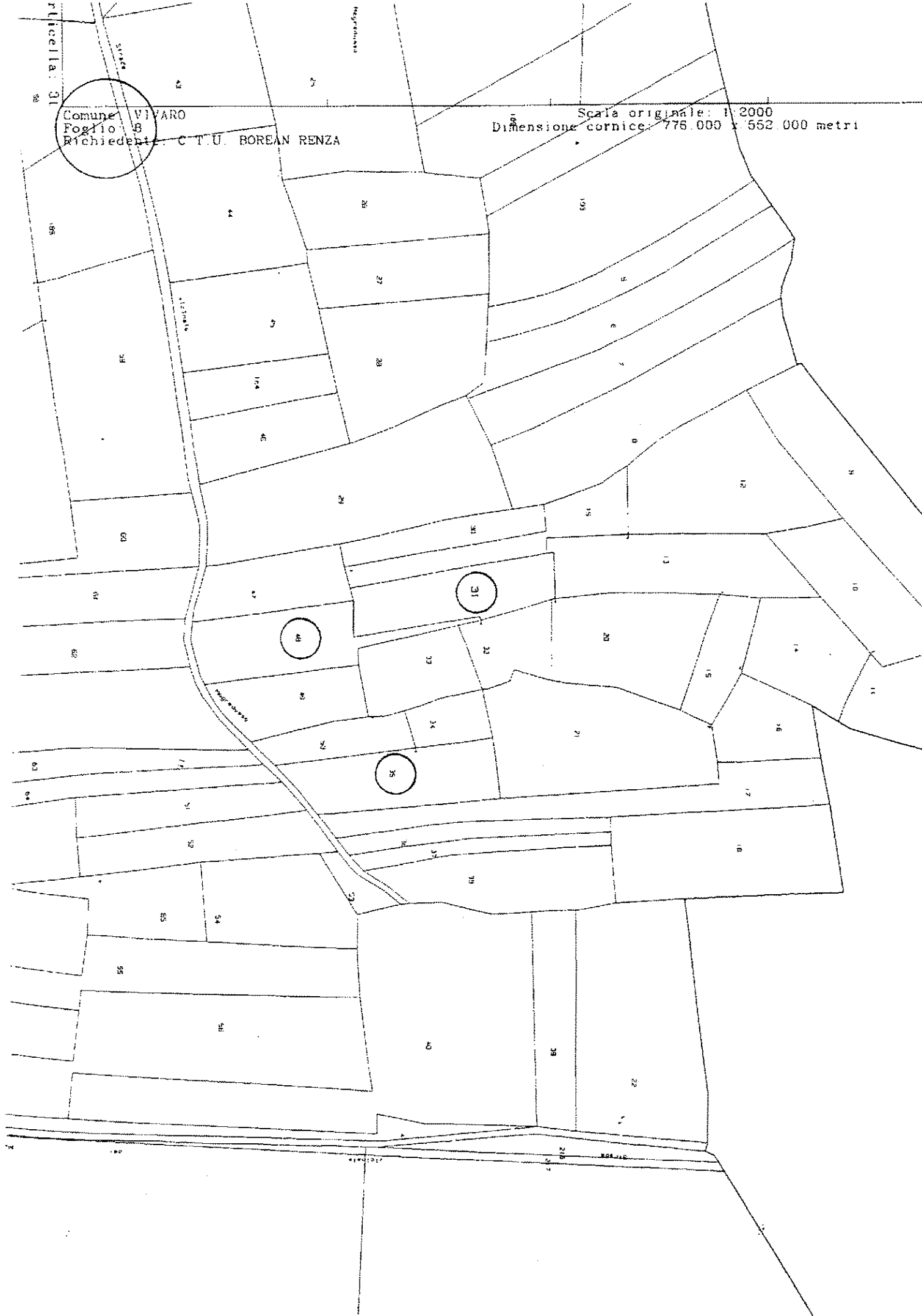
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



11/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

Comune VIVARO
Foglio 8
Richiedente C.T.U. BOREAN RENZA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri



Articella 77

Comune: VIVARO
Foglio: B
Richiedente: C.T.U. BOREAN RENZA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacea: 776.000 x 552.000 metri





CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

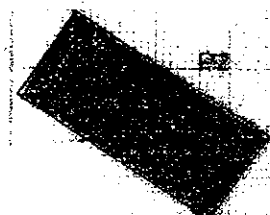
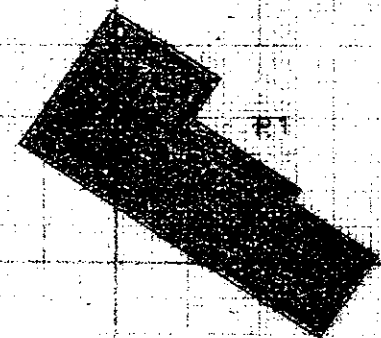
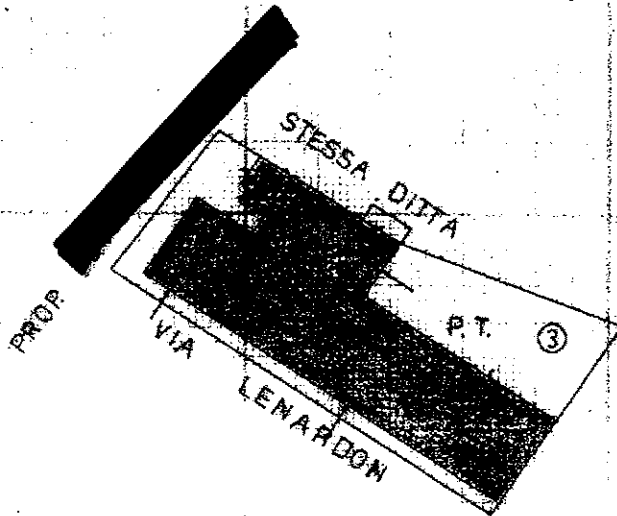
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VIVARO via LENARDON civ. _____

ELABORATO PLANIMETRICO

DITTA: [REDACTED] comp.

RIFERITO AL TIPO N. 5383/90



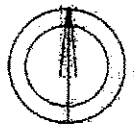
LEGENDA:

- SUB 1= piano terra: appartamento, stalla, lobbiate
piano primo: appartamento, fienile
piano secondo: soffitta
- SUB 2= piano terra: autorimessa
- SUB 3= area scoperta comune ai due SUB



MAPPA DI VIVARO
FG. 3 N. 277
1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

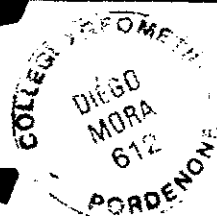
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. [REDACTED]
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 3
n. 277 sub. _____

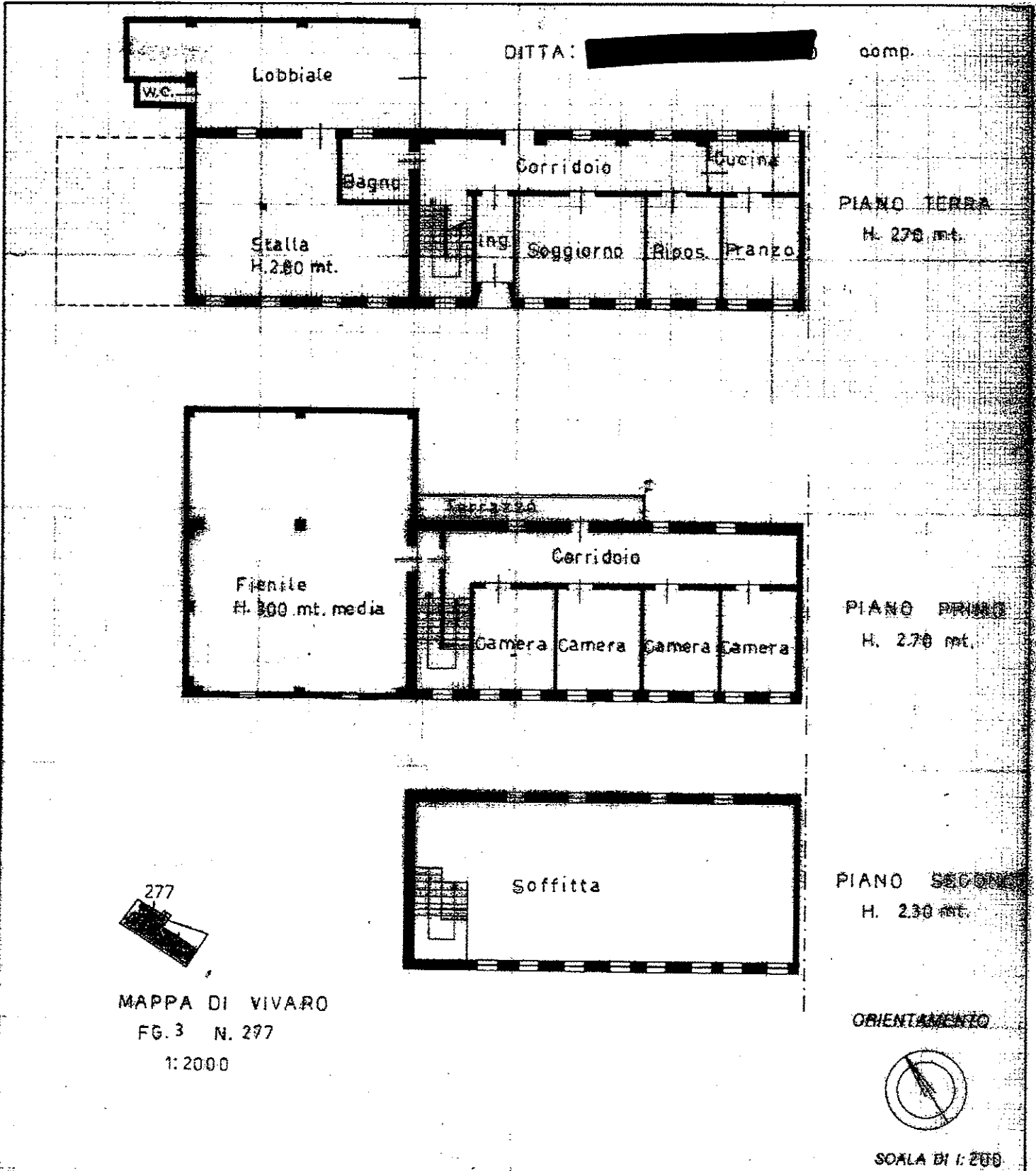
Iscritto all'albo dei GEOM. [REDACTED]
della provincia di PN
data 21/11/90, Firma [REDACTED]



144



Pianimetria di u.i.u. in Comune di VIVARO via LENARDON civ. _____



DITTA: [REDACTED]

comp. _____

PIANO TERRA
H. 278 mt.

PIANO PRIMO
H. 278 mt.

PIANO SECONDO
H. 230 mt.



MAPPA DI VIVARO
FG. 3 N. 277
1:2000

ORIENTAMENTO



SOGLA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. [REDACTED]
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 3 _____
n. 277 sub. 1 _____

iscritto all'albo dei GEOM. [REDACTED]
della provincia di PN
data 21/11/90 Firma [REDACTED]



141



Planimetria di u.i.u. in Comune di VIVARO via LENARDON civ. _____

DITTA: _____ comproprietario



PIANO TERRA
H. 2.20 mt. metri



MAPPA DI VIVARO
FG. 3 N. 277
1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Reg. - Museo Provinciale di Livorno - 1970 - 1/2

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 3
n. 277 sub. 2

Compilata dal GEOM. _____
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de GEOM. _____
della provincia di PN _____
data 21/11/90 Firma _____



RISERVATO ALL'UFFICIO

441