

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **221/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione ed annesso, 002 - Terreni

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Umberto I n. 25 - Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

Descrizione zona: zona residenziale nella frazione di Valeriano, a Sud Ovest del comune di Pinzano al Tagliamento

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

Corpo: A - abitazione

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 12, particella 1760, subalterno 4 e 6, indirizzo via Umberto I n. 25, piano S1-T-1, comune Pinzano al Tagliamento, categoria A7, classe U, consistenza 12 vani, superficie 304 mq, rendita € 1177,52

Corpo: B -Tettoia in corpo staccato

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

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 12, particella 1760, subalterno 5, indirizzo via Umberto I n. 25, piano T, comune Pinzano al Tagliamento, categoria C6, classe 1, consistenza 59 mq, superficie 60 mq , rendita € 79,22

Corpo: C - sedime stradale

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 12, particella 1761, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.00.02 Ha, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 12, particella 1759, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.00.02 Ha, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 12, particella 893, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.04.10 Ha, reddito dominicale: € 3,6, reddito agrario: € 1,91

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 12, particella 894, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.09.20 Ha, reddito dominicale: € 8,08, reddito agrario: € 4,28

Corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 13, particella 69, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 0.05.50 Ha, reddito dominicale: € 1,14, reddito agrario: € 0,17

Corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 17, particella 212, qualità incolto sterrato, superficie catastale 0.14.00 Ha

2. Possesso

Bene: via Umberto I - Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

Corpo: A - abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B -Tettoia in corpo staccato

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - sedime stradale

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Umberto I - Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

Corpo: A - abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B -Tettoia in corpo staccato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - sedime stradale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Umberto I - Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

Corpo: A – abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B -Tettoia in corpo staccato

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C - sedime stradale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Umberto I - Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

Corpo: A - abitazione
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B -Tettoia in corpo staccato
Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - sedime stradale
Comproprietari: Nessuno

Bene: Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Umberto I - Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

Corpo: A - abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: B -Tettoia in corpo staccato

Misure Penali: NO

Corpo: C - sedime stradale

Misure Penali: NO

Bene: Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Misure Penali: NO

Corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Misure Penali: NO

Corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Umberto I - Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

Corpo: A - abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094

Lotto: 002 - Terreni

Corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Umberto I - Valeriano - Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

Prezzo da libero: € 207.685,25

Lotto: 002 - Terreni

Prezzo da libero: € 8.225,88

Beni in **Pinzano Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Valeriano**
via Umberto I n. 25

Lotto: 001 - Abitazione ed annesso

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Valeriano, via Umberto I n. 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 12, particella 1760, subalterno 4 e 6, indirizzo via Umberto I n. 25, piano S1-T-1, comune Pinzano al Tagliamento, categoria A7, classe U, consistenza 12 vani, superficie 304 mq, rendita € 1177,52

Derivante da: variazione del 24-05-2019 protocollo n. PN0038260 in atti dal 24/05/2019 fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni eseguita dal sottoscritto

Confini: A Nord con il mappale n. 1054, a Sud con i mappali n. 1759 e n. 1761, ad Est con il mappale 891, ad Ovest con il mappale n. 888

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Si precisa che l'unità immobiliare n°1760 sub. 4 e 6 deriva dalla soppressione delle unità n° 1760 sub. 1, 2 e 3 (ex particella n° 890 sub. 1, 2 e 3)

Identificativo corpo: **B -Tettoia in corpo staccato.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Valeriano, via Umberto I n. 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 12, particella 1760, subalterno 5, indirizzo via Umberto I n. 25, piano T, comune Pinzano al Tagliamento, categoria C6, classe 1, consistenza 59 mq, superficie 60 mq, rendita € 79,22

Derivante da: variazione del 24-05-2019 eseguita dal sottoscritto, protocollo n. PN0038260 in atti dal 24/05/2019 fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni

Confini: corte esclusiva sub. 6 graffata al sub. 4

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - sedime stradale.

sito in frazione: Valeriano, via Umberto I n. 25

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Pinzano al Tagliamento, foglio 12, particella 1761, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.00.02 Ha, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: frazionamento del 31/12/1996 in atti dal 24/09/1997

Confini: A Nord con il mappale n. 1760 e a Sud con via Umberto I.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Pinzano al Tagliamento, foglio 12, particella 1759, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.00.02 Ha, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: frazionamento del 31/12/1996 in atti dal 24/09/1997

Confini: A Nord con il mappale n. 1760 e a Sud con via Umberto I.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale nella frazione di Valeriano, a Sud Ovest del comune di Pinzano al Tagliamento

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e servizi di quartiere (normale), attrezzature sportive di quartiere (normale), attività ristorative, agriturismi (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, Gemona, Udine e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale del Lago di Cornino, Parco Naturale Regionale delle Prealpi Giulie.

Attrazioni storiche: chiese e castello di Pinzano.

Principali collegamenti pubblici: trasporto extraurbano 500 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), via Umberto I n. 25

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In capo a [REDACTED] e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 4.

Identificativo corpo: B -Tettoia in corpo staccato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), via Umberto I n. 25

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In capo a [REDACTED] e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 4.

Identificativo corpo: C - sedime stradale

sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), via Umberto I n. 25

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In capo a [REDACTED] e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Salvatore Dibenedetto in data 30/07/2009 ai nn. 12651/1005; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/08/2009 ai nn. 11202/2100; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il 17/10/2012 a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 16/01/2012 ai nn. 67/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2012 ai nn. 954/117; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 67.816,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1904/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15813/2282; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.419,49.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1906/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15814/2283; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 11.962,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/11/2012 ai nn. 1956/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15815/2284; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 33.182,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2018 ai nn. 2317 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/10/2018 ai nn. 14486/10555.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Salvatore Dibenedetto in data 30/07/2009 ai nn. 12651/1005; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/08/2009 ai nn. 11202/2100; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il 17/10/2012 a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/01/2012 ai nn. 67/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2012 ai nn. 954/117; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 67.816,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1904/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15813/2282; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.419,49.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1906/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15814/2283; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 11.962,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/11/2012 ai nn. 1956/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15815/2284; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 33.182,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2018 ai nn. 2317 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/10/2018 ai nn. 14486/10555.

Dati precedenti relativi ai corpi: B -Tettoia in corpo staccato

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di notaio Salvatore Dibenedetto in data 30/07/2009 ai nn. 12651/1005; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/08/2009 ai nn. 11202/2100; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1906/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15814/2283; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 11.962,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il 17/10/2012 a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/01/2012 ai nn. 67/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2012 ai nn. 954/117; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 67.816,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1904/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15813/2282; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.419,49.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/11/2012 ai nn. 1956/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15815/2284; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 33.182,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2018 ai nn. 2317 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/10/2018 ai nn. 14486/10555.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - sedime stradale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - abitazione

sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), via Umberto I n. 25

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Ape redatto dal sottoscritto

Indice di prestazione energetica: 171,34 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica D

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B -Tettoia in corpo staccato

sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), via Umberto I n. 25

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: C - sedime stradale
sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), via Umberto I n. 25
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'area deve essere ceduta gratuitamente al Comune, il quale ha eseguito opere di urbanizzazione

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio sino al 09/02/1980. In forza di denuncia di successione registrata a Spilimbergo in data 02/12/1967 ai nn. 94 /vol. 266.
Note: per il Foglio 12 Mappale n. 890 originario

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/02/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Cesare Marzona, in data 09/02/1980 ai nn. 56995/29221; registrato a Maniago in data 26/02/1980 ai nn. 482/Mod. I, vol,102; trascritto a Pordenone in data 07/03/1980 ai nn. 2498/2141.
Note: Le parti donanti erano due: [REDACTED] per il Foglio 12 n. 889, [REDACTED] [REDACTED] per il Foglio 12 n. 890. Da questi mappali derivano i n.ri 1759-1760-1761 e 1758 soppresso.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio sino al 09/02/1980. In forza di denuncia di successione registrata a Spilimbergo in data 02/12/1967 ai nn. 94 /vol. 266.
Note: per il Foglio 12 Mappale n. 890 originario

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/02/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Cesare Marzona in data 09/02/1980 ai nn. 56995/29221; registrato a Maniago in data 26/02/1980 ai nn. 482/Mod. I, vol,102; trascritto a Pordenone in data 07/03/1980 ai nn. 2498/2141.
Note: Le parti donanti erano due: [REDACTED] per il Foglio 12 n. 889, [REDACTED] [REDACTED] per il Foglio 12 n. 890. Da questi mappali derivano i n.ri 1759-1760-1761 e 1758 soppresso.

Dati precedenti relativi ai corpi: B -Tettoia in corpo staccato

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio sino al 09/02/1980. In forza di denuncia di successione registrata a Spilimbergo in data 02/12/1967 ai nn. 94 /vol. 266.
Note: per il Foglio 12 Mappale n. 890 originario

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/02/1980 ad oggi(attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Cesare Marzona in data 09/02/1980 ai nn. 56995/29221; registrato a Maniago, in data 26/02/1980 ai nn. 482/Mod. I, vol,102; trascritto a Pordenone in data 07/03/1980 ai nn. 2498/2141.
Note: Le parti donanti erano due: [REDACTED] per il Foglio 12 n. 889, [REDACTED] [REDACTED] per il Foglio 12 n. 890. Da questi mappali derivano i n.ri 1759-1760-1761 e 1758 soppresso.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - sedime stradale

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Valeriano, via Umberto I n. 25

Numero pratica: 106/79

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: di costruzione civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/07/1979 al n. di prot. 3305

Rilascio in data 12/07/1979 al n. di prot. 3305

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Abitabilità non rilasciata perché mai richiesta.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Valeriano, via Umberto I n. 25

Numero pratica: 27/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: di modifiche interne e forometriche

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/02/1986 al n. di prot. 947/86

Rilascio in data 18/07/1986 al n. di prot. 947

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Abitabilità non rilasciata perché mai richiesta. Al piano terra viene ripartito lo spazio interno con la realizzazione di pareti divisorie in laterizio per ricavare tre stanze da letto al posto delle due progettate. Inoltre, viene chiusa una finestra del soggiorno ed aperta una nella camera a Nord Est. Nel sottotetto viene utilizzata una parte di soffitta, prima inservibile, attraverso l'apertura di due porte.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Valeriano, via Umberto I n. 25

Numero pratica: 6/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: di costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/01/1990 al n. di prot. 338

Rilascio in data 26/01/1990 al n. di prot. 338

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Valeriano, via Umberto I n. 25

Numero pratica: A/2006/1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia**

Per lavori: di recinzione parziale del lotto e di costruzione di una tettoia esterna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/01/2006

Rilascio in data 05/01/2006 al n. di prot. 8

Dati precedenti relativi ai corpi: B -Tettoia in corpo staccato

Terreno sito in frazione: Valeriano, via Umberto I n. 25

Numero pratica: 6/90

Intestazione:

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: di costruzione recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 20/01/1990 al n. di prot. 338
Rilascio in data 26/01/1990 al n. di prot. 338
Dati precedenti relativi ai corpi: C - sedime stradale

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **varianti apportate in corso d'opera non denunciate prima della fine dei lavori**

Regolarizzabili mediante: Permesso a costruire (art. 49 L.R. 19/2009) e ripristino ripostiglio al primo piano al posto del bagno per altezza insufficiente

Descrizione delle opere da sanare: modifiche forometriche e diversa distribuzione degli spazi interni

spese tecniche, ripristini e oblazione: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **assenza di agibilità**

Regolarizzabili mediante: richiesta di agibilità conseguibile mediante SCIA asseverata (art. 27 L.R. 19/2009)

spese tecniche e sanzione pecuniaria (art. 55 L.R.19/2009): € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **opere interne in assenza di permessi**

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità ai sensi art. 51 L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento del vano taverna con opere interne nel periodo 1987/1988

spese tecniche, sanzione pecuniaria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **copertura del terrazzo al primo piano in assenza di permessi**

Regolarizzabili mediante: demolizione copertura terrazzo o verifica statica dell'intero edificio alle normative vigenti al momento dell'esecuzione della copertura

Descrizione delle opere da sanare: copertura del terrazzo al primo piano a funzione protettiva risalente, secondo l'esecutato, al periodo 2000/2002.

demolizione copertura: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note: Si consiglia la demolizione della copertura del terrazzo in quanto intervento economicamente più conveniente rispetto al conseguimento della verifica statica dell'intero edificio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza di collaudo statico

Regolarizzabili mediante: **Collaudo**

spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B -Tettoia in corpo staccato

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 09 del 03/03/2018
Zona omogenea:	Zona residenziale B2 – di completamento
Norme tecniche di attuazione:	var. 11 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,35 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Gli ampliamenti per gli edifici ultimati alla data di approvazione del PRGC, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, possono essere concessi per ogni edificio, con esclusione di quelli con n. di piani superiore a 2, nella misura massima di 150 mc di deroga all'indice fondiario
Altro:	E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della variante, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto 3, alla costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima 3 ml. e fino al limite di 80 mc. in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 09 del 03/03/2018
Zona omogenea:	Zona residenziale B2 – di completamento
Norme tecniche di attuazione:	var. 11 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,35 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Gli ampliamenti per gli edifici ultimati alla data di approvazione del PRGC, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, possono essere concessi per ogni edificio, con esclusione di quelli con n. di piani superiore a 2, nella misura massima di 150 mc di deroga all'indice fondiario
Altro:	E' consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della variante, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto 3, alla costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima 3 ml. e fino al limite di 80 mc. in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** B -Tettoia in corpo staccato

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 09 del 03/03/2018
Zona omogenea:	sedime stradale
Norme tecniche di attuazione:	var. 11 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	SI

pattuizioni particolari?	
Se si, quali?	cessione gratuita al comune di Pinzano al Tagliamento

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - sedime stradale

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A – abitazione**

Trattasi di abitazione edificata su area di base e di pertinenza di 1336 mq identificata al Catasto del Comune di Pinzano al tagliamento al Foglio 12 n. 1760 (ex 1758 e 1760).

L'immobile confina, al perimetro dell'area, a Sud con via Umberto I, a Nord con il mappale n. 1054, ad Est con il Mappale n. 891 e ad Ovest con il Mappale n. 888. Gli accessi carrabile e pedonale, entrambi pavimentati, sono da via Umberto I.

L'abitazione si sviluppa su tre piani con zona abitabile al piano terra, sottotetto parzialmente abitabile e vani accessori al piano seminterrato. Il piano terra si compone di soggiorno e cucina affacciati su portico, disimpegno zona notte, tre camere ed un bagno.

La camera a Nord-Ovest è dotata di terrazzo. Il sottotetto ospita una camera, uno studio con bagno e due soffitte; dal disimpegno e dallo studio si accede ad un terrazzo coperto. Nel seminterrato si trovano una taverna, una lavanderia, una cantina, la centrale termica ed un locale ad uso deposito.

L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n. 106 rilasciata dal Comune di Pinzano al Tagliamento il 12/07/1979 e successiva n. 27/86 del 18/07/1986. Non è stata richiesta l'abitabilità.

La struttura portante è costituita da fondazioni di tipo continuo ed a plinto, piano scantinato in c.a., intelaiatura con pilastri e travi per il resto dell'edificio, solaio in c.a., compreso quello di copertura, e scale in c.a., come da collaudo statico dell'ing. ██████████ depositato il 23/07/1982, pratica n. 11236. L'abitazione è stata eseguita nel rispetto delle normative sismiche vigenti al momento dell'inizio lavori.

Le strutture sono isolate, come da relazione tecnica depositata in Comune ai sensi della Legge 373/76. I pavimenti, ad esclusione di quelli delle camere al piano terra, sono in piastrelle. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera con scuri in legno. I davanzali sono in marmo. Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile a tre mani.

Il manto di copertura è in tegole portoghesi, pluviali e grondaie sono in rame. Le parti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Il soffitto del primo piano presenta rivestimento in perline di legno.

L'impianto di riscaldamento è a gasolio ed i terminali sono del tipo a radiatori. nel soggiorno è installato un camino a focolare chiuso a funzione ornamentale. L'impianto di riscaldamento del piano seminterrato non è funzionante. La centrale termica al piano seminterrato ed il locale adibito a ripostiglio nel sottotetto sono privi di finiture essendo al grezzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **447,20**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m per il piano terra, 2,50 m per piano scatinato e altezza variabile per il primo piano
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di conservazione e manutenzione, ad esclusione del pavimento del terrazzo al primo piano che presenta pavimentazione sconnessa. Si rende necessario un intervento di manutenzione per evitare infiltrazioni nei locali sottostanti.

In corrispondenza della canna fumaria della centrale termica sono presenti tracce di infiltrazione, visibili sulla parete esterna.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione pt	sup lorda di pavimento	1,00	139,90	€ 750,00
terrazza camera	sup lorda di pavimento	0,25	1,44	€ 750,00
portico ingresso	sup lorda di pavimento	0,50	13,82	€ 750,00
abitazione primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	67,94	€ 750,00
terrazzo primo piano	sup lorda di pavimento	0,50	12,83	€ 750,00
sottotetto primo piano	sup lorda di pavimento	0,25	10,06	€ 750,00
piano scatinato	sup lorda di pavimento	0,50	69,95	€ 750,00
			315,94	

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B -Tettoia in corpo staccato**

Trattasi di tettoia esterna a servizio dell'abitazione destinata ad autorimessa e collocata a Nord dell'abitazione, verso il confine Est del Mappale 1760.

L'accessorio è stato costruito con Autorizzazione Edilizia rilasciata il 05/01/2006, prot. n. 8, e non è stato collaudato, ma è stata presentata denuncia in ottemperanza alla L.R. 27/88 presso i Servizi tecnici della regione in data 10/04/2006 prot. n. 432796.

La tettoia presenta struttura in legno con struttura verticale costituita da pilastri in legno lamellare e copertura a falde sostenuta da capriate. Il manto di copertura è in tegole di laterizio, le grondaie e i pluviali sono in rame. La tettoia presenta pavimentazione in ca.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **59,80**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,15 m come altezza massima e 2,75 m come altezza minima

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di conservazione e manutenzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è tenuto conto dell'epoca di costruzione della tettoia nella determinazione del prezzo, maggiorato rispetto a quello dell'abitazione vista la recente costruzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
tettoia	sup lorda di pavimento	0,5	29,9	€ 900,00
			29,9	

Descrizione: di cui al punto **C - sedime stradale**

Trattasi di marciapiede pavimentato ricadente in sede stradale.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **4,00**
 Il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di manutenzione e conservazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sedime stradale	sup lorda di pavimento	1,00	4,00	€ 0,00
			4,00	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Stima sintetica a valori di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Pinzano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 600,00 - 800,00 (ville e villini in stato conservativo normale a Pinzano Al Tagliamento, Valeriano)
 Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: € 600,00 -900,00 (usato a Spilimbergo, periferia)
 Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 600,00 - 900,00 (Spilimbergo, buono stato abitabile);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 700,00 (ville e villini in stato conservativo normale a Pinzano Al Tagliamento, Valeriano)
 Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: € 750,00 (usato a Spilimbergo, periferia)
 Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 750,00 (Spilimbergo, buono stato abitabile).

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

A - abitazione. Abitazione in villini [A7]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione pt	139,90	€ 750,00	€ 104.925,00
terrazza camera	1,44	€ 750,00	€ 1.080,00
portico ingresso	13,82	€ 750,00	€ 10.365,00
abitazione primo piano	67,94	€ 750,00	€ 50.955,00
terrazzo primo piano	12,83	€ 750,00	€ 9.622,50
sottotetto primo piano	10,06	€ 750,00	€ 7.545,00
piano scantinato	69,95	€ 750,00	€ 52.462,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 236.955,00
Valore Corpo	€ 236.955,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 236.955,00

B -Tettoia in corpo staccato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
tettoia	29,90	€ 900,00	€ 26.910,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.910,00
Valore Corpo	€ 26.910,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.910,00

C - sedime stradale

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sedime stradale	4,00	€ 0,00	€ 0,00

Valore Corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione in villini [A7]	315,94	€ 236.955,00	€ 236.955,00
B -Tettoia in corpo staccato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,90	€ 26.910,00	€ 26.910,00
C - sedime stradale		4,00	€ 0,00	€ 0,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 39.579,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
rifacimento terrazzo primo piano	€ 11.600,00
	€ -5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 207.685,25
---	---------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

privato

Lotto: 002 - Terreni

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894.

Terreno agricolo e di espansione sito in Pinzano Al Tagliamento (PN) CAP: 33094 frazione: Valeriano, via Umberto I

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in regime di comunione di beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Pinzano al Tagliamento, foglio 12, particella 893, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.04.10 Ha, reddito dominicale: € 3,6, reddito agrario: € 1,91

Derivante da: impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: A Nord con altro foglio di mappa, a Sud con via Umberto I, ad Est con il mappale 894, ad Ovest con il mappale n. 892

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 12, particella 894, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 0.09.20 Ha, reddito dominicale: € 8,08, reddito agrario: € 4,28

Derivante da: atto pubblico del 22/12/1995 in atti dal 17/04/1996

Confini: A Nord con altro Foglio di mappa, a Sud con via Umberto I, ad Est con il mappale 895 e 1076, ad Ovest con il mappale n. 893

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69.

Terreno agricolo sito in Pinzano Al Tagliamento (PN) CAP: 33094 frazione: Valeriano, zona di interesse comunitario

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in regime di comunione di beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 13, particella 69, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 0.05.50 Ha, reddito dominicale: € 1,14, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: A Nord con il mappale n. 68, a Sud e a ovest con la ferrovia, ad Est con il mappale 70

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212.

Terreno agricolo sito in Pinzano Al Tagliamento (PN) CAP: 33094 frazione: Valeriano, zona Golena del Tagliamento

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in regime di comunione di beni

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] Pinzano al Tagliamento, foglio 17, particella 212, qualità incolto sterrato, superficie catastale 0.14.00 Ha

Derivante da: impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: A Nord con il mappale n. 247, a Sud con il mappale 9, ad Ovest con il mappale 211 ed a Est con strada

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

periferia della frazione di Valeriano, a Sud Ovest del comune di Pinzano al Tagliamento

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e servizi di quartiere (normale), attrezzature sportive di quartiere (normale), attività ristorative, agriturismi (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, Gemona, Udine e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale del Lago di Cornino, Parco Naturale Regionale delle Prealpi Giulie.

Attrazioni storiche: chiese e castello di Pinzano

Principali collegamenti pubblici: trasporto extraurbano 500 metri

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Terreno agricolo e di espansione sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), via Umberto I

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In capo a [REDACTED] e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 4.

Identificativo corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Terreno agricolo sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), frazione Valeriano, zona di interesse comunitario

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In capo a [REDACTED] e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 4.

Identificativo corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212

Terreno agricolo sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), frazione Valeriano, zona Golena del Tagliamento

Occupato dal vicinante senza titolo

Note: In capo a [REDACTED] e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 4.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il 17/10/2012 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/01/2012 ai nn. 67/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2012 ai nn. 954/117; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 67.816,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1904/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15813/2282; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.419,49.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1906/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15814/2283; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 11.962,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/11/2012 ai nn. 1956/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15815/2284; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 33.182,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2018 ai nn. 2317 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/10/2018 ai nn. 14486/10555.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il, 17/10/2012, a favore di banca di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 16/01/2012 ai nn. 67/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2012 ai nn. 954/117; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 67.816,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] data 06/11/2012 ai nn. 1904/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15813/2282; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.419,49.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1906/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15814/2283; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 11.962,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/11/2012 ai nn. 1956/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15815/2284; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 33.182,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2018 ai nn. 2317 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/10/2018 ai nn. 14486/10555.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio 13, Mappale n. 69

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale cancellata il, 17/10/2012, a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di tribunale di Pordenone in data 16/01/2012 ai nn. 67/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2012 ai nn. 954/117; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 67.816,12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1904/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15813/2282; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9.419,49.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 06/11/2012 ai nn. 1906/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15814/2283; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 11.962,27.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/11/2012 ai nn. 1956/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/12/2012 ai nn. 15815/2284; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 33.182,46.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2018 ai nn. 2317 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/10/2018 ai nn. 14486/10555.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Foglio 17, Mappale n. 212

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894
sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), via Umberto I
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B - Foglio 13, Mappale n. 69
agricolo sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), frazione Valeriano
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: C - Foglio 17, Mappale n. 212
agricolo sito in Pinzano Al Tagliamento (PN), frazione Valeriano
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuno

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari in comunione dei beni dal 22/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cesare Marzona in data 22/12/1995 ai nn. 143.069/53.119; registrato a Maniago in data 08/01/1996 ai nn. 63/1V; trascritto a Pordenone in data 12/01/1996 ai nn. 534/450.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari in comunione dei beni dal 22/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cesare Marzona in data 22/12/1995 ai nn. 143.069/53.119; registrato a Maniago in data 08/01/1996 ai nn. 63/1V; trascritto a Pordenone in data 12/01/1996 ai nn. 534/450.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari in comunione dei beni dal 22/12/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cesare Marzona in data 22/12/1995 ai nn. 143.069/53.119; registrato a Maniago in data 08/01/1996 ai nn. 63/1V; trascritto a Pordenone in data 12/01/1996 ai nn. 534/450.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Foglio 17, Mappale n. 212

15. Conformità urbanistica:

Terreno agricolo e di estensione

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 09 del 03/03/2018
Zona omogenea:	Zona E4 - agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico, Zona C - di espansione e fascia di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	var. 11 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona E4: 0.03 mc/mq. Zona C: indice di fabbricabilità territoriale pari a 10.000 mc/ha.
Rapporto di copertura:	Zona E4: 0.40 mq/mq. per strutture produttive aziendali agricole, 0.30 mq/mq. per allevamenti zootecnici, 0.75 mq/mq per le serre. Zona C: per case a schiera o in linea paria a 0.50 mq/mq. per case i
Altezza massima ammessa:	Zona E4: 7,50 m. Zona C: 7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Zona E4: Gli interventi di adeguamento funzionale di edifici residenziali appartenenti a soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art. 12 L.153/75 e dell'art.2 della L.R.6/96 sono co
Altro:	Nei lotti agricoli adiacenti alle zone A, B e C e in quelle funzionalmente contigue o costituenti pertinenza di fabbricati residenziali, anche se separate da viabilità, è consentita l'edificazione di fabbricati destinati a deposito attrezzi da giardino, piccola agricoltura ed orticoltura e per il ricovero di animali da cortile, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, con altezza massima di m. 3.00 e fino al limite di 60 mq, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme di Codice Civile, in deroga agli indici di zona ad

	esclusione della distanza dalla strada ed in deroga al requisito di imprenditore agricolo a titolo principale. Negli altri lotti compresi nella zona omogenea E.4 è consentita l'edificazione di depositi attrezzi per usi agricoli, realizzati con struttura in legno o muratura intonacata, di superficie massima pari a 15 mq e altezza massima pari a 3m, anche ai soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art. 12 L.153/75 e dell'art.2 della L.R.6/96. Nelle zone omogenee E4 è fatto obbligo ai proprietari della manutenzione e ripristino dei fossati per il naturale convogliamento delle acque piovane, con divieto di qualsiasi intubamento e l'obbligo di conservare gli elementi caratteristici del paesaggio quali alberature, siepi e capezzagne.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il mappale 893 si trova per il 52% in zona E4 e per il 48% in zona C. Il mappale 894 si trova per il 49% in zona E4 e per il 50% in zona C.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 09 del 03/03/2018
Zona omogenea:	Zone agricole E4.4 - Golene del Tagliamento
Norme tecniche di attuazione:	var. 11 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Zona E4: Gli interventi di adeguamento funzionale di edifici residenziali appartenenti a soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art. 12 L.153/75 e dell'art.2 della L.R.6/96 sono consentiti con l'incremento una tantum e nella misura massima di 150 mc.
Altro:	Nella zona E4.4 sono consentiti: gli interventi di regimazione idraulica o di consolidamento delle sponde atti a ridurre il rischio idraulico, sempre che non portino a compromissione i caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C. ;gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia

	(esclusa la demolizione e ricostruzione), senza aumento della superficie coperta e di volume, di edifici e di infrastrutture che allo stato attuale risultino dotate di certificato di abitabilità o agibilità. Le opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo all'interno delle aree vincolate, costituendo significativo ostacolo al deflusso e che non limitino l'invaso. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica, approvato dall'autorità competente, che documenti l'assenza delle suddette interferenze. Dovrà comunque essere evitata qualsiasi compromissione dei caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli: S.I.C. - Sito di interesse Comunitario IT3310007, vincolo del Piano stralcio per la sicurezza del Tagliamento. Tutti gli interventi, le opere, i piani e le loro varianti ricadenti in area S.I.C. dovranno essere soggetti a Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia. Non sono ammessi interventi che possano portare a compromissione i caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio 13, Mappale n. 69

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 09 del 03/03/2018
Zona omogenea:	Zone agricole E4.4 - Golene del Tagliamento
Norme tecniche di attuazione:	var.11 al PRGC
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Zona E4: Gli interventi di adeguamento funzionale di edifici residenziali appartenenti a soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art. 12 L.153/75 e dell'art.2 della L.R.6/96

	sono consentiti con l'incremento una tantum e nella misura massima di 150 mc.
Altro:	Nella zona E4.4 sono consentiti: gli interventi di regimazione idraulica o di consolidamento delle sponde atti a ridurre il rischio idraulico, sempre che non portino a compromissione i caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C. ;gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia (esclusa la demolizione e ricostruzione), senza aumento della superficie coperta e di volume, di edifici e di infrastrutture che allo stato attuale risultino dotate di certificato di abitabilità o agibilità. le opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo all'interno delle aree vincolate, costituendo significativo ostacolo al deflusso e che non limitino l'invaso. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica, approvato dall'autorità competente, che documenti l'assenza delle suddette interferenze. Dovrà comunque essere evitata qualsiasi compromissione dei caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli: S.I.C. - Sito di interesse Comunitario IT3310007, vincolo del Piano stralcio per la sicurezza del Tagliamento. Tutti gli interventi, le opere, i piani e le loro varianti ricadenti in area S.I.C. dovranno essere soggetti a Valutazione di Incidenza ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia. Non sono ammessi interventi che possano portare a compromissione i caratteri ecologici ed ambientali dell'area in particolare quelli riconosciuti come qualificanti per l'area S.I.C.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Foglio 17, Mappale n. 212

Descrizione: **Terreno agricolo e di espansione** di cui al punto **A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894**

Trattasi di terreni di forma rettangolare allungata con lato minore su via Umberto I. Le due particelle formano unico appezzamento gravato a Nord da servitù di passaggio per ogni uso e mezzo. La porzione di terreno ricadente in zona di espansione C è quella a Nord. Il fondo è molto stretto.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in regime di comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **1.330,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: seminativo

Non sono presenti sistemi irrigui.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di conservazione e manutenzione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
porzione terreno zona E4	sup lorda di pavimento	1,00	669,00	€ 2,50
porzione terreno zona C	sup lorda di pavimento	1,00	661,00	€ 10,00
			1330	

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B - Foglio 13, Mappale n. 69**

Trattasi di terreno di forma romboidale collocato a ridosso della linea ferroviaria Casarsa - Gemona. Il terreno confina a Nord con il mappale n. 68, ad Est con il mappale n. 70, a Sud e ad Ovest con la linea ferroviaria. I confini non sono materializzati. Il fondo presenta difficile accessibilità.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in regime di comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **550,00**

il terreno risulta di forma romboidale ed orografia inclinata

Sistemazioni agrarie: bosco

Colture arboree: essenze locali

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di conservazione e manutenzione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup lorda di pavimento	1,00	550,00	€ 0,50
			550,00	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C - Foglio 17, Mappale n. 212**

Trattasi di terreno di forma trapezoidale con base maggiore su strada confinante a Nord con il mappale n. 247, a Sud con il mappale 9, ad Ovest con il mappale 211 ed a Est con strada. I confini non sono materializzati.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: [redacted] - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in regime di comunione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **1.400,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: prato naturale

Non sono presenti sistemi irrigui.

Colture erbacee: spontanee

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di conservazione e manutenzione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup lorda di pavimento	1,00	1.400,00	€ 0,80
			1.400,00	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Stima sintetica a valori di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Pinzano al Tagliamento;
 Agenzia delle Entrate.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori agricoli medi della Commissione Provinciale, anno 2018, per il Comune di Pinzano al Ragliamento, Regione Agraria n° 6;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/Ha.):

Bosco ceduo: 12.600,00 €/Ha
 incolto produttivo: 8.800,00 €/Ha
 seminativo arborato: 24.200,00 €/Ha;

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894.**Terreno agricolo e di espansione**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione terreno in zona E4	669,00	€ 2,50	€ 1.672,50
porzione terreno in zona C	661,00	€ 10,00	€ 6.610,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.282,50
Valore Corpo	€ 8.282,50
Valore complessivo intero	€ 8.282,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.282,50

B - Foglio 13, Mappale n. 69.**Terreno agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	550,00	€ 0,50	€ 275,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 275,00
Valore Corpo	€ 275,00
Valore complessivo intero	€ 275,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 275,00

C - Foglio 17, Mappale n. 212.**Terreno agricolo**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	1.400,00	€ 0,80	€ 1.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.120,00
Valore Corpo	€ 1.120,00
Valore complessivo intero	€ 1.120,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Foglio 12, Mappali n.ri 893-894	Agricolo e di espansione	1.330,00	€ 8.282,50	€ 8.282,50
B - Foglio 13, Mappale n. 69	agricolo	550,00	€ 275,00	€ 275,00
C - Foglio 17, Mappale n. 212	agricolo	1.400,00	€ 1.120,00	€ 1.120,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 1.451,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 8.225,88**16.5 Regime fiscale della vendita**

privato

Azzano Decimo,
21 giugno 2019

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

[REDACTED]

[REDACTED]