

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **32/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Vivaro: Lotti 001 - Fg. 3 mappali 110, 317, 319**

002 - Fg. 6 mappale 17 sub 1 - 2

003 - Fg. 2 mapp. 88, 89

004 - Fg. 2 mapp. 198

005 - Fg. 2 mapp. 233

006 - Fg. 2 mapp. 150, 236, 239

007 - Fg. 3 mapp. 25, 315, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51

008 - Fg. 3 mapp. 205, 206, 207, 244, 245

009 - Fg. 4 mapp. 17

010 - Fg. 4 mapp. 249

011 - Fg. 6 mapp. 123, 128, 129, 236

012 - Fg. 7 mapp. 226

013 - Fg. 7 mapp. 299

014 - Fg. 8 mapp. 35, 48

015 - Fg. 8 mapp. 77, 78, 80

016 - Fg. 8 mapp. 31

**Fanna: Lotto 017 - Fg. 10 mappale 173**



Lotto 1



Lotto 2

**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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

**Descrizione zona:** Frazione di Tesis, posto fra Vivaro ed Arba

**Lotto:** 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 319

**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]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 319

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] 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

**Lotto:** 002 - Fg. 6 mappale 17

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

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

**Dati Catastali:** Ente Urbano, sezione censuaria Vivaro, foglio 6, particella 17, qualità EU, superficie catastale ha 00.30.90, [REDACTED] foglio 6, particella 17, subalterno 1, scheda catastale PN0031877, indirizzo via Lenardon 8, piano T, comune Vivaro, categoria D/10, rendita € 3.664,00

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 6, particella 17, subalterno 2, scheda catastale PN0031877, indirizzo via Lenardon 8, piano 1°, comune Vivaro, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie mq 103, rendita € 200,57

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Fg. 2 mappali 88

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 88, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.43.90, reddito dominicale: € 31,74, reddito agrario: € 21,54

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 89

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 89, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.36.70, reddito dominicale: € 26,54, reddito agrario: € 18,01

**Lotto: 004**

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 198

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 198, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.58.60, reddito dominicale: € 42,37, reddito agrario: € 28,75

**Lotto: 005**

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 233

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 233, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 01.27.35, reddito dominicale: € 92,08, reddito agrario: € 62,48

**Lotto: 006**

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 150

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 150, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.39.60, reddito dominicale: € 34,77, reddito agrario: € 22,50

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 236

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 236, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.51.70, reddito dominicale: € 45,39, reddito agrario: € 29,37

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 239

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 239, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 01.00.00, reddito dominicale: € 72,30, reddito agrario: € 49,06, [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 239, subalterno AB, qualità Prato, classe 3, superficie catastale ha 00.09.40, reddito dominicale: € 3,40, reddito agrario: € 1,94

**Lotto: 007**

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 25

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 25, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale ha 00.01.80, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,05

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 315

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 315, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.34.00, reddito dominicale: € 29,85, reddito agrario: € 19,32, [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 315, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha 00.02.27, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 1,29

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 44

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 44, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.29.10, reddito dominicale: € 25,55, reddito agrario: € 16,53

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 45

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 45, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.32.20, reddito dominicale: € 28,27, reddito agrario: € 18,29

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 46

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 46, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.50.70, reddito dominicale: € 44,51, reddito agrario: € 28,80

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 47

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 47, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.23.10, reddito dominicale: € 20,28, reddito agrario: € 13,12

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 48

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 48, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.22.30, reddito dominicale: € 19,58, reddito agrario: € 12,67

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 49

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 49, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha 00.20.00, reddito dominicale: € 17,56, reddito agrario: € 11,36

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 51

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 51, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.35.10, reddito dominicale: € 30,82, reddito agrario: € 19,94

**Lotto:** 008

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 205

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 205, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.19.60, reddito dominicale: € 17,21, reddito agrario: € 11,13

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 206

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 206, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha 00.52.50, reddito dominicale: € 46,09, reddito agrario: € 29,83

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 207

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 207, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.25.60, reddito dominicale: € 22,48, reddito agrario: € 14,54

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 244

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 244, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.54.70, reddito dominicale: € 48,03, reddito agrario: € 31,08

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 245

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 245, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.55.20, reddito dominicale: € 48,46, reddito agrario: € 31,36

**Lotto:** 009

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 17

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 4, particella 17, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.19.30, reddito dominicale: € 8,97, reddito agrario: € 4,49

**Lotto:** 010

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 249

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 4, particella 249, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.41.20, reddito dominicale: € 36,17, reddito agrario: € 23,41

**Lotto:** 011

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 123

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 6, particella 123, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.37.80, reddito dominicale: € 27,33, reddito agrario: € 18,55

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 128

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 6, particella 128, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.47.10, reddito dominicale: € 34,06, reddito agrario: € 23,11

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 129

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 6, particella 129, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.35.90, reddito dominicale: € 25,96, reddito agrario: € 17,61

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 236

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 6, particella 236, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.45.30, reddito dominicale: € 32,75, reddito agrario: € 22,23

**Lotto:** 012

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 226

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** (██████████), sezione censuaria Vivaro, foglio 7, particella 226, qua-

lità Prato, classe 2, superficie catastale ha 00.06.90, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 1,43

**Lotto: 013**

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 299

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 7, particella 299, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.15.00, reddito dominicale: € 14,33, reddito agrario: € 9,30, [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 7, particella 299, subalterno AB, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.00.90, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,21

**Lotto: 014**

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 35

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 35, qualità Prato, classe 2, superficie catastale ha 00.23.50, reddito dominicale: € 9,10, reddito agrario: € 4,85

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 48

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 48, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.22.80, reddito dominicale: € 10,60, reddito agrario: € 5,30

**Lotto: 015**

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 77

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 77, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.35.20, reddito dominicale: € 16,36, reddito agrario: € 8,18

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 78

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 78, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.20.00, reddito dominicale: € 14,46, reddito agrario: € 9,81, [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 78, subalterno AB, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.06.20, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 1,44

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 80

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 80, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.04.90, reddito dominicale: € 2,28, reddito agrario: € 1,14

**Lotto: 016**

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 31

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 31, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.20.00, reddito dominicale: € 14,46, reddito agrario: € 9,81, [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, fo-

glio 8, particella 31, subalterno AB, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.01.50, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,35

**Bene:** - Fanna (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 017 - Fg. 10 mappale 173

**Corpo:** A - Fg. 10 mappale 173

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria Fanna, foglio 10, particella 173, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.51.70, reddito dominicale: € 33,38, reddito agrario: € 22,70

## 2. Possesso

**Bene:** - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 319

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 110

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 317

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 319

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 002 - Fg. 6 mappale 17

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Possesso:** Occupato senza titolo

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Fg. 2 mappali 88

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 89

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 198

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 233

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 006

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 150

**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 2 mappale 236  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 2 mappale 239  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 007

**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 25  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 315  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 44  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 45  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 46  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 47  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 48  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 49  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 51  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 008

**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 205  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 206  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 207  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 244  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fig. 3 mappale 245  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 009

**Corpo:** A - Fig. 4 mappale 17  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 010

**Corpo:** A - Fig. 4 mappale 249  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 011

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 123  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 128  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 129  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 236  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 012  
**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 226  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 013  
**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 299  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 014  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 35  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 48  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 015  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 77  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 78  
**Possesso:** Occupato con titolo  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 80  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 016  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 31  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** - Fanna (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 017 - Fg. 10 mappale 173  
**Corpo:** A - Fg. 10 mappale 173  
**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 319

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 110

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 317

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 319

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Fg. 6 mappale 17

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Fg. 2 mappali 88

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 89

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 198

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 233

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 006

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 150

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 236

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 239

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 007

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 25

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 315

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 44

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 45

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 46

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 47**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 48**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 49**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 51**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 008**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 205**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 206**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 207**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 244**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 3 mappale 245**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 009**

**Corpo: A - Fg. 4 mappale 17**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 010**

**Corpo: A - Fg. 4 mappale 249**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 011**

**Corpo: A - Fg. 6 mappale 123**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 6 mappale 128**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 6 mappale 129**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 6 mappale 236**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 012**

**Corpo: A - Fg. 7 mappale 226**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 013**

**Corpo: A - Fg. 7 mappale 299**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 014**

**Corpo: A - Fg. 8 mappale 35**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 8 mappale 48**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 015**

**Corpo: A - Fg. 8 mappale 77**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 8 mappale 78**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Corpo: A - Fg. 8 mappale 80**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Lotto: 016**

**Corpo: A - Fg. 8 mappale 31**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

**Bene: - Fanna (Pordenone) - 33099**

**Lotto: 017 - Fg. 10 mappale 173**

**Corpo: A - Fg. 10 mappale 173**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI**

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

**Bene: - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099**

**Lotto: 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 319**

**Corpo: A - Fg. 3 mappali 110**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: A - Fg. 3 mappali 317**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: A - Fg. 3 mappali 319**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto: 002 - Fg. 6 mappale 17**

**Corpo: A - Fg. 6 mappale 17 sub 1**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: A - Fg. 6 mappale 17 sub 2**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Fg. 2 mappali 88

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 89

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 198

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 233

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 006

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 150

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 236

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 239

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 007

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 25

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 315

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 44

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 45

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 46

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 47

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 48

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 49

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 51

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 008

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 205

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 206

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 207

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 244

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 245

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 009

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 17

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 010

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 249

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 011

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 123

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 128

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 129

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 236

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 012

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 226

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 013

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 299

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 014

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 35

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 48

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 015

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 77

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**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:** [REDACTED]

**Bene:** - Fanna (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 017 - Fg. 10 mappale 173

**Corpo:** A - Fg. 10 mappale 173

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 319

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 110

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 317

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 319

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Fg. 6 mappale 17

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Fg. 2 mappali 88

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 89

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 198

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 233

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 150

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 236

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 239

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 25

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 315

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 44

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 45

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 46

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 47

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 48

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 49

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 51

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 205

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 206

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 207

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 244

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 245

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 17

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 010

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 249

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 011

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 123

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 128

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 129

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 236

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 012

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 226

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 013**

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 299

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 014**

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 35

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 48

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 015**

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 77

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 78

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 80

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 016**

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 31

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Fanna (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 017 - Fg. 10 mappale 173

**Corpo:** A - Fg. 10 mappale 173

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 319

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 110

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 317

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 319

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 002 - Fg. 6 mappale 17

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Fg. 2 mappali 88

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 89

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 198

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 233

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 006

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 150

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 236

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 239

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 007

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 25

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 315

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 44

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 45

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 46

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 47

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 48

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 49

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 51

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 008

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 205

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 206

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 207

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 244

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 245  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 009

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 17  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 010

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 249  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 011

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 123  
**Misure Penali:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 128  
**Misure Penali:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 129  
**Misure Penali:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 236  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 012

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 226  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 013

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 299  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 014

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 35  
**Misure Penali:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 48  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 015

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 77  
**Misure Penali:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 78  
**Misure Penali:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 80  
**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 016

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 31  
**Misure Penali:** Non specificato

**Beni:** - Fanna (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 017 - Fg. 10 mappale 173  
**Corpo:** A - Fg. 10 mappale 173  
**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 319  
**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 110  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 317  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 319  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 002 - Fg. 6 mappale 17  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A - Fg. 2 mappali 88  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 89  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 198  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 005  
**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 233  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 006  
**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 150  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 236

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 239

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 007

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 25

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 315

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 44

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 45

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 46

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 47

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 48

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 49

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 51

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 008

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 205

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 206

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 207

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 244

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 245

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 009

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 17

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 010

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 249

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 011

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 123

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 128  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 129  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 236  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 012  
**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 226  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 013  
**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 299  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 014  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 35  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 48  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 015  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 77  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 78  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 80  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Lotto:** 016  
**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 31  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**Bene:** - Fanna (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 017 - Fg. 10 mappale 173  
**Corpo:** A - Fg. 10 mappale 173  
**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** - Tesis - Vivaro (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 319  
**Prezzo da libero:** € 58.737,50  
**Prezzo da occupato:** € 58.737,50

**Lotto:** 002 - Fg. 6 mappale 17 (sub 1 € 226.205,00 + sub 2 € 47.390,00)

**Prezzo da libero:** € 273.595,00

**Prezzo da occupato:** € 273.595,00

**Lotto:** 003 - Fg. 2 mappali 88 e 89

**Prezzo da libero:** € 40.300,00

**Prezzo da occupato:** € 40.300,00

**Lotto:** 004 - Fg. 2 mappale 198

**Prezzo da libero:** € 29.300,00

**Prezzo da occupato:** € 29.300,00

**Lotto:** 005 - Fg. 2 mappale 233

**Prezzo da libero:** € 63.675,00

**Prezzo da occupato:** € 63.675,00

**Lotto:** 006 - Fg. 2 mappali 150, 236 e 239

**Prezzo da libero:** € 98.470,00

**Prezzo da occupato:** € 98.470,00

**Lotto:** 007 - Fg. 3 mappali 25, 315, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 51

**Prezzo da libero:** € 124.464,00

**Prezzo da occupato:** € 124.464,00

**Lotto:** 008 - Fg. 3 mappali 205, 206, 207, 244 e 245

**Prezzo da libero:** € 103.800,00

**Prezzo da occupato:** € 103.800,00

**Lotto:** 009 - Fg. 4 mappale 17

**Prezzo da libero:** € 5.790,00

**Prezzo da occupato:** € 5.790,00

**Lotto:** 010 - Fg. 4 mappale 249

**Prezzo da libero:** € 16.480,00

**Prezzo da occupato:** € 16.480,00

**Lotto:** 011 - Fg. 6 mappali 123, 128, 129 e 236

**Prezzo da libero:** € 83.050,00

**Prezzo da occupato:** € 83.050,00

**Lotto:** 012 - Fg. 7 mappale 226

**Prezzo da libero:** € 1.173,00

**Prezzo da occupato: € 1.173,00**

**Lotto: 013 - Fg. 7 mappale 299**

**Prezzo da libero: € 6.270,00**

**Prezzo da occupato: € 6.270,00**

**Lotto: 014 - Fg. 8 mappali 35 e 48**

**Prezzo da libero: € 10.926,00**

**Prezzo da occupato: € 10.926,00**

**Lotto: 015 - Fg. 8 mappali 77, 78 e 80**

**Prezzo da libero: € 24.773,00**

**Prezzo da occupato: € 24.773,00**

**Lotto: 016 - Fg. 8 mappale 31**

**Prezzo da libero: € 8.450,00**

**Prezzo da occupato: € 8.450,00**

**Bene: - Fanna (Pordenone) - 33099**

**Lotto: 017 - Fg. 10 mappale 173**

**Prezzo da libero: € 20.680,00**

**Prezzo da occupato: € 20.680,00**

Totale € 969.933,50

## **Premessa**

Con ordinanza del 08/08/2016 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta geom. Renza Borean nata a Udine il 27.01.1957, con studio professionale in Casarsa della Delizia, Via Trieste 50, telefono e fax 0434.870341, iscritta all'albo dei CTU presso il Tribunale di Pordenone ed all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 633, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a comparire per il giuramento di rito venerdì 26 agosto 2016.

Acquisite le visure e le planimetrie catastali, nonché la documentazione urbanistica ed amministrativa presso i pubblici uffici, effettuato il sopralluogo con il rilievo metrico e fotografico, effettuate le dovute indagini di mercato, acquisiti i certificati APE, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

In data 17.11.2016 la sottoscritta ha inoltrato istanza di proroga di 30 gg per il deposito dell'elaborato peritale dovuta alla complessità dell'incarico.

In data 21.11.2016 è stata concessa la una proroga richiesta.

Beni in **Vivaro (Pordenone)**Località/Frazione **Tesis****Lotto: 001 - Fg. 3 mappali 110, 317 e 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 110.**

agricolo sito in frazione: Tesis

**Quota e tipologia del diritto****100/100** di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

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: € 0,95Derivante da: Successione in morte di [REDACTED] del 24/12/2003Confini: 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**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

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: € 2,67Derivante da: Successione in morte di [REDACTED] del 24/12/2003Confini: 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

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 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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] 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: Successione in morte di [REDACTED] del 24/12/2003

**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 map-

pale 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 luoghi, 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**

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 110  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Usufruito dai proprietari [REDACTED]

Note: Contratto di affitto legge 203/82 a [REDACTED] non regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] [REDACTED] 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 dai proprietari [REDACTED]

Note: Contratto di affitto legge 203/82 a [REDACTED] non regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] [REDACTED] a 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 319  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vivaro (Pordenone),**

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

Note: Con la cessione di contratto del 25/06/2014 da [REDACTED] [REDACTED] non regolarmente registrato, si trasferisce una porzione di fabbricato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [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 e A - Fg. 3 mappali 319

**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),**

**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: SI**

**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]  
**proprietario/i ante ventennio al 22/09/1982.** In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 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 e 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]  
[REDACTED] 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:

**agricolo sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: Pratica n. 4888

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

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

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

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

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

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

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:**

**agricolo**

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

**agricolo**

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

**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 mappali 110

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

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

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 ██████████ Piena 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	sup lorda di pavimento	1,00	460,00	€ 10,00
			<b>460,00</b>	

**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 di [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:

Sa superficie riportata è la superficie Nominale Catastale

La superficie reale è maggiore.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Giardino e orto	sup lorda di pavimento	1,00	470,00	€ 10,00
			<b>470,00</b>	

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 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] - Quota: 1/6 -

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>

Pareti esterne	materiale: <b>Pietra e blocchi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>marciapiede in c.a. rivestito con piastrelle in monocottura antigelive</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Tavolato in legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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**

#### 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**

#### Criteria 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 - Fig. 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 - Fig. 3 mappali 317. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</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

### A - Fig. 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	€ 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. 110	agricolo	460,00	€ 4.600,00	€ 4.600,00
A - Fg. 3 mapp. 317	agricolo	470,00	€ 4.700,00	€ 4.700,00
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% )	€ 22.012,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
	- € 7.300,00
Spese di regolarizzazione tecniche in area catastale	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.737,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.737,50

## **Lotto: 002 - Fg. 6 mappale 17**

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

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

### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 17 sub 1.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Note: Fabbricato di recente costruzione ad uso agricolo

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

**100/100 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria Vivaro, foglio 6, particella 17, qualità EU, superficie catastale ha 00.30.90

Confini: A nord-est con la strada, a sud-ovest con il mappale 14, a nord-ovest mapp. 245 e 16, a sud-est con il Fg. 7 mapp. 1.

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

Intestazione: [REDACTED] foglio 6, particella 17, subalterno 1, scheda catastale PN0031877, indirizzo via Lenardon 8, piano T, comune Vivaro, categoria D/10, rendita € 3.664,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale per quanto poturo esaminare;  
note: Non sono stati effettuati rilievi metrici per difficoltà di accesso.

**Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 17 sub 2.**

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

Note: Appartamento posto sopra gli uffici del capannone ad uso agricolo

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestazione: [REDACTED] foglio 6, particella 17, subalterno 2, scheda catastale PN0031877, indirizzo via Lenardon 8, piano 1°, comune Vivaro, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie mq 103, rendita € 200,57

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale per quanto poturo esaminare;  
note: Non sono stati effettuati rilievi metrici per difficoltà di accesso.

**10. 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Accanto all'agricoltura nell'ultimo decennio a nor

**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.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 17 sub 1**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Vivaro (Pordenone),**

██████████ i affittanza agraria stipulato in data 07/12/2011 ██████████ in affitto ██████████  
██████████ € 8.000,00/annui.

Si ritiene congruo il prezzo convenuto per la locazione anche se un po' basso ma comunque nei limiti di quanto stabilito dall'art. 2923.

In data 25-06-2014, cessione di contratto da ██████████  
██████████ contratto non registrato.

Nel subentro, oltre a tutto quanto compreso nel precedente contratto ██████████ veniva incluso il fabbricato al Fg. 3 mappale 319 porzione.

Il contratto del 07/12/2011, è stato Registrato a Pordenone il 23/12/2011 ai nn.9609/III

Tipologia contratto: 15 anni, scadenza 06/12/2026

Data di rilascio: 06/12/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 17 sub 2**

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

Occupato da ██████████ senza alcun titolo.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro ██████████ Derivante da: Servitù Regione FVG; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 04/11/2005 ai nn. 145009/24970 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2005 ai nn. 20014/12682.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di ██████████ 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 ██████████ 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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 i-scritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

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

**Identificativo corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

**Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "D"

**Note Indice di prestazione energetica:** codice identificativo 34901-2016-PN-APE-DEF valido fino al 31-12-2017

**Identificativo corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "D"

**Note Indice di prestazione energetica:** codice identificativo 33678-2016-PN-APE-DEF valido fino al 31-12-2017

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 13/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 13/03/2002, ai nn. 32513/6792; registrato a Maniago, in data 22/03/2002, ai nn. 308/1V; trascritto a Pordenone, in data 15/03/2002, ai nn. 4691/3448.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: n. 276

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: realizzazione di un muretto di sostegno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/08/2004 al n. di prot. 5271

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: C.E. n. 2407 del 24-11-2004 pratica n. 32 prot. n. 7584

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso deposito derrate alimentari e spaccio vendita al minuto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/2004

Rilascio in data 24/11/2004 al n. di prot. 7584

Abitabilità/agibilità in data 14/10/2005 al n. di prot. 6943

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: n. 2454

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla C.E. n. 2407 del 24/11/2004 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso deposito derrate alimentari e spaccio vendita al minuto di prodotti agricoli aziendali.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/05/2006 al n. di prot. 3434

Rilascio in data 08/08/2006 al n. di prot. 24

Abitabilità/agibilità in data 03/05/2007 al n. di prot. 2587

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: n. 345

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: realizzazione di un tratto di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 5163

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: 883/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: certificato di collaudo

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso deposito derrate con annessi accessori

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/12/2006 al n. di prot. 883/06

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: n. 372

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso deposito derrate alimentari e spaccio vendita al minuto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/12/2006 al n. di prot. 9291

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: n. 386

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: [REDACTED]

Per lavori: pavimentazione dell'area di manovra e realizzazione di un tratto di recinzione a servizio del fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/2007 al n. di prot. 766

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: n. 425

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso senza alcuna modifica del 1° piano del fabbricato rurale in appartamento

Oggetto: Cambio di destinazione

Presentazione in data 11/01/2008 al n. di prot. 191

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Tesis**

Numero pratica: n. 434

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: pavimentazione dell'area di manovra e realizzazione di un tratto di recinzione a servizio del fabbricato rurale

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/04/2008 al n. di prot. 2896

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1 e A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**15.1 Conformità edilizia:**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**15.2 Conformità urbanistica**

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

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 pos-

	sibilità 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. 6 mappale 17 sub 1 e 2

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **A - Fg. 6 mappale 17 sub 1**

Fabbricato di recente costruzione adibito a deposito di derrate alimentari ed allo spaccio al minuto delle stesse, con uffici, pesa, cella frigo ed ogni altro accessorio, posto su di un lotto di mq 3.090

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.072,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27/b; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,52 per lo spaccio, m 5,50/8,10 per il capannone

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In ottime condizioni statiche e di manutenzione

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
------------	--

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>ottime</b>
----------	--

Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>struttura in ferro con pannelli in monopanel</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>ottime</b>
-----------------	--

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> protezione: <b>inesistente</b>
-----------------	--

condizioni: **ottime**

Infissi esterni  
 tipologia: **ante scorrevoli e fissi**  
 materiale: **plastica**  
 protezione: **inesistente**  
 condizioni: **ottime**

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

Infissi interni  
 tipologia: **scorrevole**  
 materiale: **legno tamburato**  
 condizioni: **ottime**

Manto di copertura  
 materiale: **monopanel**  
 condizioni: **ottime**

Pareti esterne  
 materiale: **c.a.**  
 condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna  
 materiale: **calcestruzzo**  
 condizioni: **ottime**

Pavim. Interna  
 materiale: **battuto di cemento**  
 condizioni: **ottime**

Pavim. Interna  
 materiale: **piastrelle di gres**  
 condizioni: **ottime**

**Impianti:**

Elettrico  
 tipologia: **sottotraccia**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **con certificato di collaudo**  
 - Note: ad uso industriale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e confermate dal proprietario. 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
ufficio - spaccio vendita - w.c.	sup lorda di pavimento	1,00	67,00	€ 500,00

magazzino	sup lorda di pavimento	1,00	48,00	€ 200,00
scala 1/2	sup lorda di pavimento	1,00	11,00	€ 250,00
capannone	sup lorda di pavimento	1,00	748,00	€ 300,00
tettoia capannone	sup lorda di pavimento	1,00	80,00	€ 100,00
pesa fabbricato	sup lorda di pavimento	1,00	21,00	€ 300,00
tettoia pesa	sup lorda di pavimento	1,00	7,00	€ 100,00
Terreno	sup lorda di pavimento	1,00	3.090,00	€ 10,00

4.072,00

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2015

Zona: Vivaro frazioni

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250,00

Valore di mercato max (€/mq): 350,00

**Accessori:**

A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

1. PESA

Valore a corpo: € **5000**

Note: Fabbricato in c.a. ad uso biglietteria e strumentazione pesa, copertura in legno e sovrastante pannelli tipo monopanel simili al manto del fabbricato principale. Pesa dimensioni m 18,00x3,00;

A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

2. cella frigo

Valore a corpo: € **2000**

Note: posta all'interno del capannone

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Fg. 6 mappale 17 sub 2**

Appartamento sito al primo piano di un capannone agricolo di recente costruzione, posto su di un lotto di mq 3.090

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 27/b; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In ottime condizioni statiche e di manutenzione

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a falde**  
materiale: **travi reticolari metalliche zincate**  
condizioni: **buone**

Scale tipologia: **a rampe parallele**  
materiale: **c.a.**  
ubicazione: **interna**  
condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> (e a anta) materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>monopanel</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>c.a.</b> coibentazione: <b>foratina e poliestruso</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>fossa biologica</b> condizioni: <b>buone</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>

Idrico  
 tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **con certificato di collaudo**

Pesa autocarri  
 tipologia: **elettronica**  
 condizioni: **buone**

Termico  
 tipologia: **centralizzato**  
 alimentazione: **metano**  
 diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **buone**  
 conformità: **con certificato di collaudo**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e confermate dal proprietario. 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
appartamento al 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	126,00	€ 500,00
terrazzo al 1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	9,00	€ 150,00
c.t.	sup lorda di pavimento	1,00	6,00	€ 100,00
scala 1/2	sup lorda di pavimento	1,00	11,00	€ 250,00

**152,00**

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 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.

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;

Altre fonti di informazione: Tecnici operanti nel settore dell'agricoltura, due Agronomi, .

### 1) Valutazione corpi:

**A - Fig. 6 mappale 17 sub 1. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso PESA, con annesso cella frigo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ufficio - spaccio vendita - w.c.	67,00	€ 500,00	€ 33.500,00
magazzino	48,00	€ 200,00	€ 9.600,00
scala 1/2	11,00	€ 250,00	€ 2.750,00
capannone	748,00	€ 300,00	€ 224.400,00
tettoia capannone	80,00	€ 100,00	€ 8.000,00
pesa fabbricato	21,00	€ 300,00	€ 6.300,00
tettoia pesa	7,00	€ 100,00	€ 700,00
Terreno	3.090,00	€ 10,00	€ 30.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 316.150,00
Valore corpo			€ 316.150,00
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 323.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 323.150,00

**A - Fig. 6 mappale 17 sub 2. 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>
appartamento al 1° piano	126,00	€ 500,00	€ 63.000,00
terrazzo al 1° piano	9,00	€ 150,00	€ 1.350,00
c.t.	6,00	€ 100,00	€ 600,00
scala 1/2	11,00	€ 250,00	€ 2.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.700,00
Valore corpo			€ 67.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fig. 6 mappale 17 sub 1	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso PESA, con annesso cella frigo	4.072,00	€ 323.150,00	€ 323.150,00
A - Fig. 6 mappale 17 sub 2	Abitazione di tipo economico [A3]	152,00	€ 67.700,00	€ 67.700,00

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

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 117.255,00  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 273.595,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 273.595,00

## Lotto: 003

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

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

### 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappali 88.**

**agricolo sito in frazione: Tesis**

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

**100/100 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 88, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.43.90, reddito dominicale: € 31,74, reddito agrario: € 21,54

Derivante da: Compravendita rep. n. 23034 del 21/12/2000

Confini: a nord mapp. 86, a est mapp. 202, 107, a sub mapp. 89 a ovest mapp. 85

**Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappale 89.**

**agricolo sito in frazione: Tesis**

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

**100/100 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 89, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.36.70, reddito dominicale: € 26,54, reddito agrario: € 18,01

Derivante da: Compravendita rep. n. 23024 del 21/12/2000

Confini: A nord mapp. 88, a est mapp. 107, 235, a sud mapp. 90 a ovest matt. 85

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

## 19. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappali 88

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] a 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. 2 mappale 89

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: vincolo di inalienabilità; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Servitù di acquedotto a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Servitù; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 12/04/2002 ai nn. 121888 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2002 ai nn. 7522/5385.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] 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.

### - Trascrizione pregiudizievole:

contro [REDACTED] Derivante da: Servitù Regione FVG; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 12/04/2002 ai nn. 121888 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2002 ai nn. 7522/5385.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 i- scritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappali 88 e A - Fg. 2 mappale 89

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; I- scritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: L. 456.000.000; Importo capitale: L. 182.300.000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappali 88 e A - Fg. 2 mappale 89

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappali 88**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappale 89**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/12/2000.**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2001, ai nn. 886/627.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappali 88

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/02/1996 al 21/12/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marzona, in data 03/02/1996, ai nn. 143715.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2001, ai nn. 887/628.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 89

**23. PRATICHE EDILIZIE:****23.1 Conformità edilizia:****agricolo****Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappali 88**agricolo****Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 89**23.2 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. 2 mappali 88 e 89Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 2 mappali 88****1. Quota e tipologia del diritto****100/100** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.390,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	4.390,00	€ 5,00
			<b>4.390,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 2 mappale 89**

### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.670,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	3.670,00	€ 5,00
			<b>3.670,00</b>	

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criteri e fonti:

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative.

### 24. Valutazione corpi:

**A - Fig. 2 mappali 88. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	4.390,00	€ 5,00	€ 21.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.950,00
Valore corpo	€ 21.950,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.950,00

**A - Fig. 2 mappale 89. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.670,00	€ 5,00	€ 18.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 18.350,00
Valore corpo	€ 18.350,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fig. 2 mappali 88	agricolo	4.390,00	€ 21.950,00	€ 21.950,00
A - Fig. 2 mappale 89	agricolo	3.670,00	€ 18.350,00	€ 18.350,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 40.300,00

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

€ 40.300,00

**Lotto: 004**

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

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappale 198.

agricolo sito in frazione: Tesis

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 198, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.58.60, reddito dominicale: € 42,37, reddito agrario: € 28,75

Confini: A nord con il mapp. 55, a est con la strada, a sud con il mappale 60, a ovest mappali 58 e 59

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola

**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.

**27. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante

da: garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; I-scritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 28/01/2002 ai nn. 119862 i-scritto/trascritto a Pordenone in data 26/02/2002 ai nn. 3453/2566.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 i-scritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 198

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 21/12/2000. In forza di impianto meccanografico del 18-12-1984.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2001, ai nn. 888/629.

**31. PRATICHE EDILIZIE:**

**31.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**31.2 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).

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 2 mappale 198**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.860,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	5.860,00	€ 5,00
			<b>5.860,00</b>	

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative.

### 32. Valutazione corpi:

#### A - Fg. 2 mappale 198. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	5.860,00	€ 5,00	€ 29.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.300,00
Valore corpo	€ 29.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.300,00

#### 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. 2 mappale 198	agricolo	5.860,00	€ 29.300,00	€ 29.300,00

### 32. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 29.300,00

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

€ 29.300,00

**Lotto: 005**

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

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappale 233.

agricolo sito in frazione: Tesis

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 233, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 01.27.35, reddito dominicale: € 92,08, reddito agrario: € 62,48

Confini: A nord con i mapp. 232 e 234, a sud-est con i mapp. 117, 116, 143, 142, 141, 140, 138, a sud-ovest con i mappale 133 e 220

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**35. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]

contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; Iscritto/trascritto a Pordenone in data

02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] Derivante da: Servitù Regione FVG; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 12/04/2002 ai nn. 121888 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2002 ai nn. 7522/5385.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 13/07/2006 ai nn. 148669/25882; Iscritto/trascritto a P 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 [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 [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. 2 mappale 233

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] al 21/12/2000.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2001, ai nn. 886/627.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

**39.1 Conformità edilizia:**

agricolo

39.2 **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).

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fig. 2 mappale 233**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.735,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	12.735,00	€ 5,00
			<b>12.735,00</b>	

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative.

#### 40. Valutazione corpi:

##### A - Fg. 2 mappale 233. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	12.735,00	€ 5,00	€ 63.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.675,00
Valore corpo			€ 63.675,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.675,00

##### 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. 2 mappale 233	agricolo	12.735,00	€ 63.675,00	€ 63.675,00

#### 40. Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

#### 40. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 63.675,00

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

€ 63.675,00

## Lotto: 006

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

### 41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappale 150.

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 2, particella 150, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.39.60, reddito dominicale: € 34,77, reddito agrario: € 22,50

Confini: A nord con il mapp. 203, a est con i mapp. 151 e 152, a sud con il mappale 239, a ovest mapp. 236

Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappale 236.

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 2, particella 236, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.51.70, reddito dominicale: € 45,39, reddito agrario: € 29,37

Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappale 239.

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 2, particella 239, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 01.00.00, reddito dominicale: € 72,30, reddito agrario: € 49,06

Confini: A nord-est con i mapp. 236 e 150, a sud-est con il mapp. 169, a sud-ovest con i mappali 173, 227, 167 e 164, a ovest mapp. 214 e 220.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 2, particella 239, subalterno AB, qualità Prato, classe 3, superficie catastale ha 00.09.40, reddito dominicale: € 3,40, reddito agrario: € 1,94

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola

**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 .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**43.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 2 mappale 150  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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. 2 mappale 236  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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. 2 mappale 239  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attu-

ale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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. 2 mappale 150 e A - Fg. 2 mappale 236 e A - Fg. 2 mappale 239

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: vincolo di inalienabilità; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 150 e A - Fg. 2 mappale 236 e A - Fg. 2 mappale 239

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED]; Derivante da: Servitù Regione FVG; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 12/04/2002 ai nn. 121889 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2002 ai nn. 7523/5386.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 239

#### 45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo:** A - Fg. 2 mappale 150  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** A - Fg. 2 mappale 236

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** A - Fg. 2 mappale 239

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 46.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 19/02/1996 al 12/07/1997. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marzona, in data 12/07/1997, ai nn. 152836.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 12/07/1997 al 12/04/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marzona, in data 12/07/1997, ai nn. 152836; registrato a Maniago, in data 28/07/1997, ai nn. 711.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; registrato a Maniago, in data 02/05/2000, ai nn. 82/2V; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6690/4824.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6184/4444.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 150

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/08/1998 al 30/05/2000.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 30/05/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 30/05/2000, ai nn. 18931/4124; registrato a Maniago, in data 12/06/2000, ai nn. 109/2V; trascritto a Pordenone, in data 22/06/2000, ai nn. 8700/6245.

Note: Mappali ex 136 e 149 ora mappale 236

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 236

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 08/04/1990. In forza di impianto meccanografico del 18-12-1984.

Note: ex mapp. 168

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 24/11/1997. In forza di impianto meccanografico del 18-12-1984.

Note: ex mappali 165 e 166

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/04/1990 al 27/05/1997. In forza di denuncia di successione; registrato a Padova, in data 19/12/1990, ai nn. 26/2753.

Note: ex mapp. 168

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/05/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 27/05/1997, ai nn. 151952; trascritto a Pordenone, in data 19/06/1997, ai nn. 7308/5525.

Note: Mappale 165 e 166 ora parte del mappale 239

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/11/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 24/11/1997, ai nn. 155012; trascritto a Pordenone, in data 17/12/1997, ai nn. 14948/11194.

Note: Mappale 165 ora parte del mappale 239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 239

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

##### 47.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 150

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 236

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 239

##### 47.2 *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. 2 mappale 150

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 236

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 2 mappale 239

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 2 mappale 150**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.960,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	3.960,00	€ 5,00
			<b>3.960,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 2 mappale 236**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.170,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	5.170,00	€ 5,00
			<b>5.170,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 2 mappale 239**

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**100/100** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.940,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	10.000,00	€ 5,00
prato	sup lorda di pavimento	1,00	940,00	€ 3,00
			<b>10.940,00</b>	

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative.

**48. Valutazione corpi:****A - Fg. 2 mappale 150. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.960,00	€ 5,00	€ 19.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.800,00
Valore corpo	€ 19.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.800,00

**A - Fg. 2 mappale 236. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	5.170,00	€ 5,00	€ 25.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.850,00
Valore corpo	€ 25.850,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.850,00

**A - Fg. 2 mappale 239. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	10.000,00	€ 5,00	€ 50.000,00

prato	940,00	€ 3,00	€ 2.820,00
-------	--------	--------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 52.820,00
Valore corpo	€ 52.820,00
Valore accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 52.820,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 52.820,00

**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. 2 mappale 150	agricolo	3.960,00	€ 19.800,00	€ 19.800,00
A - Fg. 2 mappale 236	agricolo	5.170,00	€ 25.850,00	€ 25.850,00
A - Fg. 2 mappale 239	agricolo	10.940,00	€ 52.820,00	€ 52.820,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 98.470,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 98.470,00**

## Lotto: 007

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

### 49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 25.

agricolo sito in frazione: Tesis

#### Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 25, qualità Bosco ceduo, classe U, superficie catastale ha 00.01.80, reddito dominicale: € 0,33, reddito agrario: € 0,05

Confini: A nord-est con il mapp. 26, a sud con il mappale 315, a ovest mapp. 23

Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 315.

agricolo sito in frazione: Tesis

#### Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 315, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.34.00, reddito dominicale: € 29,85, reddito agrario: € 19,32

Confini: A nord con i mapp. 25 e 26, a est con il mapp. 44, a sud con la strada, a ovest con i mapp. 23 e 314

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 315, subalterno AB, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha 00.02.27, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 1,29

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 44.**

agricolo sito in frazione: Tesis

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 44, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.29.10, reddito dominicale: € 25,55, reddito agrario: € 16,53

Confini: A nord con il mapp. 26, a est con il mapp. 45, a sud con la strada, a ovest con il mapp. 315

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 45.**

agricolo sito in frazione: Tesis

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: v - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 45, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.32.20, reddito dominicale: € 28,27, reddito agrario: € 18,29

Confini: A nord con il mapp. 26, a est con il mapp. 46, a sud con la strada, a ovest con il mapp. 44

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 46.**

agricolo sito in frazione: Tesis

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 46, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.50.70, reddito dominicale: € 44,51, reddito agrario: € 18,29

rio: € 28,80

Confini: A nord con i mapp. 26 e 27, a est con i mapp. 47 e 48, a sud con la strada, a ovest con il mapp. 45

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 47.**

agricolo sito in frazione: Tesis

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 47, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.23.10, reddito dominicale: € 20,28, reddito agrario: € 13,12

Confini: A nord con il mapp. 27, a est con il mapp. 49, a sud con il mapp. 48, a ovest con il mapp. 46

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 48.**

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 48, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.22.30, reddito dominicale: € 19,58, reddito agrario: € 12,67

Confini: A nord con il mapp. 47, a est con i mapp. 49 e 50, a sud con la strada, a ovest con il mapp. 46

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 49.**

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 49, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha 00.20.00, reddito dominicale: € 17,56, reddito agrario: € 11,36

Confini: A nord con il mapp. 27, a est con il mapp. 51, a sud con il mapp. 50, a ovest con il mapp. 47

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 51.**

**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 51, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.35.10, reddito dominicale: € 30,82, reddito agrario: € 19,94

Confini: A nord con il mapp. 27, a est con i mapp. 52 e 53, a sud con la strada, a ovest con i mapp. 49 e 50

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

**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.

**51.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 25**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 315  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 44  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 45  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 46  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 47  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 48  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 49  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] a 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 mappale 51  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] a quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

## 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 30 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 25 e A - Fg. 3 mappale 315 e A - Fg. 3 mappale 44 e A - Fg. 3 mappale 45 e A - Fg. 3 mappale 46 e A - Fg. 3 mappale 47 e A - Fg. 3 mappale 48 e A - Fg. 3 mappale 49 e A - Fg. 3 mappale 51

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: vincolo di inalienabilità; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 25 e A - Fg. 3 mappale 315 e A - Fg. 3 mappale 44 e A - Fg. 3 mappale 45 e A - Fg. 3 mappale 47 e A - Fg. 3 mappale 48 e A - Fg. 3 mappale 49

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] Derivante da: Servitù Regione FVG; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 28/01/2002 ai nn. 119862 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/02/2002 ai nn. 3453/2566.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 25 e A - Fg. 3 mappale 315 e A - Fg. 3 mappale 44 e A - Fg. 3 mappale 45 e A - Fg. 3 mappale 46 e A - Fg. 3 mappale 47 e A - Fg. 3 mappale 48 e A - Fg. 3 mappale 49 e A - Fg. 3 mappale 51

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] Derivante da: Servitù Regione FVG; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 28/01/2002 ai nn. 119862 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/02/2002 ai nn. 3452/2565.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/01/2002 ai nn. 84/2 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/07/2002 ai nn. 12023/8643.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

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

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 25**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 315**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 44**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 45**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 46**  
**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 47**  
**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 48**  
**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 49**  
**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 51**  
**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### **54.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6689/4823.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6183/4443.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 25 e A - Fg. 3 mappale 315

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 05/09/1986 al 12/04/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 05/09/1986, ai nn. 14402; registrato a Maniago, in data 15/09/1986, ai nn. 1804.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 315

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/12/1993 al 12/04/2000. In forza di atto di compra-

vendita a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 15/12/1993, ai nn. 130993.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933/3923; registrato a Maniago, in data 02/05/2000, ai nn. 82/2V; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6683/4817.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6177/4437.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 44

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/05/1996 al 12/04/2000. In forza di denuncia di successione a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 22/05/1996, ai nn. 146842; registrato a Maniago, in data 12/08/1996, ai nn. 713.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6683/4817.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6178/4438.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 45

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 19/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 20/04/2000, ai nn. 21/438; trascritto a Pordenone, in data 09/02/2001, ai nn. 2161/1546.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 07/03/2001, ai nn. 112320; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2001, ai nn. 5234/3771.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di donazione accettata in rettifica a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 07/03/2001, ai nn. 112320; trascritto a Pordenone, in data 17/04/2001, ai nn. 5911/4248.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Decreto di acquisto per usucapione a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 16/01/2002, ai nn. 84/2/272/2000 RG. SPE.; trascritto a Pordenone, in data 12/07/2002, ai nn. 12023/8643.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Decreto di acquisto per usucapione a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 24/03/2004, ai nn. 84/2002; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2006, ai nn. 6751/3903.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 46

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/12/1987 al 12/04/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Amadio, in data 29/12/1987, ai nn. 11678; registrato a Udine, in data 12/05/1988, ai nn. 2140.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In for-

za di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6685/4819.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 al. In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6179/4439.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 47

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 23/11/1995 al 14/04/2000. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marzona, in data 23/11/1995, ai nn. 142384; registrato a Maniago, in data 11/12/1995, ai nn. 1330.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6686/4820.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6180/4440.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 48

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/09/1991 al 12/04/2000. In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 11/12/1991, ai nn. 377/90.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6687/4821.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6181/4441.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 49

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/12/1997 al. In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 05/03/2004, ai nn. 3628/2348.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/05/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 30/05/2000, ai nn. 18931/4124; registrato a Maniago, in data 12/06/2000, ai nn. 109/2V; trascritto a Pordenone, in data 22/06/2000, ai nn. 8699/6244.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 51

55. **PRATICHE EDILIZIE:**

55.1 **Conformità edilizia:**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 25

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 315

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 44

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 45

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 46

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 47

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 48

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 49

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 51

## 55.2 **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:	E4
Norme tecniche di attuazione:	Zona E4 di interesse agricolo paesaggistico (Vedi CDU allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 25

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 315

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 44

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 45

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 46

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 47

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 48

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 49

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 51

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 25**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture arboree acacia, faggio, olmo, carpine nero, sambuco, noce

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
bosco ceduo	sup lorda di pavimento	1,00	180,00	€ 1,70
			<b>180,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 315**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.627,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante  
 Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile  
 Sistemi irrigui presenti a pioggia  
 Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	3.400,00	€ 5,00
seminativo arborato	sup lorda di pavimento	1,00	227,00	€ 4,00
			<b>3.627,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 44**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.910,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante  
 Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile  
 Sistemi irrigui presenti a pioggia  
 Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	2.910,00	€ 5,00
			<b>2.910,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 45**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.220,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	3.220,00	€ 5,00
			<b>3.220,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 46**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.070,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	5.070,00	€ 5,00
			<b>5.070,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 47**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.310,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	2.310,00	€ 5,00
			<b>2.310,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 48**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.230,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	2.230,00	€ 5,00
			<b>2.230,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 49****1. Quota e tipologia del diritto****100/100** di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.000,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo arborato

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	2.000,00	€ 5,00
			<b>2.000,00</b>	

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Fg. 3 mappale 51**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.510,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	3.510,00	€ 5,00
			<b>3.510,00</b>	

## 56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 56. Criteri e fonti:

**Criteri di stima: Per comparazione**

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative.

**56. Valutazione corpi:****A - Fg. 3 mappale 25. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco ceduo	180,00	€ 1,70	€ 306,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 306,00
Valore corpo			€ 306,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 306,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 306,00

**A - Fg. 3 mappale 315. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.400,00	€ 5,00	€ 17.000,00
seminativo arborato	227,00	€ 4,00	€ 908,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.908,00
Valore corpo			€ 17.908,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.908,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.908,00

**A - Fg. 3 mappale 44. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.910,00	€ 5,00	€ 14.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.550,00
Valore corpo			€ 14.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.550,00

**A - Fg. 3 mappale 45. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.220,00	€ 5,00	€ 16.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.100,00
Valore corpo			€ 16.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.100,00

**A - Fg. 3 mappale 46. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	5.070,00	€ 5,00	€ 25.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.350,00
Valore corpo			€ 25.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.350,00

**A - Fg. 3 mappale 47. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.310,00	€ 5,00	€ 11.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.550,00
Valore corpo			€ 11.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.550,00

**A - Fg. 3 mappale 48. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.230,00	€ 5,00	€ 11.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.150,00
Valore corpo			€ 11.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.150,00

**A - Fg. 3 mappale 49. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.000,00	€ 5,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

**A - Fg. 3 mappale 51. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.510,00	€ 5,00	€ 17.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.550,00
Valore corpo	€ 17.550,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.550,00

**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 mappale 25	agricolo	180,00	€ 306,00	€ 306,00
A - Fg. 3 mappale 315	agricolo	3.627,00	€ 17.908,00	€ 17.908,00
A - Fg. 3 mappale 44	agricolo	2.910,00	€ 14.550,00	€ 14.550,00
A - Fg. 3 mappale 45	agricolo	3.220,00	€ 16.100,00	€ 16.100,00
A - Fg. 3 mappale 46	agricolo	5.070,00	€ 25.350,00	€ 25.350,00
A - Fg. 3 mappale 47	agricolo	2.310,00	€ 11.550,00	€ 11.550,00
A - Fg. 3 mappale 48	agricolo	2.230,00	€ 11.150,00	€ 11.150,00
A - Fg. 3 mappale 49	agricolo	2.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
A - Fg. 3 mappale 51	agricolo	3.510,00	€ 17.550,00	€ 17.550,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ **124.464,00**

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

€ **124.464,00**

## Lotto: 008

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

### 57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 205.

agricolo sito in frazione: Tesis

#### Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 205, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.19.60, reddito dominicale: € 17,21, reddito agrario: € 11,13

Confini: A nord con i mapp. 244 e 245, a est con il mapp. 236, a sud con i mapp.212 e 213, a ovest con il mapp. 204

Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 206.

agricolo sito in frazione: Tesis

#### Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 206, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale ha 00.52.50, reddito dominicale: € 46,09, reddito agrario: € 29,83

Confini: A nord con il torrente, a est con il mapp. 207, a sud con il mapp. 244, a ovest con i mapp. 234 e 333

Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 207.

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 207, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.25.60, reddito dominicale: € 22,48, reddito agrario: € 14,54

Confini: A nord con il torrente, a est con il mapp. 208, a sud con il mapp. 245, a ovest con il mapp. 206

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 244.**

**agricolo sito in frazione: Tesis**

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 244, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.54.70, reddito dominicale: € 48,03, reddito agrario: € 31,08

Confini: A nord con il mapp. 206, a est con il mapp. 245, a sud con i mapp. 201, 202, 254, 203, 204, 205 e 235, a ovest con i mapp. 235 e 234

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 245.**

**agricolo sito in frazione: Tesis**

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 245, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.55.20, reddito dominicale: € 48,46, reddito agrario: € 31,36

Confini: A nord con il mapp. 207, a est con il mapp. 208, a sud con i mapp. 205 e 236, a ovest con i mapp. 244

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

## 59.STATO DI POSSESSO:

### **Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 205 agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 206 agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 mappale 207 agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] a 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 mappale 244 agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] a 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 mappale 245 agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 205 e A - Fg. 3 mappale 206 e A - Fg. 3 mappale 207 e A - Fg. 3 mappale 244 e A - Fg. 3 mappale 245

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: vincolo di inalienabilità; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 205 e A - Fg. 3 mappale 206 e A - Fg. 3 mappale 207 e A - Fg. 3 mappale 244 e A - Fg. 3 mappale 245

**61. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - Fg. 3 mappale 205

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** A - Fg. 3 mappale 206

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** A - Fg. 3 mappale 207

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 244**

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: A - Fg. 3 mappale 245**

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 62.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 12/04/2000.** In forza di impianto meccanografico del 18-12-1984.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6691/4825.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6185/4445.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 205

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/09/1982 al 24/12/2003. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 22/09/1982, ai nn. 68952; registrato a Maniago, in data 04/10/1982, ai nn. 1668.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/12/2003 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.

**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 mappale 206 e A - Fg. 3 mappale 207 e A - Fg. 3 mappale 244

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 12/04/2000.** In forza di impianto meccanografico del 18-12-1984.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; registrato a Maniago, in data 02/05/2000, ai nn. 82/2V; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2000, ai nn. 6688/4822.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ dal 12/04/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 12/04/2000, ai nn. 17933; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2001, ai nn. 6182/4442.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 245

**63. PRATICHE EDILIZIE:**

**63.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 205

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 206

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 207

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 244

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 245

**63.2 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:	F4 e E4
Norme tecniche di attuazione:	Parzialmente in zona F4 "Zona di tutela ambientale" e parzialmente in zona E4 "Zona di interesse agricolo paesaggistico" (vedi CDU allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 3 mappale 205

**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:	F4
Norme tecniche di attuazione:	Zona F4 di preminente tutela ambientale (vedi CDU allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fig. 3 mappale 206

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fig. 3 mappale 207

**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:	F4 e E4
Norme tecniche di attuazione:	Parzialmente in zona F4 "Zona di tutela ambientale" e parzialmente in zona E4 "Zona di interesse agricolo paesaggistico" (vedi CDU allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fig. 3 mappale 244

**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:	F4
Norme tecniche di attuazione:	Zona F4 di preminente tutela ambientale (vedi CDU allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fig. 3 mappale 245

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fig. 3 mappale 205**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.960,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile  
Sistemi irrigui presenti a pioggia  
Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	1.960,00	€ 5,00
			<b>1.960,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 206**

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.250,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggianate  
Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile  
Sistemi irrigui presenti a pioggia  
Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	5.250,00	€ 5,00
			<b>5.250,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 207**

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.560,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	2.560,00	€ 5,00
			<b>2.560,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 244****1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.560,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	2.560,00	€ 5,00
			<b>2.560,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 3 mappale 245**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.520,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	5.520,00	€ 5,00
			<b>5.520,00</b>	

## 64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 64. Criteri e fonti:

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative.

### 64. Valutazione corpi:

**A - Fig. 3 mappale 205. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	1.960,00	€ 5,00	€ 9.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.800,00
Valore corpo			€ 9.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.800,00

**A - Fig. 3 mappale 206. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	5.250,00	€ 5,00	€ 26.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.250,00
Valore corpo			€ 26.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.250,00

**A - Fig. 3 mappale 207. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.560,00	€ 5,00	€ 12.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.800,00
Valore corpo			€ 12.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.800,00

**A - Fig. 3 mappale 244. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	5.470,00	€ 5,00	€ 27.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.350,00
Valore corpo			€ 27.350,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.350,00

**A - Fig. 3 mappale 245. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	5.520,00	€ 5,00	€ 27.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 27.600,00
Valore corpo	€ 27.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.600,00

**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 mappale 205	agricolo	1.960,00	€ 9.800,00	€ 9.800,00
A - Fg. 3 mappale 206	agricolo	5.250,00	€ 26.250,00	€ 26.250,00
A - Fg. 3 mappale 207	agricolo	2.560,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00
A - Fg. 3 mappale 244	agricolo	5.470,00	€ 27.350,00	€ 27.350,00
A - Fg. 3 mappale 245	agricolo	5.520,00	€ 27.600,00	€ 27.600,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ **103.800,00**

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

€ **103.800,00**

**Lotto: 009**

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

**65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 4 mappale 17.

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 4, particella 17, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.19.30, reddito dominicale: € 8,97, reddito agrario: € 4,49

Confini: A nord con il mapp. 18, a est con i mapp. 26 e 27, a sud con i mapp. 93 e 90, a ovest con i mapp. 15 e 16

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**67.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all'[REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**68.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: vincolo di inalienabilità; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285

iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 i- scritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 4 mappale 17

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **21/12/2000**. In forza di impianto meccanografico del 18-12-1984.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2001, ai nn. 886/627.

**71. PRATICHE EDILIZIE:**

**71.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**71.2 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:	F4
Norme tecniche di attuazione:	Zona F4 di preminente tutela ambientale (vedi CDU allegato)

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fig. 4 mappale 17**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.930,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture erbacee prato

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
prato	sup lorda di pavimento	1,00	1.930,00	€ 3,00
			<b>1.930,00</b>	

## 72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 7 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative

### 7 Valutazione corpi:

**A - Fg. 4 mappale 17. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
prato	1.930,00	€ 3,00	€ 5.790,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.790,00
Valore corpo	€ 5.790,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.790,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.790,00

**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. 4 mappale 17	agricolo	1.930,00	€ 5.790,00	€ 5.790,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 5.790,00

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

€ 5.790,00

**Lotto: 010**

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

**73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 4 mappale 249.

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 4, particella 249, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.41.20, reddito dominicale: € 36,17, reddito agrario: € 23,41

Confini: A nord con i mapp. 223 e 224, a est con i mapp. 259 e 261, a sud con i mapp. 256, 257 e 258, a ovest con il mapp. 248

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**75.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**76.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 i-scritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 4 mappale 249

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/03/1993 al 21/08/1997. In forza di denuncia di successione; registrato a Mestre, in data 12/02/1996, ai nn. 481/85.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/08/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 21/08/1998, ai nn. 86411; trascritto a Pordenone, in data 05/09/1997, ai nn. 10363/7796.

**79. PRATICHE EDILIZIE:****79.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**79.2 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:	E6.1
Norme tecniche di attuazione:	Zona E6.1 di esclusivo interesse agricolo (vedi CDU allegato)

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 4 mappale 249****1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.120,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture erbacee medica

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
medica	sup lorda di pavimento	1,00	4.120,00	€ 4,00
			<b>4.120,00</b>	

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80. Criteri e fonti:****Criteri di stima:** Per comparazione**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative**80. Valutazione corpi:**

**A - Fg. 4 mappale 249. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
medica	4.120,00	€ 4,00	€ 16.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.480,00
Valore corpo			€ 16.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.480,00

**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. 4 mappale 249	agricolo	4.120,00	€ 16.480,00	€ 16.480,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

**€ 16.480,00**

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

**€ 16.480,00**

## Lotto: 011

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

### 81 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 123.

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 6, particella 123, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.37.80, reddito dominicale: € 27,33, reddito agrario: € 18,55

Confini: A nord-est con il mapp. 125, a sud-est con il mapp. 129, a sud-ovest con il mapp. 120, a nord-ovest con il mapp. 122

Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 128.

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 6, particella 128, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.47.10, reddito dominicale: € 34,06, reddito agrario: € 23,11

Confini: A nord-est con il mapp. 129, a sud-est con il mapp. 236, a sud-ovest con il mapp. 256, a nord-ovest con il mapp. 120

Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 129.

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 6, particella 129, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.35.90, reddito dominicale: € 25,96, reddito agrario: € 17,61

Confini: A nord-est con il mapp. 125, a sud-est con il mapp. 130, a sud-ovest con i mapp. 128 e 236, a nord-ovest con il mapp. 123

**Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 236.**

**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 6, particella 236, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.45.30, reddito dominicale: € 32,75, reddito agrario: € 22,23

Confini: A nord-est con il mapp. 129, a sud-est con i mapp. 130 e 142, a sud-ovest con il mapp. 256, a nord-ovest con il mapp. 128

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**83.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 6 mappale 123**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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. 6 mappale 128**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]

contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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. 6 mappale 129**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]

contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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. 6 mappale 236**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]

contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] "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.

**84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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. 6 mappale 123 e A - Fg. 6 mappale 128 e A - Fg. 6 mappale 129 e A - Fg. 6 mappale 236

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: vincolo di inalienabilità; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED]; Derivante da: Servitù Regione FVG; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 12/04/2002 ai nn. 121869 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2002 ai nn.

7503/5366.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 123 e A - Fg. 6 mappale 128 e A - Fg. 6 mappale 129 e A - Fg. 6 mappale 236

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] Derivante da: Servitù Regione FVG; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 12/04/2002 ai nn. 121887 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2002 ai nn. 7521/5384.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 236

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

**Identificativo corpo:** A - Fg. 6 mappale 123

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** A - Fg. 6 mappale 128

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** A - Fg. 6 mappale 129

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** A - Fg. 6 mappale 236

agricolo sito in Vivaro (Pordenone),

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**86. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/03/1989 al 30/05/2000. In forza di Decreto di acquisto per usucapione a rogito di Pretore, in data 31/03/1989, ai nn. 36; registrato a Maniago, in data 24/04/1989, ai nn. 63.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/05/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 30/05/2000, ai nn. 18931/4124; registrato a Maniago, in data 12/06/2000, ai nn. 109/2V; trascritto a Pordenone, in

data 22/06/2000, ai nn. 8701/6246.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 123

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 27/05/1982 al 21/12/2000. In forza di denuncia di successione a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a , in data , ai nn. /626.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2001, ai nn. 885/626.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 128

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/09/1982 al 15/11/1999. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 22/09/1982, ai nn. 68952; registrato a Maniago, in data 01/10/1982, ai nn. 1668.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/11/1999 al 13/03/2002. In forza di denuncia di successione; registrato a Roma, in data 14/11/2000, ai nn. 125/21.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 13/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 13/03/2002, ai nn. 32513; trascritto a Pordenone, in data 15/03/2002, ai nn. 4691/3448.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 129

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/03/1990 al 11/03/1998. In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 19/06/1990, ai nn. 366/80.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/03/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 11/03/1998, ai nn. 156994; trascritto a Pordenone, in data 08/04/1998, ai nn. 4348/3200.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 236

## 87. PRATICHE EDILIZIE:

### 87.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 123

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 128

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 6 mappale 129

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fig. 6 mappale 236

## 87.2 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 - Fig. 6 mappale 123

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fig. 6 mappale 128

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fig. 6 mappale 129

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fig. 6 mappale 236

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fig. 6 mappale 123**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.780,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	3.780,00	€ 5,00
			<b>3.780,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 6 mappale 128**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.710,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Sistemi irrigui presenti a pioggia

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	4.710,00	€ 5,00
			<b>4.710,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 6 mappale 129**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà



**88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative

**8 Valutazione corpi:****A - Fig. 6 mappale 123. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.780,00	€ 5,00	€ 18.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.900,00
Valore corpo			€ 18.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.900,00

**A - Fig. 6 mappale 128. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	4.710,00	€ 5,00	€ 23.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.550,00
Valore corpo			€ 23.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.550,00

**A - Fig. 6 mappale 129. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.590,00	€ 5,00	€ 17.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.950,00
Valore corpo			€ 17.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.950,00

**A - Fig. 6 mappale 236. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	4.530,00	€ 5,00	€ 22.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.650,00
Valore corpo	€ 22.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.650,00

**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. 6 mappale 123	agricolo	3.780,00	€ 18.900,00	€ 18.900,00
A - Fg. 6 mappale 128	agricolo	4.710,00	€ 23.550,00	€ 23.550,00
A - Fg. 6 mappale 129	agricolo	3.590,00	€ 17.950,00	€ 17.950,00
A - Fg. 6 mappale 236	agricolo	4.530,00	€ 22.650,00	€ 22.650,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

**€ 83.050,00**

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

**€ 83.050,00**

**Lotto: 012**

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

**89 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 7 mappale 226.

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 7, particella 226, qualità Prato, classe 2, superficie catastale ha 00.06.90, reddito dominicale: € 2,67, reddito agrario: € 1,43

Confini: A nord con la strada, a est con il mapp. 229, a sud con il mapp. 128, a ovest con i mapp. 224 e 225

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**91.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**92.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 i- scritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 7 mappale 226

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**94. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 19/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di donazione accettata; registrato a Maniago, in data 20/04/2000, ai nn. 21/438; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2001, ai nn. 5234/3771.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 07/03/2001, ai nn. 112320; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2001, ai nn. 5234/3771.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di donazione accettata in rettifica a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 07/03/2001, ai nn. 112320; trascritto a Pordenone, in data 17/04/2001, ai nn. 5911/4248.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica decreto di usucapione a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 16/01/2002, ai nn. 84/2/272/2000 RG. SPE.; trascritto a Pordenone, in data 12/07/2002, ai nn. 12/8643.

Note: Rettificata più volte

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Decreto di acquisto per usucapione a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 24/03/2004, ai nn. 84/2002; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2006, ai nn. 6751/3903.

**95. PRATICHE EDILIZIE:**

**95.1 Conformità edilizia:**

agricolo

95.2 **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).

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fig. 7 mappale 226**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **690,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture arboree boschetto: acacia, faggio, olmo, carpine nero, sambuco, noce

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
boschetto	sup lorda di pavimento	1,00	690,00	€ 1,70
			<b>690,00</b>	

**690,00**

**96. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****96. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative

**96. Valutazione corpi:****A - Fg. 7 mappale 226. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
boschetto	690,00	€ 1,70	€ 1.173,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.173,00
Valore corpo			€ 1.173,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.173,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.173,00

**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. 7 mappale 226	agricolo	690,00	€ 1.173,00	€ 1.173,00

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

**€ 1.173,00**

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

**€ 1.173,00**

**Lotto: 013**

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

**97 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 7 mappale 299.

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 7, particella 299, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.15.00, reddito dominicale: € 14,33, reddito agrario: € 9,30

Confini: A nord con i mapp. 265 e 266, a est con il mapp. 300, a sud con il mapp. 334, a ovest con il mapp. 298

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 7, particella 299, subalterno AB, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.00.90, reddito dominicale: € 0,42, reddito agrario: € 0,21

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**99.STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: vincolo di inalienabilità; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [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. 7 mappale 299

**10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**10 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/01/1975 al 21/12/2000. In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 16/10/1981, ai nn. 71/71.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2001, ai nn. 888/629.

**103. PRATICHE EDILIZIE:****103.1 Conformità edilizia:**

agricolo

103.2 **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:	F4
Norme tecniche di attuazione:	Zona F4 di preminente tutela ambientale (vedi CDU allegato)

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fig. 7 mappale 299**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.590,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	1.500,00	€ 4,00
prato	sup lorda di pavimento	1,00	90,00	€ 3,00

**1.590,00**

**104 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****104 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative

**104 Valutazione corpi:****A - Fg. 7 mappale 299. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	1.500,00	€ 4,00	€ 6.000,00
prato	90,00	€ 3,00	€ 270,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.270,00
Valore corpo			€ 6.270,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.270,00

**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. 7 mappale 299	agricolo	1.590,00	€ 6.270,00	€ 6.270,00

**104 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

**€ 6.270,00**

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

**€ 6.270,00**

**Lotto: 014**

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

**10 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 35.**

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 8, particella 35, qualità Prato, classe 2, superficie catastale ha 00.23.50, reddito dominicale: € 9,10, reddito agrario: € 4,85

Confini: A nord con il mapp. 21, a est con il mapp. 17, a sud con la strada, a ovest con i mapp. 50 e 34

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 48.**

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 8, particella 48, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.22.80, reddito dominicale: € 10,60, reddito agrario: € 5,30

Confini: A nord con i mapp. 31 e 33, a est con il mapp. 49, a sud con la strada, a ovest con i mapp. 47 e 31

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**10 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 35  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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. 8 mappale 48  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1809/284; Importo ipoteca: € 456.000.000; Importo capitale: € 182.300.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Vincolo di inalienabilità a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: vincolo di inalienabilità; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 29/12/2000 ai nn. 23285 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1810/1295.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 8 mappale 35**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 8 mappale 35 e A - Fg. 8 mappale 48**

**10 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 35  
agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 48**  
**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si**  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**  
**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

## 11 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/01/1975 al 21/12/2000. In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 16/10/1981, ai nn. 71/71.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 21/12/2000, ai nn. 23034; trascritto a Pordenone, in data 17/01/2001, ai nn. 888/629.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 35

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 19/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 20/04/2000, ai nn. 21/438; trascritto a Pordenone, in data 09/02/2001, ai nn. 2161/1546.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 07/03/2001, ai nn. 112320; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2001, ai nn. 5234/3771.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Decreto di acquisto per usucapione a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 16/01/2002, ai nn. 84/2; trascritto a Pordenone, in data 12/07/2002, ai nn. 12023/8643.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Rettifica a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 24/03/2004, ai nn. 84/2002; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2006, ai nn. 6751/3903.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 48

### 111. PRATICHE EDILIZIE:

#### 111.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 35

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 48

#### 111.2 *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:	E6.1
Norme tecniche di attuazione:	Zona E6.1 di esclusivo interesse agricolo (vedi CDU allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 35

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 48

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 8 mappale 35**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.350,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture erbacee prato

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
prato	sup lorda di pavimento	1,00	2.350,00	€ 3,00

**2.350,00**

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Fg. 8 mappale 48**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.280,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture arboree boschetto: acacia, faggio, olmo, carpine nero, sambuco, olmo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
boschetto	sup lorda di pavimento	1,00	2.280,00	€ 1,70
			<b>2.280,00</b>	

## 112 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative

### 1 Valutazione corpi:

**A - Fg. 8 mappale 35. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
prato	2.350,00	€ 3,00	€ 7.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.050,00
Valore corpo			€ 7.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.050,00

**A - Fg. 8 mappale 48. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
boschetto	2.280,00	€ 1,70	€ 3.876,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.876,00
Valore corpo			€ 3.876,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.876,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.876,00

**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. 8 mappale 35	agricolo	2.350,00	€ 7.050,00	€ 7.050,00
A - Fg. 8 mappale 48	agricolo	2.280,00	€ 3.876,00	€ 3.876,00

**112 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

**€ 10.926,00**

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

**€ 10.926,00**

**Lotto: 015**

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

**11 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 77.**

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 8, particella 77, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.35.20, reddito dominicale: € 16,36, reddito agrario: € 8,18

Confini: A nord con la strada, a nord-est con il mapp. 78, a sud-est con i mapp. 83 e 84, a ovest con il torrente

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 78.**

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 8, particella 78, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.20.00, reddito dominicale: € 14,46, reddito agrario: € 9,81

Confini: A nord con la strada, a nord-est con i mapp. 79, 80 e 81, a sud-est con il mapp. 84, a ovest con il mapp. 77

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 78, subalterno AB, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.06.20, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 1,44

Confini: A nord con la strada, a nord-est con i mapp. 79, 80 e 81, a sud-est con il mapp. 84, a ovest con il mapp. 77

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 80.**

**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 8, particella 80, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.04.90, reddito dominicale: € 2,28, reddito agrario: € 1,14

Confini: A nord con il mapp. 79, a est con il mapp. 81, a ovest con il mapp. 78

**11 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**11 STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 77**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]

contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] a 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. 8 mappale 78**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]

contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] la quale aveva stipulato con il [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 80**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED]

contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] [REDACTED] la quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

## 11 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [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. 8 mappale 77 e A - Fg. 8 mappale 78 e A - Fg. 8 mappale 80

## 11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 77**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 78**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 80**

**agricolo sito in Vivaro (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

## 11 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 19/10/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 20/04/2000, ai nn. 21/438; trascritto a Pordenone, in data 09/02/2001, ai nn. 2161/1546.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 07/03/2001, ai nn. 112320; trascritto a Pordenone, in data 04/04/2001, ai nn. 5234/3771.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di donazione accettata in rettifica a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 07/03/2001, ai nn. 112320; trascritto a Pordenone, in data 17/04/2001, ai nn. 5911/4248.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Decreto di acquisto per usucapione a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 16/01/2002, ai nn. 84/2/272/2000 RG. SPE.; trascritto a Pordenone, in data 12/07/2002, ai nn. 12023/8643.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 24/03/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Decreto di acquisto per usucapione a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 24/03/2004, ai nn. 84/2002; trascritto a Pordenone, in data 13/04/2006, ai nn. 6751/3903.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 77 e A - Fg. 8 mappale 78 e A - Fg. 8 mappale 80

## 119. PRATICHE EDILIZIE:

### 119.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 77

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 78

agricolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 80

### 119.2 *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:	F4 e A.R.I.A.
Norme tecniche di attuazione:	Parzialmente in Zona F4 di tutela ambientale e parzialmente in Zona A.R.I.A. di Rilevante Interesse Ambientale del Fiume Meduna e Torrente Cellina (vedi CDU allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fig. 8 mappale 77****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:	F4
Norme tecniche di attuazione:	Zona F4 di preminente interesse ambientale (vedi CDU allegato)

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fig. 8 mappale 78****Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fig. 8 mappale 80**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fig. 8 mappale 77**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.520,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture erbacee medica

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
medica	sup lorda di pavimento	1,00	3.520,00	€ 4,00
			<b>3.520,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fig. 8 mappale 78**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.620,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture erbacee medica

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	2.000,00	€ 4,00
<hr/>				
prato	sup lorda di pavimento	1,00	620,00	€ 3,00
<hr/>				
			<b>2.620,00</b>	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 8 mappale 80**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **490,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture arboree boschetto: acacia, faggio, olmo, carpine nero, sambuco, noce

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
boschetto	sup lorda di pavimento	1,00	490,00	€ 1,70
<hr/>				
			<b>490,00</b>	

**120 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****120 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative

**120 Valutazione corpi:****A - Fg. 8 mappale 77. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
medica	3.520,00	€ 4,00	€ 14.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.080,00
Valore corpo			€ 14.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.080,00

**A - Fg. 8 mappale 78. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.000,00	€ 4,00	€ 8.000,00
prato	620,00	€ 3,00	€ 1.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.860,00
Valore corpo			€ 9.860,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.860,00

**A - Fg. 8 mappale 80. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
boschetto	490,00	€ 1,70	€ 833,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 833,00
Valore corpo			€ 833,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 833,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 833,00

**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. 8 mappale 77	agricolo	3.520,00	€ 14.080,00	€ 14.080,00
A - Fg. 8 mappale 78	agricolo	2.620,00	€ 9.860,00	€ 9.860,00
A - Fg. 8 mappale 80	agricolo	490,00	€ 833,00	€ 833,00

**120 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

**€ 24.773,00**

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

**€ 24.773,00**

**Lotto: 016**

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

**12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 8 mappale 31.**

**agricolo sito in frazione: Tesis**

Note: Il terreno agricolo al mappale 31 è l'unico terreno che non è stato oggetto di locazione, per questo motivo viene stralciato e proposto a se stante

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 31, subalterno AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale ha 00.20.00, reddito dominicale: € 14,46, reddito agrario: € 9,81

Confini: A nord con il mapp. 13, a est con i mapp. 32 e 48, a sud con i mapp. 47 e 48, a ovest con il mapp. 19

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 8, particella 31, subalterno AB, qualità Prato, classe 1, superficie catastale ha 00.01.50, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,35

Confini: A nord con il mapp. 13, a est con i mapp. 32 e 48, a sud con i mapp. 47 e 48, a ovest con il mapp. 19

**12 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**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.

**12 STATO DI POSSESSO:**

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

Note: Il terreno è stato oggetto di scambio per la lavorazione con un altro agricoltore senza alcun contratto scritto e registrato.

**12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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 [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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 i- scritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2016 ai nn. 1515/1103.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Fg. 8 mappale 31

**12 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**12 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/03/1993 al 21/08/1997. In forza di denuncia di successione; registrato a Mestre, in data , ai nn. 481/85.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/08/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 21/08/1998, ai nn. 86411; trascritto a Pordenone, in data 05/09/1997, ai nn. 10363/7796.

**127. PRATICHE EDILIZIE:****127.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**127.2 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:	E6.1
Norme tecniche di attuazione:	Zona E6.1 di esclusivo interesse agricolo (vedi CDU allegato)

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 8 mappale 31**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.150,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture erbacee medica

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	2.000,00	€ 4,00
prato	sup lorda di pavimento	1,00	150,00	€ 3,00
			<b>2.150,00</b>	

### 128 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 128 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative

**128 Valutazione corpi:****A - Fg. 8 mappale 31. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.000,00	€ 4,00	€ 8.000,00
prato	150,00	€ 3,00	€ 450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.450,00
Valore corpo			€ 8.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.450,00

**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. 8 mappale 31	agricolo	2.150,00	€ 8.450,00	€ 8.450,00

**128 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 8.450,00

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

€ 8.450,00

Beni in Fanna (Pordenone)  
Località/Frazione

## Lotto: 017 - Fg. 10 mappale 173

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

### 12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fg. 10 mappale 173.

agricolo sito in Comune di Fanna

#### Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Fanna, foglio 10, particella 173, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 00.51.70, reddito dominicale: € 33,38, reddito agrario: € 22,70

Confini: A nord con il mapp. 241, a est con il mapp. 190, a sud con il mapp. 174, a ovest con il mapp. 171

### 13 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

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

### 13 STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]  
contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Il contratto di affitto a [REDACTED] non è regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] a quale aveva stipulato con il sig. [REDACTED] un contratto di affittanza agraria di data 7/12/2011 regolarmente registrato il 23/12/2011.

**13 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [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.

**- Iscrizione di ipoteca:**

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

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [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. 10 mappale 173

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**13 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/09/1987 al 10/03/1997. In forza di denuncia di successione a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 21/09/1987, ai nn. 94077; registrato a Maniago, in data 01/12/1987, ai nn. 1681.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 10/03/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 10/03/1997, ai nn. 6408/1161; registrato a Maniago, in data 27/03/1997, ai nn. 87/2V.

**135. PRATICHE EDILIZIE:****135.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**135.2 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:	E4.2
Norme tecniche di attuazione:	Zona E4.2 agricolo paesaggistica di golena (vedi CDU allegato)

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fg. 10 mappale 173**

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.170,00**

il terreno risulta di forma striscia lunga rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente terreno misto grossolano e torba fertile

Colture erbacee medica

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
medica	sup lorda di pavimento	1,00	5.170,00	€ 4,00
			<b>5.170,00</b>	

### 136 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 136 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:** Per comparazione

**Elenco fonti:** Tabelle valori agricoli medi, anno di riferimento 2016 (delibera n. 484 del 18/01/2016 della Commissione Provinciale per la determinazione indennità di esproprio). Informazioni presso le associazioni di categoria più rappresentative

#### 136 Valutazione corpi:

**A - Fg. 10 mappale 173. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
medica	5.170,00	€ 4,00	€ 20.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.680,00
Valore corpo			€ 20.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.680,00

**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. 10 mappale 173	agricolo	5.170,00	€ 20.680,00	€ 20.680,00

**136 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**136 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 20.680,00**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 20.680,00****Note finali dell'esperto:**

Da quanto sostenuto dalla parte esecutata, il proprietario sig. [REDACTED] ha ceduto in affitto l'appartamento al sub 2 del Fg. 6 mapp. 17 e il fabbricato al Fg. 3 mappale 319 al [REDACTED]. Non esiste alcun contratto scritto.

**CONGRUITA' CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA DEL 07/12/2011 E SUCCESSIVA CESSIONE DI CONTRATTO DEL 24/06/2014.**

In data 07/12/2011 il sig. [REDACTED] ha ceduto la quasi totalità dei suoi terreni e l'immobile ad uso deposito derrate alimentari, magazzino e accessori al Fg. 6 mappale 17 sub 1 in affitto all' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la durata di 15 anni, con scadenza al 6/12/2026, per un importo annuo di € 8.000,00.

Contratto regolarmente registrato a Pordenone il 23/12/2011 al n. 9609 Mod. III.

La data del contratto risulta anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 03/02/2016. In data 25/06/2014, il contratto di affitto venne ceduto dall' [REDACTED] [REDACTED] alla società semplice agricola [REDACTED] la quale subentra nella posizione giuridica del cedente affittuario. La cessione comprende inoltre il fabbricato al Fg. 3 mappale 319 affermando che una parte è l'abitazione dell'esecutato con la madre cointestata, ed una porzione era detenuta dall' [REDACTED] [REDACTED]. Tale contratto [REDACTED] non risulta registrato.

Per l'appartamento al Fg. 6 mapp. 17 sub 2, non si è reperito alcun contratto.

Al p.to 7 del quesito, si chiede al CTU di verificare il giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto in base ai parametri di mercato.

L'importo stabilito di € 8.000,00 è un importo complessivo per tutta la proprietà ceduta distinta in terreni agricoli (in parte irrigati, ed in minima parte no) e l'immobile ad uso deposito derrate alimentari con accessori (quali magazzino, cella frigo, pesa, locali di spaccio vendita) e i titoli ordinari pari a € 5.173,91. E' stata effettuata un'indagine presso associazioni di categoria più rappresentative e due dottori agronomi

di fiducia, i quali hanno dato dei giudizi di stima che derivano dall'esperienza maturata in campo agricolo. Per i terreni agricoli, c'è molto interesse e i valori ricavati hanno tenuto conto che trattasi di terreni fertili, per la maggior parte irrigati, in zona pianeggiante a nord di Vivaro, e comprensivi dei titoli ordinari assegnati al proprietario.

(Nel contratto non viene citato chi paga le spese di irrigazione) (nel contratto si dichiara l'assistenza prevista dall'art. 23 1.11/71 come modificato dall'art. 45 L. 203/82, ma non c'è alcun timbro e firma che lo comprova).

Per il capannone invece, vista la tipologia dell'edificio, non c'è interesse e non ci sono comparabili.

Per quanto riguarda i terreni agricoli per un totale di Ha 14.00.82, il valore di mercato annuo per l'affitto, è di €/Ha 500,00 per i terreni irrigati pari a Ha 11.00.00, per i restanti Ha 3.00.82 il valore locatizio è insignificante.

Il capannone essendo nato per il deposito di derrate alimentari, è stato strutturato in maniera particolare, con muri in c.a. dimensionati per resistere alla spinta dovuta ai cereali accumulati al suo interno. Per quanto riguarda il capannone con accessori, non sono reperibili immobili di pari destinazione. Non è facile locare un capannone con tali caratteristiche, infatti chi lo ha preso in affitto, lo usa come ricovero dei propri attrezzi agricoli e officina; per l'utilizzo che viene fatto, il capannone è eccessivamente strutturato e il canone d'affitto dovrà essere proporzionato all'utilizzo che viene esercitato. Per il capannone si può stimare un canone mensile di € 200, con il vincolo di esser ceduto assieme ai terreni agricoli altrimenti, se preso a setate, non troverebbe collocazione.

Se non c'è mercato per il capannone, il suo valore è indeterminato.

Visto il scarso interesse dell'uso del capannone, e il buon mercato per l'affitto dei terreni agricoli, si ritiene congruo il canone complessivo pattuito (ai sensi dall'art. 2923).

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o mancanza di qualità.

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto ecc.).

Non è stato verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto dell'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

E' stata applicata una riduzione del 25% sul fabbricato ad uso abitazione, del 30% per l'immobile ad uso agricolo, nessuna riduzione per i terreni agricoli in quanto facilmente vedibili.

#### **EVENTUALI DIFFORMITA' EDILIZIE**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.



## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

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 [REDAZIONE] 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 [REDAZIONE]  
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 [REDAZIONE]

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 [REDAZIONE]  
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:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 317

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 001.b - Fg. 3 mappale 319

**Corpo:** A - Fg. 3 mappali 319

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Fg. 6 mappale 17

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 17 sub 2

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Fg. 2 mappali 88

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 89

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 198

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 005

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 233

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 006

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 150

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 236

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 2 mappale 239

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 007

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 25

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 315

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 44

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 45

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 46

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 47

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 48

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 49

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 51

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 008

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 205

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 206

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 207

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 244

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 3 mappale 245

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 009

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 17

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 010

**Corpo:** A - Fg. 4 mappale 249

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 011

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 123

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 128

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 129

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 6 mappale 236

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 012

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 226

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 013

**Corpo:** A - Fg. 7 mappale 299

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 014

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 35

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 48

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 015

**Corpo:** A - Fg. 8 mappale 77

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**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:** [REDACTED]

**Bene:** - Fanna (Pordenone) - 33099

**Lotto:** 017 - Fg. 10 mappale 173

**Corpo:** A - Fg. 10 mappale 173

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 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: 

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: Successione in morte di [REDACTED] del 24/12/2003

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: Successione in morte di [REDACTED] del 24/12/2003

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 DOCCA 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 [REDACTED] non regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] 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 [REDACTED] non regolarmente registrato; l'attuale società è subentrata il 25/06/2014 all' [REDACTED] a 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 [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 [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 [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] 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 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:	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 - Fig. 3 mappali 110

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

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

Destinazione giardino-orto a servizio della casa al mappale 319

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ Piena 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**

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 di ██████████ 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
			<b>470,00</b>	

## 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: Successione in morte di [REDACTED] del 24/12/2003

**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 luo-

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 [REDACTED] Baccega a [REDACTED] 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 [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 [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 [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/01/2016 ai nn. 307/2016 i- scritto/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:** SI**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.



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

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

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

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

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

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 - Fig. 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 - Fig. 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**