
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale S.P.A**

contro:

N° Gen. Rep. **60/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - terreni agricoli in Budoia,
002 - terreni agricoli in Polcenigo
003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@gmail.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** - Budoia (PN) - 33070**Descrizione zona:** Periferia**Lotto:** 001 - terreni agricoli in Budoia**Corpo:** terreno agricolo foglio 16 part. 48**Categoria:****Dati Catastali:** . il

, sezione censuaria Budoia, foglio 16, particella 48, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4120 mq, reddito dominicale: € 20.21, reddito agrario: € 11.70

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** . il

, sezione censuaria Budoia, foglio 16, particella 50 porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 600 mq, reddito dominicale: € 2.94, reddito agrario: € 1.70, . il

, sezione censuaria Budoia, foglio 16, particella 50 porzione AB, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.08

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** . il

, sezione censuaria Budoia, foglio 20, particella 18, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2110 mq, reddito dominicale: € 13.62, reddito agrario: € 9.26

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** . il

, sezione censuaria Budoia, foglio 20, particella 374 porzione AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2100 mq, reddito dominicale: € 18.44, reddito agrario: € 10.30, . il

, sezione censuaria Budoia, foglio 20, particella 374 porzione AB, qualità seminativo - arboreo, classe 2, superficie catastale 970 mq, reddito dominicale: € 6.26, reddito agrario: € 4.76

Bene: - Polcenigo (PN) - 33070**Descrizione zona:** Periferia**Lotto:** 002 - terreni agricoli in Polcenigo**Corpo:** terreno agricolo foglio 24 part. 138**Categoria:****Dati Catastali:** . il

, sezione censuaria Polcenigo, foglio 24, particella 138, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4500 mq, reddito dominicale: € 24.40, reddito agrario: € 15.11

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223**Categoria:****Dati Catastali:** . il

, sezione censuaria Polcenigo, foglio 24, particella 223, qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie catastale 4120 mq, reddito dominicale: € 22.34, reddito



agrario: € 13.83

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Categoria:

Dati Catastali: . il
 , sezione censuaria Polcenigo, foglio 26, particella 186, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8860 mq, reddito dominicale: € 38.89, reddito agrario: € 25.17

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Categoria:

Dati Catastali: . il
 , sezione censuaria Polcenigo, foglio 26, particella 370, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2100 mq, reddito dominicale: € 9.22, reddito agrario: € 5.97

Corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179

Categoria:

Dati Catastali: . il
 , sezione censuaria Polcenigo, foglio 28, particella 179, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2690 mq, reddito dominicale: € 18.76, reddito agrario: € 13.20

Bene: - Fontanafredda (PN) - 33074

Descrizione zona: Periferia

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Categoria:

Dati Catastali: . il
 , sezione censuaria Fontanafredda, foglio 13, particella 29, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2220 mq, reddito dominicale: € 17.20, reddito agrario: € 12.61

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30

Categoria:

Dati Catastali: . il
 , sezione censuaria Fontanafredda, foglio 13, particella 30, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1780 mq, reddito dominicale: € 11.95, reddito agrario: € 9.19

2. Possesso

Bene: - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - terreni agricoli in Budoia

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 48

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



Bene: - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 002 - terreni agricoli in Polcenigo

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - terreni agricoli in Budoia

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 48

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 002 - terreni agricoli in Polcenigo

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Bene: - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - terreni agricoli in Budoia

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 48

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Bene: - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 002 - terreni agricoli in Polcenigo

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Bene: - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30

Creditori Iscritti: Banca di Cividale S.P.A

5. Comproprietari

Beni: - Budoia (PN) - 33070



Lotto: 001 - terreni agricoli in Budoia

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 48

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 002 - terreni agricoli in Polcenigo

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - terreni agricoli in Budoia

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 48

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374

Misure Penali: NO

Beni: - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 002 - terreni agricoli in Polcenigo

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223



Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179

Misure Penali: NO

Beni: - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - terreni agricoli in Budoia

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 48

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 002 - terreni agricoli in Polcenigo

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Budoia (PN) - 33070

Lotto: 001 - terreni agricoli in Budoia

Prezzo da libero: € 20.675,15

Tale prezzo si arrotonda a € 20.700,00 (euro ventimilasettecento/00 euro)

Bene: - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 002 - terreni agricoli in Polcenigo

Prezzo da libero: € 59.563,96

Tale prezzo si arrotonda a € 60.000,00 (euro sessantamila/00 euro)

Bene: - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

Prezzo da libero: € 10.710,00

Tale prezzo si arrotonda a € 10.700, 00 (euro diecimilasettecento/00 euro)

Il lotto 3, per la vicinanza dei terreni al Comune di Polcenigo, può essere accorpato con il lotto 2.



Beni in **Budoia (PN)**
Località/Frazione

Lotto: 001 - terreni agricoli in Budoia

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: terreno agricolo foglio 16 part. 48.

sito in Budoia (PN) CAP: 33070 frazione: Santa Lucia di Budoia

Note: bosco

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

, sezione censuaria Budoia, foglio 16, particella 48, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4120 mq, reddito dominicale: € 20.21, reddito agrario: € 11.70

Derivante da: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario, TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. PN0053302 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5922.1/2007)

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp.49 e 90; sud con mapp.46, 47, 186 e 187; est con mapp. 90, 186 e 187; ovest con mapp. 44 e 45. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50.

agricolo sito in Budoia (PN) CAP: 33070 frazione: Santa Lucia di Budoia

Note: bosco

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
 , sezione censuaria Budoia, foglio 16, particella 50 porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 600 mq, reddito dominicale: € 2.94, reddito agrario: € 1.70
Derivante da: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario, TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. PN0053302 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5923.1/2007)
Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 51, 52 e 17; sud con mapp. 49 e 1005; est con mapp. 49 e 51; ovest con mapp. 17, 1005 e 1418. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone
 Note: dati relativi alla Porzione AA

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
 , sezione censuaria Budoia, foglio 16, particella 50 porzione AB, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € 0.12, reddito agrario: € 0.08
Derivante da: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario, TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. PN0053302 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5923.1/2007)
Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 51, 52 e 17; sud con mapp. 49 e 1005; est con mapp. 49 e 51; ovest con mapp. 17, 1005 e 1418. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone
 Note: dati relativi alla Porzione AB

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18.

agricolo sito in Budoia (PN) CAP: 33070 frazione: al confine con la località San Giovanni di Polcenigo

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
 , sezione censuaria Budoia, foglio 20, particella 18, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2110 mq, reddito dominicale: € 13.62, reddito agrario: € 9.26
Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984, SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 19/03/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 552 registrato in data - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE Trascrizione n. 4269.1/2003 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 15/10/2003. Atto del 04/03/2005 Pubblico ufficiale VOLPE CLAUDIO Sede FONTANAFREDDA (PN) Repertorio n. 2257 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2781.1/2005



Reparto PI di PORDENONE in atti dal 14/03/2005

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 1, 15, 16 e 17; sud con mapp. 374 e con demanio pubblico dello stato ramo ferrovie; est con mapp. 15 e con demanio pubblico dello stato ramo ferrovie; ovest con mapp. 374. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374.

agricolo sito in Budoia (PN) CAP: 33070 frazione: al confine con la località San Giovanni di Polcenigo

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
, sezione censuaria Budoia, foglio 20, particella 374 porzione AA, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2100 mq, reddito dominicale: € 18.44, reddito agrario: € 10.30

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984, TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. PN0053700 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 6076.1/2007) Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 1 e 18; sud con strada vicinale e con demanio pubblico dello stato ramo ferrovie; est con mapp. 18 e con demanio pubblico dello stato ramo ferrovie; ovest con strada vicinale. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
, sezione censuaria Budoia, foglio 20, particella 374 porzione AB, qualità seminativo - arboreo, classe 2, superficie catastale 970 mq, reddito dominicale: € 6.26, reddito agrario: € 4.76

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984, TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. PN0053700 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 6076.1/2007) Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 1 e 18; sud con strada vicinale e con demanio pubblico dello stato ramo ferrovie; est con mapp. 18 e con demanio pubblico dello stato ramo ferrovie; ovest con strada vicinale. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono situati nella zone periferiche del Comune di Budoia.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Le zone sono sprovviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro Aviano.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: il sentiero naturalistico di San Tomè si snoda lungo il versante sudorientale delle Prealpi Carniche Occidentali tra Budoia e Montereale Valcellina.

Attrazioni storiche: Cappella di S. Andrea di Budoia, la prima pietra dell'impianto attuale venne posta nel 1795. Al suo interno, di pregio sono i dipinti dell'udinese Lorenzo Bianchi e di Lorenzo Rigo che nel 1895 reali.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Pordenone 16 Km, Stazione Ferroviaria di Sacile 16 Km, Aeroporto di Treviso 70 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 48
sito in Budoia (PN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50
agricolo sito in Budoia (PN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18
agricolo sito in Budoia (PN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374
agricolo sito in Budoia (PN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
 ; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
 ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI



CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 16 part. 48

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:**ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 16 part. 50

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:**ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 20 part. 18

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:**ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale



S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 20 part. 374

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 48
sito in Budoia (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Spese **straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 16 part. 50
agricolo sito in Budoia (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Spese **straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 18
agricolo sito in Budoia (PN),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Spese **straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 20 part. 374
 agricolo sito in Budoia (PN),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 11/04/1996, ai nn. 10228; trascritto a Pordenone, in data 19/04/1996, ai nn. 4910/3729.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 16 part. 48

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 11/04/1996, ai nn. 10228; trascritto a Pordenone, in data 19/04/1996, ai nn. 4910/3729.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 16 part. 50

Titolare/Proprietario: . il
 dal 05/03/2003 al 04/03/2005 . In forza di sentenza di usucapione; registrato a Pordenone, in data 04/04/2004, ai nn. 584/IV; trascritto a Pordenone, in data 17/04/2003, ai nn. 6251/4269.

Note: che detti terreni sono a lui pervenuti, inframaggiore consistenza, giusta sentenza di usucapione n. 242/03, emessa dal Tribunale di Pordenone in data 5 marzo 2003, rep. 552/03, registrata a Pordenone il 4 marzo 2004 al n. 584/IV, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. in data 17 aprile 2003 ai nn.6251/4269;

Titolare/Proprietario: . il
 dal 04/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a



rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 04/03/2005, ai nn. 2257/501; trascritto a Pordenone, in data 10/03/2005, ai nn. 4204/2781.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 20 part. 18

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salice Giuseppe, in data 16/06/1992, ai nn. 403515; trascritto a Pordenone, in data 24/06/1992, ai nn. 7486/5736.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 20 part. 374

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 16 part. 48

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 16 part. 50

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 20 part. 18

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 20 part. 374

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 confermata D.P.R. 0160/Pres del 30/07/2014 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	E2 - Boschi consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Zona E2 (Boschi consolidati) A – DEFINIZIONE Sono territori interessati dal patrimonio boschivo o suscettibili di rimboschimento. In dette zone devono essere previste prevalentemente opere di difesa idrogeologica generale. Comprende anche parte dell'Area di



	<p>Reperimento del Fiume Livenza. E' ammesso:</p> <p>a) l'adattamento e la ristrutturazione delle strutture edilizie connesse all'attività zootecnica e forestale e l'ampliamento una tantum delle strutture edilizie esistenti di 100 mc massimi di Volume utile. b) La realizzazione, il ripristino e consolidamento di piste forestali, carrarecce, sentieri e piazzole. c) Recupero ambientale di aree degradate e ricostruzione di biotipi, utilizzazioni boschive con i criteri della selvicoltura naturalistica. d) Realizzazione di opere di difesa ambientale e di sistemazione idraulico-forestali quali rete e opere paramassi, opere paravalanghe,.. e) Realizzazione di opere per prevenire e contenere gli incendi (viali frangifuoco, bacini di accumulo acqua, piazzale di sosta per gli elicotteri,..) E' ammessa la realizzazione di attrezzature edilizie connesse con l'attività zootecnica, forestale e turistico-escursionistica. L'attività turistica rientra tra quelle agrituristiche di cui alla L.R. 25/1996: D - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI I titoli abilitativi edilizi e gli strumenti attuativi urbanistici per nuove edificazioni in zona E2 possono essere richiesti da imprenditori agricoli a titolo professionale e proprietari di almeno 5 ha. di terreno agricolo entro i confini del Comune di Budoia. Per gli interventi di nuova realizzazione, If max = di 0.01 mc/mq. volume urbanistico (con massimo 150 mc di volume urbanistico per intervento) H max= 3.5 m. Ds min= 10.00 m I piani di assestamento forestale sono equiparati a tutti gli effetti a piani attuativi</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014
Zona omogenea:	E2 - Boschi consolidati
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona E2 (Boschi consolidati) A – DEFINIZIONE Sono territori interessati dal patrimonio boschivo o suscettibili di rimboschimento. In dette zone devono essere previste prevalentemente opere di difesa idrogeologica generale. Comprende anche parte dell'Area di Reperimento del Fiume Livenza. E' ammesso:</p> <p>a) l'adattamento e la ristrutturazione delle strutture edilizie connesse all'attività zootecnica e forestale e l'ampliamento una tantum delle strutture edilizie esistenti di 100 mc massimi di Volume utile. b) La realizzazione, il ripristino e consolidamento di piste forestali, carrarecce, sentieri e piazzole. c) Recupero</p>



	<p>ambientale di aree degradate e ricostruzione di biotipi, utilizzazioni boschive con i criteri della selvicoltura naturalistica. d) Realizzazione di opere di difesa ambientale e di sistemazione idraulico-forestali quali rete e opere paramassi, opere paravalanghe,.. e) Realizzazione di opere per prevenire e contenere gli incendi (viali frangifuoco, bacini di accumulo acqua, piazzale di sosta per gli elicotteri,..) E' ammessa la realizzazione di attrezzature edilizie connesse con l'attività zootecnica, forestale e turistico-escursionistica. L'attività turistica rientra tra quelle agrituristiche di cui alla L.R. 25/1996: D - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI I titoli abilitativi edilizi e gli strumenti attuativi urbanistici per nuove edificazioni in zona E2 possono essere richiesti da imprenditori agricoli a titolo professionale e proprietari di almeno 5 ha. di terreno agricolo entro i confini del Comune di Budoia. Per gli interventi di nuova realizzazione, If max = di 0.01 mc/mq. volume urbanistico (con massimo 150 mc di volume urbanistico per intervento) H max= 3.5 m. Ds min= 10.00 m I piani di assestamento forestale sono equiparati a tutti gli effetti a piani attuativi</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.01 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	3.5
Volume massimo ammesso:	150 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<p>Vincolo Paesaggistico e vincolo idrogeologico. Art 73. Vincolo paesaggistico Le norme del presente articolo assumono cogenza per gli ambiti ricadenti all'interno dei perimetri di tutela ambientale. Il Piano fa salve le previsioni delle specifiche zone, sottoponendole tuttavia ad un attento regime normativo, finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione paesaggistica. Gli ambiti soggetti a tutela paesaggistica riguardano: 1) fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. n° 1775/33 e le relative</p>



	sponde o piede degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna 2) territori coperti da boschi 3) aree montane sopra i 1600 m 4) laghi per una fascia di 300 m dalle sponde Nell'ambito delle aree di cui al precedente punto 1) sono ammessi gli interventi di cui alle singole zone di appartenenza con le seguenti specificazioni: - dovranno essere valutati gli adeguati interventi di mascheramento e mimetizzazione (quinte vegetali, ecc.) e di ricomposizione del paesaggio tradizionale (filari, siepi spontanee, prati stabili). Per edifici con destinazione produttiva l'integrazione paesaggistica dovrà essere conseguita attraverso il ricorso a soluzioni tipologiche articolate evitando, ove possibile, tipi a piastra di notevoli dimensioni, sia a forme di minimizzazione dell'impatto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 16 part. 48

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 confermata D.P.R. 0160/Pres del 30/07/2014 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	E2 - Boschi consolidati
Norme tecniche di attuazione:	Zona E2 (Boschi consolidati) A – DEFINIZIONE Sono territori interessati dal patrimonio boschivo o suscettibili di rimboschimento. In dette zone devono essere previste prevalentemente opere di difesa idrogeologica generale. Comprende anche parte dell'Area di Reperimento del Fiume Livenza. E' ammesso: a) l'adattamento e la ristrutturazione delle strutture edilizie connesse all'attività zootecnica e forestale e l'ampliamento un tantum delle strutture edilizie esistenti di 100 mc massimi di Volume utile. b) La realizzazione, il ripristino e consolidamento di piste forestali, carrarecce, sentieri e piazzole. c) Recupero ambientale di aree degradate e ricostruzione di biotipi, utilizzazioni boschive con i criteri della selvicoltura naturalistica. d) Realizzazione di opere di difesa ambientale e di sistemazione



	<p>idraulico-forestali quali rete e opere paramassi, opere paravalanghe,.. e) Realizzazione di opere per prevenire e contenere gli incendi (viali frangifuoco, bacini di accumulo acqua, piazzale di sosta per gli elicotteri,..) E' ammessa la realizzazione di attrezzature edilizie connesse con l'attività zootecnica, forestale e turistico-escursionistica. L'attività turistica rientra tra quelle agrituristiche di cui alla L.R. 25/1996: D - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI I titoli abilitativi edilizi e gli strumenti attuativi urbanistici per nuove edificazioni in zona E2 possono essere richiesti da imprenditori agricoli a titolo professionale e proprietari di almeno 5 ha. di terreno agricolo entro i confini del Comune di Budoia. Per gli interventi di nuova realizzazione, If max = di 0.01 mc/mq. volume urbanistico (con massimo 150 mc di volume urbanistico per intervento) H max= 3.5 m. Ds min= 10.00 m I piani di assestamento forestale sono equiparati a tutti gli effetti a piani attuativi</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014
Zona omogenea:	E2 - Boschi consolidati
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona E2 (Boschi consolidati) A – DEFINIZIONE Sono territori interessati dal patrimonio boschivo o suscettibili di rimboschimento. In dette zone devono essere previste prevalentemente opere di difesa idrogeologica generale. Comprende anche parte dell'Area di Reperimento del Fiume Livenza. E' ammesso:</p> <p>a) l'adattamento e la ristrutturazione delle strutture edilizie connesse all'attività zootecnica e forestale e l'ampliamento una tantum delle strutture edilizie esistenti di 100 mc massimi di Volume utile. b) La realizzazione, il ripristino e consolidamento di piste forestali, carrarecce, sentieri e piazzole. c) Recupero ambientale di aree degradate e ricostruzione di biotipi, utilizzazioni boschive con i criteri della selvicoltura naturalistica. d) Realizzazione di opere di difesa ambientale e di sistemazione idraulico-forestali quali rete e opere paramassi, opere paravalanghe,.. e) Realizzazione di opere per prevenire e contenere gli incendi (viali frangifuoco, bacini di accumulo acqua, piazzale di sosta per gli elicotteri,..) E' ammessa la realizzazione di attrezzature edilizie connesse con l'attività zootecnica, forestale e turistico-escursionistica. L'attività turistica rientra tra</p>



	<p>quelle agrituristiche di cui alla L.R. 25/1996: D - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI I titoli abilitativi edilizi e gli strumenti attuativi urbanistici per nuove edificazioni in zona E2 possono essere richiesti da imprenditori agricoli a titolo professionale e proprietari di almeno 5 ha. di terreno agricolo entro i confini del Comune di Budoia. Per gli interventi di nuova realizzazione, $I_f \max =$ di 0.01 mc/mq. volume urbanistico (con massimo 150 mc di volume urbanistico per intervento) $H \max =$ 3.5 m. $D_s \min =$ 10.00 m I piani di assestamento forestale sono equiparati a tutti gli effetti a piani attuativi</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.01 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	3.5
Volume massimo ammesso:	150 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	<p>Vincolo Paesaggistico e vincolo idrogeologico. Art 73. Vincolo paesaggistico Le norme del presente articolo assumono cogenza per gli ambiti ricadenti all'interno dei perimetri di tutela ambientale. Il Piano fa salve le previsioni delle specifiche zone, sottoponendole tuttavia ad un attento regime normativo, finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione paesaggistica. Gli ambiti soggetti a tutela paesaggistica riguardano: 1) fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. n° 1775/33 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna 2) territori coperti da boschi 3) aree montane sopra i 1600 m 4) laghi per una fascia di 300 m dalle sponde Nell'ambito delle aree di cui al precedente punto 1) sono ammessi gli interventi di cui alle singole zone di appartenenza con le seguenti specificazioni: - dovranno essere valutati gli adeguati interventi di mascheramento e mimetizzazione (quinte vegetali, ecc.) e di ricomposizione del paesaggio tradizionale (filari, siepi spontanee, prati stabili). Per edifici con destinazione</p>



	produttiva l'integrazione paesaggistica dovrà essere conseguita attraverso il ricorso a soluzioni tipologiche articolate evitando, ove possibile, tipi a piastra di notevoli dimensioni, sia a forme di minimizzazione dell'impatto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 16 part. 50

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 confermata D.P.R. 0160/Pres del 30/07/2014 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	Zona E4.3 - Aree di interesse agricolo-paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	In questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 25. E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI IF: max 0,03 mc/mq (volume urbanistico) complessivi, suddivisibile in: a) edifici per strutture produttive aziendali S.c.: max. 1000 mq D.c.: min. ml. 20 per fabbricati destinati a stalla, porcilaie, pollaio e per tutti i fabbricati destinati al ricovero degli animali. min. ml. 6 per fabbricati destinati a deposito, cantina, ricovero di automezzi ed usi simili. H: max ml. 6,50 Ds min= 6.00 m Sono comunque ammessi ampliamenti per le strutture esistenti di 600 mq di SC fino a 0,03 mc/mq. La pendenza massima dei terreni asserviti per lo spandimento non deve superare il 15%. Il rapporto allevamento/territorio è pari almeno a 40 q. di peso vivo/ha (Decr. Min. LL.PP. 4/2/77 all. 5). E' necessario rispettare una distanza di almeno 50 ml In prossimità dei nuclei abitati più consistenti e di almeno 10 ml dall'arginatura dei corsi d'acqua. Per quanto non specificato valgono le vigenti norme igienico sanitarie. b) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole S.c.:



	<p>1000 mq D.c.: min. ml.6,00 Ds min= 10.00 m c) edifici residenziali annessi all'attività agricola per l'imprenditore agricolo a titolo principale e di cui all'art. 36 della L.R. 19/2009 E' ammessa la costruzione di max. 1 edificio (anche comprensiva di più alloggi) per un volume max. pari a 700 mc di volume utile H.: max. ml. 6,50 D.c.: min. ml. 6,00 Ds min= 10.00 m d)serre mobili per coltivazioni a terra E' ammessa l'edificazione di serre in struttura metallica, lignea o in materiale plastico, con tamponamento in vetro, materiale plastico. D.c.: min ml. 3 Ds min= 10.00 m e) sono comunque ammissibili, per appezzamenti con dimensione minima di 2ha: - piccoli ricoveri per animali: max 20 mq., H max 2,40 ml. - tettoie ad uso agricolo fino ad un massimo di SC 100 mq, H max 4 ml. f) recinzioni. E' ammessa la recinzione dei fondi con siepe o rete metallica con siepe H max 2,00 ml.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014
Zona omogenea:	Zona E4.3 - Aree di interesse agricolo-paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona E4.3 - Aree di interesse agricolo-paesaggistico: . In questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 25. E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI IF: max 0,03 mc/mq (volume urbanistico) complessivi, suddivisibile in: a) edifici per strutture produttive aziendali S.c.: max. 1000 mq D.c.: min. ml. 20 per fabbricati destinati a stalla, porcilaie, pollaio e per tutti i fabbricati destinati al ricovero degli animali. min. ml. 6 per fabbricati destinati a deposito, cantina, ricovero di automezzi ed usi simili. H: max ml. 6,50 Ds min= 6.00 m Sono comunque ammessi ampliamenti per le strutture esistenti di 600 mq di SC fino a 0,03 mc/mq. La pendenza massima dei terreni asserviti per lo spandimento non deve superare il 15%. Il rapporto allevamento/territorio è pari almeno a 40 q. di peso vivo/ha (Decr. Min. LL.PP. 4/2/77 all. 5). E' necessario rispettare una distanza di almeno 50 ml In prossimità dei nuclei abitati più consistenti e di almeno 10 ml dall'arginatura dei corsi d'acqua. Per quanto non specificato valgono le vigenti norme igienico sanitarie. b) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e</p>



	commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole S.c.: 1000 mq D.c.: min. ml.6,00 Ds min= 10.00 m c) edifici residenziali annessi all'attività agricola per l'imprenditore agricolo a titolo principale e di cui all'art. 36 della L.R. 19/2009 E' ammessa la costruzione di max. 1 edificio (anche comprensiva di più alloggi) per un volume max. pari a 700 mc di volume utile H.: max. ml. 6,50 D.c.: min. ml. 6,00 Ds min= 10.00 m d)serre mobili per coltivazioni a terra E' ammessa l'edificazione di serre in struttura metallica, lignea o in materiale plastico, con tamponamento in vetro, materiale plastico. D.c.: min ml. 3 Ds min= 10.00 m e) sono comunque ammissibili, per appezzamenti con dimensione minima di 2ha: - piccoli ricoveri per animali: max 20 mq., H max 2,40 ml. - tettoie ad uso agricolo fino ad un massimo di SC 100 mq, H max 4 ml. f) recinzioni. E' ammessa la recinzione dei fondi con siepe o rete metallica con siepe H max 2,00 ml.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	dipendente dalla destinazione della costruzione
Volume massimo ammesso:	dipendente dalla destinazione della costruzione
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 20 part. 18

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 confermata D.P.R.



	0160/Pres del 30/07/2014 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	Zona E4.3 - Aree di interesse agricolo-paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	<p>In questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 25. E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI IF: max 0,03 mc/mq (volume urbanistico) complessivi, suddivisibile in: a) edifici per strutture produttive aziendali S.c.: max. 1000 mq D.c.: min. ml. 20 per fabbricati destinati a stalla, porcilaie, pollaio e per tutti i fabbricati destinati al ricovero degli animali. min. ml. 6 per fabbricati destinati a deposito, cantina, ricovero di automezzi ed usi simili. H: max ml. 6,50 Ds min= 6.00 m Sono comunque ammessi ampliamenti per le strutture esistenti di 600 mq di SC fino a 0,03 mc/mq. La pendenza massima dei terreni asserviti per lo spandimento non deve superare il 15%. Il rapporto allevamento/territorio è pari almeno a 40 q. di peso vivo/ha (Decr. Min. LL.PP. 4/2/77 all. 5). E' necessario rispettare una distanza di almeno 50 ml In prossimità dei nuclei abitati più consistenti e di almeno 10 ml dall'arginatura dei corsi d'acqua. Per quanto non specificato valgono le vigenti norme igienico sanitarie. b) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole S.c.: 1000 mq D.c.: min. ml.6,00 Ds min= 10.00 m c) edifici residenziali annessi all'attività agricola per l'imprenditore agricolo a titolo principale e di cui all'art. 36 della L.R. 19/2009 E' ammessa la costruzione di max. 1 edificio (anche comprensiva di più alloggi) per un volume max. pari a 700 mc di volume utile H.: max. ml. 6,50 D.c.: min. ml. 6,00 Ds min= 10.00 m d)serre mobili per coltivazioni a terra E' ammessa l'edificazione di serre in struttura metallica, lignea o in materiale plastico, con tamponamento in vetro, materiale plastico. D.c.: min ml. 3 Ds min= 10.00 m e) sono comunque ammissibili, per appezzamenti con dimensione minima di 2ha: - piccoli ricoveri per animali: max 20 mq., H max 2,40 ml. - tettoie ad uso agricolo fino ad un massimo di SC 100 mq, H max 4 ml. f) recinzioni. E' ammessa la recinzione dei fondi con siepe o rete metallica</p>



	con siepe H max 2,00 ml.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014
Zona omogenea:	Zona E4.3 - Aree di interesse agricolo-paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	<p>Zona E4.3 - Aree di interesse agricolo-paesaggistico: . In questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 25. E - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI IF: max 0,03 mc/mq (volume urbanistico) complessivi, suddivisibile in: a) edifici per strutture produttive aziendali S.c.: max. 1000 mq D.c.: min. ml. 20 per fabbricati destinati a stalla, porcilaie, pollaio e per tutti i fabbricati destinati al ricovero degli animali. min. ml. 6 per fabbricati destinati a deposito, cantina, ricovero di automezzi ed usi simili. H: max ml. 6,50 Ds min= 6.00 m Sono comunque ammessi ampliamenti per le strutture esistenti di 600 mq di SC fino a 0,03 mc/mq. La pendenza massima dei terreni asserviti per lo spandimento non deve superare il 15%. Il rapporto allevamento/territorio è pari almeno a 40 q. di peso vivo/ha (Decr. Min. LL.PP. 4/2/77 all. 5). E' necessario rispettare una distanza di almeno 50 ml In prossimità dei nuclei abitati più consistenti e di almeno 10 ml dall'arginatura dei corsi d'acqua. Per quanto non specificato valgono le vigenti norme igienico sanitarie. b) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole S.c.: 1000 mq D.c.: min. ml.6,00 Ds min= 10.00 m c) edifici residenziali annessi all'attività agricola per l'imprenditore agricolo a titolo principale e di cui all'art. 36 della L.R. 19/2009 E' ammessa la costruzione di max. 1 edificio (anche comprensiva di più alloggi) per un volume max. pari a 700 mc di volume utile H.: max. ml. 6,50 D.c.: min. ml. 6,00 Ds min= 10.00 m d)serre mobili per coltivazioni a terra E' ammessa l'edificazione di serre in struttura metallica, lignea o in materiale plastico, con tamponamento in vetro, materiale plastico. D.c.: min ml. 3 Ds min= 10.00 m e) sono comunque ammissibili, per appezzamenti con dimensione minima di 2ha: - piccoli ricoveri per animali: max 20 mq., H max 2,40 ml. - tettoie</p>



	ad uso agricolo fino ad un massimo di SC 100 mq, H max 4 ml. f) recinzioni. E' ammessa la recinzione dei fondi con siepe o rete metallica con siepe H max 2,00 ml.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	dipendente dalla destinazione della costruzione
Volume massimo ammesso:	dipendente dalla destinazione della costruzione
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 20 part. 374

Descrizione: di cui al punto **terreno agricolo foglio 16 part. 48**

Il terreno è raggiungibile dal centro del paese, da prima attraverso una strada in parte sterrata, via della Liberazione, (percorribile anche in macchina), e poi a piedi per mezzo di un sentiero non ben tracciato nel bosco tra alberi di diverse specie, tra essi dominano le betulle. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area fortemente acclive, con conformazione irregolare ed esposizione del fronte più lungo da sud ovest a nord - est, l'ubicazione è prossima all'abitato di Budoia. Il terreno è interessato da bosco; inoltre il terreno non è recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.120,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Sistemazioni agrarie nessuno

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree si



Selviculture no

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
bosco	sup reale netta	1,00	4.120,00	€ 1,68
			4.120,00	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo foglio 16 part. 50**

Il terreno è raggiungibile dal centro del paese, da prima attraverso una strada in parte sterrata, via della liberazione, (percorribile anche in macchina), e poi a piedi per mezzo di un sentiero non ben tracciato nel bosco tra alberi di diverse specie, tra essi dominano le betulle. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area fortemente acclive, con conformazione trapezoidale, l'ubicazione è prossima all'abitato di Budoia. Il terreno è interessato da bosco; inoltre il terreno non è recintato.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **660,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia acclive

Sistemazioni agrarie nessuno

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree si

Selviculture no

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
bosco	sup reale netta	1,00	660,00	€ 1,68
			660,00	

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo foglio 20 part. 18**

Il terreno è raggiungibile dalla SP10, attraverso la strada vicinale Cial, in parte sterrata e percorribile anche in macchina, ed è prossimo alla zona industriale San Giovanni di Polcenigo e all'azienda Agricola di della Valentina Angelo. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area pianeggiante, con



conformazione irregolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.110,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente suolo franco
Sistemazioni agrarie si
Sistemi irrigui presenti nessuno
Colture erbacee prato
Colture arboree no
Selviculture no

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	2.110,00	€ 3,15
			2.110,00	

Descrizione: **agricolo di cui al punto terreno agricolo foglio 20 part. 374**

Il terreno è raggiungibile dalla SP10, attraverso la strada vicinale Cial, in parte sterrata e percorribile anche in macchina, ed è prossimo alla zona industriale San Giovanni di Polcenigo e all'azienda Agricola di della Valentina Angelo. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area pianeggiante, con conformazione irregolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.070,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
Tessitura prevalente suolo franco



Sistemazioni agrarie si
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee prato
 Colture arboree no
 Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre
 Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	2.100,00	€ 3,15
seminativo - arboreo	sup reale netta	1,00	970,00	€ 3,15
			3.070,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo sintetico a vista dell'intero corpo;

2) Metodo sintetico-comparativo. E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile. In particolare per quanto riguarda il terreno, il valore di mercato viene determinato per confronto con i prezzi pagati per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie espressa in metri quadri). Con procedimenti monoparametrico il valore di mercato è dato da:

$$V_m = V_u \times \text{metri quadri} \times c - A/D$$

dove:

- V_u è il valore ordinario unitario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato di fondi simili e la sommatoria delle relative superfici;- c sono i coefficienti di differenziazione;- A/D sono le aggiunte e detrazioni al valore ordinario. Le fonti da cui è possibile acquisire i valori unitari possono essere dirette o indirette. Le fonti dirette sono i contraenti della vendita, gli intermediari, i consulenti ecc. Le fonti indirette sono le seguenti:- i valori dell'Istituto nazionale di economia agraria (INEA);- i valori agricoli medi (VAM) per fini espropriativi;- i listini di agenzie immobiliari. I VAM sono determinati da apposite commissioni provinciali di cui fanno parte esperti e tecnici. Sono



riferiti a ogni regione agraria (zona di omogenea vocazione agraria) ogni qualità di coltura (seminativi, frutteti ecc); sono inoltre aggiornati ogni anno e resi pubblici. Non comprendono però l'incidenza dei fabbricati e di altri miglioramenti fissi.

Elenco fonti:

Catasto di Budoia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativo 3.15 €/mq seminativo arbor 3.15 €/mq prato 1.68 €/mq bosco ceduo 1.68 €/mq incolto produttivo 0.88 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:**terreno agricolo foglio 16 part. 48.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.921,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco	4.120,00	€ 1,68	€ 6.921,60

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.921,60
Valore corpo	€ 6.960,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.960,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.960,80

terreno agricolo foglio 16 part. 50. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.100,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.108,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco	660,00	€ 1,68	€ 1.108,80

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 1.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.108,80
Valore corpo	€ 1.104,40
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.104,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.104,40

terreno agricolo foglio 20 part. 18. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.500,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.646,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.110,00	€ 3,15	€ 6.646,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 6.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.646,50



Valore corpo	€ 6.573,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.573,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.573,25

terreno agricolo foglio 20 part. 374. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 9.700,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.670,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.100,00	€ 3,15	€ 6.615,00
seminativo - arboreo	970,00	€ 3,15	€ 3.055,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 9.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.670,50
Valore corpo	€ 9.685,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.685,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.685,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno agricolo foglio 16 part. 48		4.120,00	€ 6.960,80	€ 6.960,80
terreno agricolo foglio 16 part. 50	agricolo	660,00	€ 1.104,40	€ 1.104,40
terreno agricolo foglio 20 part. 18	agricolo	2.110,00	€ 6.573,25	€ 6.573,25
terreno agricolo foglio 20 part. 374	agricolo	3.070,00	€ 9.685,25	€ 9.685,25

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.648,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.675,15
---	--------------------

Tale prezzo si arrotonda a € 20.700,00 (euro ventimilasettecento/00 euro)



Beni in **Polcenigo (PN)**
Località/Frazione

Lotto: 002 - terreni agricoli in Polcenigo

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: terreno agricolo foglio 24 part. 138.

sito in Polcenigo (PN) CAP: 33070 frazione: San Giovanni

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
, sezione censuaria Polcenigo, foglio 24, particella 138, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4500 mq, reddito dominicale: € 24.40, reddito agrario: € 15.11

Derivante da: 1. Impianto meccanografico del 18/12/1984. 2. Variazione colturale ex d.l. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario, TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. PN0072938 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 18708.1/2007. 3. Atto del 03/05/1991 Pubblico ufficiale BUSCIO P. Sede SACILE (PN) Repertorio n. 79988 - Voltura n. 3798.1/1991 in atti dal 21/04/1993.

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 130 e 137; sud con mapp. 127, 446 e 620; est con mapp. 154 e 913; ovest con mapp. 127, 128, 129 e 130. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223.

sito in Polcenigo (PN) CAP: 33070 frazione: San Giovanni, via Ruiat s.n.

Note: seminativo arboreo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
 , sezione censuaria Polcenigo, foglio 24, particella 223, qualità seminativo arboreo,

classe 3, superficie catastale 4120 mq, reddito dominicale: € 22.34, reddito agrario: € 13.83

Derivante da: 1. Impianto meccanografico del 18/12/1984. 2. FRAZIONAMENTO del 29/11/1989 in atti dal 24/12/1993 (n. 3931.1/1989); 3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1972 - Voltura n. 82388 in atti dal 14/05/1990 4. Atto del 11/05/2001 Pubblico ufficiale MORANDI ELIANA Sede MANZANO (UD) Repertorio n. 2343 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5451.1/2001 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 24/05/2001

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 222, 703 e 704 sud con mapp. 221 e 224 ; est con mapp. 224, 704 e 705; ovest con mapp. 221 e 222. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186.

sito in Polcenigo (PN) CAP: 33070 frazione: Fontaniva, via Rivalta s.n.

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
 , sezione censuaria Polcenigo, foglio 26, particella 186, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 8860 mq, reddito dominicale: € 38.89, reddito agrario: € 25.17

Derivante da: 1. Impianto meccanografico del 18/12/1984. 2. FRAZIONAMENTO del 04/07/1987 in atti dal 15/10/1996 (n. 726.1/1987). 3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/1983 - UR Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 630 n. 97 registrato in data 02/09/1989 - Voltura n. 607783 in atti dal 14/05/1990. 4. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 26/11/1991 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 235 - UR Sede PORDENONE (PN) Registrazione n. 781 registrato in data 17/03/1992 - Voltura n. 4858.4/1992 in atti dal 15/10/1996 5. Atto del 07/06/1996 Pubblico ufficiale NOT. SIMONCINI Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 6026 - UR Sede PORDENONE (PN) Registrazione n. 2092 registrato in data 19/06/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 4228.1/1996 - Pratica n. 55239 in atti dal 13/03/2002

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 87, 88, 89, 90 e 183; sud con mappali al foglio 29; est con mapp. 183, 184 e 185; ovest con mapp. 87, 88, 89, 90 e 562. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370.

sito in Polcenigo (PN) CAP: 33070 frazione: Fontaniva, via Molino

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
, sezione censuaria Polcenigo, foglio 26, particella 370, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 2100 mq, reddito dominicale: € 9.22, reddito agrario: € 5.97

Derivante da: 1. Impianto meccanografico del 18/12/1984. 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/05/1972 - Voltura n. 82388 in atti dal 14/05/1990 3. Atto del 11/05/2001 Pubblico ufficiale MORANDI ELIANA Sede MANZANO (UD) Repertorio n. 2343 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5451.1/2001 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 24/05/2001

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 353, e 372; sud con mapp. 129 e 426; est con mapp. 372e 426; ovest con mapp.353. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179.

sito in Polcenigo (PN) CAP: 33070, via Sant'Osvaldo

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
, sezione censuaria Polcenigo, foglio 28, particella 179, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2690 mq, reddito dominicale: € 18.76, reddito agrario: € 13.20

Derivante da: 1. Impianto meccanografico del 18/12/1984. 2. Atto del 02/02/2010 Pubblico ufficiale VOLPE CLAUDIO Sede FONTANAFREDDA (PN) Repertorio n. 9832 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1953.1/2010 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 25/02/2010

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 178, 203 e 204; sud con mapp. 178 e 180 ; est con



mapp. 180 e 204; ovest con mapp. 178. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

i terreni sono situati nella zone periferiche del Comune di Polcenigo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Le zone sono sprovviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro Aviano.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: La sorgente del Gorgazzo è una grotta subacquea dove ha origine l'omonimo torrente, affluente del fiume Livenza. .

Attrazioni storiche: Il castello di Polcenigo è una villa veneta di Polcenigo, costruita nella seconda metà del Settecento sui resti di un fortilizio medievale. Si colloca sull'altura detta colle del Castello, dominando i.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Pordenone 15 Km, Stazione Ferroviaria di Sacile 11 Km, Aeroporto di Treviso 66 Km

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 138
sito in Polcenigo (PN),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223
sito in Polcenigo (PN), via Ruiat s.n.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186
sito in Polcenigo (PN), via Rivalta s.n.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370
sito in Polcenigo (PN), via Molino
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179
sito in Polcenigo (PN), via Sant'Osvaldo
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro
; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone
notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737;
BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI



IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 24 part. 138

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 24 part. 223

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 26 part. 186

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI



COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 26 part. 370

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.Iva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 28 part. 179

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 138

sito in Polcenigo (PN), via Sant'Osvaldo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 24 part. 223

sito in Polcenigo (PN), via Sant'Osvaldo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non



attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 186

sito in Polcenigo (PN), via Sant'Osvaldo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: aree ricadenti nell'ambito di tutela del sistema idrico del fiume Livenza

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 26 part. 370

sito in Polcenigo (PN), via Sant'Osvaldo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone,



servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 28 part. 179

sito in Polcenigo (PN), via Sant'Osvaldo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: SERVITU' DI INEDIFICABILITA', METANODOTTO E PASSAGGIO A FAVORE DELLA COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO LIDIA BUONINCONTI DI PORDENONE DEL 18 GENNAIO 1989, REP. 36569, TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI RR.II. IN DATA 15 FEBBRAIO 1989 AI NN. 2129/1651;

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Buscio Pietro, in data 03/05/1991, ai nn. 79988; trascritto a Pordenone, in data 03/06/1991, ai nn. 6537/5112.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morandi Elena, in data 11/05/2001, ai nn. 2342; trascritto a Pordenone, in data 22/05/2001, ai nn. 7628/5451.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 24 part. 223

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 07/06/1996, ai nn. 6026; trascritto a Pordenone, in data 02/07/1996, ai nn. 7943/5787.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Morandi Eliana, in data 11/05/2001, ai nn. 2343; trascritto a Pordenone, in data, ai nn. 7628/5451.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Titolare/Proprietario: . il
 26/02/1949 **proprietario/i ante ventennio al 02/02/2010** . In forza di atto di divisione - a rogito di



Notaio Buscio Pietro, in data 03/02/1973, ai nn. 2968/4467; trascritto a Pordenone, in data 22/02/1973, ai nn. 7591/6887.

Titolare/Proprietario: . il
dal 02/02/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 02/02/2010, ai nn. 9832/4467; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2010, ai nn. 2860/1953.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 28 part. 179

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 24 part. 223

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 28 part. 179

15.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 48 del 26.11.2015, B.U.R. 51 del 23.12.2015
Zona omogenea:	ZTO E4 - Agricolo paesaggistiche
Norme tecniche di attuazione:	in questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di



	Attuazione di cui agli Artt. 37 e 41; inoltre il mappale ricade: P.P.R.-F.V.G. in zona "Vincolo idrogeologico" per cui si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all' Art. 66; Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri: Per ampliamento della residenza esistente altezza massima di norma: ml. 8,00 per edifici preesistenti di altezza superiore: contenuta entro i limiti di altezza degli stessi distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 distanza inferiore a ml. 5,00 è ammessa per pareti non finestrate di ampliamenti di edifici esistenti, nei limiti consentiti dal Codice Civile distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00 Per nuove strutture produttive aziendali di agricoltori a titolo principale lotto minimo: mq. 4.000 indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq. 0,02 Tale indice vale anche se oggetto di trasferimento da zona E6. distanza dai confini di proprietà per stalle e concimaie: ml. 20,00 magazzini e ricovero attrezzature agricole: ml. 5,00 distanza da edifici residenziali per stalle e concimaie: ml. 20,00 Per manufatti edilizi destinati a ricovero attrezzature agricole distanza dai confini di proprietà: ml. 5,0
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.02 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	90 mc per la realizzazione di nuove strutture produttive aziendali relative a stalle, magazzini, depositi ed altri annessi per l'attività agricola e l'agriturismo da parte di agricoltori a titolo prin
Altro:	vincolo idrogeologico. In dette aree ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, o trasformazione nell'uso dei boschi e dei fondi, è subordinata all'autorizzazione di cui all'art. 7 del citato R.D. n. 3267/23 con le modalità stabilite dalla LR



	9/2007 e successive modifiche ed integrazioni.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 24 part. 138

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 48 del 26.11.2015, B.U.R. 51 del 23.12.2015
Zona omogenea:	ZONA E6 - DI INTERESSE AGRICOLO
Norme tecniche di attuazione:	<p>In questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 37 e 43; Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri: Per ampliamento della residenza esistente altezza massima di norma: ml. 8,00 per edifici preesistenti di altezza superiore: contenuta entro i limiti di altezza degli stessi distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 distanza inferiore a ml. 5,00 è ammessa per pareti non finestrate di ampliamenti di edifici esistenti, nei limiti consentiti dal Codice Civile distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00 Per manufatti edilizi destinati a ricovero attrezzature agricole distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 Per la nuova residenza agricola lotto minimo: mq. 10.000 volume massimo: mc. 600 altezza massima: ml. 8,00 distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 distacco da strade, salvo diversi limiti definiti dal piano: ml. 10,00 Per le nuove strutture produttive aziendali lotto minimo: mq. 4.000 - rapporto di copertura: mq./mq. 0,40 rapporto di copertura oggetto di trasferimento da zona E4: mq./mq. 0,02 rapporto di copertura oggetto di trasferimento da zona E5: mq./mq. 0,03 altezza massima: ml. 8,00 distanza minima dai confini di proprietà stalle, porcili e concimaie: ml. 20,00 magazzini, depositi, attrezzature ed altri annessi: ml. 5,00 distanza minima da edifici residenziali stalle, porcili e concimaie: ml. 20,00 distacco da strade, salvo</p>



	diversi limiti definiti dal piano: ml. 10,00 Per le serre ad impianto fisso lotto minimo: mq. 5.000 lotto minimo se comprensivo di abitazione del custode: mq. 10.000 rapporto di copertura massimo: mq./mq. 0,70 altezza massima, misurata al vertice della copertura: ml. 6,00 distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 distacco da strade, salvo diversi limiti definiti dal piano: ml. 10,00 Per piccolo ricovero animali da cortile ad uso familiare volume massimo: mc. 25,00 distanza dai confini di proprietà: ml. 10,00 distanza da edificio adibito a residenza: ml. 5,00 distacco da strade, salvo diversi limiti definiti dal piano: ml. 10,00
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	varia in base all'intervento edilizio
Rapporto di copertura:	varia in base all'intervento edilizio
Altezza massima ammessa:	varia in base all'intervento edilizio
Volume massimo ammesso:	varia in base all'intervento edilizio
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	25 mc per piccolo ricovero animali da cortile ad uso familiare
Altro:	vincolo idrogeologico. In dette aree ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, o trasformazione nell'uso dei boschi e dei fondi, è subordinata all'autorizzazione di cui all'art. 7 del citato R.D. n. 3267/23 con le modalità stabilite dalla LR 9/2007 e successive modifiche ed integrazioni.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 24 part. 223

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 48 del 26.11.2015, B.U.R. 51 del



	23.12.2015
Zona omogenea:	ZTO F4.1 - Ambito di tutela fluviale e di zone umide e ZTO F4.2 - Ambito di tutela di zone semi umide con prevalenza di prati stabili
Norme tecniche di attuazione:	<p>n parte in "ZTO F4.1 - Ambito di tutela fluviale e di zone umide"; in questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 45 e 48, ed in parte in "ZTO F4.2 - Ambito di tutela di zone semi umide con prevalenza di prati stabili", in questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 45 e 49 cfr. CDU allegato 6.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • F4.1 - corrispondente alle aree ricadenti nell'ambito di tutela del sistema idrico del fiume Livenza • F4.2 - corrispondente alle aree ricadenti in ambiti di tutela connessi al sistema idrico del Livenza <p>INTERVENTI CONSENTITI in zona ZTO F4.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Opere di restauro e ripristino ambientale nel rispetto dell'equilibrio idrogeologico. 5. Attività agricola in atto. 6. Ripristino delle marcite. 7. Riconversione a prato stabile di aree soggette a colture diverse. 8. Recupero delle aree abbandonate a prato stabile o marcita. 9. Ripristino delle strutture edilizie esistenti, anche con riutilizzo per gli usi consentiti nella zona. 10. Ristrutturazione ed ampliamento una tantum degli edifici residenziali, per comprovate esigenze igienico-funzionali, sino ad un massimo di mc. 150, con il vincolo di destinazione non residenziale dei nuovi locali al pianterreno. 11. Ripristino di manufatti connessi all'uso irriguo delle acque. 12. Manutenzione della viabilità e della sentieristica esistenti. <p>INTERVENTI NON CONSENTITI in zona ZTO F4.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 13. Nuovi interventi edilizi. 14. Nuovi interventi infrastrutturali tendenti a produrre alterazioni all'ambiente e comunque al di fuori di quelli previsti, dallo strumento attuativo. 15. Bonifiche ed alterazioni del regime idrico esistente. 16. Drenaggi delle acque. 17. Livellamento dei terreni. 18. Eliminazione delle siepi e delle vegetazione arborea esistente. 19. Modifica di destinazione delle superfici destinate a prato. 20. Nuove recinzioni, ad esclusione di quelle relative a pertinenze di edifici esistenti, e comunque con l'uso di materiali semplici e trasparenti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI



urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.01 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 26 part. 186

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 48 del 26.11.2015, B.U.R. 51 del 23.12.2015
Zona omogenea:	ZTO E4 - Agricolo paesaggistiche
Norme tecniche di attuazione:	in questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 37 e 41; inoltre il mappale ricade: P.P.R.-F.V.G. in zona "Vincolo idrogeologico" per cui si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all' Art. 66; Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri: Per ampliamento della residenza esistente altezza massima di norma: ml. 8,00 per edifici preesistenti di altezza superiore: contenuta entro i limiti di altezza degli stessi distanza dai confini di proprietà: ml. 5,00 distanza inferiore a ml. 5,00 è ammessa per pareti non finestrate di ampliamenti di edifici esistenti, nei limiti consentiti dal Codice Civile distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10,00 Per nuove strutture produttive aziendali di agricoltori a titolo principale lotto minimo: mq. 4.000 indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq. 0,02 Tale indice vale anche se oggetto di trasferimento da zona E6. distanza dai confini di proprietà per



	stalle e concimaie: ml. 20,00 magazzini e ricovero attrezzature agricole: ml. 5,00 distanza da edifici residenziali per stalle e concimaie: ml. 20,00 Per manufatti edilizi destinati a ricovero attrezzature agricole distanza dai confini di proprietà: ml. 5,0
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.02 mc/mq
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	90 mc per la realizzazione di nuove strutture produttive aziendali relative a stalle, magazzini, depositi ed altri annessi per l'attività agricola e l'agriturismo da parte di agricoltori a titolo prin
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 26 part. 370

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 48 del 26.11.2015, B.U.R. 51 del 23.12.2015
Zona omogenea:	ZTO E5 - Di preminente interesse agricolo"
Norme tecniche di attuazione:	ZTO E5 - Di preminente interesse agricolo"; in questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui agli Artt. 37 e 42. INTERVENTI CONSENTITI 4. Riordino fondiario con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • mantenimento o ricostruzione di una quota adeguata di superficie arborata relativa a siepi, filari, boschetti con specie autoctone, in relazione alle funzioni agronomiche e di equilibrio ecologico; • mantenimento o ricostruzione dei corsi d'acqua naturali o artificiali, evitando la



	<p>cementificazione e favorendo il contenimento vegetale delle sponde, in relazione all'equilibrio idraulico ed ambientale. 5. Recupero delle strutture edilizie esistenti. 6. Ampliamento una tantum degli edifici destinati alla residenza sino ad un massimo di mc. 150, per comprovate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, ivi compresa la necessità di realizzare una unità immobiliare aggiuntiva per soddisfare esigenze alloggiative di soggetti ascendenti e discendenti dallo stesso nucleo familiare, con vincolo di divieto di alienazione ventennale. 7. Realizzazione in prossimità dell'abitazione, per comprovate necessità di ricovero attrezzature agricole ed in assenza di adeguati rustici annessi, di un manufatto edilizio con volume non superiore a mc. 150 e con caratteristiche definite dall'allegato alle presenti norme. 8. Realizzazione una tantum, per gli edifici residenziali esistenti, di porticati e/o tettoie aperte su almeno due lati di superficie coperta non superiore a mq. 30. INTERVENTI NON CONSENTITI 9. Nuova edificazione. 10. Serre con strutture fisse o comunque di altezza superiore a ml. 3,50. 11. Modifiche morfologiche dei terreni tendenti ad impedire gli sgrondi delle acque superficiali.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	LA SERVITU' DI INEDIFICABILITA', METANODOTTO E PASSAGGIO A FAVORE DELLA COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO LIDIA BUONINCONTI DI PORDENONE DEL 18 GENNAIO 1989, REP. 36569, TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI RR.II. IN DATA 15 FEBBRAIO 1989 AI NN. 2129/1651;
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	varia in base all'intervento edilizio
Rapporto di copertura:	varia in base all'intervento edilizio
Altezza massima ammessa:	varia in base all'intervento edilizio
Volume massimo ammesso:	varia in base all'intervento edilizio
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 28 part. 179

Descrizione: di cui al punto **terreno agricolo foglio 24 part. 138**

Il terreno è raggiungibile dalla via Sacile, imboccando una strada vicinale sterrata (percorribile in parte anche in macchina), nella frazione San Giovanni di Polcenigo. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area pianeggiante, con conformazione irregolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.500,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suolo franco

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	4.500,00	€ 3,15
			4.500,00	

4.500,00



Descrizione: di cui al punto **terreno agricolo foglio 24 part. 223**

Il terreno è raggiungibile dalla SP10, attraverso la via Ruiat, nella frazione San Giovanni di Polcenigo e prossimo all'azienda. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area pianeggiante, con conformazione irregolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.120,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suolo franco

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
bosco	sup reale netta	1,00	4.120,00	€ 3,15
			4.120,00	

Descrizione: di cui al punto **terreno agricolo foglio 26 part. 186**

Il terreno è ubicato nella frazione Fontaniva del comune di Polcenigo. La frazione o località di Fontaniva dista 3,49 chilometri dal medesimo comune di Polcenigo. Il terreno è raggiungibile dalla via Rivalta, attraverso una strada vicinale in parte sterrata (percorribile anche in macchina). La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area pianeggiante, con conformazione irregolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.860,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suolo franco

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree si

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	8.860,00	€ 3,15

8.860,00

Descrizione: di cui al punto **terreno agricolo foglio 26 part. 370**

Il terreno è ubicato nella frazione Fontaniva del comune di Polcenigo. La frazione o località di Fontaniva dista 3,49 chilometri dal medesimo comune di Polcenigo. Al terreno non si accede direttamente con la macchina ma sono raggiungibile i mappali limitrofi dalla via molino, attraverso una strada in parte sterrata (percorribile anche in macchina). La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un area pianeggiante, con conformazione irregolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.100,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suolo franco

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree no

Selviculture no



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	2.100,00	€ 3,15
			2.100,00	

Descrizione: di cui al punto **terreno agricolo foglio 28 part. 179**

Il terreno è raggiungibile dapprima attraverso la via Sant'Osvaldo e dopo attraverso un piccolo tratto sterrato non percorribile dalle macchine. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un'area pianeggiante, con conformazione regolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato. Il terreno è prossimo a terreni oggetto di esecuzione in territorio di Fontanafredda foglio 13 particelle 29 e 30.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.690,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suolo franco

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree no

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	2.690,00	€ 3,15



2.690,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.1) Metodo sintetico a vista dell'intero corpo2) Metodo sintetico-comparativo. E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile. In particolare per quanto riguarda il terreno, il valore di mercato viene determinato per confronto con i prezzi pagati per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie espressa in metri quadri). Con procedimenti monoparametrico il valore di mercato è dato da: $V_m = V_u \times \text{metri quadri} \times c - A/D$

dove:

- V_u è il valore ordinario unitario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato di fondi simili e la sommatoria delle relative superfici;- c sono i coefficienti di differenziazione;- A/D sono le aggiunte e detrazioni al valore ordinario. Le fonti da cui è possibile acquisire i valori unitari possono essere dirette o indirette. Le fonti dirette sono i contraenti della vendita, gli intermediari, i consulenti ecc. Le fonti indirette sono le seguenti:- i valori dell'Istituto nazionale di economia agraria (INEA);- i valori agricoli medi (VAM) per fini espropriativi;- i listini di agenzie immobiliari. I VAM sono determinati da apposite commissioni provinciali di cui fanno parte esperti e tecnici. Sono riferiti a ogni regione agraria (zona di omogenea vocazione agraria) ogni qualità di coltura (seminativi, frutteti ecc); sono inoltre aggiornati ogni anno e resi pubblici. Non comprendono però l'incidenza dei fabbricati e di altri miglioramenti fissi.

Elenco fonti:

Catasto di Polcenigo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativo 3.15 €/mq, seminativo arbor 3.15 €/mq, prato 1.68 €/mq, bosco ceduo 1.68 €/mq, incolto produttivo 0.88 €/mq.

16.2 Valutazione corpi:**terreno agricolo foglio 24 part. 138.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.175,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	4.500,00	€ 3,15	€ 14.175,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.175,00
Valore corpo			€ 14.087,50



Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 14.087,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 14.087,50

terreno agricolo foglio 24 part. 223.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.978,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
bosco	4.120,00	€ 3,15	€ 12.978,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.978,00
Valore corpo	€ 12.989,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.989,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.989,00

terreno agricolo foglio 26 part. 186.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 28.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.909,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	8.860,00	€ 3,15	€ 27.909,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 27.909,00
Valore corpo	€ 27.954,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.954,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.954,50

terreno agricolo foglio 26 part. 370.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.500,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.615,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.100,00	€ 3,15	€ 6.615,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 6.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.615,00
Valore corpo	€ 6.557,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.557,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.557,50

terreno agricolo foglio 28 part. 179.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.500,00, Stima sintetica comparativa parametrica



(semplificata) € 8.473,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.690,00	€ 3,15	€ 8.473,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 8.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.473,50
Valore corpo	€ 8.486,75
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.486,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.486,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno agricolo foglio 24 part. 138		4.500,00	€ 14.087,50	€ 14.087,50
terreno agricolo foglio 24 part. 223		4.120,00	€ 12.989,00	€ 12.989,00
terreno agricolo foglio 26 part. 186		8.860,00	€ 27.954,50	€ 27.954,50
terreno agricolo foglio 26 part. 370		2.100,00	€ 6.557,50	€ 6.557,50
terreno agricolo foglio 28 part. 179		2.690,00	€ 8.486,75	€ 8.486,75

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 10.511,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 59.563,96

Tale prezzo si arrotonda a € 60.000,00 (euro sessantamila/00 euro)



Beni in **Fontanafredda (PN)**
Località/Frazione

Lotto: 003 - terreni agricoli in Fontanafredda

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: terreno agricolo foglio 13 part. 29.

sito in Polcenigo (PN) CAP: 33070, via Sant'Oswaldo

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: . il
, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 13, particella 29, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2220 mq, reddito dominicale: € 17.20, reddito agrario: € 12.61

Derivante da: 1. Impianto meccanografico del 18/12/1984. 2. Documento del 05/10/1986 Voltura in atti dal 14/05/1990 Registrazione Volume 681 n. 78 del 11/03/1987 (n. 149787 3. Documento del 14/05/1987 Voltura in atti dal 14/05/1990 Registrazione Volume 687 n. 79 del 30/07/1987 (n. 469087 4. Atto del 09/10/1990 Pubblico ufficiale BUSCIO PIETRO Sede SACILE (PN) Repertorio n. 76437 Trascrizione n. 9713.1/1990 in atti dal 19/04/1993 5. Atto del 19/03/1996 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 43586 - Voltura n. 2408.1/1996 in atti dal 12/12/1996

Confini: Il lotto confina a: nord con via Sant'Oswaldo; sud con mapp. 30 ; est con via Sant'Oswaldo ; ovest con strada vicinale. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30.

sito in Polcenigo (PN) CAP: 33070, via Sant'Oswaldo

Note: seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà
- Stato Civile: libero



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

il
, sezione censuaria Fontanafredda, foglio 13, particella 30, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1780 mq, reddito dominicale: € 11.95, reddito agrario: € 9.19

Derivante da: 1. Impianto meccanografico del 18/12/1984. 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/04/1981 - UR Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 601 n. 95 registrato in data 02/10/1981 - Voltura n. 794181 in atti dal 14/05/1990 3. Atto del 30/06/1994 Pubblico ufficiale GERARDI Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 3776 - Voltura n. 4405.1/1994 in atti dal 24/11/1994

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 29 e con via Sant'Osvaldo; sud con mapp. 8 e 31 ; est con via Sant'Osvaldo ; ovest con strada vicinale. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono situati nella zone periferiche del Comune di Fontanafredda.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro Aviano.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: La sorgente del Gorgazzo è una grotta subacquea dove ha origine l'omonimo torrente, affluente del fiume Livenza. .

Attrazioni storiche: Il castello di Polcenigo è una villa veneta di Polcenigo, costruita nella seconda metà del Settecento sui resti di un fortilizio medievale. Si colloca sull'altura detta colle del Castello, dominando i.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Pordenone 14 Km, Stazione Ferroviaria di Sacile 10 Km, Aeroporto di Treviso 65 Km

19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29
sito in Fontanafredda (PN), via Sant'Osvaldo
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30
sito in Fontanafredda (PN), via Sant'Osvaldo
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro DELLA



TOFFOLA ILVO; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.lva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 13 part. 29

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 24-05-2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2021 ai nn. 9176/6737; BANCA DI CIVIDALE SPA TRASCRIVE IL PIGNORAMENTO ESEGUITO IN DATA 24/05 /21 SUGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B, DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO INDICATO NEL QUADRO C A FRONTE DI UN CREDITO PRECETTATO IN DATA 9-28/04/21 DI EURO 80.522,83 OLTRE INTERESSI COME INDICATI NELL'ATTO DI PRECETTO STESSO DAL DOVUTO AL SALDO ED OLTRE ALLE SPESE OCCORSE ED OCCORENDE TUTTE ANCHE DI ESECUZIONE. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Cividale S.P.A contro ; Derivante da: atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 22/03/2016 ai nn. 17164/10445; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5547/863; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; Note: BANCA DI CIVIDALE S.p.A. o, in forma abbreviata, "CIVIBANK S.p.A" con sede legale Via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1, 33043 CIVIDALE DEL FRIULI, C.F.-Part.lva:00249360306, già Banca di Cividale S.C.p.A., a seguito di trasformazione con effetti dall'11-05-2021.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 13 part. 30

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 29
sito in Fontanafredda (PN), via Sant'Osvaldo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone,



servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno agricolo foglio 13 part. 30

sito in Fontanafredda (PN), via Sant'Osvaldo

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jus Romano, in data 19/03/1996, ai nn. 43586/4467; trascritto a Pordenone, in data 09/04/1996, ai nn. 4389/3362.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Titolare/Proprietario: . il
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 30/06/1994, ai nn. 3776; trascritto a Pordenone, in data 25/07/1994, ai nn. 7993/6033.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 13 part. 30

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 13 part. 30



23.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 31.08.2017, pubblicata sul B.U.R. n 41 del 11.10.2017 (variante 39)
Zona omogenea:	parte in zona agricola E.6.2 della zona omogenea E6, zone pubbliche e/o di uso pubblico e di interesse generale: Viabilità;
Norme tecniche di attuazione:	parte in zona agricola E.6.2 della zona omogenea E6, corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo e parte in zone pubbliche e/o di uso pubblico e di interesse generale: Viabilità; (cfr. CDU allegato 6.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	varia in base alle caratteristiche dell'imprenditore agricolo
Rapporto di copertura:	varia in base alle caratteristiche dell'imprenditore agricolo
Altezza massima ammessa:	varia in base alle caratteristiche dell'imprenditore agricolo
Volume massimo ammesso:	varia in base alle caratteristiche dell'imprenditore agricolo
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	66 mc per imprenditore agricolo a titolo principale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 13 part. 29

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvata con delibera di Consiglio Comunale



	n. 36 del 31.08.2017, pubblicata sul B.U.R. n 41 del 11.10.2017 (variante 39)
Zona omogenea:	parte in zona agricola E.6.2 della zona omogenea E6, zone pubbliche e/o di uso pubblico e di interesse generale: Viabilità;
Norme tecniche di attuazione:	parte in zona agricola E.6.2 della zona omogenea E6, corrispondente alle zone agricole E ricadenti negli ambiti di preminente interesse agricolo e parte in zone pubbliche e/o di uso pubblico e di interesse generale: Viabilità; (cfr. CDU allegato 6.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	varia in base alle caratteristiche dell'imprenditore agricolo
Rapporto di copertura:	varia in base alle caratteristiche dell'imprenditore agricolo
Altezza massima ammessa:	varia in base alle caratteristiche dell'imprenditore agricolo
Volume massimo ammesso:	varia in base alle caratteristiche dell'imprenditore agricolo
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	66 mc per imprenditore agricolo a titolo principale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo foglio 13 part. 30

Descrizione: di cui al punto **terreno agricolo foglio 13 part. 29**

Il terreno è raggiungibile attraverso la via Sant'Osvaldo. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un'area pianeggiante, con conformazione irregolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato. Il terreno è prossimo a terreni oggetto di esecuzione in territorio di Polcenigo foglio 28 particella 179.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà



- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.220,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suolo franco

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree no

Selviculture no

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	2.220,00	€ 3,15
			2.220,00	

Descrizione: di cui al punto **terreno agricolo foglio 13 part. 30**

Il terreno è raggiungibile da via Sant'Osvaldo attraverso la strada vicinale. La superficie, oggetto dell'esecuzione, si sviluppa su un'area pianeggiante, con conformazione irregolare. Il terreno al momento del sopralluogo era incolto; inoltre il terreno non è recintato. Il terreno è prossimo a terreni oggetto di esecuzione in territorio di Polcenigo foglio 28 particella 179.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

- Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.780,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente suolo franco

Sistemazioni agrarie si

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuno

Colture arboree no

Selviculture no



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	1.780,00	€ 3,15
			1.780,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.1) Metodo sintetico a vista dell'intero corpo2) Metodo sintetico-comparativo. E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile. In particolare per quanto riguarda il terreno, il valore di mercato viene determinato per confronto con i prezzi pagati per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie espressa in metri quadri). Con procedimenti monoparametrico il valore di mercato è dato da: $Vm = Vu \times \text{metri quadri} \times c - A/D$

dove:

- Vu è il valore ordinario unitario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato di fondi simili e la sommatoria delle relative superfici;- c sono i coefficienti di differenziazione;- A/D sono le aggiunte e detrazioni al valore ordinario. Le fonti da cui è possibile acquisire i valori unitari possono essere dirette o indirette. Le fonti dirette sono i contraenti della vendita, gli intermediari, i consulenti ecc. Le fonti indirette sono le seguenti:- i valori dell'Istituto nazionale di economia agraria (INEA);- i valori agricoli medi (VAM) per fini espropriativi;- i listini di agenzie immobiliari. I VAM sono determinati da apposite commissioni provinciali di cui fanno parte esperti e tecnici. Sono riferiti a ogni regione agraria (zona di omogenea vocazione agraria) ogni qualità di coltura (seminativi, frutteti ecc); sono inoltre aggiornati ogni anno e resi pubblici. Non comprendono però l'incidenza dei fabbricati e di altri miglioramenti fissi.

Elenco fonti:

Catasto di Fontanafredda; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): seminativo 3.15 €/mq seminativo arbor 3.15 €/mq prato 1.68 €/mq bosco ceduo 1.68 €/mq incolto produttivo 0.88 €/mq.



24.2 Valutazione corpi:**terreno agricolo foglio 13 part. 29.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 7.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.993,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.220,00	€ 3,15	€ 6.993,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.993,00
Valore corpo	€ 6.996,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.996,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.996,50

terreno agricolo foglio 13 part. 30.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.600,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.607,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	1.780,00	€ 3,15	€ 5.607,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.607,00
Valore corpo	€ 5.603,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.603,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.603,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno agricolo foglio 13 part. 29		2.220,00	€ 6.996,50	€ 6.996,50
terreno agricolo foglio 13 part. 30		1.780,00	€ 5.603,50	€ 5.603,50

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

(min.15%)

€ 1.890,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 10.710,00

Tale prezzo si arrotonda a 10.700,00 (euro diecimilasettecento/00 euro)

Il lotto 3, per la vicinanza dei terreni al Comune di Polcenigo, può essere accorpato con il lotto 2.



Allegati

- 1) Documenti catastali
 - a) Due porzioni dei fogli di mappa del Comune di Budoia;
 - b) Una porzione del foglio di mappa del Comune di Fontanafredda;
 - c) Sette porzioni dei fogli di mappa del Comune di Polcenigo;
 - d) quattro visure storiche del catasto terreni nel Comune di Budoia;
 - e) due visure storiche del catasto terreni nel Comune di Fontanafredda;
 - f) cinque visure storiche del catasto terreni nel Comune di Polcenigo;
- 2) documenti inviati:
 - a) richiesta atti all'Anagrafe del Comune di Polcenigo;
 - b) tre richieste di CDU ai Comuni di Budoia, Fontanafredda, Polcenigo;
 - c) richiesta atti all'Agenzia delle Entrate;
- 3) un verbali di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (22 foto);
- 6) documentazione urbanistico – edilizia:
 - a) un CDU rilasciato dal Comune di Budoia, Fontanafredda, Polcenigo;
 - b) un CDU rilasciato dal Comune di Fontanafredda;
 - c) un CDU rilasciato dal Comune di Polcenigo;
- 7) copie dell'atto di provenienza:
 - a) rep.2257 notaio Volpe;
 - b) rep.3776 notaio Gerardi;
 - c) rep.6026 notaio Simoncini;
 - d) rep.9832 notaio Volpe;
 - e) rep. 10288 notaio Pertegato;
 - f) rep.43586 notaio Jus;
 - g) rep.79988 notaio Buscio;
 - h) rep.403515 notaio Salice;
 - i) rep. 2343 notaio Morandi;
- 8) documenti rilasciati:
 - a) un documento rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Polcenigo;
 - b) un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- 9) tre ispezione ipotecarie;
- 10) copia della relazione con omissione dati sensibili.

Data generazione:
26-09-2022 10:09:02

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

