

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **258/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

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

**Su richiesta del custode delegato alla vendita, la presente stima è stata oggetto di revisione in alcune sezioni, al fine di garantirne una maggiore rispondenza alla realtà e una piena rispondenza allo stato di fatto.**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001-ORATORIO**  
**Lotto 002-ABITAZIONE**  
**Lotto 003-SERRE-MAGAZZINO-**  
**ABITAZIONE-UFFICI**  
**Lotto 004-TERRENI**

**Lotto 008-TERRENI**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082

Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Filermo e Via N. Sauro - Fratta - Caneva (Pordenone) - 33070

**Descrizione zona:** frazione di Fratta di Caneva situata al confine con il Veneto e più precisamente con il comune di Cordignano in provincia di Treviso

**Lotto:** 001 - ORATORIO

**Corpo:** A

**Categoria:** Cappella o oratorio [CP]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per  $\frac{1}{2}$ ; [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per  $\frac{1}{2}$ , foglio 33, particella 242, scheda catastale n. T236975 del 21-06-1969, indirizzo Via Filermo, comune Caneva, categoria B/7, classe U, consistenza 110 mc., superficie 30 mq., rendita € 73,85

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per  $\frac{1}{4}$ ; [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per  $\frac{1}{4}$ ; [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per  $\frac{1}{2}$ , foglio 33, particella 131, subalterno 3 graffato con particella 303 subalterno 3, indirizzo Via Filermo, interno 9, piano T-1-2, comune Caneva, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 211 mq., rendita € 426,08

**Lotto:** 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricato [in attesa di dichiarazione]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 2/8, foglio  
 33, particella 736, indirizzo Via Filermo, piano T, comune Caneva, categoria F/06

**Corpo:** B**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per 1/4; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 1/4; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 1/2,  
 foglio 33, particella 751, indirizzo Via Filermo, interno snc, comune Caneva,  
 categoria C/2, classe 1, consistenza 181 mq., superficie 198 mq., rendita € 224,35

**Corpo:** C**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 2/8, foglio  
 33, particella 754, indirizzo Via Filermo, interno snc, comune Caneva, categoria  
 C/2, classe 1, consistenza 233 mq., superficie 380 mq., rendita € 280,80

**Corpo:** D**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 2/8, foglio  
 33, particella 700, subalterno 2, indirizzo Via Filermo, interno 9, piano T-1-2,  
 comune Caneva, categoria A/3, classe 3, consistenza 13 vani, superficie 351  
 mq., rendita € 738,53. [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 2/8, foglio  
 33, particella 700, subalterno 3, indirizzo Via Filermo, interno 9, piano T-1, comune  
 Caneva, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, superficie 112 mq., rendita

€ 960,61. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/8, foglio 33, particella 698, subalterno 2 graffato con particella 700 subalterno 4, indirizzo Via Filermo, interno snc, piano T-1, comune Caneva, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 280, superficie 181 mq., rendita € 477,21.

**Lotto:** 004 - TERRENI**Corpo:** A**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/8, sezione censuaria Caneva, foglio 33, particella 151, qualità prato arborato, classe 2, superficie catastale mq. 4.660, reddito dominicale: € 33,69, reddito agrario: € 16,85.

**Corpo:** B**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/8, sezione censuaria Caneva, foglio 33, particella 150, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. 28.800, reddito dominicale: € 364,41, reddito agrario: € 245,42; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED]; proprietà per 2/8, sezione censuaria Caneva, foglio 33, particella 222, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. 4.760, reddito dominicale: € 60,23, reddito agrario: € 40,56. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]

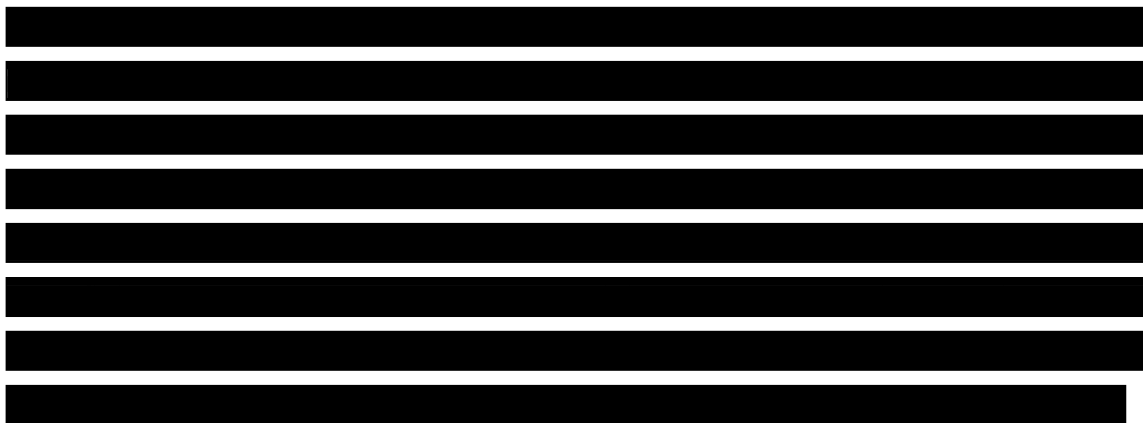


2/8, sezione censuaria Caneva, foglio 33, particella 223, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. 1.340, reddito dominicale: € 12,11, reddito agrario: € 9,69.

A horizontal bar chart consisting of 11 black bars. The bars are arranged vertically, with the longest bar in the center and the shortest bars at the top and bottom. The lengths of the bars vary significantly, creating a stepped appearance.

[illegible]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]



**Lotto:** 008 - TERRENI

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per 1/4; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 1/4; [REDACTED]  
 [REDACTED]; proprietà per 2/4, sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 182, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 710 mq., reddito dominicale: € 8,98, reddito agrario: € 6,05.

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 3/8; [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 2/8, sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 99, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 15.810 mq., reddito dominicale: € 200,05, reddito agrario: € 134,73; sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 100, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq. 2.730, reddito dominicale: € 24,67, reddito agrario: € 19,74; sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 101, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 370 mq., reddito dominicale: € 4,59, reddito agrario: € 2,58; sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 190, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 27.600 mq., reddito dominicale: € 349,23, reddito agrario: € 235,19; sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 191, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 760

mq., reddito dominicale: € 9,62, reddito agrario: € 6,48; sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 192, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2.080 mq., reddito dominicale: € 18,80, reddito agrario: € 15,04.

## 2. Possesso

**Bene:** Via Filermo e Via N. Sauro - Fratta - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001 - ORATORIO

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato con titolo

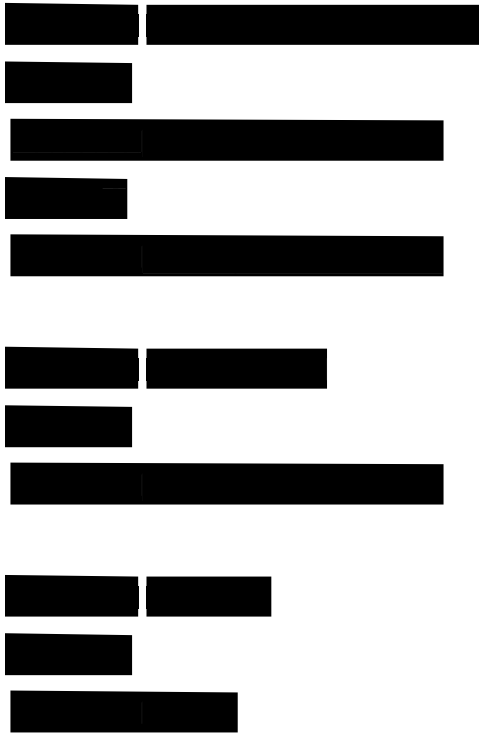
**Lotto:** 004 - TERRENI

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero



**Lotto:** 008 - TERRENI

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Filermo e Via N. Sauro - Fratta - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001 - ORATORIO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** D

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

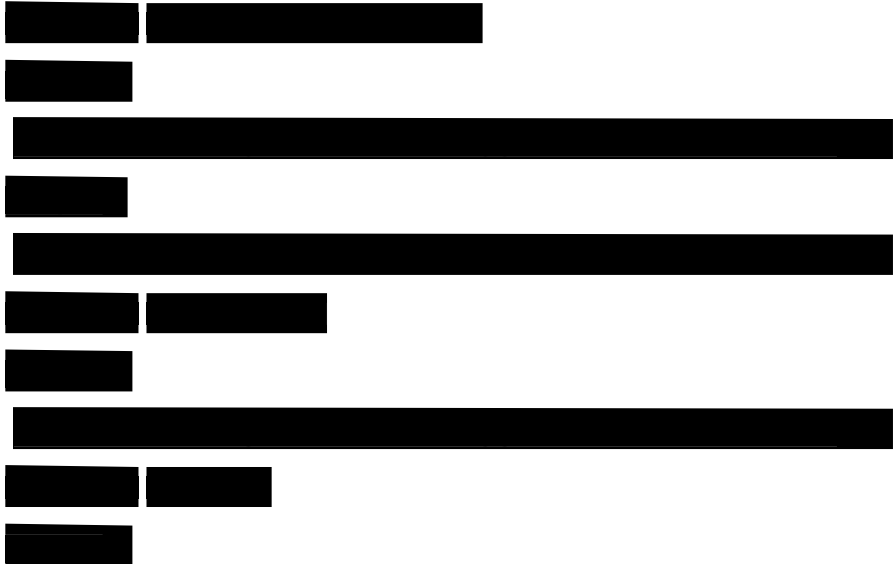
**Lotto:** 004 - TERRENI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008 - TERRENI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Filermo e Via N. Sauro - Fratta - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001 - ORATORIO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto:** 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto:** 004 - TERRENI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 008 - TERRENI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

[REDACTED]

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

[REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Filermo e Via N. Sauro - Fratta - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001 - ORATORIO

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto:** 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo: B**

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo: C**

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo: D**

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

**Lotto: 004 - TERRENI**

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo: B**

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





**Lotto:** 008 - TERRENI

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

**Corpo:** B

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Filermo e Via N. Sauro - Fratta - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001 - ORATORIO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - TERRENI

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 008 - TERRENI

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Filermo e Via N. Sauro - Fratta - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001 - ORATORIO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - TERRENI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 008 - TERRENI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Filermo e Via N. Sauro - Fratta - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 001 - ORATORIO

**Prezzo da libero:** € 30.000,00

**Prezzo quota:** € 15.000,00

**Lotto:** 002 - ABITAZIONE

**Prezzo da libero:** € 144.750,00

**Prezzo quota:** € 72.375,00

**Lotto:** 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI

**Prezzo da libero:** € 551.400,00

**Prezzo quota:** € 337.646,56

**Lotto:** 004 - TERRENI

**Prezzo da libero:** € 316.480,00

**Prezzo quota:** € 273.360,00



**Lotto:** 008 - TERRENI

**Prezzo da libero:** € 555.930,00

**Prezzo quota:** € 415.527,50

## Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 47 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Monica Biasutti in data 20-02-2017, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 05-04-2017, 14-04-2017, 06-05-2017, 22-06-2017 il sottoscritto perito estimatore effettuava i necessari accessi agli immobili oggetto di stima. Durante tali sopralluoghi, visionava nel dettaglio i beni pignorati, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e delle aree esterne.

Beni in **Caneva (Pordenone)**

Località/Frazione **Fratta**

Via Filermo e Via N. Sauro

**Lotto: 001 - ORATORIO**

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

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

Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Cappella o oratorio [CP] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione:

Fratta, Via Filermo

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 10-11-1990 - Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
proprietà per 1/2;

[REDACTED],  
proprietà per 1/2;

foglio 33, particella 242, scheda catastale n. T236975 del 21-06-1969, indirizzo Via Filermo, comune Caneva, categoria B/7, classe U, consistenza 110 mc., superficie 30

mq., rendita € € 73,85

Confini: strada comunale Via Filermo, corso d'acqua, mappale 128

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

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

zona prettamente agricola, ubicata nella periferia della frazione di Fratta in Comune di Caneva, nella strada comunale Via Filermo che conduce nel territorio comunale di Cordignano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Sacile a 6,5 km., Pordenone a 20 km., Conegliano a 16 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Caneva>.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo capitale: € 239.866,09.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]. contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese €

15.411,06 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: verbale di pignoramento; A  
rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a  
Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevato.

**Millesimi di proprietà:** non ci sono millesimi.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non necessario.

**Indice di prestazione energetica:** non specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario.

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

**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori, in data 10/03/1970, ai nn.  
126.284/16.478; trascritto a Pordenone, in data 03/04/1970, ai nn. 7.723/6.698.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non risultano pratiche edilizie depositate agli atti.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Cappella o oratorio [CP]**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:**



**Cappella o oratorio [CP]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	F4.2 - viabilità esistente
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	F4.2 - viabilità esistente
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Cappella o oratorio [CP]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un edificio con destinazione ad oratorio (storicamente e nella Chiesa cattolica, luogo, solitamente di piccole dimensioni, destinato al culto in favore di una comunità o di un gruppo di fedeli) che si sviluppa su un piano fuori terra, ubicato su un'area di pertinenza che occupa completamente l'area di base dell'edificio. L'accesso alla proprietà avviene attraverso la strada pubblica Via Filermo. L'immobile risulta sprovvisto di allacciamenti fognario e gas metano di rete.

La distribuzione interna vede l'edificio affacciarsi sulla via pubblica per mezzo di porta pedonale lignea di grandi dimensioni, sulla prima ampia stanza destinata all'alloggiamento delle panche per la preghiera, mentre sull'abside in fondo è ubicato un piccolo altare.

Tale oratorio è dedicato a San Antonio e Santa Barbara.

Gli infissi esterni hanno telaio in ferro e vetro semplice privi di scuri; le murature esterne sono in sasso parzialmente intonacato, prive di isolamento; le pavimentazioni interne sono in piastrelle.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

S [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di

separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED]  
[REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013.

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **31,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: circa metà degli anni '60.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non ha civico; ha un'altezza utile interna di circa ml. 3,85.

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

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione (vedasi documentazione fotografica allegato n. 4).

Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: inesistenti o comunque vetusti.

Per quanto riguarda le strutture, non avendo reperito alcuna documentazione che ne attesti la tipologia, si presume che rispecchino quelle tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato l'edificio e che schematicamente si possono riassumere come segue: edificio presumibilmente privo di fondazioni, strutture verticali in sasso, copertura con struttura in legno e manto in coppi.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione oratorio mq. 31 (arrotondati). Il coefficiente utilizzato è pari ad 1 per tale superficie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
oratorio	sup reale lorda	1,00	31,00	€ 0,00
			<b>31,00</b>	

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

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc. o a corpo) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un oratorio che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile e non equiparabile a beni simili compravenduti recentemente, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, le finiture, l'utilizzo, di attribuire un valore a vista del corpo nella sua interezza.

Si sono tenuti in considerazione i seguenti fattori: metratura, se ha un'area circostante (es: giardino), se ha un valore storico, se all'interno sono presenti oggetti d'arte, dov'è collocata all'interno del contesto urbano e il paese a cui appartiene.

Attualmente, il valore di mercato medio per una chiesa di 500 mq. in una città "media" si aggira sui 700.000 euro, mentre per un centro più piccolo una chiesa di 80 mq. vale circa 100.000 euro.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2016 - semestre 2 (O.I.A.T.);

- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/17 F.I.M.A.A.;

- Osservatorio Immobiliare FVG 2016 F.I.A.P.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 650,00/max € 750,00 (O.I.A.T.) codice zona E1 periferica frazioni, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;

min. € 700,00/max € 900,00 (O.I.A.T.) codice zona E1 periferica frazioni, negozi in normale stato conservativo;

min. € 600,00/max € 1.100,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in zona periferica;

min. € 600,00/max € 900,00 (F.I.A.P.) per appartamenti in buono stato - abitabile;;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati in compravendite di immobili.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Cappella o oratorio [CP]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
oratorio	31,00	€ 0,00	€ 0,00

Valore Corpo € 30.000,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 30.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 15.000,00

### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Cappella o oratorio [CP]	31,00	€ 30.000,00	€ 15.000,00

## 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della  
vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da

disp. del G.E. ( min.15% ) € 2.250,00

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 € 12.750,00

cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

## Lotto: 002 - ABITAZIONE

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

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

Sì

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077

frazione: Fratta, Via Filermo n. 9

#### Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

-

[REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:

in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

#### Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

-

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]; proprietà

per 1/4; [REDACTED];

proprietà per 1/4; [REDACTED]

[REDACTED];

proprietà per 1/2.

foglio 33, particella 131, subalterno 3, indirizzo Via Filermo, interno 9, piano T-1-2, comune Caneva, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 211 mq., rendita € 426,08.

Confini: strada comunale Via Filermo, corso d'acqua, mappale 128

**Note: foglio 33 mapp. 131 sub. 3 è graffiato assieme al foglio 33 mapp. 303 sub. 3; per tale immobile è stata presentata denuncia di variazione al CEU per aggiornare la**

situazione (vedasi allegato n. 14).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Note:** si precisa che precedentemente agli aggiornamenti catastali tale immobile era individuato al foglio 33 mappale 131 sub. 2, mapp. 303 sub. 1 e 2 e rappresentava una situazione non coerente con l'esistente.

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

zona prettamente agricola, ubicata nella periferia della frazione di Fratta in Comune di Caneva, nella strada comunale Via Filermo che conduce nel territorio comunale di Cordignano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Sacile a 6,5 km., Pordenone a 20 km., Conegliano a 16 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Caneva>.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietaria dell'immobile.

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo capitale: € 239.866,09.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese € 15.411,06 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente.

**Indice di prestazione energetica:** E.

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. [REDACTED] (allegato n. 9).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 26/03/1974 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gustavo Pisenti, in data 26/03/1974, ai nn. 38.884/763; trascritto a Pordenone, in data 17/04/1974, ai nn. 3.408/3.128.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 07/09/1976 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori, in data 07/09/1976, ai nn. 164.669/21.306; trascritto a Pordenone, in data 29/09/1976, ai nn. 7.580/6.692.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**15. PRATICHE EDILIZIE:****15.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**Note: non risultano depositate pratiche edilizie agli atti comunali per l'immobile in oggetto.**

**15.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	B2 di completamento a carattere estensivo; D3.1 insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti convalidati
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	B2 di completamento a carattere estensivo; D3.1 insediamenti industriali e artigianali singoli esistenti convalidati
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	citare esistenza servitù di fatto esistenti nel caso in cui non sia intenzione dell'aggiudicatario eliminarle
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**



L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione in linea disposta su tre livelli fuori terra.

Come rilevabile dalla documentazione catastale (allegato n. 1), dai rilievi planimetrici (allegato n. 10) e dai rilievi fotografici (allegato n. 4), l'edificio presenta una tipologia costruttiva tradizionale tipica dell'epoca di costruzione.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso servitù di passaggio nella proprietà del mappale adiacente n. 700. A tal proposito si rileva come sia necessario, in caso di aggiudicazione del lotto, provvedere all'apertura di un accesso carraio e pedonale direttamente dalla strada comunale pubblica via Filermo al fine di rendere completamente indipendente l'accesso a tale unità immobiliare ed eliminare così la servitù di fatto esistente.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico e fognario, mentre il combustibile per l'impianto di riscaldamento è il pellet che alimenta una idrostufa collegata con l'accumulatore posto al secondo piano, soffitta. Si precisa che attualmente, l'accesso al piano soffitta (secondo piano), avviene attraverso il vano scala interno alla proprietà adiacente mappale 700. Sarà cura dell'aggiudicatario del lotto, provvedere alla realizzazione di una scala retrattile interna che dal disimpegno del piano primo, conduca al piano soffitta, così da eliminare l'attuale servitù di fatto.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai rilievi, alle schede ed estratto di mappa catastali, è la seguente: al piano terra trovano collocazione un ampio disimpegno, un soggiorno, una sala da pranzo ed un piccolo spazio a cucina; la generosa scala interna conduce al piano primo nel quale sono ubicate due camere, un bagno ed una lavanderia; come sopracitato, al secondo piano trova collocazione una doppia soffitta alla quale attualmente si accede dalla proprietà confinante mapp. 700.

L'area esterna è prevalentemente utilizzata a giardino e come rilevabile dall'allegato n. 11, la pertinenza esclusiva posta a sud, è più ampia di quanto individuato catastalmente; si presume che questo dipenda da eventuali azioni di riconfinamento che devono essere state concordate con la proprietà confinante oltre vent'anni fa.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

## 2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - \$ [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **244,00**

E' posto al piano: terra-primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi schede catastali.

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

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: l'abitazione si presenta in condizioni di discreto stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono per la maggior parte con telaio in legno, doppio vetro e scuri in legno ove presenti; gli infissi interni sono in legno ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso è in legno massiccio con apertura ad anta normale; le pavimentazioni del piano terra e primo sono in piastrelle o in seminato alla veneziana.

Si evidenzia che la dichiarazione di conformità degli impianti non è stato possibile reperirla.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzata l'abitazione che schematicamente si possono riassumere come segue:

Le murature perimetrali e portanti sono in laterizio, prive di isolate verso l'esterno; i solai di interpiano sono in latero-cemento come quello di copertura che è a falde inclinate, privo di isolamento con soprastante manto in coppi; le grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata; le pareti divisorie interne e le contropareti esterne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 88 (arrotondati); superficie lorda piano primo a destinazione residenziale mq. 88 (arrotondati); superficie lorda piano secondo a sottotetto mq. 68 (arrotondati). I

coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per le superfici residenziali e pari a 0,25 per le superfici a sottotetto (non accessibile direttamente dall'interno dell'unità immobiliare).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale piano terra	sup reale lorda	1,00	88,00	€ 750,00
residenziale piano primo	sup reale lorda	1,00	88,00	€ 750,00
accessoria piano secondo	sup reale lorda	0,25	17,00	€ 750,00
<b>193,00</b>				

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc. o a corpo) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di una abitazione che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 750,00.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2016 - semestre 2 (O.I.A.T.);

- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/17 F.I.M.A.A.;

- Osservatorio Immobiliare FVG 2016 F.I.A.P.;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 650,00/max € 750,00 (O.I.A.T.) codice zona E1 periferica frazioni, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;

min. € 700,00/max € 900,00 (O.I.A.T.) codice zona E1 periferica frazioni, negozi in normale stato conservativo;

min. € 600,00/max € 1.100,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in zona periferica;

min. € 600,00/max € 900,00 (F.I.A.P.) per appartamenti in buono stato - abitabile;;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati in compravendite di immobili..

## 16.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale piano terra	88,00	€ 750,00	€ 66.000,00
residenziale piano primo	88,00	€ 750,00	€ 66.000,00
accessoria piano secondo	17,00	€ 750,00	€ 12.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 144.750,00
Valore Corpo	€ 144.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 144.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.375,00

### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	193,00	€ 144.750,00	€ 72.375,00

## 16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 10.856,25

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:

€ 61.518,75

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

€ 0,00

**Lotto: 003 - SERRE-MAGAZZINO-ABITAZIONE-UFFICI**

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

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

Si

**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Fabbricato in attesa di dichiarazione [X] sito in Caneva (Pordenone) CAP:****33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Note: SERRE

**Quota e tipologia del diritto****3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore:  
 in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto  
 il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal  
 Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

**Quota e tipologia del diritto****3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

[REDACTED] proprietà  
 per 3/8;

[REDACTED] proprietà per  
 3/8;

Confini: mapp. 222, mapp. 754, mapp. 700, mapp. 303, mapp. 131, mapp. 325

[REDACTED] proprietà  
per 1/4;

[REDACTED] proprietà per  
1/4;

[REDACTED]  
proprietà per 1/2.

foglio 33, particella 751, indirizzo Via Filermo, interno snc, comune Caneva, categoria  
C/2, classe 1, consistenza 181 mq., superficie 198 mq., rendita € 224,35

Confini: mappale 143, mappale 735, corso d'acqua

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

**Note:** si è proceduto all'accatastamento di tale immobile che ricadeva nel mappale  
309 del catasto terreni in quanto risultava come fabbricato da accertare. Si precisa  
che non è stato possibile accatastarlo unito al mappale 754 perchè catastalmente  
risultano due ditte diverse. Inoltre tra il mappale 751 e 754 risulta, nelle mappe  
catastali, il passaggio di un corso d'acqua che originariamente esisteva, ma all'atto di  
costruzione del magazzino, risultava di fatto tombato o comunque deviato. Per  
accorpare tale area si rende necessaria una pratica specifica con l'ente tutela acque.

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077**

**frazione: Fratta, Via Filermo**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] proprietà  
per 3/8;

[REDACTED] proprietà per

3/8;

[REDACTED]) proprietà  
per 2/8.

foglio 33, particella 754, indirizzo Via Filermo, interno snc, comune Caneva, categoria  
C/2, classe 1, consistenza 233 mq., superficie 380 mq., rendita € 288,80

Confini: mappale 143, mappale 735, corso d'acqua

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

**Note:** si è proceduto all'accatastamento di tale immobile che ricadeva nel mappale  
309 del catasto terreni in quanto risultava come fabbricato da accertare. Si precisa  
che non è stato possibile accatastarlo unito al mappale 754 perchè catastalmente  
risultano due ditte diverse. Inoltre tra il mappale 751 e 754 risulta nelle mappe catastali  
il passaggio di un corso d'acqua che originariamente esisteva, ma all'atto di  
costruzione del magazzino, risultava di fatto tombato o comunque deviato. Per  
accorpere tale area si rende necessaria una pratica specifica con l'ente tutela acque.

**Identificativo corpo: D.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077**

**frazione: Fratta, Via Filermo n. 9**

**Note:** Ufficio e studio privato [A10] Magazzino locale di deposito [C2]

**Quota e tipologia del diritto**

3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]) proprietà  
per 3/8;

[REDACTED]) proprietà per  
3/8;

[REDACTED]) proprietà



per 2/8.

foglio 33, particella 700, subalterno 2, indirizzo Via Filermo, interno 9, piano T-1-2, comune Caneva, categoria A/3, classe 3, consistenza 13 vani, superficie 351 mq., rendita € 738,53.

Confini: strada comunale via Filermo, mappali 303, 736, 754, 698, 134

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] proprietà  
per 3/8;

[REDACTED] proprietà per  
3/8;

[REDACTED] proprietà  
per 2/8.

foglio 33, particella 700, subalterno 3, indirizzo Via Filermo, interno 9, piano T-1, comune Caneva, categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, superficie 112 mq., rendita € 960,61

Confini: strada comunale via Filermo, mappali 303, 736, 754, 698, 134

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] proprietà  
per 3/8;

[REDACTED] proprietà per  
3/8;

[REDACTED] proprietà  
per 2/8.

foglio 33 particella 700 sub. 4 graffato con particella 698, subalterno 2, indirizzo Via Filermo, interno snc, piano T-1, comune Caneva, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 280, superficie 181 mq., rendita € 477,21

foglio 33 particella 700 sub. 5 graffato con particella 698 sub. 3 - BCNC

Confini: mappali 134, 735, 754, 700

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

**Note: si è proceduta all'aggiornamento catastale delle particelle ex 231 ed ex 136 rinominata dall'Agenzia delle Entrate in mapp. 700 e mapp. 698 (vedasi allegato n. 14).**

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

zona prettamente agricola, ubicata nella periferia della frazione di Fratta in Comune di Caneva, nella strada comunale Via Filermo che conduce nel territorio comunale di Cordignano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Sacile a 6,5 km., Pordenone a 20 km., Conegliano a 16 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Caneva>.

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Fabbricato [X] sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo**

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo**

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: D**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo n. 9**

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo capitale: € 239.866,09.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese € 15.411,06 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo capitale: € 239.866,09.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese € 15.411,06 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo capitale: € 239.866,09.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese € 15.411,06 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████;  
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data  
25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn.  
12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese €  
15.411,06 .

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/12/2013 ai nn. 2133/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/01/2014 ai nn. 203/30; Importo capitale: € 79.653,12.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo n. 9**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevato.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo n. 9**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevato.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**Identificativo corpo: D**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo n. 9**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevato.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** "G" sia per quanto riguarda l'abitazione che il corpo uffici/studio.

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. [REDACTED] (allegato n. 9).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 24/02/1977 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori, in data 24/02/1977, ai nn. 167.792/21.672; trascritto a Pordenone, in data 12/03/1977, ai nn. 1.982/1.815.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 30/09/1991 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 30/09/1991, ai nn. 82.329; trascritto a Pordenone, in data 19/10/1991, ai nn. 11.465/8.809.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 18/12/1961 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Passamante, in data 18/12/1961, ai nn. 25.576; trascritto a Pordenone, in data 13/01/1962, ai nn. 991/869.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 07/09/1976 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori, in data 07/09/1976, ai nn. 164.669/21.306; trascritto a Pordenone, in data 29/09/1976, ai nn. 7.580/6.692.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 30/09/1991 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 30/09/1991, ai nn. 82.329; trascritto a Pordenone, in data 19/10/1991, ai nn. 11.465/8.809.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 18/12/1961 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Passamante, in data 18/12/1961, ai nn. 25.576; trascritto a Pordenone, in data 13/01/1962, ai nn. 991/869.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 07/09/1976 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori, in data 07/09/1976, ai nn. 164.669/21.306; trascritto a Pordenone, in data 29/09/1976, ai nn. 7.580/6.692.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 30/09/1991 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 30/09/1991, ai nn. 82.329;

trascritto a Pordenone, in data 19/10/1991, ai nn. 11.465/8.809.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 18/12/1961 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Passamante, in data 18/12/1961, ai nn. 25.576; trascritto a Pordenone, in data 13/01/1962, ai nn. 991/869.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 30/09/1991 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 30/09/1991, ai nn. 82.329; trascritto a Pordenone, in data 19/10/1991, ai nn. 11.465/8.809.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricato [X]** sito in **Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Numero pratica: 71.86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: n. 65.86

Per lavori: costruzione di serra ed accessori

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Fabbricato [X]** sito in **Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Numero pratica: 35.88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: n. 34/88

Per lavori: costruzione di serra e impianto irriguo

Oggetto: nuova costruzione



**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricato [X]** sito in **Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Numero pratica: 166.89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: n. 135/89

Per lavori: costruzione di serre-tunnel in struttura metallica prefabbricata e impianto irriguo

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1990 al n. di prot. 28/90

NOTE: la presente concessione sostituisce la n. 34/88 del 28-04-1988

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricato [X]** sito in **Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Numero pratica: n. 12483

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Note tipo pratica: n. 91/278

Per lavori: installazione di una serra mobile

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Numero pratica: 104/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: 104/76

Per lavori: costruzione nuovo capannone agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 04/07/1977 al n. di prot. 20/77

NOTE: Certificato di prevenzione incendi n. 004793 del 08-08-1977. Certificato di collaudo statico n. 6981 del 06-05-1977.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Numero pratica: prot. 0017726 del 02-12-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Note tipo pratica: 10/16P

Per lavori: rifacimento manto di copertura e delle lattonerie con installazione di impianto fotovoltaico su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2010 al n. di prot. 4869

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Numero pratica: 104/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: 104/76

Per lavori: costruzione nuovo capannone agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 04/07/1977 al n. di prot. 20/77

NOTE: Certificato di prevenzione incendi n. 004793 del 08-08-1977. Certificato di collaudo statico n. 6981 del 06-05-1977.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

Numero pratica: prot. 0017726 del 02-12-2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Note tipo pratica: 10/16P

Per lavori: rifacimento manto di copertura e delle lattonerie con installazione di impianto fotovoltaico su fabbricato esistente

Presentazione in data 23/03/2010 al n. di prot. 4869

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo n. 9**

Numero pratica: n. 016330 del 28-09-2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: ripassatura del manto di copertura con sottostante posa di ondulina sottocoppo

Oggetto: manutenzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo n. 9**

Numero pratica: n. 88/094

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: n. 37/92

Per lavori: sistemazione interna edificio

NOTE: non è stato rispettato il progetto depositato; tali modifiche interne sono sanabili con riduzione a conformità pagando una sanzione pari ad € 258,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo n. 9**

Numero pratica: n. 95/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: n. 95/76

Per lavori: riatto e restauro fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione

NOTE: non è stato rispettato il progetto depositato; tali modifiche interne sono sanabili con riduzione a conformità pagando una sanzione pari ad € 258,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo n. 9**

Numero pratica: n. 338 prot. n. 3700-3675

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Note tipo pratica: n. 388

Per lavori: costruzione stalla con fienile e portico

Oggetto: ampliamento

NOTE: progetto di fatto superato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo n. 9**

Numero pratica: n. 631 prot. n. 3819-4947

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: n. 631

Per lavori: costruzione fabbricato agricolo e fienile

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

**23.1 Conformità edilizia:****Fabbricato [X]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: accessori/tettoie/magazzini vari; dimensioni delle serre.

Regolarizzabili mediante: demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: strutture meglio individuate nell'allegato 10.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

**Note: non si dichiara la conformità edilizia in quanto presenti strutture non regolarmente autorizzate. Si precisa inoltre che non è possibile sanare le opere abusive in quanto l'area sulla quale sorgono gli immobili è di interesse ambientale e pertanto da demolire.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modiche interne.

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**23.2 Conformità urbanistica:****Fabbricato [X]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo

Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.**

**Note: non si dichiara la conformità urbanistica in quanto presenti strutture non regolarmente autorizzate.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: C****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	B2 di completamento a carattere estensivo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	B2 di completamento a carattere estensivo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **A**

Trattasi di strutture atte alla produzione e coltivazione arboree e floricole (serre).

L'accesso alla proprietà avviene attraverso la strada pubblica Via Filermo e il corpo abitazione/uffici.

Le serre del tipo ad arco, sono realizzate con tubazioni in acciaio zincato e copertura in film di polietilene. La pavimentazione è parzialmente in piastre di ghiaino lavato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto****3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.925,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: circa metà anni '80

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non ha civico; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,70 - 3,20

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione serra mq. 1925 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 0,50 per le superfici a serra temporanea.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
serre	sup reale lorda	0,50	962,50	€ 40,00
			<b>962,50</b>	

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un capannone uso magazzino disposto su un unico piano fuori terra della superficie complessiva di mq. 508 oltre a mq. 19 a soppalco. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario. Il vano principale è destinato a locale di deposito di attrezzature e trova al suo interno la collocazione di una piccola area soppalcata. A lato dell'ingresso posto a nord, c'è un'ulteriore piccola zona destinata a spogliatoio e wc ed una a magazzino.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED] come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **195,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non ha civico; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 6,92 il vano principale

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio nel suo complesso si presenta in condizioni di discreto stato di conservazione.

Si evidenzia che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti, mentre si allega copia del collaudo statico delle strutture che evidenzia tra l'altro la tipologia costruttiva.

In copertura è presente un impianto fotovoltaico da 19.900 kwh di proprietà della ditta [REDACTED]

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione magazzino mq. 178 (arrotondati); superficie lorda piano primo a destinazione soppalco mq. 17 (arrotondati). I coefficienti



utilizzati sono pari ad 1 per le superfici a magazzino e pari a 0,50 per le superfici a soppalco. N.B.: nella stima non si tiene in considerazione la parte centrale che catastalmente risulta acqua pubblica.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup reale lorda	1,00	178,00	€ 350,00
soppalco	sup reale lorda	0,50	8,50	€ 350,00
<b>186,50</b>				

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un capannone uso magazzino disposto su un unico piano fuori terra della superficie complessiva di mq. 508 oltre a mq. 19 a soppalco. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico, fognario. Il vano principale è destinato a locale di deposito di attrezzature e trova al suo interno la collocazione di una piccola area soppalcata. A lato dell'ingresso posto a nord, c'è un'ulteriore piccola zona destinata a spogliatoio e wc ed una a magazzino.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **248,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non ha civico; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 6,92 il vano principale

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio nel suo complesso si presenta in condizioni di discreto stato di conservazione.

Si evidenzia che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti, mentre si allega copia del collaudo statico delle strutture che evidenzia tra l'altro la tipologia costruttiva.

In copertura è presente un impianto fotovoltaico da 19.900 kwh di proprietà della ditta



#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: superficie lorda piano terra a destinazione magazzino mq. 248 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per le superfici a magazzino. N.B.: nella stima non si tiene in considerazione la parte centrale che catastalmente risulta acqua pubblica.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup reale lorda	1,00	248,00	€ 350,00
			<b>248,00</b>	

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **D**

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione in linea su tre livelli fuori terra, un corpo uso uffici/studio privato ed un magazzino/locale di deposito.

Come rilevabile dalla documentazione catastale (allegato n. 1), dai rilievi planimetrici (allegato n. 10) e dai rilievi fotografici (allegato n. 4), gli edifici presentano una tipologia costruttiva tradizionale tipica dell'epoca di costruzione.

L'accesso avviene attraverso portico che conduce direttamente sulla strada comunale Via Filermo.

L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico e fognario, mentre il combustibile per l'impianto di riscaldamento è il gasolio (abitazione ed uffici/studio).

L'area esterna è prevalentemente utilizzata a cortile.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 2/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **860,00**

E' posto al piano: terra-primo (secondo solo per l'abitazione)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. cedasi schede catastali

L'intero fabbricato è composto da n. 2/3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2/3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: gli immobili si presentano in condizioni di discreto stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono per la maggior parte con telaio in legno, vetro singolo e scuri in legno ove presenti oppure in ferro/alluminio sempre con vetro semplice; gli infissi interni sono in legno ad anta singola colore naturale; i portoncini di ingresso sono in legno con apertura ad anta normale; le pavimentazioni sono prevalentemente in piastrelle o legno per le camere. La soffitta dell'abitazione e il magazzino, hanno pavimentazioni in calcestruzzo liscio.

Si evidenzia che la dichiarazione di conformità degli impianti non è stato possibile reperirla.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale sono state realizzate che schematicamente si possono riassumere come segue:

le murature perimetrali e portanti sono in laterizio, prive di isolate verso l'esterno; i solai di interpiano sono in legno come quello di copertura che è a falde inclinate, privo di isolamento

con soprastante manto in coppi; le grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata; le pareti divisorie interne e le contropareti esterne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate a tempera.

Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie dell'abitazione sono in marmo.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: - mp. 700 sub. 2: superficie lorda a destinazione residenziale mq. 271 (arrotondati); superficie lorda a destinazione accessoria mq. 4 (arrotondati); superficie lorda a soffitta mq. 155 (arrotondati). - mp. 700 sub. 3: superficie lorda a destinazione uffici mq. 102 (arrotondati); superficie lorda a destinazione accessoria mq. 38 (arrotondati). - mp. 700 sub. 4 e 698 sub. 2: superficie lorda a destinazione magazzino mq. 290 (arrotondati). I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per le superfici residenziali e a magazzino e pari a 0,50 per le superfici a soffitta ed accessorie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione residenziale	sup reale lorda	1,00	271,00	€ 650,00
abitazione accessoria	sup reale lorda	0,50	2,00	€ 650,00
abitazione soffitta	sup reale lorda	0,50	77,50	€ 650,00
uffici/studio	sup reale lorda	1,00	102,00	€ 500,00
uffici/studio accessori	sup reale lorda	0,50	19,00	€ 500,00
magazzino	sup reale lorda	1,00	290,00	€ 250,00

**761,50**

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc. o a corpo) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare

considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di immobili che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 40,00 per le serre temporanee (porzione regolare), €/mq. 350,00 per il magazzino corpo B e C, €/mq. 650,00 per l'abitazione corpo D, €/mq. 500,00 per gli uffici corpo D e €/mq. 250,00 per il magazzino corpo D.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2016 - semestre 2 (O.I.A.T.);

- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/17 F.I.M.A.A.;

- Osservatorio Immobiliare FVG 2016 F.I.A.P.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 650,00/max € 750,00 (O.I.A.T.) codice zona E1 periferica frazioni, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;

min. € 700,00/max € 900,00 (O.I.A.T.) codice zona E1 periferica frazioni, negozi in normale stato conservativo;

min. € 600,00/max € 1.100,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in zona periferica;

min. € 600,00/max € 900,00 (F.I.A.P.) per appartamenti in buono stato - abitabile;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati in compravendite di immobili.

#### **24.2 Valutazione corpi:**

**A. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
serre	962,50	€ 40,00	€ 38.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.500,00
Valore Corpo	€ 38.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.875,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	178,00	€ 350,00	€ 62.300,00
soppalco	8,50	€ 350,00	€ 2.975,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.275,00
Valore Corpo	€ 65.275,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.275,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.637,50

**C. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	248,00	€ 350,00	€ 86.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.800,00
Valore Corpo	€ 86.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.100,00

**D. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione residenziale	271,00	€ 650,00	€ 176.150,00

# 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 258 / 2016

abitazione accessoria	2,00	€ 650,00	€ 1.300,00
abitazione soffitta	77,50	€ 650,00	€ 50.375,00
uffici/studio	102,00	€ 500,00	€ 51.000,00
uffici/studio accessori	19,00	€ 500,00	€ 9.500,00
magazzino	290,00	€ 250,00	€ 72.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 360.825,00
Valore Corpo	€ 360.825,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 360.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 270.618,75

## Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato [X]	962,50	€ 38.500,00	€ 28.875,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	186,50	€ 65.275,00	€ 32.637,50
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	248,00	€ 86.800,00	€ 65.100,00
D	Abitazione di tipo economico [A3]	761,50	€ 360.825,00	€ 270.618,75

## 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% )	€ 59.584,69
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:	€ 337.646,56
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

## Lotto: 004 - TERRENI

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

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

Sì

### 25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo

#### Quota e tipologia del diritto

3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Quota e tipologia del diritto

3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Terreni:

##### Intestazione:

[REDACTED]); proprietà  
per 3/8;

[REDACTED]); proprietà  
per 3/8;

[REDACTED]); proprietà  
per 2/8.

sezione censuaria Caneva, foglio 33, particella 151, qualità prato arborato, classe 2, superficie catastale mq. 4.660, reddito dominicale: € 33,69, reddito agrario: € 16,85



Confini: confine con provincia di Treviso, mapp. 223, mapp. 150, mapp. 149

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via Filermo**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 3/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]); proprietà per 3/8;

[REDACTED]); proprietà per 3/8;

[REDACTED]); proprietà per 2/8.

sezione censuaria Caneva, foglio 33, particella 150, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale mq. 28.800, reddito dominicale: € 364,41, reddito agrario: € 245,42

Confini: mapp. 222, mapp. 151, mapp. 147, mapp. 143, mapp. 751

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]); proprietà per 3/8;

[REDACTED]); proprietà per 3/8;

[REDACTED]); proprietà per 2/8.

sezione censuaria Caneva, foglio 33, particella 222, qualità seminativo arborato, classe

1, superficie catastale mq. 4.760, reddito dominicale: € 60,23, reddito agrario: € 40,56  
Confini: mapp. 736, mapp. 151, mapp. 223, mapp. 150

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]; proprietà  
per 3/8;

[REDACTED];  
proprietà per 3/8;

[REDACTED]; proprietà  
per 2/8.

sezione censuaria Caneva, foglio 33, particella 223, qualità seminativo arborato, classe  
1, superficie catastale mq. 1.340, reddito dominicale: € 12,11, reddito agrario: € 9,69  
Confini: provincia di Treviso, mapp. 222, mapp. 151

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

zona prettamente agricola, ubicata nella periferia della frazione di Fratta in Comune di Caneva, raggiungibili oltre che dalla strada comunale Via Filermo che conduce nel territorio comunale di Cordignano anche da via Redipuglia all'interno dello stesso territorio di Cordignano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Sacile a 6,5 km., Pordenone a 20 km., Conegliano a 16 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Caneva>.

**27.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo**

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo**

Libero senza alcun titolo.

**28.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo capitale: € 239.866,09.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese € 15.411,06 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo capitale: € 239.866,09.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████;  
Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data  
25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn.  
12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese €  
15.411,06 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone), Via Filermo**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevato

**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:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 18/12/1961 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Passamante, in data 18/12/1961, ai nn. 25.576; trascritto a Pordenone, in data 13/01/1962, ai nn. 991/869.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 30/09/1991 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 30/09/1991, ai nn. 82.329; trascritto a Pordenone, in data 19/10/1991, ai nn. 11.465/8.809.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 18/12/1961 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Passamante, in data 18/12/1961, ai nn. 25.576; trascritto a Pordenone, in data 13/01/1962, ai nn. 991/869.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 30/09/1991 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 30/09/1991, ai nn. 82.329; trascritto a Pordenone, in data 19/10/1991, ai nn. 11.465/8.809.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

#### 31.1 Conformità edilizia:

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

**Note:** non risultano depositate pratiche edilizie agli atti comunali per l'immobile in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

**Note:** non risultano depositate pratiche edilizie agli atti comunali per l'immobile in

**oggetto.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 31.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: A**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo ed F4.2 (solo il mapp. 150) di rilevante interesse ambientale del fiume Livenza e Meschio
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	E5 di preminente interesse agricolo ed F4.2 (solo il mapp. 150) di rilevante interesse ambientale del fiume Livenza e Meschio
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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: B**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Le particelle di cui al presente lotto, risultano accorpate e formano un unico appezzamento di giacitura piana e forma abbastanza regolare. Il principale utilizzo è di tipo vivaistico infatti

sugli stessi sono poste a dimora varie essenze arboree di tipo ornamentale. Diverse sono le specie vegetali coltivate prevalentemente a foglia caduca, molte delle quali, di dimensioni notevoli. Non sono stati rilevati impianti di irrigazione fissi. Eventuali strutture fatiscenti presenti all'interno di tale lotto, risultano edificate in assenza di titolo autorizzativo ed essendo in zona di interesse ambientale, non sono eventualmente sanabili.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **4.660,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie vivaio

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state desunte dalle visure catastali. Il terreno agricolo in oggetto ha una superficie catastale di mq. 4.660.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	4.660,00	€ 8,00

**4.660,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Le particelle di cui al presente lotto, risultano accorpate e formano un unico appezzamento di giacitura piana e forma abbastanza regolare. Il principale utilizzo è di tipo vivaistico infatti sugli stessi sono poste a dimora varie essenze arboree di tipo ornamentale. Diverse sono le specie vegetali coltivate prevalentemente a foglia caduca, molte delle quali, di dimensioni notevoli. Non sono stati rilevati impianti di irrigazione fissi. Eventuali strutture fatiscenti presenti all'interno di tale lotto, risultano edificate in assenza di titolo autorizzativo ed essendo in zona di interesse ambientale, non sono eventualmente sanabili.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **34.900,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie vivaio

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state desunte dalle visure catastali. I terreni agricoli in oggetto ha una superficie catastale di mq. 28.800 per quanto concerne il mapp. 150, mq. 4.760 per il mapp. 222, mq. 1.340 per il mapp. 223



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	28.800,00	€ 8,00
terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	4.760,00	€ 8,00
terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	1.340,00	€ 8,00
			<b>34.900,00</b>	

## 32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc. o a corpo) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di terreni agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche del bene, di attribuire un valore di €/mq. 8,00.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Valori medi terreni agricoli Provincia di Pordenone anno 2016 Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): REGIONE AGRARIA N. 5  
N. 7A COLLINA INTERNA: MEDIO CELLINA

Comuni di: ARBA, AVIANO, BUDOIA, CANEVA, MANIAGO, MONTEREALE VALCELLINA,  
POLCENIGO, SEQUALS, VAJONT

- €/ha 31.500 seminativo arborato

- €/ha 66.000 vigneto;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati in compravendite di immobili..

### 32.2 Valutazione corpi:

#### A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	4.660,00	€ 8,00	€ 37.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 37.280,00
Valore Corpo	€ 37.280,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.280,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 27.960,00

#### B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	28.800,00	€ 8,00	€ 230.400,00
terreno agricolo	4.760,00	€ 8,00	€ 38.080,00
terreno agricolo	1.340,00	€ 8,00	€ 10.720,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 279.200,00
Valore Corpo	€ 279.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 279.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 209.400,00

#### Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	4.660,00	€ 37.280,00	€ 27.960,00
B	agricolo	34.900,00	€ 279.200,00	€ 209.400,00

### 32.3 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% )

€ 35.604,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ **201.756,00**

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

€ **0,00**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

© 2006 The Authors

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

© 2006 The Authors

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

██████████

\_\_\_\_\_

© 2006 The Authors

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

© 2006 The Authors

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

11/11/2016

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Government	Percentage
Current government	65%
Previous government	35%

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

[illegible][illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████	██████████	██████████	████████████████████	████████████████
██████████	████████████████	██████████	████████████████	████████████████
██████████				
██████████				
████████████████	████████████████	██████████	████████████████	████████████████
██████████				

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Service	Percentage
Online banking	85%
Mobile banking	78%
ATM withdrawals	72%
Branch visits	65%
Phone banking	58%
Social media banking	42%

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]









[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

© 2006 The Authors  
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

██████████

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

██████████

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

██████████

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[illegible]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

© 2006 The Authors

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]




\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

1111

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

■■■■■■■■■■

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

██████████

\_\_\_\_\_

██████████

\_\_\_\_\_

□ □ □ □ □

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]		
[REDACTED]		[REDACTED]



## Lotto: 008 - TERRENI

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

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

Sì

### 57. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via  
Nazario Sauro

#### Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] :

[REDACTED] . Ulteriori informazioni sul debitore:

in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto  
il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal  
Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Terreni:

##### Intestazione:

[REDACTED] ); proprietà  
per 1/4;

[REDACTED] ); proprietà  
per 1/4;

[REDACTED] ); proprietà  
per 2/4.

sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 182, qualità seminativo arborato, classe  
1, superficie catastale 710 mq., reddito dominicale: € 8,98, reddito agrario: € 6,05

Confini: mapp. 99 e strada comunale

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Fratta, Via**

**Nazario Sauro**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]); proprietà per 3/8;

[REDACTED]); proprietà per 3/8;

[REDACTED]); proprietà per 2/8.

sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 99, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 15.810 mq., reddito dominicale: € 200,05, reddito agrario: € 134,73

Confini: mapp. 182 A (cimitero), 192 191, strada comunale

sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 100, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq. 2.730, reddito dominicale: € 24,67, reddito agrario: € 19,74

Confini: mapp. 190, 192, 461

sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 101, qualità vigneto, classe U, superficie

catastale 370 mq., reddito dominicale: € 4,59, reddito agrario: € 2,58

Confini: mapp. A (cimitero), 192, 464, strada

sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 190, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 27.600 mq., reddito dominicale: € 349,23, reddito agrario: € 235,19

Confini: mapp. 217, 93, 292, 209, 214, 213, 191, 100, 461, altro foglio

sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 191, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 760 mq., reddito dominicale: € 9,62, reddito agrario: € 6,48

Confini: mapp. 190, 192, 99, strada

sezione censuaria Caneva, foglio 31, particella 192, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2.080 mq., reddito dominicale: € 18,80, reddito agrario: € 15,04

Confini: mapp. 100, 461, 464, 101, A (cimitero), 99, 191

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

#### **58.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

zona prettamente agricola, ubicata nella periferia della frazione di Fratta in Comune di Caneva, posizionati sul fronte strada di via Nazario Sauro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Sacile a 6,5 km., Pordenone a 20 km., Conegliano a 16 km..

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Caneva>.

#### **59.STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone), Via Nazario Sauro**

Libero.

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone), Via Nazario Sauro**

Occupato da , con contratto di locazione con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone ai nn.2596 serie 3T anno 2017, scadenza 10/11/2017.

Note: si precisa che i contratti di affitto citati nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, allegato n. 8, sono riferiti ai soli mappali 100-190-191 del foglio n. 31 destinati a vigneto. Gli altri contratti citati dall'Agenzia delle Entrate (n.1597 serie 3T anno 2016, n.

1192 serie 3T anno 2015, n. 2520 serie 3T anno 2015) nel documento, risultano tutti scaduti.

## 60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo capitale: € 239.866,09.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese € 15.411,06.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2014 ai nn. 715/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2014 ai nn. 4951/678; Importo

capitale: € 239.866,09.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/08/2014 ai nn. 1573/14; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2014 ai nn. 10118/1513; Importo capitale: € 259.365,98.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 920; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/11/2014 ai nn. 12.892/2.000; Importo capitale: € 39.588,94; Note: Interessi € 25.000,00 Spese € 15.411,06 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2016 ai nn. 2.765 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13.310/9.127.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone), Via Nazario Sauro**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevato.

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Caneva (Pordenone), Via Nazario Sauro**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevato.

**62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte **proprietario/i ante ventennio** al **21/02/2007**. In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 06/02/1998, ai nn. 91.274; trascritto a Pordenone, in data 06/03/1998, ai nn. 2.823/2.085.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di

successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 30/12/1970 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nico Vascellari, in data 30/12/1970, ai nn. 12.274; trascritto a Pordenone, in data 08/01/1971, ai nn. 1.538/1.417.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 31/08/1971 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 03/09/1971, ai nn. 20.786/18.191.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in parte dal 30/09/1991 al 21/02/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pietro Buscio, in data 30/09/1991, ai nn. 82.329; trascritto a Pordenone, in data 19/10/1991, ai nn. 11.465/8.809.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/4, [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 dal 21/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 18/10/2007, ai nn. 76/1.057/7; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2008, ai nn. 19.269/12.955.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 63. PRATICHE EDILIZIE:

### 63.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: non risultano depositate pratiche edilizie agli atti comunali per il bene in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: non risultano depositate pratiche edilizie agli atti comunali per i beni in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

### 63.2 Conformità urbanistica:

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	E6 di interesse agricolo - servizi zona per servizi e attrezzature collettive
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	E6 di interesse agricolo - servizi zona per servizi e attrezzature collettive
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44 del 30-12-2003 e variante n. 25 approvata con delibera C.C. n. 14 del 30-06-2016
Zona omogenea:	mapp. 99: E6 di interesse agricolo, servizi zona per servizi e attrezzature collettive - mapp. 100, 190, 191, 192: E6 di interesse agricolo - mapp. 101: servizi zona per servizi e attrezzature collettive
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 26 adottata con delibera C.C. n. 16 del 27-03-2017
Zona omogenea:	mapp. 99: E6 di interesse agricolo, servizi zona per servizi e attrezzature collettive - mapp. 100, 190, 191, 192: E6 di interesse agricolo - mapp. 101: servizi zona per servizi e attrezzature collettive
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Le particelle di cui al presente lotto, risultano accorpate e formano un unico appezzamento di giacitura piana e forma abbastanza regolare. Il principale utilizzo è di tipo vivaistico infatti

sugli stessi sono poste a dimora varie essenze arboree di tipo ornamentale. Diverse sono le specie vegetali coltivate prevalentemente a foglia caduca, molte delle quali, di dimensioni notevoli. Non sono stati rilevati impianti di irrigazione fissi.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **710,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie vivaio

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: discreto

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state desunte dalle visure catastali. Il terreno agricolo in oggetto ha una superficie catastale di mq. 710

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	710,00	€ 8,00
710,00				



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Le particelle di cui al presente lotto, risultano accorpate e formano un unico appezzamento di giacitura piana e forma abbastanza regolare. L'utilizzo è principalmente a vigneto (mapp. 190,191,100) e di tipo vivaistico (mapp. 182, 99, 101, 192) infatti sugli stessi sono poste a dimora varie essenze arboree di tipo ornamentale. Diverse sono le specie vegetali coltivate prevalentemente a foglia caduca, molte delle quali, di dimensioni notevoli. Non sono stati rilevati impianti di irrigazione fissi.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: in data 04-06-2013 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 20-05-2013 dai coniugi [REDACTED], come comunicato dal Tribunale di Pordenone n. r.g. 915/2013 in data 01/07/2013

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 2. Quota e tipologia del diritto

**3/8 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **49.350,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie vivaio/vigneto

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state desunte dalle visure catastali. I terreni agricoli in oggetto hanno una superficie catastale rispettivamente di mq. 15.810 (mapp. 99), mq. 2.730 (mapp. 100), mq. 370 (mapp. 101), mq. 27.600 (mapp. 190), mq. 760 (mapp. 191), mq. 2.080 (mapp. 192).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
vivaio	sup reale lorda	1,00	15.810,00	€ 8,00
vigneto	sup reale lorda	1,00	2.730,00	€ 13,00
vivaio	sup reale lorda	1,00	370,00	€ 8,00
vigneto	sup reale lorda	1,00	27.600,00	€ 13,00
vigneto	sup reale lorda	1,00	760,00	€ 13,00
vivaio	sup reale lorda	1,00	2.080,00	€ 8,00
			<b>49.350,00</b>	

#### 64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 64.1 Criteri e fonti:

##### Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc. o a corpo) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di terreni agricoli che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le caratteristiche del bene, di attribuire un valore di €/mq. 13,00 per i terreni coltivati a vigneto ed €/mq. 8,00 per i restanti.

##### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Valori medi terreni agricoli Provincia di Pordenone anno 2016 Agenzia delle Entrate;

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

REGIONE AGRARIA N. 5

N. 7A COLLINA INTERNA: MEDIO CELLINA

Comuni di: ARBA, AVIANO, BUDOIA, CANEVA, MANIAGO, MONTEREALE

VALCELLINA, POLCENIGO, SEQUALS, VAJONT

- €/ha 31.500 seminativo arborato

- €/ha 66.000 vigneto;

Altre fonti di informazione: siti internet specializzati in compravendite di immobili..

## 64.2 Valutazione corpi:

### A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	710,00	€ 8,00	€ 5.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 5.680,00

Valore Corpo € 5.680,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 5.680,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.840,00

### B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vivaio	15.810,00	€ 8,00	€ 126.480,00
vigneto	2.730,00	€ 13,00	€ 35.490,00
vivaio	370,00	€ 8,00	€ 2.960,00
vigneto	27.600,00	€ 13,00	€ 358.800,00
vigneto	760,00	€ 13,00	€ 9.880,00
vivaio	2.080,00	€ 8,00	€ 16.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 550.250,00

Valore Corpo € 550.250,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 550.250,00

Valore complessivo diritto e quota € 412.687,50

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	710,00	€ 5.680,00	€ 2.840,00
B	agricolo	49.350,00	€ 550.250,00	€ 412.687,50

**64.3 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% )

€ 62.329,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ **353.198,38**

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

€ **0,00**

**Note finali dell'esperto:**

N.B.: si precisa che il mappale (catasto terreni) 143 del foglio 33 denominato anche mappale 699 (catasto fabbricati), non è stato valutato nella presente stima in quanto è un bene già pignorato con altro atto di pignoramento e la valutazione dello stesso è riportata all'interno della perizia di cui l'esecuzione immobiliare n. 46 del 2015.

Si precisa inoltre che le pratiche edilizie del Comune di Caneva rilasciate dal 1951 fino all'anno 1991, sono registrate esclusivamente su registri cartacei nei quali la ricerca avviene unicamente sulla base del nominativo del richiedente (non con i dati catastali dell'immobile) e che pertanto potrebbero esserci delle ulteriori pratiche edilizie oltre a quelle citate in perizia nei vari lotti.

Recapiti telefonici:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Allegati**

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;  
allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;  
allegato 3: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;  
allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;  
allegato 5: ATTI DI PROVENIENZA;  
allegato 6: ESTRATTI DELL'ATTO DI MATRIMONIO;  
allegato 7: C.D.U CON N.T.A. ED ESTRATTI DI P.R.G.C.;  
allegato 8: CERTIFICATO INSUSSISTENZA O MENO CONTRATTI DI AFFITTO;  
allegato 9: ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;  
allegato 10: PLANIMETRIE DI RILIEVO DEGLI IMMOBILI;  
allegato 11: RILIEVO CELERIMETRICO ESPLICATIVO DELLE AREE CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI LOTTO 002-003;  
allegato 12: CONVENZIONE URBANISTICA, VISITA E COLLAUDO, FRAZIONAMENTO LOTTO 007;  
allegato 13: INDIVIDUAZIONE GOOGLE MAPS;  
allegato 14: PRATICHE AGGIORNAMENTO CATASTALE LOTTO 002-003-005;  
allegato 15: QUADRO RIASSUNTIVO DEI LOTTI.

Data generazione:

11-09-2017 12:09:00

L'Esperto alla stima

**Luca Gaiarin**