

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 19, particella 746, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2.20, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 1,08

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Orazio Greco del 09.11.2009 rep.3822

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 19, particella 961, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 0.36, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Orazio Greco del 09.11.2009 rep.3822

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni sono siti a in Via Siega in località Maniagolibero posta a due chilometri circa dal centro cittadino di Maniago.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19.STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Il giorno del sopralluogo avvenuto l'1 Dicembre 2021 l'intera area si presenta libera da costruzioni, sebbene incolta da tempo e fagocitata dall'abbondante vegetazione infestante (foto 1 e 2); questa situazione non ha permesso di accertare l'avvenuta ottemperanza alle anzidette ordinanze sindacali, né l'eventuale presenza e consistenza di manufatti, neppure di quantificare quantità e qualità del materiale edile abbandonato e solo parzialmente visibile come documentato dalla foto n.3, 4, 5 e 6. I terreni sono liberi da locazione così come risulta dalla risposta, a specifica richiesta, dell'Agenzia Entrate di Pordenone (**All.7**).

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Notaio Orazio Greco in data 06/07/2010 ai nn.4226/3010;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn.11678/2323; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/10/2014 ai nn. 1802 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/11/2014 ai nn. 12704/8454.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

;



Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2020 ai nn. 1365 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 11003/7691.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni edificabili

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: -----

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/11/2009 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orazio Greco, in data 09/11/2009, ai nn. 3822/2676; trascritto a Pordenone, in data 11/11/2009, ai nn. 16426/10735 (All.5).

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

23.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B.2: residenziale di consolidamento e completamento estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Certificato di destinazione urbanistica (All.8)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: di cui al punto A - Terreni edificabili

Trattasi di particelle di terreno edificabile, contigue tra di loro a formare un unico appezzamento della superficie catastale complessiva di mq. 2126 che confina a Nord con il mapp.1048, a Sud con i mapp.433 e 663, a Est con i Mapp.404 e 422, a Ovest con il mapp.937 e via Siega, dalla quale si accede con rampa scoscesa in quanto detta via è posta a quota maggiore rispetto al fondo del terreno. Il confine su via Siega è ben identificato, per quasi la sua totalità, da muretto di cinta, mentre sugli altri lati sono presenti precarie recinzioni metalliche e reti di cantiere. Documentazione fotografica [All.31](#), Estratto da Google Maps [All.27](#).

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.126,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è determinata dalla superficie catastale desunta dalle visure dei rispettivi mappali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno edificabile	sup lorda di pavimento	1,00	2.126,00	€ 80,00
2.126,00				

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Maniago; Altre fonti di informazione: Atto di provenienza del 2009 € 94,00/mq.

Valore IMU Comunale 2012/2017 € 40,00/mq.

Stima CTU del 2016 € 65,00/mq.



24. Valutazione corpi:**A - Terreni edificabili.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 170.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile	2.126,00	€ 80,00	€ 170.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 170.080,00
Valore corpo			€ 170.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 170.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 170.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni edificabili		2.126,00	€ 170.080,00	€ 170.080,00

24. 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%)

€ 25.512,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 144.568,00

Lotto: 004 - Terreni boschivi

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

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreni boschivi.

sito in frazione: Maniagolibero

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni (Estratto di Mappa [All.33](#), Visura [All.34](#)):

Intestazione:

Foglio 14, particella 186, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 55.20, reddito dominicale: € 7,13, reddito agrario: € 1,14

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Guarino Aldo del 06/05/2011 rep.163625 ([All.4](#))

Confini: Nord mapp.182, Sud Via Fratta, Est mapp.381, Ovest mapp.185

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 10, particella 122, qualità bosco ceduo, classe U, superficie catastale 34.70, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,18

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Guarino Aldo del 06/05/2011 rep.163625

Confini: Vedi Estratto di Mappa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 10, particella 178, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 27.50, reddito dominicale: € 0,57, reddito agrario: € 0,28

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Guarino Aldo del 06/05/2011 rep.163625

Confini: Vedi Estratto di Mappa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 10, particella 179, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 07.40, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Guarino Aldo del 06/05/2011 rep.163625

Confini: Vedi Estratto di Mappa

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 10, particella 202, qualità bosco alto, classe U, superficie catastale 94.10, reddito



dominicale: € 2,92, reddito agrario: € 0,49

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Guarino Aldo del 06/05/2011 rep.163625

Confini: Vedi Estratto di Mappa

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di  
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Guarino Aldo in data 06/05/2011 ai nn. 163626/31817; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2011 ai nn. 7949/1426; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di  
 Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 06/07/2010 ai nn. 4226/3010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn. 11678/2323; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di  Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/10/2014 ai nn. 1802 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/11/2014 ai nn. 12704/9454.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di 
 Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2020 ai nn. 1365 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 11003/7691.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreni boschivi

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: -----

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

31. PRATICHE EDILIZIE:

31.1 Conformità edilizia:

31.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Fg.14 mappale 186: E.2.1 Boschive di interesse produttivo; Fg. 10 mappali 122, 178, 179 e 202: E.2.1 Boschive di interesse produttivo ed in parte E.3.2 silvo-zootecniche dei versanti
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Certificato di destinazione urbanistica All.8
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: di cui al punto A - Terreni boschivi

a) Fg. 14 mappale 186

Trattasi di terreno boschivo ubicato in località Fratta a Nord della strada provinciale SP2, che da Maniago conduce a Fanna, e da questa si distacca un ripido tratturo con il fondo in terra battuta che lo lambisce per tutta la sua lunghezza.

La superficie catastale è di mq.5.520 quindi di limitata estensione, la forma è irregolare fortemente allungata e considerevole è la pendenza.

Sono presenti piante di alto fusto ma trattasi di legname privo di pregio, essenzialmente del tipo da ardere.

b) Fg. 10 mappali 122, 178, 179 e 202

Sono terreni ubicati in montagna a Nord dell'abitato di Maniago, la località è nominata Valpiccola e non comodamente raggiungibili mediante l'omonima viabilità forestale e vicinale, in parte asfaltata ed in parte sterrata, comunque sottoposta ai vincoli della L.R.15/1991 che vieta il pubblico transito di mezzi a motore trattandosi di strada avente finalità agro-silvo-pastorali nel rispetto del sistema geologico del sito. Sebbene presenti piante di alto fusto è comunque legname privo di pregio ed in genere del tipo da ardere. Sono terreni in forte pendenza, ciascuno di limitata estensione; la superficie catastale complessiva di tutti e quattro i mappali è di mq.16.370,00.

E' stata difficile l'esatta localizzazione dei terreni in mancanza di precisi riferimenti in loco e quindi i confini, per la loro complessità, vengono generalmente accettati così come risultanti dalla mappa catastale. I terreni non sono gravati da contratti di locazioni registrati così come risulta dalla risposta, a specifica richiesta, dell'Agenzia Entrate di Pordenone (All.7).

Estratto da Google Maps All.32.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è determinata dalla superficie catastale desunta dalle visure dei rispettivi mappali.

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criteri e fonti:

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Maniago; Altre fonti di informazione: Atto di provenienza del 2011 € 0,70/mq. circa.



32. Valutazione corpi:**A - Terreni boschivi.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni boschivi		mq.21.890	€ 15.000,00	€ 15.000,00

32. 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%)	€ 2.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.750,00
---	--------------------



Beni in **Frisanco (PN)**
Località/Frazione
Via D.Domenico

Lotto: 005 - Fabbricato diruto

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

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Fabbricato diruto.

sito in Via D.Domenico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa [All.35](#), Visura [All.36](#)):

Intestazione:

Foglio 32, particella 529, indirizzo Via Maggiore, piano T-1, categoria unità collabente

Derivante da: Atto di compravendita Notatio Prazio Greco del 06.07.2010 rep.4225 ([All.6](#))

Confini: Nord ed Est mapp.133, Sud mapp.180, Ovest Via D. Domenico

Identificato al catasto Terreni:

Foglio 32, particella 529, qualità ente urbano, superficie catastale 01.00

Derivante da: Tipo mappale del 05/07/2010 protocollo n. PN0132767 in atti dal 05/07/2010
presentato il 05/07/2010

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Note: Considerato che è classificato al catasto terreni "ente urbano" già "fabbricato rurale" ed al catasto fabbricati "unità collabente" non esistono schede catastali che lo rappresentino graficamente; ciò si giustifica in quanto, trattandosi di fabbricato collabente ai sensi della circolare n.9/T del 26.11.2001 Agenzia del Territorio, viene individuato solamente dall'elaborato planimetrico prot. PN0132824 del 06.07.2010 ([All.37](#)).

34.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

35.STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 06/07/2010 ai nn. 4226/3010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn. 11678/2323; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/10/2014 ai nn.1802 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/11/2014 ai nn. 12704/9454.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2020 ai nn. 1365 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 11003/7691 (All.6)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato diruto

37.ALTE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: -----
Millesimi di proprietà: -----
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----
Attestazione Prestazione Energetica: -----
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

38.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/10/2007 al 06/07/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 12/10/2007, ai nn. 154198.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orazio Greco, in data 06/07/2010, ai nn. 4225/3009.



39. PRATICHE EDILIZIE:**39.1 Conformità edilizia:**

Dall'accesso agli atti richiesto al Comune di Frisanco non si è reperito alcun titolo abilitativo essendo l'edificio di antica costruzione; è risultato però che, su istanza di data 1.8.2014 con prot. 2014/012, veniva rilasciato il Permesso di Costruire per "lavori di ristrutturazione di fabbricato per la realizzazione di una unità abitativa." Orbene detto permesso, che riguarda il fabbricato in parola, non è mai stato ritirato né i lavori risultano iniziati/realizzati, ha quindi perduto la sua efficacia per decorrenza dei termini di validità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

39.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A1 - Zona di interesse storico, artistico e di pregio ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.38
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A - Fabbricato diruto**

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, diruto, che si sviluppava su due livelli e il giorno del sopralluogo avvenuto l'1 Dicembre 2021 si presenta completamente abbandonato ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione (foto 3, Documentazione fotografica **All.39**) dovuti a vetustà ed abbandono.

E' ubicato nel centro dell'abitato di Frisanco con accesso da Via D. Domenico a ridosso di via Maggiore e piazzetta Pognici. Quindi centro storico dell'abitato. Vi si accede dalla strada comunale attraverso la modesta corte.

Lo stato di rovina cui versa il fabbricato non consente, per ovvi motivi di sicurezza, di accedere all'interno per le misurazioni, è privo dei solai di piano, la stabilità del tetto in legno è visibilmente compromessa (foto 5) e sono presenti alcuni crolli di muratura di pietrame specie sui lati liberi, a Nord (foto 2 e 4) e parzialmente ad Ovest (foto 1), fronteggianti le corti di pertinenza; al riguardo di queste ultime, non c'è stata possibilità di reperire, né è stata fornita, documentazione sull'esistenza o meno di servitù attive e/o passive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

 Eventuali comproprietari:

Nessuno



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella determinazione del prezzo unitario si è tenuto conto anche del valore dello scoperto ad uso corte esclusiva.

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

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

40. Valutazione corpi:**A - Fabbricato diruto.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato diruto		0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

40. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

40. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 8.500,00



Beni in **Arzene (PN)**
Località/Frazione **Arzene**
Via della Villa n.19

Lotto: 006 - Piazzale in condominio

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

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

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Porzione di piazzale.

sito in frazione: Arzene, Via della Villa n.19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni (Estratto di Mappa [All.40](#), Visura [All.41](#)):

Intestazione:

Foglio 23, particella 1062, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 01.36, reddito dominicale: € 1,64, reddito agrario: € 1,01

Derivante da: Atto di compravendita del 06-07-2010 Notaio Orazio Greco rep.4225 ([All.6](#))

Confini: Nord mapp.1049, Est mapp.1087, Sud mapp.1063, Ovest mapp.1044

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

42.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

43.STATO DI POSSESSO:

Libero



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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 06/07/2010 ai nn. 4226/3010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn. 11678/2323; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/10/2014 ai nn. 1802 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/11/2014 ai nn. 12704/9454.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2020 ai nn. 1365 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 11003/7691.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di piazzale

45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: -----

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 03/05/2001 al 19/03/2008 . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 20/11/2001, ai nn. Vol.954 n.56.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/05/2001 al 06/07/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gandolfi Annalisa, in data 03/05/2001, ai nn. 64980.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orazio Greco, in data 06/07/2010, ai nn. 4225 (All.6)



47. PRATICHE EDILIZIE:
47.2 Conformità urbanistica

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI (All.42)
---	-------------

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 17.11.2021 (All.8) ricade in zona B0 del PRGC vigente ed in "Zona A3: di completamento di impianto storico" del PRGC adottato con DCC 44/2020 ma, in considerazione delle sue dimensioni, ubicazione ed utilizzo attuale, nonché delle particolari norme urbanistiche di zona, lo scrivente lo considera privo di ogni possibilità edificatoria. Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto A - Porzione di piazzale

Il mappale in questione della superficie catastale di mq.135 è intercluso, è una porzione di terreno che fa parte integrante del cortile del Condominio "Corte del Sud" e destinato alla viabilità di servizio dei posti auto scoperti del condominio.

Unica possibilità di accesso avviene attraverso il sottoportico e la proprietà condominiale al civico 19 di Via della Villa (Documentazione fotografica All.44), zona centrale dell'abitato di Arzene.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è determinata dalla superficie catastale desunta dalla visura catastale.

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A - Porzione di piazzale.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 1.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.500,00
Valore corpo			€ 1.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Porzione di piazzale		0,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00

48. 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%)

€ 225,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

48. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.275,00



Beni in Maniago (PN)
Località/Frazione **Maniagolibero**

Lotto: 007 - Terreno intercluso

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

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

49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno intercluso

sito in frazione: Maniagolibero

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni (Estratto di Mappa [All.45](#), Visura [All.46](#)):

Intestazione: foglio 18, particella 455, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 00.58

Derivante da: Atto di compravendita del 06/07/2010 rep.4225 Notaio Orazio Geco di Pordenone ([All.6](#)).

Confini: Nord ed Est mapp.429, Sud mapp.456, Ovest mapp.743

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

50.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno è situato in zona periferica della cittadina di Maniago, località Maniagolibero. La zona è prevalentemente residenziale/commerciale. La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale "SP19", oltre che da una rete di strade secondarie locali. L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di vecchio impianto in parte ristrutturati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



51. STATO DI POSSESSO:**Libero**

Note: Il terreno è libero da locazione così come risulta dalla risposta, a specifica richiesta, dell'Agenzia Entrate di Pordenone (All.7)

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Orazio Greco in data 06/07/2010 ai nn. 4226/3010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn. 11678/2323; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/10/2014 ai nn. 1802 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/11/2014 ai nn. 12704/9454.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/09/2020 ai nn. 1365 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 11003/7691.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

53. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: -----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -----

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -----

Attestazione Prestazione Energetica: -----

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprietà per 1/2
[redacted] Proprietà per 1/2 dal 25/12/1988 al 06/10/2003.
In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 28/12/1988, ai nn. 138495.

Titolare/Proprietario: [redacted] Proprietà per 1/1 dal
16/09/2003 al 06/07/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in
data 16/09/2020, ai nn. 133243.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 06/07/2010.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orazio Greco, in data 06/07/2010, ai nn.4225/3009; trascritto a Pordenone, in data 28/07/2010, ai nn. 11677/7749 (All.6).

55. PRATICHE EDILIZIE:

55.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona V.3.: verde di riserva dell'abitato
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi NTdA (All.47)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto A

Io scrivente ha ritenuto opportuno formare un lotto a se con quest'unico bene trattandosi di un lotto di terreno della modesta superficie catastale di soli mq. 58 e conseguentemente di altrettanto modesto valore. La scelta è oltremodo opportuna al fine di facilitarne la vendita in considerazione del fatto che è privo di ogni possibilità di accesso, né apparente né documentata (foto 1, Documentazione fotografica All.48), quindi totalmente intercluso entro la proprietà di un soggetto terzo all'esecuzione. E' pianeggiante (foto 2) tenuto a prato, privo di recinzione ma i capisaldi di confine, da informazioni ricevute, sono in loco identificati da paletti di ferro infissi nel terreno (foto 3 e 4) e dai resti di un muro di pietrame a secco.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**56. Criteri e fonti:****Elenco fonti:**

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

56. Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.000,00
Valore corpo			€ 2.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo inter			€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno intercluso		0,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00

56. 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%)

€ 300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

56. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 1.700,00

Data generazione:
20-01-2022

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

