

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Circolo Agrario Friulano Soc. Coop.**

contro: [REDACTED]

AP/7/16
**ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**
Via Bertossi, 7 - 33179 PORDENONE
Cod. Fisc. e Part. IVA 01002140933

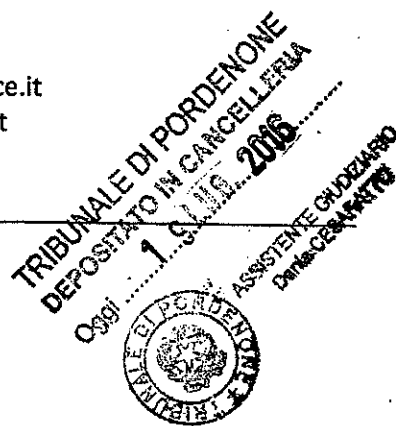
N° Gen. Rep. **230/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01, 02

Esperto alla stima: Claudio Turchet
Codice fiscale: TRCCLD58C16G886F
Partita IVA: 01020870935
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
Telefono: 0434 922094
Fax: 0434 922094
Email: studioturchetclaudio@alice.it
Pec: claudio.turchet@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via C. Battisti - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 01

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

Immobili intestati per intero al signor [REDACTED]

- foglio 5, particella 191
piano T, categoria C/2, classe 1[^], consistenza 17 mq., superficie 22 mq., rendita € 15,80;
- foglio 5, particella 191,
Ente Urbano, superficie catastale 315 mq.

Corpo: B

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali:

Immobili intestati per intero al signor Meneguzzi Carlo:

- foglio 5, particella 194, porzione AA, qualità Frutt. Irrig.,
superficie catastale 1.305 mq., reddito dominicale € 14,49, reddito agrario € 8,09;
- foglio 5, particella 194, porzione AB, qualità Seminativo, classe 3[^],
superficie catastale 225 mq., reddito dominicale € 1,80, reddito agrario € 1,28;
- foglio 5, particella 195, porz. AA, qualità Frutt. Irrig.,
superficie catastale 1.756 mq., reddito dominicale € 19,50, reddito agrario € 10,88;
- foglio 5, particella 195, porz. AB, qualità Seminativo, classe 1[^],
superficie catastale 254 mq., reddito dominicale € 2,95, reddito agrario € 1,84;
- foglio 5, particella 203, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 650 mq., reddito dominicale € 7,22, reddito agrario € 4,03;
- foglio 5, particella 207, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 490 mq., reddito dominicale € 5,44, reddito agrario € 3,04;
- foglio 5, particella 211, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 380 mq., reddito dominicale € 4,22, reddito agrario € 2,36;
- foglio 5, particella 214, porz. AA, qualità Frutt. Irrig.,
superficie catastale 1.011 mq., reddito dominicale € 11,23, reddito agrario € 6,27;
- foglio 5, particella 214, porz. AB, qualità Incolt. Prod., classe 3[^],
superficie catastale 89 mq., reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,01;
- foglio 5, particella 218, porz. AA, qualità Frutt. Irrig.,
superficie catastale 3.879 mq., reddito dominicale € 43,07, reddito agrario € 24,04;
- foglio 5, particella 218, porz. AB, qualità Incolt. Ster.,
superficie catastale 341 mq., reddito dominicale € ---, reddito agrario € ---;
- foglio 5, particella 506, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 370 mq., reddito dominicale € 4,11, reddito agrario € 2,29;

- foglio 5, particella 533, qualità Incolt. Prod., classe 3[^],
superficie catastale 780 mq., reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,04;
- foglio 5, particella 534, porz. AA, qualità Frutt. Irrig.,
superficie catastale 682 mq., reddito dominicale € 7,57, reddito agrario € 4,23;
- foglio 5, particella 534, porz. AB, qualità Incolt. Prod., classe 3[^],
superficie catastale 153 mq., reddito dominicale € 0,09, reddito agrario € 0,01;
- foglio 5, particella 202, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 530 mq., reddito dominicale € 5,89, reddito agrario € 3,28;
- foglio 5, particella 198, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 500 mq., reddito dominicale € 5,55, reddito agrario € 3,10;
- foglio 5, particella 199, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 500 mq., reddito dominicale € 5,55, reddito agrario € 3,10;

Bene: Via Armenteressa n. 1 - San Quirino (Pordenone) - 33080

Lotto: 02

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo rurale, magazzino, tettoia.

Dati Catastali:

Immobili intestati ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno
in regime di comunione dei beni:

- foglio 42, particella 137, subalterno 1,
piano T, categoria C/6, classe 2[^], consistenza 14 mq., rendita € 28,92;
- foglio 42, particella 137, subalterno 2-3,
piano S1-T-1, categoria A/6, classe 4[^], consistenza 8 vani, rendita € 330,12;

Immobili intestati ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di comproprietari
in regime di comunione dei beni:

- foglio 42, particella 204, subalterno 1,
piano T, categoria C/7, classe 2[^], consistenza 100 mq., rendita € 48,55;
- foglio 42, particella 204, subalterno 2,
piano T, categoria C/2, classe 6[^], consistenza 80 mq., rendita € 152,87;
- foglio 42, particella 137, qualità Ente Urbano, superficie catastale 1.170 mq.;

Corpo: B

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali:

Immobili intestati ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di comproprietari
in regime di comunione dei beni:

- foglio 42, particella 29, qualità Prato, classe 4[^],
superficie catastale 90 mq., reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,19;
- foglio 42, particella 146, qualità Semin. Arbor., classe 4[^],
superficie catastale 1.340 mq., reddito dominicale € 7,27, reddito agrario € 5,19;

Immobile intestato ai signori [REDACTED] la quota di 1/1 ciascuno in regime di comunione dei beni:
- foglio 42, particella 17, qualità FU D. Accert.,
superficie catastale 1.490 mq., reddito dominicale € ---, reddito agrario € ---;

2. Possesso

Immobili occupati con titolo dal Signor [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Gli immobili non sono attualmente accessibili ai diversamente abili

4. Creditori Iscritti

Circolo Agrario Friulano soc. coop.

5. Comproprietari

Vedere dati catastali

6. Misure Penali

Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Si

8. Prezzo dei beni siti in comune di Cordenons (lotto 01)

Prezzo da libero: € 47.250,00

Prezzo dei beni siti in comune di San Qurino (lotto 02)

Prezzo da libero: € 58.000,00

Prezzo da occupato: € 50.000,00

Beni in Cordenons (Pordenone)

Località/Frazione

Via C. Battisti

Lotto: 01

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

L. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via C. Battisti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà - Bene personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 191, piano T, categoria C/2, classe 1^, consistenza 17 mq., superficie 22 mq., rendita € 15,80.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Mappali: 553, 555, 194, 534

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 191, qualità Ente Urbano, superficie catastale 315 mq.

Derivante da: Tipo mappale del 16/10/1985 n. 3586.1/1985 in atti dal 26/09/2002 (prot. 167086)

Confini: Mappali: 533, 555, 194, 534

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Terreni agricoli siti in Via C. Battisti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà - Bene personale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 194, porz. AA, qualità Frutt. Irrig., superficie catastale 1.305 mq., reddito dominicale € 14,49, reddito agrario € 8,09.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015

(prot. n. PN0108558). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 534, 191, 555, 195, 193

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 194, porz. AB, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie catastale 225 mq., reddito dominicale € 1,80, reddito agrario € 1,28.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108558). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 534, 191, 555, 195, 193

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 195, porz. AA, qualità Frutt. Irrig., superficie catastale 1.756 mq., reddito dominicale € 19,50, reddito agrario € 10,88.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108559). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 194, 555, 198, 196

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 195, porz. AB, qualità Seminativo, classe 1[^], superficie catastale 254 mq., reddito dominicale € 2,95, reddito agrario € 1,84.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108559). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 194, 555, 198, 196

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 203, qualità Frutt. Irrig., classe U, superficie catastale 650 mq., reddito dominicale € 7,22, reddito agrario € 4,03.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108563). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 202, 555, 206, 204

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 207, qualità Frutt. Irrig., classe U, superficie catastale 490 mq., reddito dominicale € 5,44, reddito agrario € 3,04.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108564). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 206, 555, 210, 208

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 211, qualità Frutt. Irrig., classe U, superficie catastale 380 mq., reddito dominicale € 4,22, reddito agrario € 2,36.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108565). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 506, 555, 214, 212

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 214, porz. AA, qualità Frutt. Irrig., superficie catastale 1.011 mq., reddito dominicale € 11,23, reddito agrario € 6,27.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108566). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 211, 555, 215, 213

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 214, porz. AB, qualità Incolt. Prod., classe 3[^], superficie catastale 89 mq., reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,01.
Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108566). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.
Confini: Mappali: 211, 555, 215, 213

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 218, porz. AA, qualità Frutt. Irrig., superficie catastale 3.879 mq., reddito dominicale € 43,07, reddito agrario € 24,04.
Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108567). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.
Confini: Mappali: 215, 555, 219, 217

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Meneguzzi Carlo , , foglio 5, particella 218, subalterno AB, qualità Incolt. Ster., superficie catastale 341
Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108567). Trasmissione dai A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262
Confini: Mappali: 215, 555, 219, 217

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 506, qualità Frutt. Irrig., classe U, superficie catastale 370 mq., reddito dominicale € 4,11, reddito agrario € 2,29.
Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108589). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.
Confini: Mappali: 210, 555, 211, 505

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 533, qualità Incolt. Prod., classe 3[^], superficie catastale 780 mq., reddito dominicale € 0,48, reddito agrario € 0,04.
Derivante da: Frazionamento n. 68185 in atti dal 14/05/1990.
Confini: Mappali: 190, 555, 258, 191, 534, 189

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 534, porz. AA, qualità Frutt. Irrig. superficie catastale 682 mq., reddito dominicale € 7,57, reddito agrario € 4,23.
Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108590). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.
Confini: Mappali: 533, 191, 194, 192

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 534, porz. AB, qualità Incolt. Prod., classe 3[^], superficie catastale 153 mq., reddito dominicale € 0,09, reddito agrario € 0,01.
Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015 (prot. n. PN0108590). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.
Confini: Mappali: 533, 191, 194, 192

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 202, qualità Frutt. Irrig., classe U, superficie catastale 530 mq., reddito dominicale € 5,89, reddito agrario € 3,28.
Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015

(prot. n. PN0108562). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.
Confini: Mappali: 199, 555, 203, 201

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 198, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 500 mq., reddito dominicale € 5,55, reddito agrario € 3,10.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015
(prot. n. PN0108560). Trasmissione dati A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 195, 555, 199, 197

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 5, particella 199, qualità Frutt. Irrig., classe U,
superficie catastale 500 mq., reddito dominicale € 5,55, reddito agrario € 3,10.

Derivante da: Variazione del 13/06/2015 n. 1929.1/2015 in atti dal 17/12/2015
(prot. n. PN0108561). Trasmissione dai A.G.E.A. ai sensi del D.L. 3.10.2006 n. 262.

Confini: Mappali: 198, 555, 202, 200

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In data 6 aprile 2016 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott. Francesco Petrucco Toffolo ha conferito l'incarico allo scrivente perito di redigere la stima dei beni in oggetto.

Il successivo 7 aprile ho provveduto a comunicare tramite raccomandata al signor [REDACTED] che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 27 aprile 2016 alle ore 9.00 presso l'abitazione di via Villa Sospisio n.1 a San Quirino.

Ho quindi provveduto ad informare dell'appuntamento anche il sostituto custode dell'Associazione Notarile per le esecuzioni immobiliari che ha confermato anche la sua presenza.

L'8 aprile mi sono recato all'agenzia del territorio di Pordenone per verificare degli accatastamenti mancanti che interessano gli immobili da periziare ubicati nel comune di San Quirino.

Il 15 aprile successivo mi sono recato dal signor [REDACTED] per verificare gli accatastamenti degli immobili di San Quirino.

Successivamente ho richiesto e ricevuto la documentazione utile alla stima dal commercialista del signor [REDACTED]

In data 27 aprile 2016, come concordato, ho dato regolarmente inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima ed in presenza dell'esecutato.

Il giorno 29 aprile mi sono recato presso il municipio di Cordenons e di San Quirino per richiedere una copia degli atti ivi depositati.

Il 4 maggio mi sono recato dal commercialista del signor [REDACTED] per un colloquio in merito ai beni di proprietà dell'esecutato.

Il successivo 1° giugno mi sono recato presso il municipio di San Quirino per ritirare la copia degli atti precedentemente richiesti, mentre il giorno 13 dello stesso mese ho provveduto a ritirare la documentazione rilasciata dal comune di Cordenons.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Cordenons, Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Grave del Friuli.

Attrazioni storiche: Nessuna

Principali collegamenti pubblici: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: Strada Provinciale 51, a qualche chilometro c'è il centro di Cordenons con i principali servizi.

B. STATO DI POSSESSO:

Relativo ai corpi A e B.

Gli immobili sono utilizzati dalla signora [REDACTED] con contratto di locazione di 15 annate agrarie stipulato in data 01/01/2016 e scadenza 10/11/2030 per l'importo di euro 1.500,00 con cadenza annuale.

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

La copia del contratto di affitto consegnato è privo della data di stipula che è stata comunicata telefonicamente solo dopo ulteriore richiesta.

Il contratto non è stato registrato come confermato dal signor [REDACTED]

In data 13/06/2016 mi sono recato per informazioni presso gli uffici della Coldiretti di Pordenone, ma senza ottenere risposte in quanto trattano solo con gli iscritti.

A. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativi ai corpi A e B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva

A favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. coop.

Contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

A rogito di Notaio Francesco Bandieramonte in data 25/08/2010 ai nn. di rep. 7938/4724

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/09/2010 ai nn. R.G. 13432 R.P.2673;

Importo ipoteca: € 500.000,00

Importo capitale: € 250.000,00

- Trascrizione pregiudizievole:

Restrizione di beni

A favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. coop.

Contro [REDACTED]

A rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 14/11/2013 ai nn. di rep. 61516/25933

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2013 ai nn. R.G. 15490 R.P.2212

Limitatamente al terreno individuato al foglio 5 mappale 555 per errata indicazione nella precedente ispezione ipotecaria.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

A favore di Circolo Agrario Friulano soc. coop.

Contro [REDACTED]

Derivante da atto esecutivo o cautelare

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/08/2015 al n. di rep. 1728

iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/09/2015 ai nn. R.G. 11588 R.P. 8178

A. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Relative ai corpi A e B

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente e non necessaria

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: Dall'ante ventennio.

Note: Gli immobili sono pervenuti alle proprietà con atti di compravendita e sentenze giudiziarie avvenuti in diversi momenti temporali, e con intestazioni diverse.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 03/04/2003 ad oggi.

In forza di atto di compravendita

A rogito di Notaio Maurizio Corsi in data 03/04/2003 al n. di rep. 38752
trascritto a Pordenone in data 04/04/2003 ai nn. R.G. 5413 R.P. 3736

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Sanatoria n. 330

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: costruzione di un accessorio agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 7696

Rilascio in data 19/03/2008 al n. 330

Dati precedenti relativi al corpo: A

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.4. degli ambiti di preminente interesse agricolo-paesaggistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	7.00 ml.
Volume massimo ammesso:	500 mc.
Altro:	Distanze minime dai confini di proprietà: 5,00 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

trattasi di un piccolo magazzino in calcestruzzo con copertura piana, dotato di un piccolo portico con finitura al grezzo ed esternamente quasi completamente ricoperto da piante rampicanti.

Sulla copertura del fabbricato è stata posizionata una cisterna in acciaio in capienza di 30 mc. ai fini dell'irrigazione che, in caso di bisogno, mediante tubature interrate e saracinesche permette di distribuire l'acqua in vari appezzamenti.

Superficie complessiva di circa mq **32,63**

Posto al piano: T

Edificio è stato costruito nel: 1981

Altezza interna di circa: 2,45 ml. circa

Intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

tipologia: a terrazzo
materiale: laterocemento
condizioni: sufficienti

Fondazioni

tipologia: platea
materiale: c.a.

Solai

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio
condizioni: sufficienti

Strutture verticali

materiale: muratura
condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:**Manto di copertura**

coibentazione: inesistente
condizioni: sufficienti

Pareti esterne

materiale: muratura di blocchi di cls
coibentazione: inesistente
condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna

materiale: calcestruzzo
condizioni: sufficienti

Pavim. Interna

materiale: battuto di cemento
condizioni: sufficienti

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente
materiale: ferro
accessori: senza maniglione antipanico
condizioni: sufficienti

Impianti:

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista**
 alimentazione: **con autoclave**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
 condizioni: **sufficienti**

Note: serbatoio per la distribuzione dell'acqua posto sul tetto del fabbricato

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo a m ²
Deposito agricolo	sup reale lorda	21,35	1,00	21,35	€ 300,00
Portico	sup reale lorda	11,28	0,33	3,72	€ 300,00
		32,63		25,07	

Descrizione: terreni agricoli di cui al punto B

Trattasi principalmente di terreni di media fertilità che hanno reso possibile il consolidamento di un indirizzo produttivo frutticolo con circa 2.850 piante di meli, ma che comprendono anche porzioni a destinazione seminativa.

La porzione frutticola attraversa trasversalmente i terreni di proprietà e va ad interessare anche i terreni interposti di altra ditta (particelle 206-210-215) che per una corretta intestazione dovrebbero essere interessati da pratica di usucapione.

Il sesto d'impianto è composto complessivamente da 27 filari di meli sorretti da pali in calcestruzzo di sezione quadrata ed è dotato di rete antigrandine richiudibile per la manutenzione della stessa e per un migliore irraggiamento ed impianto d'irrigazione suddiviso in 4 grandi aree per un adeguata pressione d'esercizio ed irrigazione.

L'impianto è stato effettuato nel 1990 e presenta tre diverse qualità di mele in buono stato di conservazione.

I primi tre filari hanno mele di qualità Royal Gala, altri 4 filari sono di mele Granny Smith, ed i restanti 20 filari sono di qualità Golden Delicious.

Il lotto nel complesso è abbastanza regolare ed è comodamente raggiungibile dalla viabilità pubblica attraverso una strada campestre.

Superficie complessiva di circa mq **13.895,00**

i terreni risultano di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente frutticolo irriguo

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno map. 194 porz. AA (Futt. Irrig.)	sup reale lorda	1.305,00	1,00	1.305,00	€ 4,00
Terreno map. 194 porz. AB (Semin.)	sup reale lorda	225,00	1,00	225,00	€ 4,00
Terreno map. 195 porz. AA (Fruitt. Irrig.)	sup reale lorda	1.756,00	1,00	1.756,00	€ 4,00
Terreno map. 195 porz. AB (Semin.)	sup reale lorda	254,00	1,00	254,00	€ 4,00

Terreno map. 203 (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	650,00	1,00	650,00	€ 4,00
Terreno map. 207 (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	490,00	1,00	490,00	€ 4,00
Terreno map. 211 (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	380,00	1,00	380,00	€ 4,00
Terreno map. 214 porz. AA (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	1.011,00	1,00	1.011,00	€ 4,00
Terreno map. 214 porz. AB (Incolt. Prod.)	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00	€ 4,00
Terreno map. 218 porz. AA (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	3.879,00	1,00	3.879,00	€ 4,00
Terreno map. 218 porz. AB (Incolt. Ster.)	sup reale lorda	341,00	1,00	341,00	€ 4,00
Terreno map. 506 (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	370,00	1,00	370,00	€ 4,00
Terreno map. 533 (Incolt. Prod.)	sup reale lorda	780,00	1,00	780,00	€ 4,00
Terreno map. 534 porz. AA (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	682,00	1,00	682,00	€ 4,00
Terreno map. 534 porz. AB (Incolt. prod.)	sup reale lorda	153,00	1,00	153,00	€ 4,00
Terreno map. 202 (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	530,00	1,00	530,00	€ 4,00
Terreno map. 198 (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	500,00	1,00	500,00	€ 4,00
Terreno map. 199 (Frutt. Irrig.)	sup reale lorda	500,00	1,00	500,00	€ 4,00

13.895,00

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

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura. Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima.

Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle tavole grafiche depositate presso il municipio.

Il valore del frutteto (piantagione di mele) tiene in considerazione l'impianto irriguo (anche se ormai datato) che garantisce un sicuro raccolto anche in terreni ghiaiosi.

Altra considerazione da fare è che i filari hanno direzione nord-sud e sono quindi trasversali rispetto alle particelle catastali andando ad occupare anche le tre particelle di altre proprietà.

Questo fatto, sommato al contratto di locazione stipulato, anche se successivamente alla data di pignoramento, e non ancora registrato può rendere i beni oggetto di stima meno interessanti dal punto di vista commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A..

8.2 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore a m²</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito agricolo	21,35	€ 300,00	€ 6.405,00
Portico	3,72	€ 300,00	€ 1.116,00
Valore totale del corpo			€ 7.521,00
Che si arrotonda ad			€ 7.500,00

B. Terreni agricoli

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore a m²</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno map. 194 porz. AA (Futt. Irrig.)	1.305,00	€ 4,00	€ 5.220,00
Terreno map. 194 porz. AB (Semin.)	225,00	€ 4,00	€ 900,00
Terreno map. 195 porz. AA (Fruitt. Irrig.)	1.756,00	€ 4,00	€ 7.024,00
Terreno map. 195 porz. AB (Semin.)	254,00	€ 4,00	€ 1.016,00
Terreno map. 203 (Fruitt. Irrig.)	650,00	€ 4,00	€ 2.600,00
Terreno map. 207 (Fruitt. Irrig.)	490,00	€ 4,00	€ 1.960,00
Terreno map. 211 (Fruitt. Irrig.)	380,00	€ 4,00	€ 1.520,00
Terreno map. 214 porz. AA (Fruitt. Irrig.)	1.011,00	€ 4,00	€ 4.044,00
Terreno map. 214 porz. AB (Incolt. Prod.)	89,00	€ 4,00	€ 356,00
Terreno map. 218 porz. AA (Fruitt. Irrig.)	3.879,00	€ 4,00	€ 15.516,00

Terreno map. 218 porz. AB (Incolt. Ster.)	341,00	€ 4,00	€ 1.364,00
Terreno map. 506 (Frutt. Irrig.)	370,00	€ 4,00	€ 1.480,00
Terreno map. 533 (Incolt. Prod.)	780,00	€ 4,00	€ 3.120,00
Terreno map. 534 porz. AA (Frutt. Irrig.)	682,00	€ 4,00	€ 2.728,00
Terreno map. 534 porz. AB (Incolt. prod.)	153,00	€ 4,00	€ 612,00
Terreno map. 202 (Frutt. Irrig.)	530,00	€ 4,00	€ 2.120,00
Terreno map. 198 (Frutt. Irrig.)	500,00	€ 4,00	€ 2.000,00
Terreno map. 199 (Frutt. Irrig.)	500,00	€ 4,00	€ 2.000,00
Valore totale del corpo			€ 55.580,00
Che si arrotonda ad			€ 55.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore a m ²	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	25,07	€ 300,00	€ 7.500,00
B	Terreni agricoli	13.895,00	€ 4,00	€ 55.500,00
Totale				€ 63.000,00
Valore quota di proprietà del sig. Meneguzzi Carlo 1/1 bene personale				€ 63.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.: € 47.250,00

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 cui si trova: € 47.250,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 47.250,00

Beni in San Quirino (Pordenone)
Località/Frazione
Via Armenteressa n.1

Lotto: 02**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

Le planimetrie del fabbricato individuato al foglio 42, mappale 137 non sono abbinate e quindi non reperibili.

I beni al mappale 204 dello stesso foglio non risultano in visura al catasto terreni, nella mappa catastale e non sono abbinate alle relative planimetrie. Si sottolinea che la particella 17 al catasto terreni è stata aggiornata d'ufficio assegnandole il numero 204 sub. 1 e sub. 2 in quanto occupata da fabbricati ai quali è stata assegnata, sempre d'ufficio una categoria, consistenza e rendita presunta.

La proprietà infatti, nonostante l'Agenzia delle Entrate avesse intimato di aggiornare con introduzione in mappa e la presentazione delle planimetrie aggiornate dei fabbricati presenti sulla particella 17, non ha provveduto ritenendolo non necessario (affermazione del signor [redacted] in quanto si tratta di una tettoia aperta imbullonata al terreno e celle frigo mobili.

L'Agenzia delle Entrate, servizi catastali, ha provveduto quindi direttamente ad attribuire la rendita presunta in attesa di provvedere con propri tecnici al rilievo definitivo degli immobili ponendo le spese a carico della proprietà.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Via Armenteressa n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in comunione legale con [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 42, particella 137, sub. 2-3, piano S1-T-1, categoria A/6, classe 4[^], consistenza 8 vani, rendita € 330,12.

Derivante da: Variazione del 28/02/2011 n. 30381.1/2011 in atti da 28/02/2011 (prot. n. PN067437) bonifica identificativo catastale.

Confini: Via Armenteressa, mappali 17, 146, via Villa Sospisio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 42, particella 137, sub. 1, piano T, categoria C/6, classe 2[^], consistenza 14 mq., rendita € 28,92.

Derivante da: Variazione del 28/02/2011 n. 30381.1/2011 in atti da 28/02/2011 (prot. n. PN067437) bonifica identificativo catastale.

Confini: Via Armenteressa, mappali 17, 146, via Villa Sospisio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 42, particella 204, sub. 1, piano T, categoria C/7, classe 2^, consistenza 100 mq., rendita € 48,55.

Derivante da: Costituzione del 22/11/2011 n. 2112.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (prot. n. PN0277714)

Confini: Mappali 137, via Armenteresse, 18, 20, 146.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 42, particella 204, sub. 2, piano T, categoria C/2, classe 6^, consistenza 80 mq., rendita € 152,87.

Derivante da: Costituzione del 22/11/2011 n. 2112.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (prot. n. PN0277714)

Confini: Mappali 137, via Armenteresse, 18, 20, 146.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 42, particella 137, superficie catastale 1.170 mq.

Derivante da: Tabella di variazione del 11/06/2009 n. 3194.1/1971 in atti da 11/06/2009 (prot. n. PN0124042) bonifica identificativo catastale.

Confini: Via Armenteressa, mappali 17, 146, via Villa Sospisio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al fabbricato di cui al mappale 137 non risulta abbinata la planimetria catastale. I beni identificati al mappale 204 non risultano dalla visura al catasto terreni, non sono riportati in mappa catastale e non risultano abbinati le planimetrie. Regularizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratiche PREGEO e DOCCA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.**Terreni agricoli siti in Via Armenteressa n.1****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà in comunione legale con

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 42, particella 29, qualità Prato, classe 4^, superficie catastale 90 mq., reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,19.

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Via Villa Sospisio, mappale 146, 149, 13

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 42, particella 146, qualità Semin. Arbor., classe 4^, superficie catastale 1.340 mq., reddito dominicale: € 7,27, reddito agrario: € 5,19.

Derivante da: Tabella di variazione del 27/10/2004 n. 1466.1/2004 in atti dal 04/11/2004 (prot. n. PN0136088) variazione di coltura.

Confini: 137, 17, 146, 20, 147, 29 (via Villa Sospisio)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 42, particella 17, qualità FU D. Accert.,
superficie catastale 1.490 mq., reddito dominicale: € ---, reddito agrario: € ---

Derivante da: Variazione d'ufficio del 22/11/2011 n 4933.1/2011 in atti dal 22/11/2011
(prot. n. PN0277713).

Confini: Via Armenteressa, mappale 18, 20, 146, 137

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: San Quirino, Roveredo in Piano, Aviano, Pordenone, Cordenons

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: nessuno

Servizi offerti dalla zona: Locali di ristorazione, Supermercati, Alimentari, Negozi di vario genere, Posta, Municipio, Farmacia, Distributore carburanti, Istituti di credito

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: A e B

Occupati da [redacted] in qualità di comproprietario degli immobili.

La [redacted] non occupa i beni in quanto la coppia è in fase di separazione.

Note: Le unità immobiliari identificate al foglio 42, mappale 137 sub. 1-2-3; mappale 204 sub. 2; mappali 146 e 17; sono concesse in comodato d'uso gratuito alla signora [redacted]

[redacted] in qualità di titolare della ditta individuale denominata [redacted]

Il contratto di comodato degli immobili ad uso commerciale è stato stipulato il 21/05/2015, ha durata di 6 anni rinnovabile tacitamente per la medesima durata, è stato registrato a Pordenone il 28/05/2015 al n. 2191 mod. III, in data antecedente al verbale di pignoramento immobili (18/08/2015).

Sempre in data 21/05/2015 con scrittura privata autenticata dal Notaio Romano Jus di Pordenone ed ivi registrata, il signor [redacted] ha affittato alla signora [redacted] il ramo d'azienda destinato all'attività di trasformazione di prodotti agricoli in genere ed in particolare la produzione di succhi di frutta.

La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 21/05/2015 al 20/05/2021.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativa ai corpi A e B

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

A favore di Circolo Agrario Friulano soc. coop.

Contro [redacted]

Derivante da atto esecutivo o cautelare

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/08/2015 al n. di rep. 1728

iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/09/2015 ai nn. R.G. 11588 R.P. 8178

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: [REDACTED]
dall'ante ventennio al 14/02/1996, in forza di atto di compravendita.
Note: Relativamente alle unità al foglio 42, mappali 17 e 137.

Titolare/Proprietaria: [REDACTED]
dall'ante ventennio al 23/03/1998, in forza di atto di compravendita.
Note: Relativamente alle unità al foglio 42, mappali 29 e 146.

Titolari/Proprietari: [REDACTED]
In forza di atto di compravendita
A rogito di Notaio Giuseppe Salice in data 14/02/1996 al n. di rep. 478130
trascritto a Pordenone in data 22/02/1996 ai nn. R.G. 1874 R.P. 2372

Titolari/Proprietari: [REDACTED] **dal 23/03/1998 ad oggi.**
In forza di atto di compravendita
A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 23/03/1998 al n. di rep. 53011
trascritto a Pordenone in data 01/04/1998 ai nn. R.G. 3929 R.P. 2904

5. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Denuncia opere edili 1954
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di opere edili
Per lavori: costruzione di una casa per abitazione e relativa stalla
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/11/1954 al n. di prot. 3110
Rilascio in data 26/11/1954 al n. di prot. 3110
Abitabilità/agibilità in data 28/07/1955 al n. di prot. 3110
Dati precedenti relativi al corpo: A (Abitazione)

Numero pratica: Nulla osta pratica n. 41
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione di una stalla
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/05/1955
Abitabilità/agibilità in data 28/07/1955 al n. di prot. 3110
Dati precedenti relativi al corpo: A (Stalla e fienile)

Numero pratica: Autorizzazione impianto fotovoltaico prot. 2758

Intestazione: Az. agricola [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: realizzazione di impianto fotovoltaico da 6,20Kw e 220 Volt, realizzato mediante unico pilastro e superficie basculante

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/03/2011 al n. di prot. 2758

Dati precedenti relativi al corpo: A

Numero pratica: Paesaggistica prot. 6231

Intestazione: Az. agricola [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: realizzazione di impianto fotovoltaico da 6,20Kw e 220 Volt, realizzato mediante unico pilastro e superficie basculante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/2011 al n. di prot. 2758

Rilascio in data 08/06/2011 al n. di prot. 6231

Dati precedenti relativi al corpo: A

Numero pratica: DIA prot 4333

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: realizzazione di impianto fotovoltaico da 6,20Kw e 220 Volt, realizzato mediante unico pilastro e superficie basculante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2011 al n. di prot. 4333

Abitabilità/agibilità in data 22/02/2012 al n. di prot. 1660

Dati precedenti relativi al corpo: A

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo rurale [A6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La sagoma dell'edificio residenziale rilevato non corrisponde pienamente con il progetto approvato nel 1954.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi al corpo: A

Terreni agricoli

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi al corpo: B

15.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E 5.6a destinata ad usi agricoli e forestali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Fascia di rispetto dell'elettrodotto

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
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: A

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E 5 destinata ad usi agricoli e forestali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Fascia di rispetto dell'elettrodotto
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
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: B

Descrizione: Abitazione di tipo rurale [A6] di cui al punto A

Corpo A (Abitazione)

trattasi di un'abitazione sviluppata su un piano rialzato con soprastante soffitta in seguito trasformata in mansarda per ricavare nuove camere.

Rispetto al progetto edilizio del 1954 l'abitazione ha superficie in pianta ed altezze leggermente superiori; inoltre il bagno realizzato con accesso dal pianerottolo della scala di collegamento tra i due piani non risulta essere stato autorizzato anche se probabilmente eseguito prima del 01/09/1967.

Impianti, strutture e finiture sono dell'epoca di costruzione.

La valutazione tiene in considerazione solo il piano abitabile mentre la separata mansarda viene valutata come soffitta pur essendo state ricavate delle camere.

La scelta di non considerare questi vani per fini abitativi è data dal fatto che le strutture divisorie, le finiture e gli impianti sono di qualità scadente.

Corpo A (Locali agricoli)

Inoltre per i locali agricoli presso il comune di San Quirino è stato reperito un progetto edilizio risalente al 05/05/1955 relativo alla costruzione di una stalla con soprastante fienile con dimensioni ridotte rispetto a quanto rilevato sul posto.

Negli anni successivi questi locali sono stati oggetto di ampliamento per ricavare nuovi accessori in muratura, nuova tettoia in legno ed infine, l'esercizio dell'attività attuale di produzione di succo di mele, l'installazione di alcune celle frigo con soprastanti coperture in lamiera.

Anche per questi locali si procederà con la valutazione delle sole parti in muratura eseguite in data antecedente al 01/09/1967 tralasciando la tettoia in legno e le celle frigorifere con soprastanti coperture in lamiera.

Corpo A (Tettoia in lamiera)

Tettoia in acciaio che è stata rilevata è costituita da colonne 8x8 cm. imbullonate a terra e soprastante copertura in lamiera fissata ai sottostanti accessori.

Anche questo locale, considerando che è stato realizzato abusivamente e con strutture scadenti, non viene considerato nella successiva valutazione.

Corpo A (Impianto fotovoltaico)

L'impianto fotovoltaico da 6,20 Kw e 220 Volt è costituito da unico pilastro con superficie basculante e 27 pannelli regolarmente autorizzato e costruito.

Le condizioni generali di tutti gli edifici e della proprietà in genere si possono definire nel complesso medio-cri, le condizioni dell'impianto fotovoltaico di recente costruzione sono buone.

Corpo A (Abitazione)

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1954

ha un'altezza interna di circa: 2,70 ml. al piano terra, ed un'altezza media di 1,95 ml. nel sottotetto

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: mediocri
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: mediocri

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: cancelletto pedonale
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

15

u-
e,

e-
e-

o-

ie

7

o-

cancello

tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **ferro zincato**
 apertura: **manuale**
 condizioni: **sufficienti**
 - Note: cancello carraio

fissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
 materiale: **legno**
 protezione: **scuretti**
 materiale protezione: **legno**
 condizioni: **mediocri**

fissi interni

tipologia: **a battente**
 materiale: **legno e vetro**
 condizioni: **sufficienti**

fissi interni

tipologia: **a battente**
 materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**
 coibentazione: **inesistente**
 condizioni: **mediocri**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati**
 coibentazione: **inesistente**
 rivestimento: **intonaco di cemento**
 condizioni: **mediocri**

Pavim. Esterna

materiale: **cemento liscio**
 condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **seminato e piastrelle di ceramica**
 condizioni: **mediocri**
 - Note: nella zona giorno e nel bagno

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato**
 condizioni: **mediocri**
 - Note: nelle camere da letto ed una porzione di soffitta

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **legno e vetro**
 accessori: **senza maniglione antipanico**
 condizioni: **mediocri**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**
 materiale: **Piastrelle di ceramica**
 condizioni: **mediocri**

Scale

posizione: **a rampe parallele**
 rivestimento: **c.a.**
 condizioni: **mediocri**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Energia solare	tipologia: pannelli fotoelettrici a fotocellule condizioni: buone
Fognatura	tipologia: separata recapito: pozzo perdente ispezionabilità : buona
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: mediocri
Telefonico	centralino: assente
Termico	tipologia: autonomo rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

Corpo A (Locali agricoli)

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1955

ha un'altezza interna di circa: 2,70 ml. al piano terra, ed un'altezza minima di 3,10 ml. al piano primo

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: mediocri

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: scarse - Note: Finestre al piano terra. Al piano primo non sono presenti serramenti
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di calcestruzzo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento grezzo condizioni: mediocri - Note: Le facciate nord e sud sono prive di intonaco
Pavim. Esterna	materiale: cemento liscio condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri - Note: nella zona giorno e nel bagno
Pavim. Interna	materiale: legno condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: tripla anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: portone principale
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse - Note: portoncino secondario
Impianti:	
Elettrico	tipologia: fuoritraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti

Tab. 1 - Tipologia A (Abitazione)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo a m ²
Abitazione P.T.	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00	€ 470,00
Terrazza P.T.	sup reale lorda	8,50	0,33	2,81	€ 470,00
Soffitta P.1	sup reale lorda	102,60	0,50	51,30	€ 470,00
Terrazza P.1	sup reale lorda	5,70	0,33	1,88	€ 470,00
		232,80		171,99	

Corpo A (Locali agricoli)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo a m ²
Accessori P.T.	sup reale lorda	84,20	1,00	84,20	€ 350,00
Accessori P.1	sup reale lorda	82,50	0,60	49,50	€ 350,00
		166,70		133,70	

Corpo A (Impianto fotovoltaico)

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo
Impianto fotovoltaico	a corpo	-	-	-	€ 12.000,00

Descrizione: terreni agricoli di cui al punto B

Trattasi di una particella utilizzata dalla viabilità (mappale 29) e due appezzamenti destinati all'attività agricola svolta dall'affittuaria, nei quali sono presenti le principali attrezzature necessarie alla produzione. Oltre ad un ampio piazzale, parzialmente asfaltato e parzialmente in ghiaio, si trovano container, pallets, depositi di merci, contenitori, cisterne per l'acqua ed altri accessori ad uso agricolo.

Superficie complessiva di circa mq. **2.920,00**

i terreni risultano di forma rettangolare ed orografia pianeggiante.

Stato di manutenzione generale: discreta

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno map. 29 (Ora viabilità comunale)	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00	€ 3,00
Terreno map. 146 (Semin. Arbor.)	sup reale lorda	1.340,00	1,00	1.340,00	€ 10,00
Terreno map. 17 (Fu d. Accert.)	sup reale lorda	1.490,00	1,00	1.490,00	€ 10,00

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

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura. Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture.

Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle tavole grafiche depositate presso il municipio e da un rilievo svolto sul posto e dalle misure riportate nelle visure catastali.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A..

16. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo rurale [A6]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore a m²</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.	116,00	€ 470,00	€ 54.520,00
Terrazza P.T.	2,81	€ 470,00	€ 1.320,70
Soffitta P.1	51,30	€ 470,00	€ 24.111,00
Terrazza P.1	1,88	€ 470,00	€ 883,60
Valore totale del corpo			€ 80.835,30
Che si arrotonda ad			€ 80.800,00

A. Locali agricoli

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore a m²</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Accessorio P.T.	84,20	€ 350,00	€ 29.470,00
Accessorio P.1	49,50	€ 350,00	€ 17.325,00
Valore totale del corpo			€ 46.795,00
Che si arrotonda ad			€ 46.700,00

B. Terreni agricoli

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore a m²</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno map. 29 (Ora viabilità comunale)	90,00	€ 3,00	€ 270,00
Terreno map. 146 (Semin Arbor.)	1.340,00	€ 10,00	€ 13.400,00
Terreno map. 17 (Fu. d. Accert.)	1.490,00	€ 10,00	€ 14.900,00
Valore totale del corpo			€ 28.570,00
Che si arrotonda ad			€ 28.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore a m ²	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo rurale [A6]	171,99	€ 470,00	€ 80.800,00
A	Locali agricoli	133,70	€ 350,00	€ 46.700,00
A	Impianto fotovoltaico	-	a corpo	€ 12.000,00
B	Terreni agricoli			€ 28.500,00
Totale				€ 168.000,00
Valore quota di proprietà del sig. [REDACTED] 1/2 in comunione dei beni				€ 84.000,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% circa dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.: € 63.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 58.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 50.000,00

Data generazione:
05-07-2016 19:28:17

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet



ALLEGATI**Lotto 001: Cordenons**

- Certificato di Destinazione Urbanistica
 - Visure catastali
 - Estratto dalla mappa catastale
 - Estratto dal P.R.G.C. con legenda
 - Estratto dalla Carta Tecnica Regionale
 - Planimetria catastale
- Sanatoria opere edilizie n. 330 del 19/03/2008
- Atto compravendita rep. n. 38.752 del 03/04/2003
 - Contratto di affitto dei terreni
- Fotografie degli immobili e loro descrizione

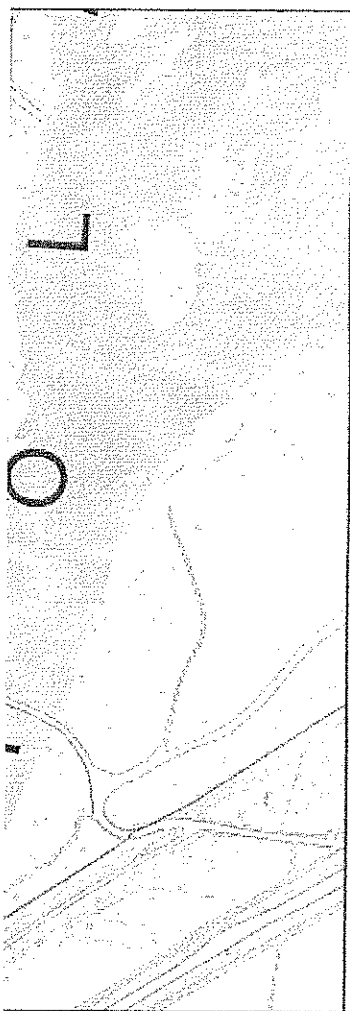
Lotto 002: San Quirino

- Certificato di Destinazione Urbanistica
 - Visure catastali
 - Estratto dalla mappa catastale
 - Estratto dal P.R.G.C.
 - Estratto dalla Carta Tecnica Regionale
 - Copia richiesta planimetrie non rilasciabili
 - Tavola grafica con rilievo dei fabbricati
- Concessione edilizia prot. 3110 del 26/11/1954 con relative tavole grafiche
- Concessione edilizia prot. 3110 del 05/05/1955 con relative tavole grafiche
 - Autorizzazione paesaggistica per pannelli fotovoltaici
 - Frontespizio D.I.A. per pannelli fotovoltaici
 - Autorizzazione agibilità per pannelli fotovoltaici
 - Atto di compravendita rep. n. 478130 del 14/02/1996
 - Atto di compravendita rep. n. 53011 del 23/03/1998
- Contratto di comodato immobile ad uso commerciale del 21/05/2015
- Contratto d'affitto di ramo d'azienda rep. n. 140.194 del 21/05/2015
 - Fotografie degli immobili e loro descrizione
 - Attestato di Prestazione Energetica



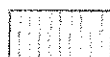

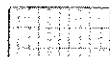



Comune di Palermo - Ufficio Provinciale - Territorio - Palermo 2012 - ANNO DI QUINQUAGINTA
 Foglio 141 10 02 0001
 Mappa di Territorio - Palermo 2012 - ANNO DI QUINQUAGINTA

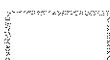



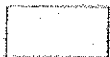
Comune di Palermo - Ufficio Provinciale - Territorio - Palermo 2012 - ANNO DI QUINQUAGINTA




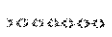



3. Per l'agricoltura e la zootecnia:

- | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Zona Omogenea E.4. degli Ambiti di preminente interesse Agricolo-Paesaggistico |  | Zona Omogenea E.5. degli Ambiti di preminente interesse Agricolo |
|  | Zona Omogenea E.6. degli Ambiti di Interesse Agricolo |  | Zona Omogenea E.6.1. degli Ambiti di Interesse Agricolo Periurbano |
|  | Zona Omogenea E.6.1.1. Impianto di Allevamento Ittico |  | Zona Omogenea E.6.1.2. Impianto di Allevamento Avicolo |

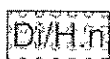
4. Ambiti di tutela ambientale e di interesse ambientale:

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Zona Omogenea F. Ambiti di tutela Ambientale: S.I.C. |  | Zona Omogenea F. Ambiti di tutela Ambientale: Area di reperimento dei Magredi del Ceflina |
|  | Zona Omogenea F. Ambiti di tutela Ambientale: Zona di protezione speciale |  | Zona Omogenea F1. Ambiti di Interesse Ambientale: Prati stabili naturali |
|  | Zona Omogenea F1. Aree di tutela dei Corsi d'acqua e difesa dei Caratteri Naturali e Ambientali | | |



5. Ambiti per insediamenti turistici e ludici

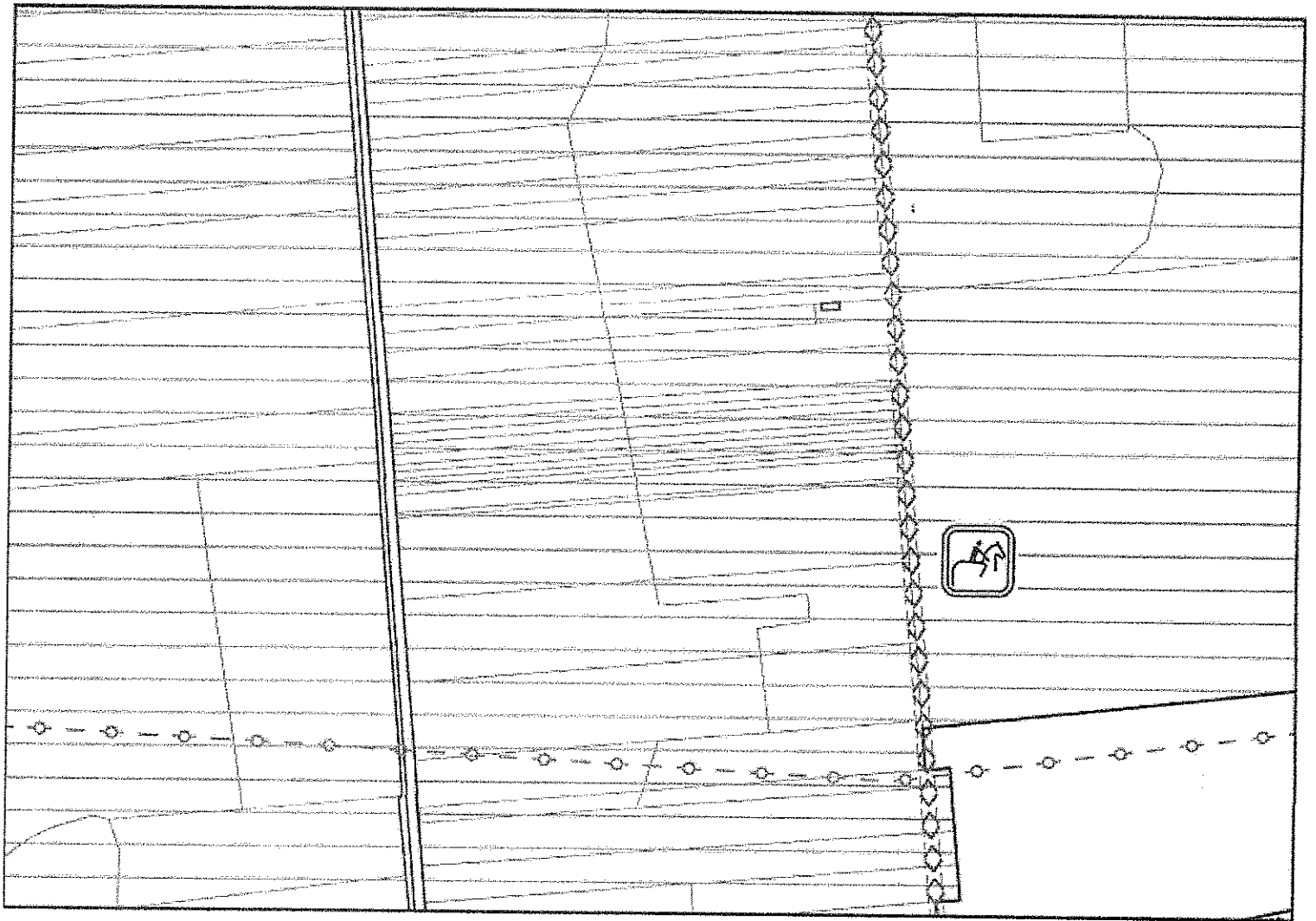
- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Zona Omogenea G. (con specifica) |  | Percorsi ad uso: |
| | |  | pedoni |
| | |  | biciclette |
| | |  | a cavallo |

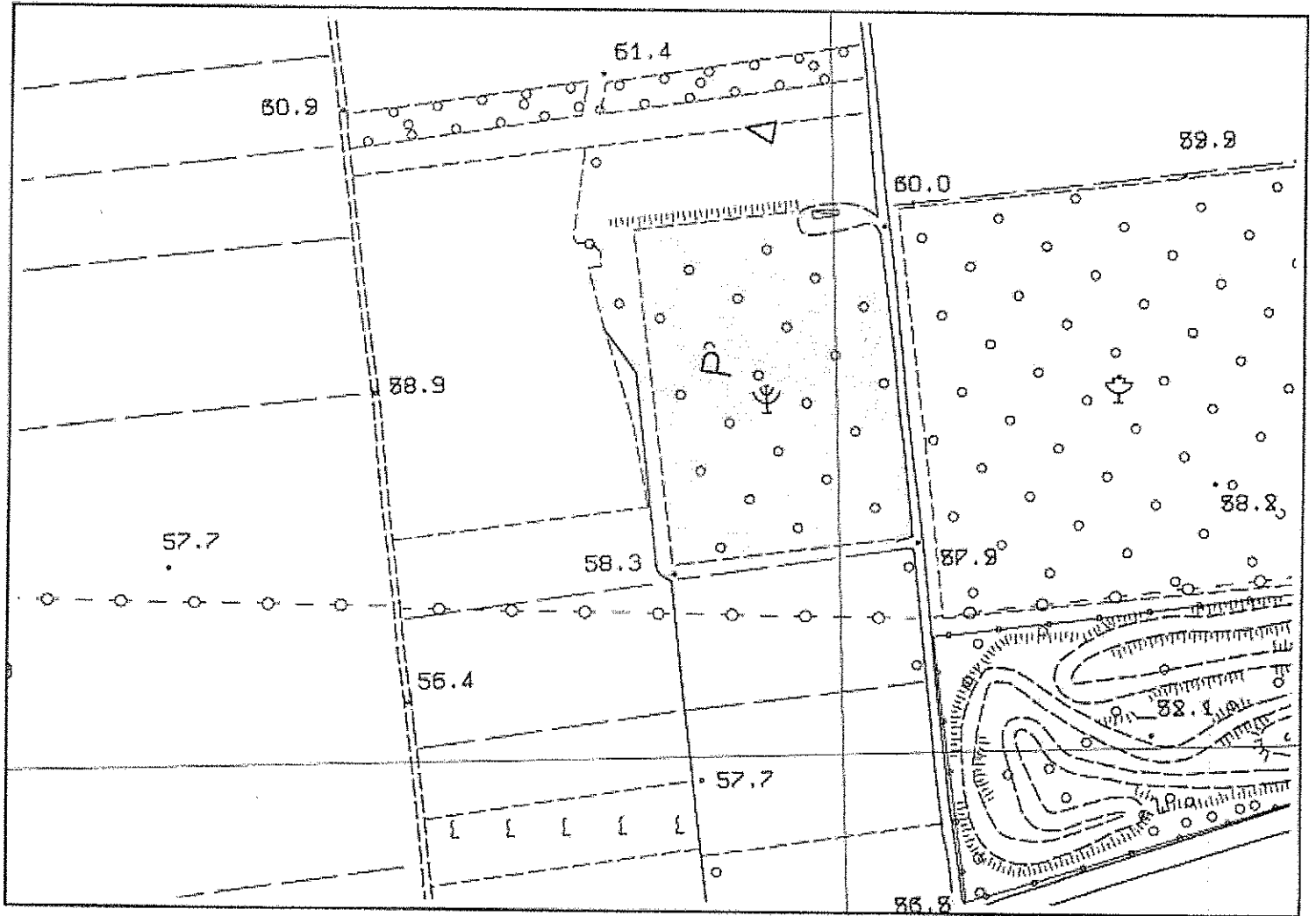
6. Per attività Miste

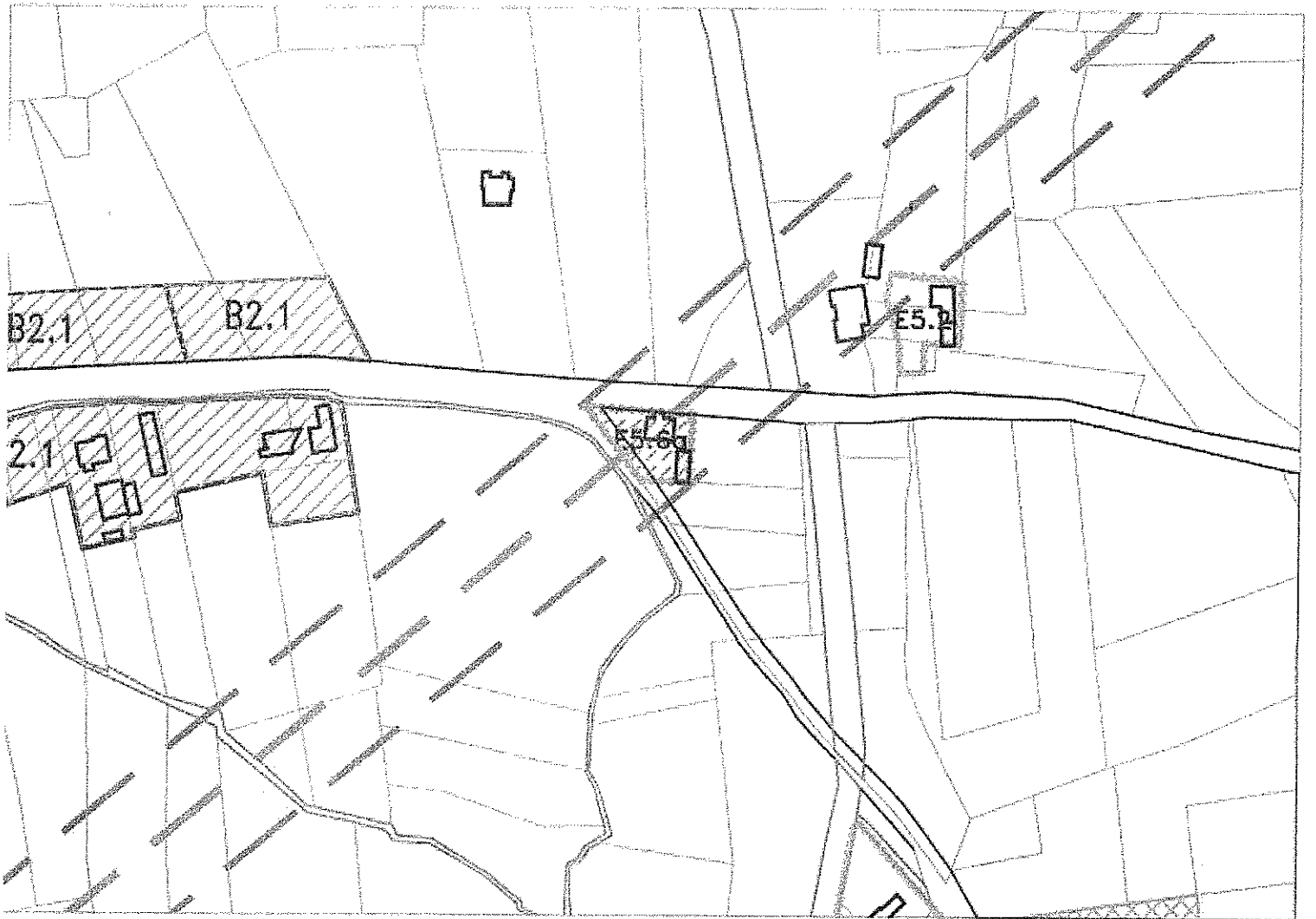
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|  | Zona Omogenea Di/H. Ambiti per Insediamenti Misti (con specifica) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

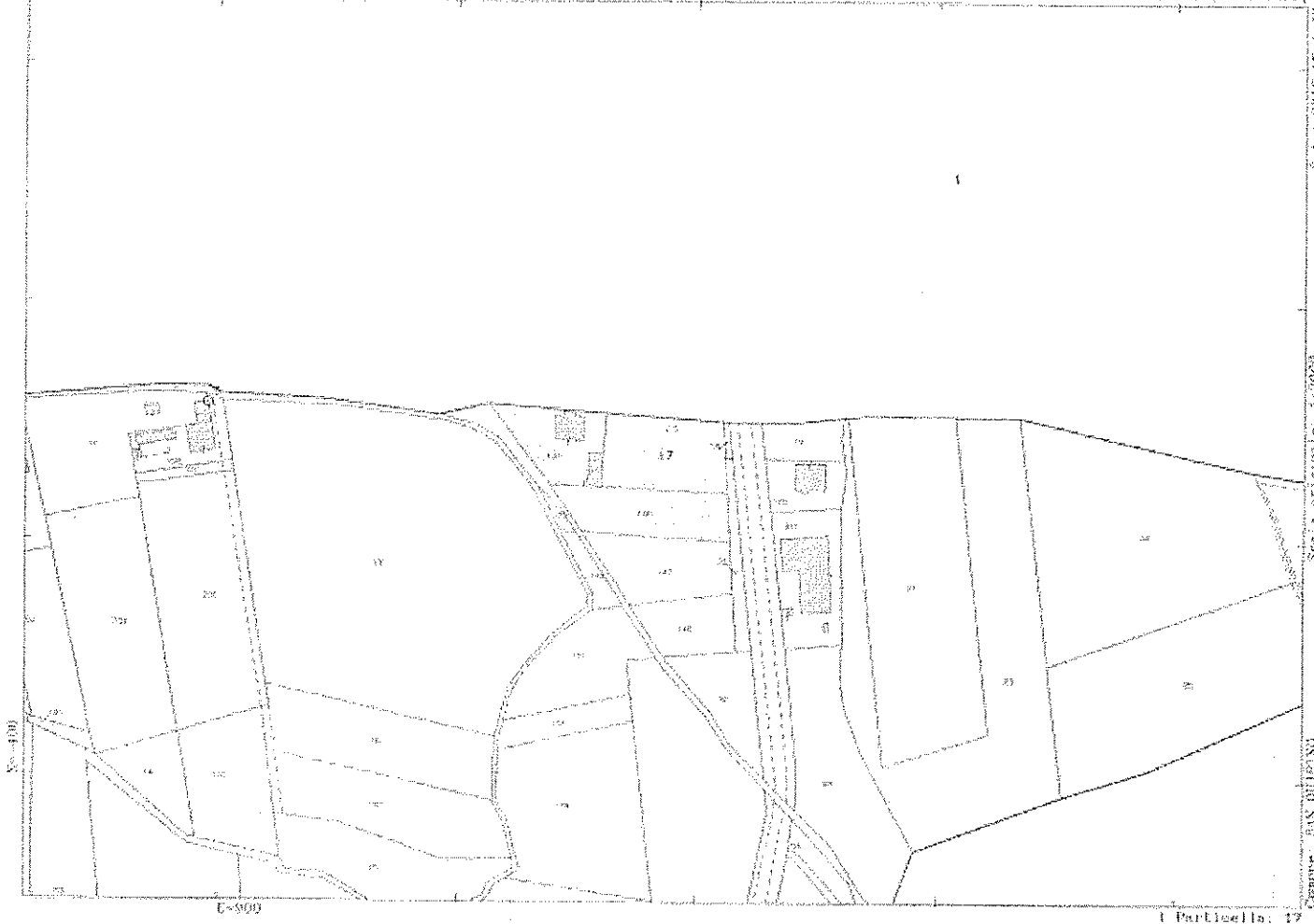
7. Servizi ed attrezzature

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|  | Zona Omogenea P. Servizi ed Attrezzature (con specifica). Esistenti |  | Zona Omogenea P. Servizi ed Attrezzature (con specifica). Di progetto |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|









Censure: SAN QUIRINO
Foglio: 43
Pianificazione comunale: 031/000 v. 378.800 metri
Scala originale: 1:2000
6-Apr-2016 17:41:48
Prel. n. 1599783-2016

