
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]
e [REDACTED]

N° Gen. Rep. **82/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2021 ore 15:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Carmine 23 – 33085 Maniago
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Domanins n. 75 - Grave - Zoppola (PN) - 33078**Descrizione zona:** Agricola**Lotto:** 001**Corpo:** A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI**Categoria:** Fabbricati per attivita` agricole [D10]**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in ZOPPOLA proprietà superficiaria per 1/1, foglio 5, particella 291, indirizzo Via Domanins n. 75, piano T, comune Zoppola, categoria D/10, rendita € 4.830,00**Corpo:** B - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO**Categoria:** Fabbricati per attivita` agricole [D10]**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 5, particella 298, indirizzo Via Domanins n. 75, piano T, comune Zoppola, categoria D/10, rendita € 3.042,00**Corpo:** C – TERRENI**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:**

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 217, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 2,02, reddito agrario: € 1,60,

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 293, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie catastale 2.854, reddito dominicale: € 6,63, reddito agrario: € 1,03,

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 299, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 4, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03,

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 300, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 2.004, reddito dominicale: € 25,87, reddito agrario: € 14,49,

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 301, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 5.355, reddito dominicale: € 60,84, reddito agrario: € 35,95,

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 302, qualità Vigneto, classe 2, superficie catastale 5.707, reddito dominicale: € 64,84, reddito agrario: € 38,32



2. Possesso

Bene: Via Domanins n. 75 - Grave - Zoppola (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO SUINICOLO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C - TERRENI

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Domanins n. 75 - Grave - Zoppola (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI solo piano terra

Corpo: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C – TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Domanins n. 75 - Grave - Zoppola (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV S.R.L., CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSINI S.p.A.

Corpo: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO SUINICOLO

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV S.R.L., CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSINI S.p.A.

Corpo: C - TERRENI

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV S.R.L., CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A., EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSINI S.p.A.



5. Comproprietari

Beni: Via Domanins n. 75 - Grave - Zoppola (PN) – 33078

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - TERRENI

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Domanins n. 75 - Grave - Zoppola (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Misure Penali: NO

Corpo: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO SUINICOLO

Misure Penali: NO

Corpo: C - TERRENI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Domanins n. 75 - Grave - Zoppola (PN) - 33078

Lotto: 001

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO SUINICOLO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C – TERRENI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo



Bene: Via Domanins n. 75 - Grave - Zoppola (PN) - 33078

Lotto: 001

Prezzo: € 385.306,95

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Zoppola (PN), il delegato custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 14.05.2021 alle ore 15,30 presso gli stessi siti in comune di Zoppola (PN) Via Domanins n. 75 (vedi allegato 1).-

Per completare le dovute verifiche e la relativa documentazione fotografica fissavo un ulteriore sopralluogo in data 21.05.2021 alle ore 17,00.-

Ai sopralluoghi era presente per la parte eseguita il signor [REDACTED] [REDACTED].-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di un unico lotto .-



Beni in **Zoppola (PN)**
Località/Frazione **Grave**
Via Domanins n. 75

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Diritto di superficie

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per l'area; [REDACTED] DI [REDACTED] E [REDACTED] con sede in ZOPPOLA proprietà superficaria per 1/1, foglio 5, particella 291, indirizzo Via Domanins n. 75, piano T, comune Zoppola, categoria D/10, rendita € 4.830,00

Derivante da: Atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone n. 148 del 23.11.1998 (vedi allegato 6.1) e atto notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 10.01.2008, Repertorio n. 37240/9784 (vedi allegato 6.2)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità da quanto attualmente censito al catasto fabbricati:

- esiste una scala esterna per l'accesso al piano primo (vedi foto 3.25)
- il piano primo risulta una unità di abitazione (appartamento) e non deposito-sottotetto come da planimetria catastale (vedi documentazione fotografica foto 3.26-3.33).-

Regularizzabili mediante: variazione catastale



Descrizione delle opere da sanare: scala esterna e unità abitativa al piano primo
variazione catastale : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO
SUINICOLO**

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: Zoppola - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 5, particella 298, indirizzo Via Domanins n. 75, piano T, comune Zoppola, categoria D/10, rendita € 3.042,00

Derivante da: Atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone n. 148 del 23.11.1998

Coerenza e Confini: La particella distinta dal Mappale 298 deriva a seguito frazionamento, dalla soppressione del Mappale 290.-

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - TERRENI.

agricolo sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: Zoppola - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 217, qualità Seminativo Aarborato, classe 4, superficie catastale 270, reddito dominicale: € 2,02, reddito agrario: € 1,60

Derivante da: Atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone n. 148 del 23.11.1998

Confini: Sud: Mappale 291; Ovest: Mappale 302; Nord: Mappale 140; Est: Via Domanins



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 293, qualità Bosco Misto, classe 1, superficie catastale 2.854, reddito dominicale: € 6,63, reddito agrario: € 1,03

Derivante da: Atto giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone n. 148 del 23.11.1998

Coerenza: La particella distinta dal Mappale 293 deriva a seguito frazionamento dalla soppressione del Mappale 290.-

Confini: Sud: Mappale 158; Ovest: Mappale 298; Nord: Mappale 300; Est: Mappale 291

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 299, qualità Vigneto , classe 1, superficie catastale 4, reddito dominicale: € 0,05, reddito agrario: € 0,03

Derivante da: Atto Notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 22.07.2009 Repertorio n. 39287.-

Coerenza: La particella distinta dal Mappale 299 deriva a seguito frazionamento, dalla soppressione del Mappale 294, a sua volta derivante dalla soppressione del Mappale 218.-

Confini: Sud: Mappale 298; Nord: Mappale 301; Est: Mappale 300

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 300, qualità Vigneto , classe 1, superficie catastale 2.004, reddito dominicale: € 25,87, reddito agrario: € 14,49

Derivante da: Atto Notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 22.07.2009 Repertorio n. 39287.-

Coerenza: La particella distinta dal Mappale 300 deriva a seguito frazionamento, dalla soppressione del Mappale 295, a sua volta derivante dalla soppressione del Mappale 218.-

Confini: Sud: Mappale 291-293; Ovest: Mappale 298-299; Nord: Mappale 302; Est: Mappale 291

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 301, qualità Vigneto , classe 2, superficie catastale 5.355, reddito dominicale: € 60,84, reddito agrario: € 35,95

Derivante da: Atto Notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 22.07.2009 Repertorio n. 39287.-

Coerenza: La particella distinta dal Mappale 301 deriva a seguito frazionamento, dalla soppressione del Mappale 297, a sua volta derivante dalla soppressione del Mappale 216.-

Confini: Sud: Mappale 298; Ovest: Rio Brentella; Nord: Rio Brentella-Mappale 190; Est: Mappale 302

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , sezione censuaria Zoppola, foglio 5, particella 302, qualità Vigneto , classe 2, superficie catastale 5.707, reddito dominicale: € 64,84, reddito agrario: € 38,32



Derivante da: Atto Notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 22.07.2009 Repertorio n. 39287.-

Coerenza: La particella distinta dal Mappale 302 deriva a seguito frazionamento, dalla soppressione del Mappale 296, a sua volta derivante dalla soppressione del Mappale 216.-

Confini: Sud: Mappale 300; Ovest: Mappale 301; Nord: Mappale 190-189-141-140; Est: Mappale 217

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalle visure catastali (allegato 2) non risulta evidenziato la presenza sui Mappali 298-299-301 di una serra a tunnel per la coltivazione orticola a terra (vedi allegato 9.3 e foto 3.44).- Da quanto comunicatomi dall'ufficio catastale preposto le serre a protezione di coltivazioni su suolo naturale non devono essere censite al NCEU, vanno invece censite al NCT tramite variazione di coltura (mod. 26 – qualità SERRE).

Regolarizzabili mediante: variazione di coltura (mod. 26 – qualità SERRE).

Descrizione delle opere da sanare: serra a tunnel

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale per I mappali 298-299-301

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di azienda agricola costituita da stalla allevamento suini, fabbricato ad uso macello, laboratorio e spaccio prodotti aziendali, e terreni limitrofi, ubicata alla periferia nord del territorio comunale di Zoppola (PN) in frangia alla Strada Provinciale 6 tra i comuni di Zoppola e San Giorgio della Richinvelda

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Zoppola (PN), Via Domanins n. 75

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - FBFRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Zoppola (PN), Via Domanins n. 75

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - TERRENI

agricolo sito in Zoppola (PN), Via Domanins n. 75

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) Pordenone in data 16/04/2008 ai nn. 37617/10077; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/04/2008 ai nn. 6665/1225; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della concessione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSINI S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. Milano in data 30/05/2017 ai nn. 952/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/05/2017 ai nn. 7314/1304; Importo ipoteca: € 63.308,42; Importo capitale: € 31.654,21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di vincolo a favore di COMUNE DI ZOPPOLA contro [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 17/10/2007 ai nn. 36788/9426 registrato a Pordenone in data 24/10/2007 ai nn. 11637 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/10/2007 ai nn. 19806/11763.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 07/07/2020 ai nn. 1037 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/09/2020 ai nn. 10364/7279.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. contro [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) Pordenone in data 16/04/2008 ai nn. 37617/10077; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/04/2008 ai nn. 6665/1225; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della concessione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSINI S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. Milano in data 30/05/2017 ai nn. 952/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/05/2017 ai nn. 7314/1304; Importo ipoteca: € 63.308,42; Importo capitale: € 31.654,21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di vincolo a favore di COMUNE DI ZOPPOLA contro [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 17/10/2007 ai nn. 36788/9426 registrato a Pordenone in data 24/10/2007 ai nn. 11637 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/10/2007 ai nn. 19806/11763.



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 07/07/2020 ai nn. 1037 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/09/2020 ai nn. 10364/7279.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) Pordenone in data 16/04/2008 ai nn. 37617/10077; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/04/2008 ai nn. 6665/1225; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della concessione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSINI S.p.A. contro [REDACTED]; A rogito di pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. Milano in data 30/05/2017 ai nn. 952/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/05/2017 ai nn. 7314/1304; Importo ipoteca: € 63.308,42; Importo capitale: € 31.654,21.

- Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di vincolo a favore di COMUNE DI ZOPPOLA contro [REDACTED]; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 17/10/2007 ai nn. 36788/9426 registrato a Pordenone in data 24/10/2007 ai nn. 11637 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/10/2007 ai nn. 19806/11763.

Il presente vincolo riguarda esclusivamente I Mappali 217 e 293.-

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 07/07/2020 ai nn. 1037 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/09/2020 ai nn. 10364/7279.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

sito in Zoppola (PN), Via Domanins n. 75

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Solo al piano terra

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B (vedi allegato 7.3)

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale [REDACTED], tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 7.3).-

Si precisa che l'Attestazione Prestazione Energetica riguarda esclusivamente il piano terra del fabbricato; il piano primo a destinazione residenziale deve essere prima regolarizzato a livello catastale ed edilizio-urbanistico.-



data 03/08/2009, ai nn. 3471; trascritto a Pordenone , in data 04/08/2009, ai nn. 11273/7422.

Note: vedi allegato 6.3

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio al 22/07/2009.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare MARZONA di Spilimbergo (PN) , in data 11/02/1980, ai nn. 57018/29232; trascritto a Pordenone , in data 07/03/1980, ai nn. 2514/2157.

Dati precedenti ai corpi: C – TERRENI distinti con il Mappali 299-300-301-302

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 07/107

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE, IN AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO SUINICOLO ESISTENTE, AD USO MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2007 al n. di prot. 9939

Rilascio in data 24/10/2007 al n. di prot. 07/126

NOTE: vedi allegato 4.1

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 07/108/AMB

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate

Note tipo pratica: vedi allegato 4.2

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE, IN AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO SUINICOLO ESISTENTE, AD USO MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/2007 al n. di prot. 9939

Rilascio in data 25/09/2007 al n. di prot. 07/108/AMB

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 07/107/VL1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura di concessione edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.3

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE, IN AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO SUINICOLO ESISTENTE, AD USO MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/12/2007 al n. di prot. 25764



Rilascio in data 15/01/2008 al n. di prot. 25764/UTC
Abitabilità/agibilità in data 02/04/2009 al n. di prot. 5434
NOTE: vedi allegato 4.5

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 07/108/V1/AMB

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate

Note tipo pratica: vedi allegato 4.4

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE, IN AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' DI ALLEVAMENTO SUINICOLO ESISTENTE, AD USO MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/11/2008 al n. di prot. 22434

Rilascio in data 17/12/2008 al n. di prot. 07/108/V1/AMB

Abitabilità/agibilità in data 02/04/2009 al n. di prot. 5434

NOTE: vedi allegato 4.5

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 14/107

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: vedi allegato 4.6

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI FABBRICATO RURALE

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2014 al n. di prot. 0012605/A

Abitabilità/agibilità in data 06/03/2015 al n. di prot. 2490

NOTE: vedi allegato 4.8

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 14/108/AMB

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Note tipo pratica: vedi allegato 4.7

Per lavori: REALIZZAZIONE DI SCALA ESTERNA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO E REAZIONE DI FORI VELUX

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2014 al n. di prot. 12613

Rilascio in data 08/09/2014 al n. di prot. 14/108/AMB

Abitabilità/agibilità in data 06/03/2015 al n. di prot. 2490

NOTE: vedi allegato 4.8

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI



Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 68/76

Intestazione:

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4.9

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA PORCILAIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1976 al n. di prot. 1411

Rilascio in data 18/05/1976 al n. di prot. 68/76

NOTE: Agli atti non esiste autorizzazione di agibilità

Dati precedenti relativi ai corpi: B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO

agricolo sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 17/134

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: La seguente pratica interessa i Mappali 298-299-301 (vedi allegato 4.10)

Per lavori: INSTALLAZIONE DI UNA SERRA PER COLTIVIZIONE ORTAGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/2017 al n. di prot. 12473

Abitabilità/agibilità in data 26/04/2018 al n. di prot. 17/134/L1

NOTE: vedi allegato 4.12

Dati precedenti relativi ai corpi: C – TERRENI

agricolo sito in frazione: Grave, Via Domanins n. 75

Numero pratica: 14/051/AMB

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Note tipo pratica: La seguente pratica interessa solo i Mappali 298-299-301 (vedi allegato 4.10)

Per lavori: INSTALLAZIONE DI UNA SERRA PER COLTIVIZIONE ORTAGGI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/04/2017 al n. di prot. 5563

Abitabilità/agibilità in data 26/04/2018 al n. di prot. 17/134/L1

NOTE: vedi allegato 4.12

Dati precedenti relativi ai corpi: C – TERRENI

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa destinazione d'uso del piano primo da sottotetto-deposito a unità abitativa (vedi tavola di progetto allegato 9.1 documentazione fotografica foto 3.25 -3.31)

Regolarizzabili mediante: da verificare previa debita istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: diversa destinazione d'uso

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:



In data 28.01.2021 l'ufficio competente del comune di Zoppola (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.13).-

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione dei vani ufficio, w.c., deposito attrezzi e mancanza del vano sala alimentazione.-

Regolarizzabili mediante: da verificare previa debita istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e sala di alimentazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

In data 28.01.2021 l'ufficio competente del comune di Zoppola (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.13).-

Dati precedenti relativi ai corpi: B - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO

Agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENI

7.2 Conformità urbanistica

Fabbricati per attività agricole [D10]

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PRGC |
| In forza della delibera: | Consiglio Comunale n. 16 del 14.02.2000 |
| Zona omogenea: | ZONA E6 degli ambiti di interesse agricolo (vedi allegato 5) |
| Norme tecniche di attuazione: | vedi allegato 5 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | COSTITUZIONE DI VINCOLO SU TERRENI IN ZONA AGRICOLA |
| Estremi delle convenzioni: | atto Notaio Luca SIONI in San Vito al Tagliamento (PN) del 17.10-2007 Rep. n. 36788 Racc. n. 9426 (vedi allegato 6.4) |
| Obblighi derivanti: | vincolo di inedificabilità futura |



| | |
|---|---|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | |
| Se sì, di che tipo? | |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi allegato 5 |
| Rapporto di copertura: | vedi allegato 5 |
| Altezza massima ammessa: | vedi allegato 5 |
| Volume massimo ammesso: | vedi allegato 5 |
| Altro: | L'area di che trattasi è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. L.vo 42/2004 per la presenza del Rio Brentella.- |
| 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 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attività agricole [D10]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PRGC |
| In forza della delibera: | Consiglio Comunale n. 16 del 14.02.2000 |
| Zona omogenea: | ZONA E6 degli ambiti di interesse agricolo (vedi allegato 5) |
| Norme tecniche di attuazione: | vedi allegato 5 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se sì, di che tipo? | COSTITUZIONE DI VINCOLO SU TERRENI IN ZONA AGRICOLA |
| Estremi delle convenzioni: | atto Notaio Luca SIONI in San Vito al Tagliamento (PN) del 17.10-2007 Rep. n. 36788 Racc. n. 9426 (vedi allegato 6.4) |
| Obblighi derivanti: | vincolo di inedificabilità futura |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | |
| Se sì, di che tipo? | |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi allegato 5 |
| Rapporto di copertura: | vedi allegato 5 |



| | |
|---|---|
| Altezza massima ammessa: | vedi allegato 5 |
| Volume massimo ammesso: | vedi allegato 5 |
| Altro: | L'area di che trattasi è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. L.vo 42/2004 per la presenza del Rio Brentella.- |
| 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: - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO

Agricolo

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PRGC |
| In forza della delibera: | Consiglio Comunale n. 16 del 14.02.2000 |
| Zona omogenea: | ZONA E6 degli ambiti di interesse agricolo (vedi allegato 5) |
| Norme tecniche di attuazione: | vedi allegato 5 |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI, solo I Mappali 217 e 293 |
| Se si, di che tipo? | COSTITUZIONE DI VINCOLO SU TERRENI IN ZONA AGRICOLA |
| Estremi delle convenzioni: | atto Notaio Luca SIONI in San Vito al Tagliamento (PN) del 17.10-2007 Rep. n. 36788 Racc. n. 9426 (vedi allegato 6.4) |
| Obblighi derivanti: | vincolo di inedificabilità futura |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | |
| Se si, di che tipo? | |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi allegato 5 |
| Rapporto di copertura: | vedi allegato 5 |
| Altezza massima ammessa: | vedi allegato 5 |
| Volume massimo ammesso: | vedi allegato 5 |
| Altro: | L'area di che trattasi è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. L.vo 42/2004 per la presenza del Rio Brentella.- |
| 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: C - TERRENI**

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE** – MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Il fabbricato è stato realizzato a servizio dell'attività agricola e di allevamento suinicolo esistente, e consiste in una struttura in cui trovano collocazione un macello con relativo laboratorio e accessori, oltre a spazi per la commercializzazione dei prodotti.

L'immobile, isolato (vedi foto 3.1, 3.2), insiste su un lotto di 4.130 metri quadri catastali e si dispone su un piano terra ad uso commerciale e un parziale piano primo ad uso residenziale (appartamento).

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2 e tavola di progetto allegato 9.1):

PAINO TERRA

- locale vendita ortaggi (foto 3.3)
- deposito, W.C. disabili (foto 3.4)
- spaccio carni (foto 3.5)
- atrio cella frigo (foto 3.6)
- cella frigo (foto 3.7)
- deposito lavorazione ortaggi (foto 3.8)
- ripostiglio (foto 3.9)
- celle frigo (foto 3.10)
- atrio (foto 3.11)
- asciugatura (foto 3.12)
- stagionatura (foto 3.13, 3.20)
- w.c., doccia (foto 3.14)
- laboratorio lavorazione carni (foto 3.15)
- celle frigo (foto 3.16)
- locale macellazione (foto 3.17)
- cella frigo (foto 3.18)
- c.t. (foto 3.19)
- porticato (foto 3.21, 3.22)

PIANO PRIMO

- scala esterna di accesso al piano (foto 3.23)
- terrazza (foto 3.24)
- ingresso-sala-cucina (foto 3.25)
- bagno (foto 3.26)
- corridoio (foto 3.27)
- ripostiglio (foto 3.28)
- camera (foto 3.29, 3.30, 3.31)

Il fabbricato ha accesso carrai e pedonale dalla Strada Provinciale n. 6 (vedi veduta aerea allegato 3).-
Le finiture interne ed esterne sono in buona fattura e strutturalmente il fabbricato non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta.-



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Diritto di superficie

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Proprietà per l'area

[REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -
[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 75; ha un'altezza utile interna variabile

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. Note: Dedotto dalla relazione tecnica e dal certificato di collaudo |
| Solai | tipologia: solaio in laterocemento tipo "Bausta" condizioni: buone Note: Dedotto dalla relazione tecnica e dal certificato di collaudo |
| Strutture verticali | materiale: c.a.-muratura condizioni: buone Note: Dedotto dalla relazione tecnica e dal certificato di collaudo |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno-metallo protezione: inesistente condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno-pvc condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto condizioni: buone |
| Pareti esterne | materiale: muratura in c.a. o mattoni modulari rivestimento: intonaco al civile e tinteggiatura condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: pietra condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: lastre in pietra-pistrelle in gres-prefinito in legno condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagni-cucina-laboratori materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone |



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da pozzo**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **termocon-**
vettori condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata con misure in loco e verifica sulle tavole di progetto e schede catastali ai sensi del DPR 138/98, tenendo conto anche della metratura del lotto su cui insiste il fabbricato.-

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| commerciale | sup comm omogeneizzata | 1,00 | 360,00 | € 450,00 |
| | | | | |
| residenziale | sup comm omogeneizzata | 1,00 | 170,00 | € 650,00 |
| | | | | |
| | | | 530,00 | |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2008

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: vedi allegato 7.1

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di climatizzazione.

Tipologia di impianto: Pompa di calore

Stato impianto: buono

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2008

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: vedi allegato 7.2



Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **B - FBBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUNICOLO**

Trattasi di capannone per l'allevamento di suini, insistente sul Mappale 298 di superficie catastale pari a metri quadri 10.826.-

Strutturalmente, per quanto visibile, dovrebbe essere costituito da murature in calcestruzzo o blocchi cementizi e solaio di copertura in laterocemento con sovrastante manto in lastre di "eternit" ricoperte di guaina ardesiata.-

L'immobile oltre alla stalla per allevamento suini è dotato di w.c., ufficio, deposito attrezzi, sala alimentazione e vasche liquami (vedi documentazione fotografica foto 3.32-3.39).-

Gli impianti tecnologici di servizio sono datati, ed agli atti presso gli uffici comunali non esistono certificazioni di conformità.-

Il lotto su cui insiste il fabbricato di che trattasi, e interessato anche dalla presenza di manufatti caratterizzabili come precari (vedi foto 3.40, 3.41, 3.42), opere ricadenti in area di vincolo paesaggistico non autorizzate e quindi da demolire.-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ ██████████ - Piena proprietà

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ - Residenza: Zoppola - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - ██████████ ██████████ ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.150,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 75; ha un'altezza utile interna di circa m. da metri 2,00 a metri 3,90

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficient

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata con misure in loco e verifica sulle tavole di progetto e schede catastali, tenendo conto anche della metratura del lotto su cui insiste il fabbricato.-

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| allevamento suinicolo | sup comm omogeneizzata | 1,00 | 1.150,00 | € 90,00 |
| | | | 1.150,00 | |



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C – TERRENI**

Si tratta di terreni che nell'insieme formano un unico lotto con i Mappali 291 e 298 dove insistono i fabbricati dell'azienda (vedi estratto di mappa allegato 2).-

Urbanisticamente tutta l'area è inserita in Zona E.6 degli ambiti di interesse agricolo (vedi allegato 5).-
Le aree adiacenti i fabbricati dell'azienda sono occupate da viabilità di servizio o da pertinenza a verde parzialmente alberata, mentre il resto seppur allo stato del sopraluogo fossero incolte, sono in effetti dedicate alla coltivazione orticola, visto anche la presenza di una serra a tunnel (vedi documentazione fotografica foto 3.43 e 3.44).

L'area aziendale nella sua completezza confina a nord con il Rio Brentella e con aree agricole, a est con il la Starda Provinciale 6, a sud con aree agricole, e a ovest con il Rio Brentella (vedi documentazione fotografica veduta aerea e estratto di mappa allegato 2).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ ██████████ - Piena proprietà

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ - Residenza: Zoppola - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - ██████████ ██████████ ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.194,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie orticoltura

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è quella dedotta dalle visure catastali.-

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|---------------|--------|------------------------|-----------------|
| agricolo | sup catastale | 1,00 | 16.194,00 | € 5,50 |
| | | | 16.194,00 | |

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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo



necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di ZOPPOLA (PN) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

8.2 Valutazione corpi:

A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO, LABORATORIO, SPACCIO E LAVORAZIONE, DEPOSITO E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI AZIENDALI

Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 272.500,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| commerciale | 360,00 | € 450,00 | € 162.000,00 |
| residenziale | 170,00 | € 650,00 | € 110.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 272.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 272.500,00 |

B - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO SUINICOLO

Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.500,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Allevamento suinicolo | 1.150,00 | € 90,00 | € 103.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 103.500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 103.500,00 |

C - TERRENI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.067,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Nella valutazione si è inoltre considerato anche la presenza sui terreni in oggetto della serra a tunnel per la coltivazione orticola e dei valori di compravendita dei terreni agricoli nel comprensorio (comuni di Zoppola, Arzene-Valvasone e San Giorgio della Richinvelda) atteso che il vivaismo viticolo sviluppatosi costituisce elemento di sopravvalutazione.-

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| agricolo | 16.194,00 | € 5,50 | € 89.067,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 89.067,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 89.067,00 |

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 PER ATTIVITA' AGRICOLE - MACELLO | Fabbricati per attività agricole [D10] | 530,00 | € 272.500,00 | € 272.500,00 |
| B - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALL. SUINICOLO | Fabbricati per attività agricole [D10] | 1.150,00 | € 103.500,00 | € 103.500,00 |
| C - TERRENI | Agricolo | 16.194,00 | € 89.067,00 | € 89.067,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 69.760,05 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.000,00 |
| Rimozione fabbricati precari non autorizzati | € -8.000,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 385.306,95 |
|---|---------------------|

Data generazione:
09-06-2021 13:06:34

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan

