

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **355/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lottizzazione in Barcis  
località Losie**

**Esperto alla stima:** Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via dei Vico, 7 - 33081 Aviano (PN)  
**Email:** michelecuch3@hotmail.com  
**Pec:** m.boschian\_cuch@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Losie - Barcis (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Lottizzazione in Barcis località Losie

**Corpo:** Area edificabile in Barcis località Losie

**Categoria:**

**Dati Catastali:** Immobiliare [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 59, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.11.35, reddito dominicale: € 0,59, reddito agrario: € 0,53, [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 88, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.35.30, reddito dominicale: € 1,82, reddito agrario: € 1,64, [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 320, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.09.22, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,43, [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 326, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.09.29, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,67, [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 334, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.02.05, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,15

### 2. Possesso

**Bene:** Località Losie - Barcis (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Area edificabile Barcis località Losie

**Corpo:** Area edificabile Barcis località Losie

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** - Losie - Barcis (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Area edificabile Barcis località Losie

**Corpo:** Area edificabile Barcis località Losie

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - Losie - Barcis (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Area edificabile Barcis località Losie

**Corpo:** Area edificabile Barcis località Losie

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** - Losie - Barcis (Pordenone) - 33080

**Lotti:** Area edificabile Barcis località Losie

**Corpo:** Area edificabile Barcis località Losie

**Comproprietari:**

**6. Misure Penali**

**Beni:** - Losie - Barcis (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Area edificabile Barcis località Losie

**Corpo:** Area edificabile Barcis località Losie

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Losie - Barcis (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Area edificabile Barcis località Losie

**Corpo:** Area edificabile Barcis località Losie

**Continuità delle trascrizioni:** null

**8. Prezzo**

**Bene:** - Losie - Barcis (Pordenone) - 33080

**Lotto:** Area edificabile Barcis località Losie

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

01/2014

01/2014

**Lottizzazione in Barcis (Pordenone)  
Località Losie**

**Lotto: Lottizzazione residenziale a destinazione turistica in Barcis località Losie**

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: Lottizzazione in Barcis località Losie.

sito in frazione: Losie Comune di Barcis (PN)

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 59, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.11.35, reddito dominicale: € 0,59, reddito agrario: € 0,53

Derivante da: Frazionamento del 08/01/1992 n. 1012/1991

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 88, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.35.30, reddito dominicale: € 1,82, reddito agrario: € 1,64

Confini: Frazionamento del 08/01/1992 n. 1012/1991

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 320, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.09.22, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,43

Derivante da: Frazionamento del 08/01/1992 n. 1012/1991

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 326, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.09.29, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,67

Derivante da: Frazionamento n. 1012/1991

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Barcis, foglio 25, particella 334, subalterno -, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 0.02.05, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,15

Derivante da: Frazionamento del 08/01/1992 n. 1012/1991

Conformità catastale: Si

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in località Losie di Barcis, raggiungibili dalla strada Barcis - Piancavallo. Gli immobili costituiscono una lottizzazione con terreni edificabili e terreni ad area verde di servizio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricolo - paesaggistica a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** Importanti servizi ad alta tecnologia, presenti nella zona: assenti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono incomplete poiché l'area edificabile risulta sprovvista di lavori di asfaltatura e illuminazione. Importanti centri limitrofi: Barcis, Piancavallo.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricolo – paesaggistiche.

**Attrazioni paesaggistiche:** strada paesaggistica di collegamento Barcis - Piancavallo.

**Attrazioni storiche:** non presenti.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: Prot. 60411/2015 Nota Agenzia delle Entrate su richiesta di esistenza contratti di locazione per gli immobili pignorati.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale annotate a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data  
28/05/2015 ai nn. 5939/815.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [redacted]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/03/2015 ai nn. 3275/2442;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** Non pertinente

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non pertinente

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal **30/04/1992** al  
**05/10/1999** - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio S. Gerardi in data 30/04/1992 ai nn. 109226 - trascritto a: Pordenone  
(PN) in data 28/05/1992 ai nn. 6332/4845

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal **05/10/1999** al  
**21/10/1999** - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio G. Pertegato in data 05/10/1999 ai nn. 94129 - trascritto a: Pordenone  
(PN) in data 13/10/1999 ai nn. 14742/10538

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 21/10/1999 al 22/10/2002 - In forza di [redacted] atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio G. Pertegato in data 21/10/1999 ai nn. 94129 - trascritto a: Pordenone (PN) in data 27/10/1999 ai nn. 15453/11049

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 22/10/2002 al 21/12/2007 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio G. Pertegato in data 22/10/2002 ai nn. 172115 - trascritto a: Pordenone (PN) in data 30/10/2002 ai nn. 18052/12956

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 21/12/2007 al 06/06/2011 - In forza di atto di assegnazione  
**A rogito:** Notaio G. Pertegato in data 21/12/2007 ai nn. 271581 - trascritto a: Pordenone (PN) in data 11/01/2008 ai nn. 758/476

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 06/06/2011 al 19/07/2013 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio Anna Milan in data 06/06/2011 ai nn. 1612 - trascritto a: Pordenone (PN) in data 27/06/2011 ai nn. 9544/6567

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 19/07/2013 al 09/09/2014 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio G. Pertegato in data 19/07/2013 ai nn. 285922 - trascritto a: Pordenone (PN) in data 23/07/2013 ai nn. 10373/7797

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 09/09/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** Notaio G. Pertegato in data 09/09/2014 ai nn. 288171 - trascritto a: Pordenone (PN) in data 11/09/2014 ai nn. 10094/7556

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

**7.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Particelle N° 320, 326, 324 Foglio 25: zona omogenea G2C (zona residenziale Losie); Particella n° 88 Foglio 25: parzialmente in zona

	E3C e parzialmente in zona G2C; Particella n° 59 Foglio 25 zona E3C
Norme tecniche di attuazione:	Zona G2C: Attività turistiche Zona E3C: ambiti silvo - zootecnici
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 648 Segretario Comune di Barcis. trascritto a Pordenone il 30.10.1987 n. 11202/8802
Obblighi derivanti:	IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (lavori di asfaltatura e pubblica illuminazione) E LE SPESE DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE DELLE STESSE SARANNO A CARICO DI TUTTI I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DELLA LOTTIZZAZIONE, IN BASE ALLE QUOTE MILLESIMALI INDICATE NELLA TABELLA ALLEGATA SUB "A" AL TRASCRIVENDO ATTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Scarsa appetibilità commerciale per posizionamento isolato e distante da strada di collegamento Barcis - Piancavallo e vista lago Barcis non friubile.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mc / mq
Rapporto di copertura:	30% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	6,5 ml
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 %
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Descrizione degli immobili: Lottizzazione in Barcis località Losie

Gli immobili pignorati costituiscono un'area edificabile in località Losie Comune di Barcis. L'area è raggiungibile dalla strada di collegamento Barcis - Piancavallo transitando per la località Pezzeda. La zona omogenea presenta delle connotazioni paesaggistico - ambientali e sono stati realizzati alcuni nuclei abitativi nelle vicinanze. L'area edificabile, oggetto di un progetto di urbanizzazione dei primi anni Novanta, si presenta isolata e a scarsa ricettività turistica. Le opere di urbanizzazione presenti sono l'impianto fognario e la possibilità di allacciamento all'acquedotto comunale; sono mancanti i lavori di asfaltatura e di illuminazione pubblica del tratto stradale di accesso che saranno a carico dell'utente finale.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

il terreno risulta di forma regolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente franco limoso

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Colture erbacee non presenti

Colture arboree non presenti

Selvicolture incolto produttivo con presenza di essenze forestali ad alto fusto tipiche della zona (faggio, carpino, pino bianco)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: In evidente stato di abbandono.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### Stima del valore dell'area fabbricabile.

Per il calcolo del valore unitario dell'area edificabile si è proceduto come segue:

- Area edificabile (sottozona G2C) = 5.000 mq.
- Indice di densità edilizia territoriale = 0,5 mc / mq (sottozona G2C).
- Volume edificabile =  $5.000 \times 0,5 = 2.500$  mc
- Superficie edificabile =  $2.500 / 3$  ml = 833 mq
- Valore economico superficie edificabile potenziale =  $833 \times 1.300,00$  (costo di costruzione unità residenziale) = 1.082.900,00 €
- Indice di superficie fabbricabile = 8%
- Valore superficie edificabile reale  $1.082.900,00 \times 8\% = 86.632,00$ .
- Valore area edificabile = 86.632,00
- Valore area verde di servizio =  $1.635 \text{ mq} \times 0,66 = 1.079,00$   
Valore finale della lottizzazione (area edificabile e area di servizio) =  $86.632,00 \text{ €} + 1.079,00 \text{ €} = 87.711,00$
- Detrazioni al valore per completamento opere di urbanizzazione primaria:
  - a) Lavori di asfaltatura manto stradale = 30.000,00
  - b) Lavori di illuminazione stradale = 15.000,00
- **Valore finale della lottizzazione al netto delle detrazioni:  $87.711,00 - 45.000,00 = 42.711,00$**

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Barcis, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Borsino immobiliare FIAISP. Valore Medio Agricolo della Provincia di Pordenone anno 2015; Regione agraria n° 1, alte valli del Cellina e del Meduna., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore Agricolo Medio Incolto Produttivo: 6.600 Euro per Ettaro; 0,66 € per MQ. Valore area edificabile: 8,32 € per MQ, Rilevazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barcis

**8.3 Valutazione corpi:****Lottizzazione in Barcis località Losie.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-----------------------------------	------------------------	---------------------------

Valore corpo	€ 87.711,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 87.711,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.711,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lottizzazione in Barcis località Losie		6.635 mq	€ 87.711,00	€ 87.711,00

**8.4 Adeguamenti, detrazioni al valore e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ -21.927,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Lavori di asfaltatura manto stradale	€ -30.000,00
Lavori di completamento illuminazione stradale pubblica	€ -15.000,00

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

**Valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € 20.783,25

Aviano (PN), 09-11-2015

IL C.T.U.  
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

