

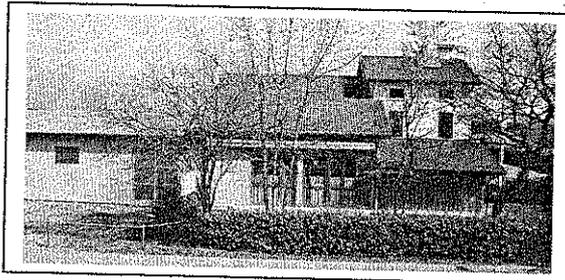
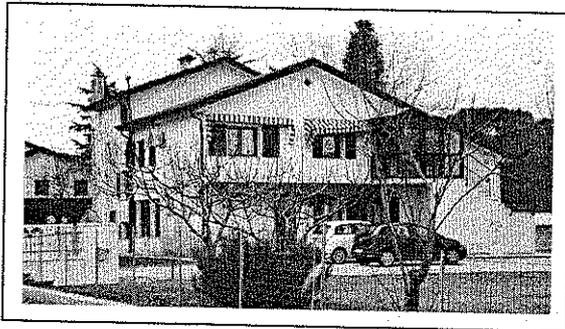
**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, - BPI Scpa -** [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 166/2015 e 42/2016  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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



<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b>	
Lotti 001 - Fg. 64 mapp. 53	
002 - Fg. 64 mapp. 96	
003 - Fg. 64 mapp. 106	
004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1	
005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2	
006 - Fg. 64 mapp. 100	
007 - Fg. 64 mapp. 102	
008 - Fg. 64 mapp. 99	
009 - Fg. 64 mapp. 83	
010 - Fg. 15 mapp. 915	



**Esperto alla stima:** Geom. Renza Borean  
**Codice fiscale:** BRNRNZ57A67L483W  
**Partita IVA:** 00244570933  
**Studio in:** Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia  
**Telefono:** 0434870341  
**Fax:** 0434870341  
**Email:** renza.borean@tiscali.it  
**Pec:** renza.borean@geopec.it

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Buie d'Istria - Villotte - San Quirino (Pordenone) - 33080  
EFFETTUATA LA VARIAZIONE CATASTALE DEL MAPPALE 53, PROT. PN0045255 DEL 23/05/2016  
PER AVERE CONTINUITA' DEI DATI CATASTALI ATTUALI CON QUELLI PIGNORATI, SI RIPORTANO  
ENTRAMBI DISTINGUENDOLI FRA SUPERATI ED AGGIORNATI.

**Lotto:** 001 - Fg. 64 mapp. 53

**Corpo:** A - sub 1

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

**Dati Catastali superati:** [REDACTED] foglio 64, particella 53, subalterno 1, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T-1-2, comune San Quirino, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie mq 116, rendita € 232,41, Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 53, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.09.40

**Dati Catastali aggiornati:** [REDACTED] foglio 64, particella 53, subalterno 1, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T-1-2, comune San Quirino, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq 123, rendita € 309,87.

**Corpo:** A - ex sub 2 ora sub 7

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali superati (sub 2):** [REDACTED] foglio 64, particella 53, subalterno 2, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T, comune San Quirino, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 82, superficie mq 100, rendita € 1.126,50, Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 53, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.09.40

**Dati Catastali aggiornati (sub 7):** [REDACTED] foglio 64, particella 53, subalterno 7, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T, comune San Quirino, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 167, superficie mq 180, rendita € 2.294,20.

**Corpo:** A - ex sub 6 ora sub 8

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

**Dati Catastali superati (sub 6):** [REDACTED] foglio 64, particella 53, subalterno 6, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T-1, comune San Quirino, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 135, superficie mq 75, rendita € 216,14, Ente urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 53, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.09.40

**Dati Catastali aggiornati (sub 8):** [REDACTED] foglio 64, particella 53, subalterno 8, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T-1, comune San Quirino, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 88, superficie mq 100, rendita € 140,89.

**Lotto:** 002 - Fg. 64 mapp. 96

**Corpo:** A - Attività commerciale

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 64, particella 96, scheda catastale 2729/A, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 2.375,70, Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 96, superficie catastale 00.16.90

**Lotto:** 003 - Fg. 64 mapp. 106

**Corpo:** A - Attività commerciale

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 64, particella 106, scheda catastale 2729/A, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T-1, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € 1.342,79, Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 106, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.19.95

**Lotto:** 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1

**Corpo:** A - Abitazione

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 64, particella 136, subalterno 1, scheda catastale 88574, indirizzo Via Buie d'Istria 7, piano T-1-2, comune San Quirino, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie mq 239, rendita € € 490,63, Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 136, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 00.18.20

**Lotto:** 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2

**Corpo:** A - Abitazione

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 64, particella 136, subalterno 2, scheda catastale 88574, indirizzo Via Buie d'Istria 7, piano T-1, comune San Quirino, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq 67, rendita € 154,94, Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 136, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 00.18.20

**Lotto:** 006 - Fg. 64 mapp. 100

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 100, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00 25 70, reddito dominicale: € € 19,91, reddito agrario: € € 13,27

**Lotto:** 007 - Fg. 64 mapp. 102

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 102, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.03.60, reddito dominicale: € € 2,79, reddito agrario: € € 1,86

**Lotto:** 008 - Fg. 64 mapp. 99

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 99, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale

00.33.70, reddito dominicale: € € 26,11, reddito agrario: € € 17,40

**Lotto:** 009 - Fg. 64 mapp. 83

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 83, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.52.95, reddito dominicale: € € 41,02, reddito agrario: € € 27,35

**Bene:** - Burrida - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 010 - Fg. 15 mapp. 915

**Corpo:** A - Terreno

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietà per 1/2 Trevisan Bruno nato a Fontanafredda il 09-10-1948, nuda proprietà per 1/2 [REDACTED] usufrutto per 1/1, sezione censuaria Porcia, foglio 15, particella 915, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha 00.10.00, reddito dominicale: € € 8,26, reddito agrario: € € 5,94

## 2. Possesso

**Bene:** Via Buie d'Istria - Villotte - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Fg. 64 mapp. 53

**Corpo:** A - sub 1

**Possesso:** Libero di persone ma non di cose

**Corpo:** A - sub 2

**Possesso:** Libero di persone ma non di cose

**Corpo:** A - sub 6

**Possesso:** Libero di persone ma non di cose

**Lotto:** 002 - Fg. 64 mapp. 96

**Corpo:** A - Attività commerciale

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 003 - Fg. 64 mapp. 106

**Corpo:** A - Attività commerciale

**Possesso:** Libero di persone ma non di cose

**Lotto:** 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1

**Corpo:** A - Abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2

**Corpo:** A - Abitazione  
**Possesso:** Occupato dal debitore

**Lotto:** 006 - Fg. 64 mapp. 100  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 007 - Fg. 64 mapp. 102  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 008 - Fg. 64 mapp. 99  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Possesso:** In uso dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 009 - Fg. 64 mapp. 83  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** - Burrida - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 010 - Fg. 15 mapp. 915  
**Corpo:** A - Terreno  
**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Buie d'Istria - Villotte - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Fg. 64 mapp. 53  
**Corpo:** A - sub 1  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Corpo:** A - ex sub 2 ora sub 7  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI  
**Corpo:** A - ex sub 6 ora sub 8  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002 - Fg. 64 mapp. 96  
**Corpo:** A - Attività commerciale  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003 - Fg. 64 mapp. 106  
**Corpo:** A - Attività commerciale  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1

**Corpo:** A - Abitazione

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI per il piano terra

**Lotto:** 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2

**Corpo:** A - Abitazione

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

**Lotto:** 006 - Fg. 64 mapp. 100

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 007 - Fg. 64 mapp. 102

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 008 - Fg. 64 mapp. 99

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 009 - Fg. 64 mapp. 83

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** - Burrida - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 010 - Fg. 15 mapp. 915

**Corpo:** A - Terreno

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Buie d'Istria - Villotte - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Fg. 64 mapp. 53

**Corpo:** A - sub 1

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Consorzio Agrario FVG, Banca Nazionale del Lavoro

**Corpo:** A - ex sub 2 ora sub 7

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Banca Nazionale del Lavoro

**Corpo:** A - ex sub 6 ora sub 8

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Banca Nazionale del Lavoro

**Lotto:** 002 - Fg. 64 mapp. 96  
**Corpo:** A - Attività commerciale  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale

**Lotto:** 003 - Fg. 64 mapp. 106  
**Corpo:** A - Attività commerciale  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Banca Nazionale del Lavoro

**Lotto:** 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1  
**Corpo:** A - Abitazione  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Banca Nazionale del Lavoro

**Lotto:** 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2  
**Corpo:** A - Abitazione  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Banca Nazionale del Lavoro 

**Lotto:** 006 - Fg. 64 mapp. 100  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale

**Lotto:** 007 - Fg. 64 mapp. 102  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Banca Nazionale del Lavoro

**Lotto:** 008 - Fg. 64 mapp. 99  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Banca Nazionale del Lavoro

**Lotto:** 009 - Fg. 64 mapp. 83  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale, Banca Nazionale del Lavoro

**Bene:** - Burrida - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 010 - Fg. 15 mapp. 915  
**Corpo:** A - Terreno  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Buie d'Istria - Villotte - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotti:** 001 - Fg. 64 mapp. 53

**Corpo:** A - sub 1  
**Comproprietari:** Nessuno  
**Corpo:** A - ex sub 2 ora sub 7  
**Comproprietari:** Nessuno  
**Corpo:** A - ex sub 6 ora sub 8  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 002 - Fg. 64 mapp. 96  
**Corpo:** A - Attività commerciale  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 003 - Fg. 64 mapp. 106  
**Corpo:** A - Attività commerciale  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1  
**Corpo:** A - Abitazione  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2  
**Corpo:** A - Abitazione  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 006 - Fg. 64 mapp. 100  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 007 - Fg. 64 mapp. 102  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 008 - Fg. 64 mapp. 99  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 009 - Fg. 64 mapp. 83  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** - Burrida - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotti:** 010 - Fg. 15 mapp. 915  
**Corpo:** A - Terreno

Comproprietari: [REDACTED] x 1/2, usufruttuaria [REDACTED]

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Buie d'Istria - Villotte - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Fg. 64 mapp. 53

**Corpo:** A - sub 1

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - ex sub 2 ora sub 7

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** A - ex sub 6 ora sub 8

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 002 - Fg. 64 mapp. 96

**Corpo:** A - Attività commerciale

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 003 - Fg. 64 mapp. 106

**Corpo:** A - Attività commerciale

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1

**Corpo:** A - Abitazione

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2

**Corpo:** A - Abitazione

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 006 - Fg. 64 mapp. 100

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 007 - Fg. 64 mapp. 102

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 008 - Fg. 64 mapp. 99

**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Misure Penali:** Non specificato

**Lotto:** 009 - Fg. 64 mapp. 83  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Misure Penali:** Non specificato

**Bene:** - Burrida - Porcia (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 010 - Fg. 15 mapp. 915  
**Corpo:** A - Terreno  
**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Buie d'Istria - Villotte - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001 - Fg. 64 mapp. 53  
**Corpo:** A - sub 1  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** A - ex sub 2 ora sub 7  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** A - ex sub 6 ora sub 8  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Fg. 64 mapp. 96  
**Corpo:** A - Attività commerciale  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Fg. 64 mapp. 106  
**Corpo:** A - Attività commerciale  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1  
**Corpo:** A - Abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2  
**Corpo:** A - Abitazione  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 006 - Fg. 64 mapp. 100  
**Corpo:** A - Terreno agricolo  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007 - Fg. 64 mapp. 102  
**Corpo:** A - Terreno agricolo

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 008 - Fg. 64 mapp. 99**

**Corpo: A - Terreno agricolo**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 009 - Fg. 64 mapp. 83**

**Corpo: A - Terreno agricolo**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: - Burrida - Porcia (Pordenone) - 33080**

**Lotto: 010 - Fg. 15 mapp. 915**

**Corpo: A - Terreno**

**Continuità delle trascrizioni: NO**

## **8. Prezzo**

**Bene: Via Buie d'Istria - Villotte - San Quirino (Pordenone) - 33080**

**Lotto: 001 - Fg. 64 mapp. 53**

**Prezzo da libero: € 98.741,25**

**Prezzo da occupato: € 98.741,25**

**Lotto: 002 - Fg. 64 mapp. 96**

**Prezzo da libero: € 44.580,00**

**Prezzo da occupato: € 44.580,00**

**Lotto: 003 - Fg. 64 mapp. 106**

**Prezzo da libero: € 86.445,00**

**Prezzo da occupato: € 86.445,00**

**Lotto: 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1**

**Prezzo da libero: € 130.113,75**

**Prezzo da occupato: € 130.113,75**

**Lotto: 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2**

**Prezzo da libero: € 32.223,75**

**Prezzo da occupato: € 32.223,75**

**Lotto: 006 - Fg. 64 mapp. 100**

**Prezzo da libero: € 13.492,50**

**Prezzo da occupato: € 13.492,50**

**Lotto: 007 - Fg. 64 mapp. 102**  
**Prezzo da libero: € 1.890,00**  
**Prezzo da occupato: € 1.890,00**

**Lotto: 008 - Fg. 64 mapp. 99**  
**Prezzo da libero: € 13.901,25**  
**Prezzo da occupato: € 13.901,25**

**Lotto: 009 - Fg. 64 mapp. 83**  
**Prezzo da libero: € 21.841,88**  
**Prezzo da occupato: € 21.841,88**

**Bene: - Burrida - Porcia (Pordenone) - 33080**

**Lotto: 010 - Fg. 15 mapp. 915**  
**Prezzo da libero: € 1.980,00**  
**Prezzo da occupato: € 1.980,00**

Beni in San Quirino (Pordenone)  
Località/Frazione Villotte  
Via Buie d'Istria

**Lotto: 001 - Fg. 64 mapp. 53**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No. Il certificato ipotecario speciale relativo ai beni pignorati, porta la data del 01.07.2015. Successivamente, in data 03.03.2016, reg. gen. 2975, reg. part. 2164, è stato trascritto il pignoramento con atto giudiziario del Tribunale di Pordenone del 02.02.2016 rep. 375, con cui la Banca Nazionale del Lavoro SPA trascriveva ipoteca contro [redacted] sui beni siti in San Quirino Fg. 64 mapp. 53 sub 1, 2 e 6, mapp. 136 sub 1 e 2, mapp. 106, 83, 99 e 102.

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 - sub 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080  
frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [redacted] acquistava gli immobili distinti al Fg. 64 mapp. 51-52-53 (ora 83, 96, 99, 106 e 53) da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie. Con ATTO DI RISCATTO Rep. n. 59577 del 10/06/1983, in morte di [redacted] la proprietà passava a [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 64, particella 53, subalterno 1, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T-1-2, comune San Quirino, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq 123, rendita € 309,87.

Con la variazione al protocollo PN 0045255 del 23/05/2016, si rendono indipendenti i sub 1 dal (ex 2) sub 7 togliendo l'accesso promiscuo indicato nelle vecchie planimetrie con un tratteggio ed identificato con il sub 4. Sarà possibile aprire un accesso indipendente sul vano cucina al piano terra e chiudendo la porta comunicante con la cucina dell'attuale sub 7.

Derivante da: Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [redacted] acquistava gli immobili distinti al Fg. 64 mapp. 51-52-53 (ora 83, 96, 99, 106 e 53) da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie. Con ATTO DI RISCATTO Rep. n. 59577 del 10/06/1983, in morte di [redacted] la proprietà passava a [redacted]

Confini: In particolare il sub 1 confina con i sub 7 e 8 del medesimo mappale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria San quirino, foglio 64, particella 53, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.09.40

Confini: Il mappale 53 confina a est e a sud con la strada, a nord con il mapp. 99, a ovest con il mapp. 106.

**Conformità catastale:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale per l'avvenuta variazione al protocollo n. PN0045255 del 23/05/2016.

**Identificativo corpo: A - ex sub 2 ora sub 7**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

Con la variazione al protocollo PN 0045255 del 23/05/2016, si rendono indipendenti i sub 1 dal (ex 2) sub 7 togliendo l'accesso promiscuo indicato nelle vecchie planimetrie con un tratteggio ed identificato con il sub 4. Sarà possibile aprire un accesso indipendente sul vano cucina al piano terra per il sub 1 e chiudendo la porta comunicante con la cucina dell'attuale sub 7.

Note: Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [redacted] acquistava gli immobili distinti al Fg. 64 mapp. 51-52-53 (ora 83, 96, 99, 106 e 53) da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie. Con ATTO DI RISCATTO Rep. n. 59577 del 10/06/1983, in morte di [redacted], la proprietà passava a [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 64, particella 53, subalterno 7, indirizzo Via Buie d'Istria 4, comune San Quirino, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 167, superficie mq 180, rendita € 2.294,20.

Derivante da: Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [redacted] acquistava gli immobili distinti al Fg. 64 mapp. 51-52-53 (ora 83, 96, 99, 106 e 53) da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie. Con ATTO DI RISCATTO Rep. n. 59577 del 10/06/1983, in morte di [redacted] la proprietà passava a [redacted]

Confini: In particolare il sub 7 confina con i sub 1 e 8 del medesimo mappale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 53, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.09.40

Confini: Il mappale 53 confina a est e a sud con la strada, a nord con il mapp. 99, a ovest con il mapp. 106.

**Conformità catastale:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale per l'avvenuta variazione al protocollo n.

PN0045255 del 23/05/2016.

Identificativo corpo: A - ex sub 6 ora sub 8

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [redacted] acquistava gli immobili distinti al Fg. 64 mapp. 51-52-53 (ora 83, 96, 99, 106 e 53) da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie. Con ATTO DI RISCATTO Rep. n. 59577 del 10/06/1983, in morte di [redacted], la proprietà passava a [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: [redacted] foglio 64, particella 53, subalterno 8, indirizzo Via Buie d'Istria 4, comune San Quirino, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 88, superficie mq 100, rendita € 140,89.

Derivante da: Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [redacted] acquistava gli immobili distinti al Fg. 64 mapp. 51-52-53 (ora 83, 96, 99, 106 e 53) da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie. Con ATTO DI RISCATTO Rep. n. 59577 del 10/06/1983, in morte di [redacted] la proprietà passava a [redacted]

Confini: In particolare il sub 8 confina con i sub 1 e 7 del medesimo mappale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 53, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.09.40

Confini: Il mappale 53 confina a est e a sud con la strada, a nord con il mapp. 99, a ovest con il mapp. 106.

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale per l'avvenuta variazione al protocollo n. PN0045255 del 23/05/2016.

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

Trattasi di un vecchio fabbricato ex "Ente Nazionale per le Tre Venezie" facente parte del podere n. 8 della zona n. 2 "Villotte".

Gli immobili oggetto di stima sono edifici a destinazione mista, residenziale, commerciale e cantina (mapp. 106), in disuso da circa un paio d'anni.

Edificati nei primi anni 50, essi originariamente presentavano una tipologia rurale formata da abitazione con annessa stalla e porticato.

Successivamente l'edificio è stato trasformato ed ampliato ricavando una porzione ad attività agri-

turistica e una parte in ampliamento a cantina di vinificazione, imbottigliamento e stoccaggio dei prodotti ai fini della commercializzazione (mapp. 106).

La porzione rivolta alla ristorazione trovasi ricavata al piano terra dell'edificio originario.

Tale variazione d'uso è stata effettuata con interventi di ristrutturazione ed ampliamento al fine di ottenere dei locali idonei all'uso a cui destinarli (sub 7); Il sub 1 comprendente il 1° piano, la soffitta, la cucina al piano terra, non ha subito ristrutturazioni. Il sub 8 comprende dei locali accessori, la ex cella frigorifera, e l'ex fienile che risulta accessibile da botola e scala a pioli.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici.

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP, Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A - sub 1

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone), Via Buie d'Istria 4**

Libero

Note: Libero di persone ma non di cose.

**Identificativo corpo:** A - sub 7

**Negozi, botteghe [C1] sito in San Quirino (Pordenone),**

Libero

Note: Libero di persone ma non di cose.

**Identificativo corpo:** A - sub 8

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Quirino (Pordenone),**

Libero

Note: Libero di persone ma non di cose.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A - sub 1

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted]  
Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted]  
Derivante da: garanzia di mutuo in data 30/10/2003 ai nn. 39620; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00;

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Convenzione edilizia a favore di comune di San Quirino comune contro [redacted], Derivante da: Convenzione; iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2010 ai nn. 7195/4809.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] in data 11/11/2014 ai nn. 2055; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2014 ai nn. 13048/2033; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 42.001,09.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 02/02/2016 ai nn. 375 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

**Identificativo corpo:** A - ex sub 2 ora sub 7

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo in data 30/10/2003 ai nn. 39620; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00;

Note: RICONTRATO ERRORE NELLA NOTA DI ISCRIZIONE DELL'IPOTECA: L'UNITA' NEGOZIALE N. 2 RIPORTANTE IL FABBRICATO FG. 64 MAPPALE 53 SUB 2, E' STATO ASSEGNATO AL SOGGETTO N. 2 [REDACTED] MENTRE E' DEL SOGGETTO N. 1 [REDACTED] L'UNITA' NEGOZIALE N.1 RIPORTANTE IL FABBRICATO FG. 64 MAPPALE 136 SUB 2, E' STATO ASSEGNATO AL SOGGETTO N. 1 [REDACTED] MENTRE E' DEL SOGGETTO N. 2 [REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Convenzione edilizia a favore di comune di San Quirino comune contro [REDACTED] Derivante da: Convenzione; iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2010 ai nn. 7195/4809.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] in data 11/11/2014 ai nn. 2055; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2014 ai nn. 13048/2033; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 42.001,09.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

**Identificativo corpo:** A - ex sub 6 ora sub 8

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo in data 30/10/2003 ai nn. 39620; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00;

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] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di riscatto a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 28/06/1983 ai nn. 59577 - trascritto a Udine in data 16/08/1983 ai nn. 17408/1497.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 1

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di riscatto a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 28/06/1983 ai nn. 59577 - trascritto a Udine in data 16/08/1983 ai nn. 17408/1497.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di riscatto a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 28/06/1983 ai nn. 59577 - trascritto a Udine in data 16/08/1983 ai nn. 17408/1497.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 8

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

Numero pratica: PAC

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano attuativo comunale

Per lavori: di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento destinato ad attività di ristorazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/2010 al n. di prot.

NOTE: approvazione PAC con delibera n. 33 del 28.01.2010: durata 5 anni. Mai dato seguito.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 1

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

Numero pratica: Concessione n. 19 del 1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da stalla annessa al fabbricato a cantina per l'imbottigliamento e lo stoccaggio di vini di produzione propria

Presentazione in data 15/12/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 14/04/1980 al n. di prot. 19

Abitabilità/agibilità in data 05/09/1980 al n. di prot. 6557/79

NOTE: Dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, si desume che l'immobile è stato costruito circa nel 1954. Non è stata reperita la pratica con cui è stato edificato l'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 1**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

Numero pratica: C.E. n. 5 del 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riatto per la formazione di locali agrituristici di ristoro e ampliamento ad uso servizi igienici

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/11/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 28/04/1986 al n. di prot. 73/1985

Abitabilità/agibilità in data 29/07/1986 al n. di prot. 3206/86

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 1**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

Numero pratica: C.E. n. 32/1999 Pratica n. 99/051

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Modifica da attività agrituristica a piccola ristorazione - con ampliamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1999 al n. di prot. 3121

Rilascio in data 25/06/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1999 al n. di prot. 11065 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Alla presente concessione, precedono altre pratiche edilizie che però non hanno avuto seguito. In particolare:

- Autorizzazione n. 13-1989, Prat. 92-1988, Prot. 5792/88 per la "costruzione recinzione": non è stata costruita alcuna recinzione.
- Domanda permesso di costruire prat. edil. 26/1990, prot. 1480: non rilasciata alcuna autorizzazione
- Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 19/1990 Prat. 85-1989, m prot. 4281/89 per "posa tendaggio tipo capottina stagionale"; si omette la pratica in quanto superata dalle successive concessioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 1**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

Numero pratica: Autorizzazione n. 006/2006, Prot. 14281/884, Pratica Edilizia n. 05/156PREC1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in precario ai sensi dell'art. 81 della L.R. 52/91

Per lavori: Installazione di vetrata presso porticato destinato alla ristorazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/10/2005 al n. di prot. 14281

Rilascio in data 20/01/2006 al n. di prot. 14281/884

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 1**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

Numero pratica: Prot. 12584 del 09/11/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Note tipo pratica: Ristrutturazione del pilastro ad angolo, sostituzione della capottina con installazione di orditura lignea, ad unica falda inclinata, con manto di copertura in tegole del tipo canadese. Tenda a chiusura perimetrale

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2009 al n. di prot. 12584

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Precedente alla presente DIA, era stata inoltrata domanda per ottenere il permesso a costruire Prot. 0010533, prat. edil. 08/133 per ristrutturazione di un edificio da adibire a pubblico esercizio; Non rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 1

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

Numero pratica: Permesso di costruzione n. 010/118, Prot. n. 1293, Pratica n. 010/118

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Inizio lavori 30-01-2012

Per lavori: Installazione di serramento a chiusura definitiva del porticato annesso e contestuale modifica della forometria del locale cucina.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/2010 al n. di prot. 12905

Rilascio in data 03/02/2011 al n. di prot. 1293

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Precede domanda di permesso di costruire del 02.07.2010 per installazione di serramento a chiusura definitiva del porticato annesso ad attività di ristorazione; ottenuto parere contrario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 1

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: PAC

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano attuativo comunale

Per lavori: di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento destinato ad attività di ristorazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/2010

NOTE: approvazione PAC con delibera n. 33 del 28.01.2010: durata 5 anni. Mai dato seguito.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Villotte, Via Buie d'Istria 4**

Numero pratica: Concessione n. 19 del 1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da stalla annessa al fabbricato a cantina per l'imbottigliamento e lo stoccaggio di vini di produzione propria

Presentazione in data 15/12/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 14/04/1980 al n. di prot. 19

Abitabilità/agibilità in data 05/09/1980 al n. di prot. 6557/79

NOTE: Dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia, si desume che l'immobile è stato costruito circa nel 1954. Non è stata reperita la pratica con cui è stato edificato l'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: C.E. n. 5 del 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riatto per la formazione di locali agrituristici di ristoro e ampliamento ad uso servizi igienici

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/11/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 28/04/1986 al n. di prot. 73/1985

Abitabilità/agibilità in data 29/07/1986 al n. di prot. 3206/86

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: C.E. n. 32/1999 Pratica n. 99/051

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Modifica da attività agrituristica a piccola ristorazione - con ampliamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1999 al n. di prot. 3121

Rilascio in data 25/06/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1999 al n. di prot. 11065 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Alla presente concessione, precedono altre pratiche edilizie che però non hanno avuto seguito. In particolare:

- Autorizzazione n. 13-1989, Prat. 92-1988, Prot. 5792/88 per la "costruzione recinzione": non è stata costruita alcuna recinzione.

- Domanda permesso di costruire prat. edil. 26/1990, prot. 1480: non rilasciata alcuna autorizzazione

- Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 19/1990 Prat. 85-1989, m prot. 4281/89 per "posa tendaggio tipo capottina stagionale"; si omette la pratica in quanto superata dalle successive concessioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: Autorizzazione n. 006/2006, Prot. 14281/884, Pratica Edilizia n. 05/156PREC1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in precario ai sensi dell'art. 81 della L.R. 52/91

Per lavori: Installazione di vetrata presso porticato destinato alla ristorazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/10/2005 al n. di prot. 14281

Rilascio in data 20/01/2006 al n. di prot. 14281/884

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: Prot. 12584 del 09/11/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Note tipo pratica: Ristrutturazione del pilastro ad angolo, sostituzione della capottina con installazione di orditura lignea, ad unica falda inclinata, con manto di copertura in tegole del tipo canadese. Tenda a chiusura perimetrale

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2009 al n. di prot. 12584

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Precedente alla presente DIA, era stata inoltrata domanda per ottenere il permesso a costruire Prot. 0010533, prat. edil. 08/133 per ristrutturazione di un edificio da adibire a pubblico esercizio; Non rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: Permesso di costruzione n. 010/118, Prot. n. 1293, Pratica n. 010/118

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Inizio lavori 30-01-2012

Per lavori: Installazione di serramento a chiusura definitiva del porticato annesso e contestuale modifica della forometria del locale cucina.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/2010 al n. di prot. 12905

Rilascio in data 03/02/2011 al n. di prot. 1293

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Precede domanda di permesso di costruire del 02.07.2010 per installazione di serramento a chiusura definitiva del porticato annesso ad attività di ristorazione; ottenuto parere contrario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: PAC

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Piano attuativo comunale

Per lavori: di iniziativa privata per la realizzazione di un insediamento destinato ad attività di ristorazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/2010 al n. di prot.

NOTE: approvazione PAC con delibera n. 33 del 28.01.2010: durata 5 anni. Mai dato seguito.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 8

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: C.E. n. 5 del 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: riatto per la formazione di locali agrituristici di ristoro e ampliamento ad uso servizi igienici

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 16/11/1985 al n. di prot.

Rilascio in data 28/04/1986 al n. di prot. 73/1985

Abitabilità/agibilità in data 29/07/1986 al n. di prot. 3206/86

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 8

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: C.E. n. 32/1999 Pratica n. 99/051

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: Modifica da attività agrituristica a piccola ristorazione - con ampliamento

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/04/1999 al n. di prot. 3121

Rilascio in data 25/06/1999 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1999 al n. di prot. 11065. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Alla presente concessione, precedono altre pratiche edilizie che però non hanno avuto seguito. In particolare:

- Autorizzazione n. 13-1989, Prat. 92-1988, Prot. 5792/88 per la "costruzione recinzione": non è stata costruita alcuna recinzione.

- Domanda permesso di costruire prat. edil. 26/1990, prot. 1480: non rilasciata alcuna autorizzazione

- Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 19/1990 Prat. 85-1989, m prot. 4281/89 per "posa tendaggio tipo capottina stagionale"; si omette la pratica in quanto superata dalle successive concessioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 8**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: Autorizzazione n. 006/2006, Prot. 14281/884, Pratica Edilizia n. 05/156PREC1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in precario ai sensi dell'art. 81 della L.R. 52/91

Per lavori: Installazione di vetrata presso porticato destinato alla ristorazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/10/2005 al n. di prot. 14281

Rilascio in data 20/01/2006 al n. di prot. 14281/884

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 8**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: Prot. 12584 del 09/11/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Note tipo pratica: Ristrutturazione del pilastro ad angolo, sostituzione della capottina con installazione di orditura lignea, ad unica falda inclinata, con manto di copertura in tegole del tipo canadese. Tenda a chiusura perimetrale

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2009 al n. di prot. 12584

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Precedente alla presente DIA, era stata inoltrata domanda per ottenere il permesso a costruire Prot. 0010533, prat. edil. 08/133 per ristrutturazione di un edificio da adibire a pubblico esercizio; Non rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 8**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Numero pratica: Permesso di costruzione n. 010/118, Prot. n. 1293, Pratica n. 010/118

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Inizio lavori 30-01-2012

Per lavori: Installazione di serramento a chiusura definitiva del porticato annesso e contestuale modifica della forometria del locale cucina.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/2010 al n. di prot. 12905

Rilascio in data 03/02/2011 al n. di prot. 1293

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Precede domanda di permesso di costruire del 02.07.2010 per installazione di serramento

a chiusura definitiva del porticato annesso ad attività di ristorazione; ottenuto parere contrario.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 8

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
 note: Le pratiche edilizie riportate riguardano in mappale 53 in generale, ma non riguardano il sub 1

Le pratiche edilizie risultano carenti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 1

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
 note: Le pratiche edilizie reperite risultano incomplete e talvolta mancanti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 7

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
 note: Le pratiche edilizie riportate riguardano in mappale 53 in generale, ma non riguardano il sub 8

Le pratiche edilizie risultano carenti.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - sub 8

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	Zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.
Norme tecniche di attuazione:	Fa parte del PAC di iniziativa privata, approvata con delibera di G.M. n. 33 del 28/01/2010. Fa parte del territorio comunale interessata da insediamenti agrituristici esistenti suscettibili di possibili trasformazioni e ampliamenti per attività di ristorazione e/o ricettiva. Validità 5 anni dalla data di definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale Fare riferimento a quanto riportato nel C.D.U. allegato.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	massimo 20%
Altezza massima ammessa:	m 8,50
Volume massimo ammesso:	mc 1.500,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Le pratiche edilizie risultano carenti.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Le pratiche edilizie risultano carenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 1

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	Zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.
Norme tecniche di attuazione:	Fa parte del PAC di iniziativa privata, approvata con delibera di G.M. n. 33 del 28/01/2010. Fa parte del territorio comunale interessata da insediamenti agrituristici esistenti suscettibili di possibili trasformazioni e ampliamenti per attività di ristorazione e/o ricettiva. Validità 5 anni dalla data di definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale Fare riferimento a quanto riportato nel C.D.U. allegato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Le pratiche edilizie risultano carenti.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Le pratiche edilizie risultano carenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 7

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti

Zona omogenea:	Zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.
Norme tecniche di attuazione:	Fa parte del PAC di iniziativa privata, approvata con delibera di G.M. n. 33 del 28/01/2010. Fa parte del territorio comunale interessata da insediamenti agrituristici esistenti suscettibili di possibili trasformazioni e ampliamenti per attività di ristorazione e/o ricettiva. Validità 5 anni dalla data di definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale Fare riferimento a quanto riportato nel C.D.U. allegato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Le pratiche edilizie risultano carenti.

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: Le pratiche edilizie risultano carenti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - sub 8

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - sub 1**

Trattasi di un vecchio fabbricato ex "Ente Nazionale per le Tre Venezie" facente parte del podere n. 8 della zona n. 2 "Villotte".

L'immobile risalente agli anni '50, non ha subito ristrutturazioni, perciò è privo di finiture di pregio, i serramenti sono vetusti e probabilmente risalenti all'epoca della costruzione ed è privo di riscaldamento. L'edificio necessita di opere di manutenzione straordinaria.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,50**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: circa anni 40/50

L'edificio è stato ristrutturato nel: mediante parziali modifiche negli anni

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4/1; ha un'altezza interna di circa: 2,64 - 2,62 - 3,30

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di abbandono. E' stato staccato l'allacciamento elettrico e chiuso quello idrico. Le strutture anche se vetuste, non presentano segni evidenti di deterioramento.

Le finiture invece sono molto scarse.

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

Balconi

materiale: legno

	condizioni: <b>pessime</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Tavolato in legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

Rivestimento                    ubicazione: **bagno**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento                    ubicazione: **cucina**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **scarse**

Scale                                posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **granito**  
condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico                            tipologia: **con cavi a vista**  
condizioni: **da ristrutturare**  
conformità: **non a norma**

Termico                              tipologia: **inesistente**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T.: Cucina e vano scale	superf. esterna lorda	25,00	0,40	10,00	€ 650,00
P.1: Tre camere, bagno e vano scale	superf. esterna lorda	78,50	0,40	31,40	€ 650,00
P. 2°: soffitta	superf. esterna lorda	50,00	0,30	15,00	€ 650,00

56,40

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° 2015

Zona: San Quirino

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A - ex sub 2 ora sub 7**

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **197,00**

L'edificio è stato ristrutturato nel: mediante parziali modifiche negli anni 1977 - 1980 - 1986 - 1990 - 1994 - 2006 - 2009 - 2011

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di abbandono; l'attività agrituristica è stata chiusa da un paio d'anni, rimosso l'arredo e gli impianti predisposti per la ristorazione. E' stato staccato l'allacciamento elettrico e chiuso quello idrico. Le strutture anche se vetuste, non presentano segni evidenti di deterioramento.

Le finiture invece sono molto scarse.

La pavimentazione esterna è in pietrischetto e in stato di abbandono.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrando nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T.: cucina, sale da pranzo, servizi	superf. esterna lorda	130,00	1,00	130,00	€ 450,00
P.T.: veranda	superf. esterna lorda	67,00	0,90	60,30	€ 450,00
				<b>190,30</b>	

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A - ex sub 6 ora sub 8**

L'immobile è in stato di abbandono. E' libero da persone ma non di cose; l'ex fienile è accessibile da botola.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **78,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di abbandono

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T.: magazzini	superf. esterna lorda	52,00	0,30	15,60	€ 450,00
Portico retro	superf. esterna lorda	26,00	0,20	5,20	€ 450,00

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da un fabbricato diviso in subalterni:

Sub 1: vano scale, cucina al piano terra, bagno al piano intermedio, tre camere al piano primo e soffitta al piano secondo;

Sub 7: locali ad uso ristorazione al piano terra con portico e servizi;

Sub 8: locali di servizio e deposito al piano terra e soffitta morta (ex fiennale) al primo piano.

Area di pertinenza.

La valutazione è determinabile per comparazione con immobili simili che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona.

### **8.2 Fonti di informazione:**

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 Da "Borsino immobiliare 2014/2015":

Appartamenti nuovi centro € 1.450,00/1.600,00

Appartamenti usati centro € 800,00/1.200,00

Appartamenti nuovi periferia € 1.350,00/1.500,00

Appartamenti usati periferia € 800,00/1.200,00

### **8.3 Valutazione corpi:**

**A - sub 1. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: Cucina e vano scale	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
P.1: Tre camere, bagno e vano scale	31,40	€ 650,00	€ 20.410,00
P. 2°: soffitta	15,00	€ 650,00	€ 9.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.660,00
Valore corpo			€ 36.660,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.660,00

**A - sub 7. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: cucina, sale da pranzo, servizi	130,00	€ 450,00	€ 58.500,00
P.T.: veranda	60,30	€ 450,00	€ 27.135,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.635,00
Valore corpo			€ 85.635,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.635,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.635,00

**A - sub 8. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: magazzini	15,60	€ 450,00	€ 7.020,00
Portico retro	5,20	€ 450,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.360,00
Valore corpo			€ 9.360,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.360,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 9.360,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - sub 1	Abitazione di tipo economico [A3]	56,40	€ 36.660,00	€ 36.660,00
A - sub 7	Negozi, botteghe [C1]	190,30	€ 85.635,00	€ 85.635,00
A - sub 8	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,80	€ 9.360,00	€ 9.360,00

**8.4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 32.913,75
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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.741,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 002 - Fg. 64 mapp. 96**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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 - Attività commerciale.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria

Note: Ex allevamento avicolo in disuso da qualche anno. Attualmente deposito e ricovero attrezzi agricoli.

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [redacted] acquistava gli immobili distinti al Fg. 64 mapp. 51-52-53 (ora 83, 96, 99, 106 e 53) da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie.

Con ATTO DI RISCATTO Rep. n. 59577 del 10/06/1983, in morte di [redacted] la proprietà passava a [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], foglio 64, particella 96, scheda catastale 2729/A, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € € 2.375,70

Derivante da: Atto di riscatto del 10/06/1983

Confini: Il mappale 96 confina a nord con il mapp. 51, a est con il mapp. 99, a sud con il mapp. 106, a ovest con il mapp. 83

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 96, superficie catastale 00.16.90

Derivante da: Atto di riscatto del 10/06/1983

Confini: Il mappale 96 confina a nord con il mapp. 51, a est con il mapp. 99, a sud con il mapp. 106, a ovest con il mapp. 83

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La località "Villotte" in oggetto è posta fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti

centri limitrofi: Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici.

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP , Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 25/11/2013 per l'importo di euro 1.400,00 di cui 1.000,00 per il capannone e 400,00 per il terreno al mapp. 83.

Registrato a Pordenone il 04/12/2013 ai nn.10932 serie 1T

Trascritto a Pordenone il 05/12/2013 ai nn.16254/11634

Tipologia contratto: anni 20, scadenza 24/11/2033

SI RITIENE CONGRUO IL CANONE D'AFFITTO CONCORDATO.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: I sigg. [redacted] in data 20/09/2011, hanno sottoscritto un accordo con cui il sig. [redacted] riconosce di essere debitore nei confronti del sig. [redacted] della somma di € 30.000,00. "Il sig. [redacted] si obbliga a restituire la predetta somma, senza interessi, entro e non oltre il 31/12/2013." Il sig. [redacted] afferma che il capannone al mappale 96 è stato dato in affitto al sig. [redacted] il quale però non versa alcun affitto al sig. [redacted] a compensazione del debito di cui alla convenzione. Tale convenzione è sottoscritta dalle parti però non fa alcun riferimento esplicito al capannone agricolo al mappale 96.

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A - Attività commerciale

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/12/2005 ai nn. 21370/5181; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00;

Note: Debitori non datori di ipoteca: [redacted]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Locazione ultranovennale a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Contratto di locazione; iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2013 ai nn. 16254/11634.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2014 ai nn. 13048/2033; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 42.001,09.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si  
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

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di Atto di riscatto a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 28/06/1983 ai nn. 59577 - trascritto a Udine in data 16/08/1983 ai nn. 17408/1497.

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica edilizia n. 26/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione di divisorio interno, variazione di destinazione d'uso da capannone avicolo a parte in magazzino e in parte ricovero attrezzi

Presentazione in data 09/03/1990 al n. di prot. 1480

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratiche edilizie relative alla costruzione del capannone non sono state reperite dagli archivi in Comune di San Quirino.

La pratica edilizia sopra riportata non ha avuto alcun seguito, e i lavori descritti non sono stati realizzati.

- Successivamente è stata inoltrata domanda di variazione di destinazione d'uso da allevamento avicolo a cantina Prat. 184/1999, prot. 10228 del 02/11/1999: concessione non rilasciata e lavori non eseguiti.

- In data 20/10/2010 pratica edilizia n. 010/099, si rileva una DIA Prot. 11347 per l'installazione di impianto fotovoltaico con annessa cabina per la trasformazione dell'energia elettrica presso struttura aziendale agricola: lavori non eseguiti.

- Di seguito DIA Prot. 5879 del 27/05/2011 per l'installazione di cabina per la trasformazione dell'energia elettrica pertinenziale all'intervento di cui alla DIA 010/99: Lavori non eseguiti.

##### 15.1 *Conformità edilizia:*

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia perché non sono state reperite pratiche edilizie che comprovino l'adeguatezza dello stato dei luoghi.

##### 15.2 *Conformità urbanistica*

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	Zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.
Norme tecniche di attuazione:	Fa parte del PAC di iniziativa privata, approvata con delibera di G.M. n. 33 del 28/01/2010. Fa parte del territorio comunale interessata da insediamenti agrituristici esistenti suscettibili di possibili trasformazioni e ampliamenti per attività di ristorazione e/o ricettiva. Validità 5 anni dalla data di definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale Fare riferimento a quanto riportato nel C.D.U. allegato.
Rapporto di copertura:	massimo 20%
Altezza massima ammessa:	m 8,50
Volume massimo ammesso:	mc 1.500,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Da verificare (non si trovano le pratiche edilizie)

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A - Attività commerciale**

Il capannone presenta una struttura in metallo, sia verticale che di copertura, con tamponamenti laterali di chiusura in blocchi di argilla espansa, manto in lastre di cemento amianto, controsoffittatura con pannelli coibenti in poliuretano, pavimentazione in liscio di cemento. Portoni metallici scorrevoli posti in testa, aperture laterali di ventilazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **743,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: Non è stata reperita la pratica con cui è stato edificato il capannone ha un'altezza interna di circa: m 3,40/5,00

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: L'immobile non è più idoneo all'allevamento avicolo; è adatto come deposito e ricovero attrezzi agricoli.

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

Copertura  
 tipologia: **a falde**  
 materiale: **acciaio**  
 condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni  
 tipologia: **ante scorrevoli**  
 materiale: **ferro**  
 protezione: **inesistente**  
 condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura  
 materiale: **eternit**  
 coibentazione: **inesistente**  
 condizioni: **da demolire**

Pareti esterne  
 materiale: **blocchi di argilla espansa**  
 coibentazione: **inesistente**  
 condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna  
 materiale: **battuto di cemento**  
 condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico  
 tipologia: **con cavi a vista**  
 condizioni: **da ristrutturare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Capannone	superf. esterna lorda	743,00	1,00	743,00	€ 80,00
				743,00	

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

unitario per il capannone in oggetto può comprendersi tra i 80,00 e 100,00 €/mq;

Tecnico agronomo di conoscenza personale, Tecnico della Coldiretti e Tecnico dell'Ispettorato Agrario della Regione FVG.

### 16.3 Valutazione corpi:

#### A - Attività commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	743,00	€ 80,00	€ 59.440,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.440,00
Valore corpo	€ 59.440,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.440,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.440,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Attività commerciale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	743,00	€ 59.440,00	€ 59.440,00

### 16.4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 14.860,00
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

### 16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.580,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 003 - Fg. 64 mapp. 106**

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

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Attività commerciale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria**

Note: Ex cantina, ora ricovero attrezzi

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 64, particella 106, scheda catastale 2729/A, indirizzo Via Buie d'Istria 4, piano T-1, comune San Quirino, categoria D/8, rendita € € 1.342,79

Derivante da: Atto di riscatto del 10/06/1983

Confini: Il mappale 106 confina a est con il mapp. 53, a sud con la strada, e ovest con il mapp. 83, a nord con i mapp. 96 e 99.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente Urbano , sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 106, qualità Ente Urbano, superficie catastale 00.19.95

Derivante da: Atto di riscatto del 10/06/1983

Confini: Il mappale 106 confina a est con il mapp. 53, a sud con la strada, e ovest con il mapp. 83, a nord con i mapp. 96 e 99.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

La località in oggetto è posta fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici.

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP , Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile  
 Note: Il proprietario utilizza la cantina come deposito.

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** A - Attività commerciale

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il 23/04/2008; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00; Note: RG. 6741 - RP. 889.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/12/2005 ai nn. 21370/5181; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: Debitori non datori di ipoteca: Azienda Crevatin di Crevatin Aldo & figlie s.n.c.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Convenzione edilizia a favore di comune di San Quirino comune contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2010 ai nn. 7195/4809.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2014 ai nn. 13048/2033; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 42.001,09.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 02/02/2016 ai nn. 375 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita .

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica in sanatoria n. 45/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: 1° Costruzione di un capannone con annesso tettoie destinato alla lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotto vitivinicolo. 2° costruzione di un bagno al servizio dell'originaria abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1744

Numero pratica: Autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 35-1994, prot. 6431/92, prat. 115-1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di una vasca interrata raccolta acque lavorazione cantina

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 21/09/1994 al n. di prot. 6431/92

### 23.1 Conformità edilizia:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non c'è certezza sulle pratiche edilizie

### 23.2 Conformità urbanistica

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	Zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.
Norme tecniche di attuazione:	Fa parte del PAC di iniziativa privata, approvata con delibera di G.M. n. 33 del 28/01/2010. Fa

	parte del territorio comunale interessata da insediamenti agrituristici esistenti suscettibili di possibili trasformazioni e ampliamenti per attività di ristorazione e/o ricettiva. Validità 5 anni dalla data di definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale. Fare riferimento a quanto riportato nel C.D.U. allegato.
Rapporto di copertura:	massimo 20%
Altezza massima ammessa:	m 8,50
Volume massimo ammesso:	mc 1.500,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Da verificare (non c'è certezza sulle pratiche edilizie)

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A - Attività commerciale**

L'edificio si sviluppa in aderenza a fabbricato preesistente di caratteristica originaria rurale facente parte degli insediamenti che caratterizzano il riordino fondiario dell'ENTV negli anni '50, trasformato successivamente in attività agrituristica e vitivinicola.

Quanto in oggetto è stato edificato parte con concessione in precario.

A figura geometrica rettangolare, si sviluppa al piano terra, ed è costituito da una porzione racchiusa nel suo perimetro e suddivisa internamente in due parti, l'altra porzione si estende sul retro della prima ed è costituita da una tettoia semiaperta.

Lo smaltimento delle acque residue ai lavaggi, avviene tramite la raccolta su vasca interrata posta esternamente ai locali.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **478,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza interna di circa: m 2,94/3,13/3,20

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

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **travi reticolari metalliche zincate**

condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **pilastri verticali in metallo zincato**  
condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi**  
materiale: **metallo zincato**  
protezione: **inesistente**  
condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **eternit**  
condizioni: **da sostituire**

Pareti esterne materiale: **blocchi di cemento del tipo leggero**  
coibentazione: **inesistente**  
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**  
condizioni: **liscio di cemento con strato d**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **ferro**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**  
condizioni: **da normalizzare**  
conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T.: Cantina	superf. esterna lorda	344,00	1,00	344,00	€ 300,00
P.T.: Tettoia	superf. esterna lorda	134,00	0,30	40,20	€ 300,00

384,20

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2015

Zona: San Quirino

Tipologia: Magazzini

Valore di mercato min (€/mq): 300,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 400,00

**24 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**24.1 Criterio di stima:**

Il bene oggetto della presente valutazione è un capannone con area scoperta pertinenziale.

La determinazione del valore dell'immobile è data da una ricerca presso tecnici competenti in materia; manca un mercato di capannoni similari, ed ancora più improbabile reperire contratti di locazione per immobili analoghi.

Valutato il tipo di immobile, si è stimato il più probabile valore per unità di superficie e quindi moltiplicato detto valore unitario per la superficie lorda del fabbricato, confrontando il risultato con altre realtà immobiliari anche se diverse.

**24.2 Fonti di informazione:**

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 Da "Borsino immobiliare 2014/2015":

Capannoni industriali ed artigianali nuovi € 450,00/550,00

Capannoni industriali ed artigianali usati € 300,00/400,00

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Il valore unitario per il capannone in oggetto può comprendersi tra i 100,00 e 110,00 €/mq;

Tecnico agronomo di conoscenza personale, Tecnico della Coldiretti e Tecnico dell'Ispettorato Agrario della Regione FVG.

### 24.3 Valutazione corpi:

#### A - Attività commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.T.: Cantina	344,00	€ 300,00	€ 103.200,00
P.T.: Tettoia	40,20	€ 300,00	€ 12.060,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.260,00
Valore corpo	€ 115.260,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.260,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.260,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Attività commerciale	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	384,20	€ 115.260,00	€ 115.260,00

### 24.4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 28.815,00
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

### 24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.445,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 004 - Fg. 64 mapp. 136 sub 1**

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

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

**25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 64, particella 136, subalterno 1, scheda catastale 88574, indirizzo Via Buie d'Istria 7, piano T-1-2, comune San Quirino, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie mq 239, rendita € € 490,63

Derivante da: Atto di riscatto del 03/05/1983 rep. 59385

Confini: Il mappale 136 confina a nord e a est con la strada, a sud e a ovest con il mapp. 100. Il Sub 1 confina con il sub 2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 136, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 00.18.20

Derivante da: Atto di riscatto del 03/05/1983 rep. 59385

Confini: Il mappale 136 confina a nord e a est con la strada, a sud con i mapp. 100 e 102, a ovest con il mapp. 100-

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La località in oggetto è posta fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna. L'edificio è stato realizzato nei primi anni '50 e fa parte dei poderi rurali che caratterizzano la località Villotte ove hanno trovato insediamento gli esuli giuliani subito dopo l'ultimo conflitto mondiale.

A seguito dello sviluppo industriale ed a una attività agricola rivolta anche a colture specializzate ed intensivo avutosi negli anni successivi, questi fabbricati, nella loro parte destinata all'allevamento, hanno perso il loro interesse dismettendo le stalle ed i fienili, destinandoli con vari interventi, ad una destinazione completamente ad uso abitativo o lasciati in stato di abbandono.

Il presente edificio è interamente costituito da locali ad uso abitativo costruiti in tempi passati al fine di soddisfare le esigenze familiari del momento.

Attualmente sono state ricavate due unità abitative: di seguito verrà periziato il sub 1.

Sul mappale 136 insiste un vecchio fabbricato adibito a legnaia non meritevole di valutazione in quanto facilmente rimovibile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna..

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici..

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP , Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 27. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A - Abitazione

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED]  
Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2014 ai nn. 13048/2033; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 42.001,09.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

## 29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Solo per il piano terra

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "F" per l'unità abitativa al sub 1

**Note Indice di prestazione energetica:** L'APE allegato contiene un'errata identificazione catastale: è indicato il mappale 53 anziché il mappale 136: corretto dal tecnico redattore.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rogito di in data 22/05/1964 ai nn. 22696/12559 - registrato a Pordenone in data 10/06/1964 ai nn. 9564/185.  
Note: Segue atto di riscatto rep. 59385 del 03-05-1983 annotato a Udine il 04-06-1983 n. 11282/1041

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione per la esecuzione di opere n. 1/1984, prat. 137/1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica ed ampliamento superficie abitabile fabbricato rurale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 29/11/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 19/01/1984 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Variante prot. 1936/84 del 16/06/1984 Precede C.E. n. 99/77 del 27/07/1977 prot. 458 ut. per tettoia-deposito attrezzi: lavori mai stati realizzati

Numero pratica: D.I.A. prot. 17728, pratica n. 002/204 del 27/12/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria presso fabbricato residenziale

Oggetto: ristrutturazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica edilizia è incompleta. Precede la C.E. n. 5/1988 pratica n. 38/1987 per la costruzione di un accessorio agricolo: non realizzato

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 043/2003 pratica n. 01/131 del 15/05/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatori art. 108 L.R. n. 52/1991 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: modifiche fabbricato uso abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/09/2001 al n. di prot. 12682

Rilascio in data 15/05/2003 al n. di prot. 7845

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: D.I.A. pratica 116/2005, prot. 8160 del 15/07/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: installazione di una pensilina in struttura lignea su fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/2005 al n. di prot. 8160

NOTE: La documentazione presente nel fascicolo è molto scarna, fa pensare che manchino dei documenti. Precede C.E. 55/2004 prot. 9405, pratica 04/071 del 23/06/2004 per costruzione di autoriumessa presso abitazione residenziale: mai eseguita

Numero pratica: Permesso di costruire n. 07/157 del 10/11/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato residenziale con costituzione di due unità immobiliari

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/11/2007 al n. di prot. 14365

Rilascio in data 10/11/2008 al n. di prot. 12914

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 31.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 31.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	E - porzione in sottozona E5 (per usi agricoli), porzione in sottozona E5.2 (edifici relativi alle strutture produttive aziendali)
Norme tecniche di attuazione:	Comprende gli edifici rurali esistenti e le relative aree di pertinenza, per i quali è ammesso il recupero e la trasformazione da rurale a residenziale e le aree agricole saranno salvaguardate e potenziate.
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,25
Altezza massima ammessa:	m 8,00

#### Note sulla conformità:

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

Corpo di fabbrica del tipo isolato a più livelli con locali ad uso abitativo

#### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **317,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Primi anni 50

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza interna di circa: m 2,60/2,65/2,30

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è abitato dal proprietario e famiglia; è tenuto molto bene

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Scale  
 tipologia: **a rampe parallele**  
 materiale: **c.a.**  
 ubicazione: **interna**  
 servoscala: **assente**  
 condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello  
 tipologia: **doppia anta a battente**  
 materiale: **alluminio**  
 apertura: **elettrica**  
 condizioni: **ottime**

Infissi esterni  
 tipologia: **doppia anta a battente**  
 materiale: **legno**  
 protezione: **scuretti**  
 materiale protezione: **legno**  
 condizioni: **buone**

Infissi interni  
 tipologia: **a battente**  
 materiale: **legno tamburato**  
 condizioni: **buone**

Manto di copertura  
 materiale: **tegole canadesi**  
 condizioni: **buone**

Pareti esterne  
 materiale: **muratura di mattoni forati**  
 rivestimento: **intonaco di cemento**  
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna  
 materiale: **piastrelle di ceramica**  
 condizioni: **buone**

Pavim. Interna  
 materiale: **parquet incollato**  
 condizioni: **buone**

Portone di ingresso  
 tipologia: **anta singola a battente**  
 materiale: **legno e vetro**

accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **buone**

Rivestimento                    ubicazione: **bagno**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **buone**

Rivestimento                    ubicazione: **cucina**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **buone**

Scale                                posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico                            tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

Termico                              tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **GPL**  
diffusori: **termosifoni in alluminio**  
condizioni: **buone**  
conformità: **con certificato di collaudo**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti e verificate con rilievo; lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrante nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T.: abitazione	superf. esterna lorda	149,00	1,00	149,00	€ 650,00
P.T.: Portico	superf. esterna lorda	41,00	0,40	16,40	€ 650,00
P. 1°: Camere, bagno, vano scala	superf. esterna lorda	76,00	1,00	76,00	€ 650,00

P. 2°: Soffitta	superf. esterna lorda	51,00	0,50	25,50	€ 650,00
					266,90

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2015

Zona: San Quirino

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800,00

**32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****32.1 Criterio di stima:**

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una unità immobiliare suddivisa in due abitazioni, ubicata in località Villotte e la cui valutazione è determinabile per comparazione con immobili simili che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona.

**32.2 Fonti di informazione:**

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 €/mq

600,00/800,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq  
600,00/700,00.

**32.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T.: abitazione	149,00	€ 650,00	€ 96.850,00
P.T.: Portico	16,40	€ 650,00	€ 10.660,00
P. 1°: Camere, bagno, vano scala	76,00	€ 650,00	€ 49.400,00
P. 2°: Soffitta	25,50	€ 650,00	€ 16.575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 173.485,00
Valore corpo			€ 173.485,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 173.485,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 173.485,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	266,90	€ 173.485,00	€ 173.485,00

**32.4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 43.371,25
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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.113,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 005 - Fg. 64 mapp. 136 sub 2**

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

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

**33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 64, particella 136, subalterno 2, scheda catastale 88574, indirizzo Via Buie d'Istria 7, piano T-1, comune San Quirino, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq 67, rendita € 154,94

Derivante da: Atto di compravendita del 30-10-2003 rep. 39619/11033 del Notaio Gerardi Gaspare trascritto il 05-11-2003 n. 11566/17438

Confini: Il sub 2 confina con il sub 1

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 136, qualità Ente Urbano, superficie catastale mq 00.18.20

Derivante da: Atto di riscatto del 03/05/1983 rep. 59385

Confini: Il mappale 136 confina a nord e a est con la strada, a sud con i mapp. 100 e 102, a ovest con il mapp. 100

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale bagno della seconda unità abitativa posta al 1° piano, è difforme a quanto autorizzato, così come anche il ripostiglio con il sottotetto inaccessibile è stato trasformato in cucina con apertura di un foro; il terrazzo di accesso al 1° piano è stato chiuso con una veranda.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

La località in oggetto è posta fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna. L'edificio è stato realizzato nei primi anni '50 e fa parte dei poderi rurali che caratterizzano la

località Villotte ove hanno trovato insediamento gli esuli giuliani subito dopo l'ultimo conflitto mondiale.

A seguito dello sviluppo industriale ed a una attività agricola rivolta anche a colture specializzate ed intensivo avutosi negli anni successivi, questi fabbricati, nella loro parte destinata all'allevamento, hanno perso il loro interesse dismettendo le stalle ed i fienili, destinandoli con vari interventi, ad una destinazione completamente ad uso abitativo o lasciati in stato di abbandono.

Il presente edificio è interamente costituito da locali ad uso abitativo costituiti in tempi passati al fine di soddisfare le esigenze familiari del momento.

Attualmente sono state ricavate due unità abitative: di seguito verrà periziato il sub 2.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna..

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici..

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP , Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 35. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla debitrice Crevatin Paola.

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A - Abitazione

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted]  
[redacted]; Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00; Note: N.B.: Manca il subalterno.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted]  
[redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00; Note: RISCONTRATO ERRORE NELLA NOTA DI ISCRIZIONE DELL'IPOTECA: L'UNITA' NEGOZIALE N. 2 RIPORTANTE IL FABBRICATO FG. 64 MAPPALE 53 SUB 2, E' STATO ASSEGNATO AL SOGGETTO N. 2 [redacted] MENTRE E' DEL SOGGETTO N. 1 [redacted] L'UNITA' NEGOZIALE N.1 RIPORTANTE IL FABBRICATO FG. 64 MAPPALE 136 SUB 2, E' STATO ASSEGNATO AL SOGGETTO N. 1 [redacted] MENTRE E' DEL SOGGETTO N. 2 [redacted]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]  
; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2014 ai nn. 13048/2033; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 42.001,09.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/05/2014 ai nn. 5890/811; Importo ipoteca: € 9.578,00; Importo capitale: € 6.078,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 26/06/2015 ai nn. 1342 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2015 ai nn. 8606/6117.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 02/02/2016 ai nn. 375 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "E"

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 30/10/2003. In forza di atto di compravendita e successivo atto di riscatto.

Titolare/Proprietario: [redacted] oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GERARDI Gaspare in data 30/10/2003 ai nn. 39619/11033 - registrato a Pordenone in data 07/11/2003 ai nn. 4740/IV - trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 11566/17438.

**39. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione per la esecuzione di opere n. 1/1984, prat. 137/1980

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifica ed ampliamento superficie abitabile fabbricato rurale

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 29/11/1980

Rilascio in data 19/01/1984

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Variante prot. 1936/84 del 16/06/1984. Precede C.E. n. 99/77 del 27/07/1977 prot. 458 ut. per tettoia-deposito attrezzi: lavori mai stati realizzati

Numero pratica: D.I.A. prot. 17728, pratica n. 002/204 del 27/12/2002

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria presso fabbricato residenziale

Oggetto: ristrutturazione

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica edilizia è incompleta. Precede la C.E. n. 5/1988 pratica n. 38/1987 per la costruzione di un accessorio agricolo: non realizzato

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 043/2003 pratica n. 01/131 del 15/05/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatori art. 108 L.R. n. 52/1991 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Per lavori: modifiche fabbricato uso abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/09/2001 al n. di prot. 12682

Rilascio in data 15/05/2003 al n. di prot. 7845

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: D.I.A. pratica 116/2005, prot. 8160 del 15/07/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: installazione di una pensilina in struttura lignea su fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/2005 al n. di prot. 8160

NOTE: La documentazione presente nel fascicolo è molto scarna, fa pensare che manchino dei documenti. Precede C.E. 55/2004 prot. 9405, pratica 04/071 del 23/06/2004 per costruzione di autorimessa presso abitazione residenziale: mai eseguita

Numero pratica: Permesso di costruire n. 07/157 del 10/11/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato residenziale con costituzione di due unità immobiliari

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/11/2007 al n. di prot. 14365

Rilascio in data 10/11/2008 al n. di prot. 12914

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 39.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale bagno della unità abitativa posta al 1° piano, è difforme a quanto autorizzato, così come anche il ripostiglio con il sottotetto inaccessibile è stato trasformato in cucina con apertura di un foro; il terrazzo di accesso al 1° piano è stato chiuso con una veranda.

Descrizione delle opere da sanare: Trattasi di difformità di poco conto. Il vano cucina deve essere considerato ripostiglio in quanto non ci sono le altezze utili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 39.2 **Conformità urbanistica**



condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **legno massello**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **piastrelle di gres**  
condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.1°: soggiorno, camera, bagno, dis, cucina	superf. esterna lorda	64,00	1,00	64,00	€ 650,00
P.1° veranda e scala	superf. esterna lorda	7,00	0,30	2,10	€ 650,00
				<b>66,10</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: **Residenziale**Sottocategoria: **Unità immobiliare parte di un Edificio****Valori relativi alla Agenzia del territorio**Periodo: **1-2015**Zona: **San Quirino**

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800,00

#### **40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **40.1 Criterio di stima:**

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una unità immobiliare suddivisa in due abitazioni, ubicata in località Villotte e la cui valutazione è determinabile per comparazione con immobili simili che siano stati commercialmente trattati.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona.

##### **40.2 Fonti di informazione:**

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 €/mq  
600,00/800,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq  
600,00/700,00.

##### **40.3 Valutazione corpi:**

**A - Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.1°: soggiorno, camera, bagno, dis, cucina	64,00	€ 650,00	€ 41.600,00
P.1° veranda e scala	2,10	€ 650,00	€ 1.365,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.965,00
Valore corpo	€ 42.965,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.965,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.965,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	66,10	€ 42.965,00	€ 42.965,00

**40. 4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 10.741,25
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

**40. 5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.223,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 006 - Fg. 64 mapp. 100**

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

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

**41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo.

agricolo sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria

Note: Seminativo (attualmente parte del giardino/orto del fabbricato al mapp. 136)

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 100, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00 25 70, reddito dominicale: € € 19,91, reddito agrario: € € 13,27

Derivante da: Separazione con assegnazione di beni del 20-12-2013 rep. 3196 /2013 trascritta il 17-03-2014 n. 3257/2613

Confini: Il mappale 100 confina a nord con la strada e con il mapp. 136, a est con il mapp. 102, a sud e a ovest con il mapp. 101.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La località in oggetto è posta fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna. Zona a prevalente vocazione agricola. Il terreno è parte dell'area compresa da recinzione e facente parte del fabbricato al mappale 136. Viene coltivato ad orto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna..

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici..

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP , Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**43. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A - Terreno agricolo

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2014 ai nn. 13223/2067; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 15.493,71.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 02/02/2016 ai nn. 375 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

#### 45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI  
**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

#### 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario/i ante ventennio al 20/12/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di in data 22/05/1964 ai nn. 22696/12559 - registrato a Pordenone in data 10/06/1964 ai nn. 9564/185.  
Note: Segue atto di riscatto rep. 59385 del 03-05-1983 annotato a Udine il 04-06-1983 n. 11282/1041

**Titolare/Proprietario:** [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/12/2013 ai nn. 3196 - trascritto a Pordenone in data 17/03/2014 ai nn. 2613/3257.

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

##### 47.1 Conformità edilizia:

agricolo

47.2 **Conformità urbanistica**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	E - Sottozona E5 - Are agricole che saranno salvaguardate e potenziate

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Terreno agricolo****1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.570,00**

il terreno risulta di forma a "L" ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale risulta arato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si prende a riferimento la superficie nominale riportata nei certificati catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	2.570,00	1,00	2.570,00	€ 7,00
				<b>2.570,00</b>	

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48. 1 Criterio di stima:** A mq per comparazione

**48.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di San Quirino;  
 Per esperienza personale a per confronto con colleghi.

**48.3 Valutazione corpi:****A - Terreno agricolo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	2.570,00	€ 7,00	€ 17.990,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 17.990,00
Valore corpo	€ 17.990,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 17.990,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 17.990,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo	agricolo	2.570,00	€ 17.990,00	€ 17.990,00

**48.4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 4.497,50
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

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.492,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 007 - Fg. 64 mapp. 102**

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

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

**49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Terreno agricolo.**

agricolo sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria

Note: Seminativo (attualmente parte del giardino/orto del fabbricato al mapp. 136)

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 102, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.03.60, reddito dominicale: € € 2,79, reddito agrario: € € 1,86

Derivante da: Separazione con assegnazione di beni del 20-12-2013 rep. 3196, trascritta il 17-03-2014 n. 3257/2613

Confini: Il mappale 102 confina a nord con il mapp. 136, a est con la strada, a sud con il mapp. 103, a ovest con il mapp. 100.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La località in oggetto è posta fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna. Zona a prevalente vocazione agricola. Il terreno è parte dell'area compresa da recinzione e facente parte del fabbricato al mappale 136 assieme con il terreno al mappale 100.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna..

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici..

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP , Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**51. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** A - Terreno agricolo

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il 25/11/2010; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00; Note: RG. 17632 - RP. 2398. Cancellazione 25-11-2010.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2014 ai nn. 13223/2067; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 15.493,71.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 02/02/2016 ai nn. 375 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/12/2013. In forza di atto di compravendita a rogito di in data 22/05/1964 ai nn. 22696/12559 - registrato a Pordenone in data 10/06/1964 ai nn. 9564/185.  
Note: Segue atto di riscatto rep. 59385 del 03-05-1983 annotato a Udine il 04-06-1983 n. 11282/1041

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/12/2013 ai nn. 3196 - tra-

scritto a Pordenone in data 17/03/2014 ai nn. 2613/3257.

**55. PRATICHE EDILIZIE:**

**55.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**55.2 Conformità urbanistica**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	E - Sottozona E5 - Are agricole che saranno salvaguardate e potenziate

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Striscia di terreno seminativo facente parte con il mappale 100, dell'area di pertinenza del fabbricato al mappale 136

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **360,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Erboso

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si prende a riferimento la superficie nominale riportata nei certificati catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	360,00	1,00	360,00	€ 7,00
				<b>360,00</b>	

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****56.1 Criterio di stima:**

A mq per comparazione

**56.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino;

Per esperienza personale e per confronto con colleghi.

**56.3 Valutazione corpi:**

1

**A - Terreno agricolo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	360,00	€ 7,00	€ 2.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.520,00
Valore corpo	€ 2.520,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.520,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.520,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo	agricolo	360,00	€ 2.520,00	€ 2.520,00

**56. 4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 630,00
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

**56. 5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.890,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 008 - Fg. 64 mapp. 99**

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

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

**57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo.

agricolo sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria

Note: Seminativo (attualmente incolto)

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [redacted], sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 99, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.33.70, reddito dominicale: € € 26,11, reddito agrario: € € 17,40

**Derivante da:** Separazione con assegnazione di beni del 20-12-2013 trascritta il 17-03-2014 n. 3257/2613

**Confini:** Il mappale 99 confina a nord con i mapp. 51 e 90, a est con la strada, a sud con i mapp. 106 e 53, a ovest con il mapp. 96.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La località in oggetto è posta fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna. Zona a prevalente vocazione agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna..

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici..

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP , Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**59. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** A - Terreno agricolo

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il 25/11/2010; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00; Note: RG. 17632 - RP. 2398.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2014 ai nn. 13223/2067; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 15.493,71.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 02/02/2016 ai nn. 375 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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

**62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/12/2013.

Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [REDACTED] acquistava da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie.

Con ATTO DI RISCATTO a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 28/06/1983 ai nn. 59577 - trascritto a Udine in data 16/08/1983 ai nn. 17408/1497 la proprietà passava a [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/12/2013 ai nn. 3196 - trascritto a Pordenone in data 17/03/2014 ai nn. 2613.1.

**63. PRATICHE EDILIZIE:****63.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**63.2 Conformità urbanistica**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	Zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.
Norme tecniche di attuazione:	Fa parte del PAC di iniziativa privata, approvata con delibera di G.M. n. 33 del 28/01/2010. Fa parte del territorio comunale interessata da insediamenti agrituristici esistenti suscettibili di possibili trasformazioni e ampliamenti per attività di ristorazione e/o ricettiva. Validità 5 anni dalla data di definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale Fare riferimento a quanto riportato nel C.D.U. allegato.

**Note sulla conformità:**

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

Al momento non è coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.370,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si prende a riferimento la superficie nominale riportata nei certificati catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	3.370,00	1,00	3.370,00	€ 5,50
				<b>3.370,00</b>	

**64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****64. 1 Criterio di stima:**

a mq per comparazione

**64. 2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino;

Per esperienza personale a per confronto con colleghi.

**64. 3 Valutazione corpi:**

**A - Terreno agricolo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	3.370,00	€ 5,50	€ 18.535,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 18.535,00
Valore corpo	€ 18.535,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.535,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.535,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo	agricolo	3.370,00	€ 18.535,00	€ 18.535,00

**64. 4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 4.633,75
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

**64. 5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.901,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Lotto: 009 - Fg. 64 mapp. 83**

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

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

**65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Terreno agricolo.**

agricolo sito in frazione: Villotte, Via Buie d'Istria

Note: Seminativo (attualmente incolto)

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted], sezione censuaria San Quirino, foglio 64, particella 83, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 00.52.95, reddito dominicale: € € 41,02, reddito agrario: € € 27,35

Derivante da: Separazione con assegnazione di beni del 20-12-2013 trascritta il 17-03-2014 n. 3257/2613

Confini: Il mappale 83 confina a nord con il mapp. 51, a est con i mapp. 96 e 106, a sud con la strada, a ovest con il mapp. 72.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

La località in oggetto è posta fra la Frazione di Villa D'Arco e Roveredo in Piano, in aperta campagna. Zona a prevalente vocazione agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Via Buie d'Istria si trova a km 5,4 da San Quirino, a Km 5,3 da Pordenone, a Km 1,5 da Roveredo in Piano, in aperta campagna..

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Pian Cavallo a 25 Km.

**Attrazioni storiche:** Fatta eccezione di Villa Cattaneo del secolo XVIII posta in centro a San Quirino, il patrimonio artistico del comune va ricercato negli edifici ecclesiastici..

**Principali collegamenti pubblici:** Corriere ATAP, Treni FFSS a Pordenone

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**67. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 25/11/2013 per l'importo di euro 1.400,00 con cadenza annuale (di cui € 1.000,00 per il capannone al mapp. 96, e €

400,00 per il terreno).  
 Registrato a Pordenone il 04/12/2013 ai nn.10932 serie 1T  
 Trascritto a Pordenone il 05/12/2013 ai nn.16254/11634  
 Tipologia contratto: 20 anni, scadenza 24/11/2033  
 SI RITIENE CONGRUO IL CANONE D'AFFITTO CONCORDATO.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: I sigg. [redacted] e [redacted] in data 20/09/2011, hanno sottoscritto un accordo con cui il sig. [redacted] riconosce di essere debitore nei confronti del sig. [redacted] della somma di € 30.000,00. "Il sig. [redacted] si obbliga a restituire la predetta somma, senza interessi, entro e non oltre il 31/12/2013." Il sig. [redacted] afferma che il capannone al mappale 96 è stato dato in affitto al sig. [redacted] il quale però non versa alcun affitto al sig. [redacted] a compensazione del debito di cui alla convenzione. Tale convenzione è sottoscritta dalle parti però non fa alcun riferimento esplicito al capannone agricolo al mappale 96 e al terreno al mapp. 83.

#### 68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A - Terreno agricolo

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria cancellata il 23/04/2008; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2003 ai nn. 3485/675; Importo ipoteca: € 460.000,00; Importo capitale: € 230.000,00; Note: RG. 6741 - RP. 889.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2003 ai nn. 17439/3676; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Convenzione edilizia a favore di comune di San Quirino comune contro [redacted]; iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2010 ai nn. 7195/4809.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Locazione ultranovennale a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2013 ai nn. 16254/11634.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2014 ai nn. 13223/2067; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 15.493,71.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di in data 02/02/2016 ai nn. 375 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2975/2164.

#### 69. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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

## 70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/12/2013.

Con ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 22.060, fasc. n. 12.265 del 5/12/1963 [REDACTED] acquistava da l'Ente Nazionale per le Tre Venezie.

Con ATTO DI RISCATTO a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua in data 28/06/1983 ai nn. 59577 - trascritto a Udine in data 16/08/1983 ai nn. 17408/1497 la proprietà passava a [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione a rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/12/2013 ai nn. 3196 - trascritto a Pordenone in data 17/03/2014 ai nn. 2613/3257.

## 71. PRATICHE EDILIZIE:

### 71.1 Conformità edilizia:

agricolo

### 71.2 Conformità urbanistica

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 184/Pres del 19.05.1988 entrato in vigore il 24.06.1988 e succ. varianti
Zona omogenea:	Zona omogenea H3 - sottozona H.c.a.
Norme tecniche di attuazione:	Fa parte del PAC di iniziativa privata, approvata con delibera di G.M. n. 33 del 28/01/2010. Fa parte del territorio comunale interessata da insediamenti agrituristici esistenti suscettibili di possibili trasformazioni e ampliamenti per attività di ristorazione e/o ricettiva. Validità 5 anni dalla data di definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale Fare riferimento a quanto riportato nel C.D.U. allegato.

**Note sulla conformità:**

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

Al momento non è coltivato

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.295,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si prende a riferimento la superficie nominale riportata nei certificati catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	5.295,00	1,00	5.295,00	€ 5,50
				<b>5.295,00</b>	

**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72. 1 Criterio di stima:****72. 2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino;

Per esperienza personale a per confronto con colleghi.

**72. 3 Valutazione corpi:****A - Terreno agricolo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	5.295,00	€ 5,50	€ 29.122,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 29.122,50
Valore corpo	€ 29.122,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 29.122,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 29.122,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo	agricolo	5.295,00	€ 29.122,50	€ 29.122,50

**72. 4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 7.280,63
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

**72. 5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.841,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Beni in Porcia (Pordenone)  
Località/Frazione Burrida**

**Lotto: 010 - Fg. 15 mapp. 915**

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

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

**73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Terreno.**

**agricolo sito in frazione: Burrida**

Note: Terreno agricolo erboso prevelentemente pianeggiante con una piccola parte scoscesa

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Trevisan Bruno - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], nuda proprietà per 1/2 [redacted]  
[redacted] nuda proprietà per 1/2 [redacted]  
[redacted] usufrutto per 1/1, sezione censuaria Porcia, foglio 15, particella 915, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale ha 00.10.00, reddito dominicale: € 8,26, reddito agrario: € 5,94

Derivante da: Successione in morte di [redacted] n. 17181.3-2002, in atti dal 13-02-2002.

Confini: Il mappale 915 confina a nord con il mapp. 248, a est con il mapp. 590, a sud con il mapp. 894, a ovest con il mapp. 916.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**75. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** A - Terreno

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2014 ai nn. 13223/2067; Importo ipoteca: € 50.400,00; Importo capitale: € 15.493,71.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di [REDACTED] in data 18/06/2015 ai nn. 1329 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2015 ai nn. 8232/5869.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**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

**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 26/06/2001. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]: Nuda Proprietà per 1/2 [REDACTED]: Nuda Proprietà per 1/2 [REDACTED]. Usufrutto dal 26/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, In morte di [REDACTED] in atti dal 13-02-2002. - trascritto a Pordenone in data 24/12/2001 ai nn. 17181.3/vol. 957.

**79. PRATICHE EDILIZIE:**

**79.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**79.2 Conformità urbanistica**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 14 al P.R.G.C. approvata con D.P.R.G. 0309/Pres dell'11.11.2008
Zona omogenea:	"E6" di interesse agricolo.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi "Norme tecniche di attuazione" allegate

**Note sulla conformità:**Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Terreno**

Terreno erboso attualmente libero da coltivazioni

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.000,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia in parte pianeggiante, in parte scosceso

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si prende a riferimento la superficie nominale riportata nei certificati catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo	sup lorda di pavimento	1.000,00	1,00	1.000,00	€ 5,50
				<b>1.000,00</b>	

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80. 1 Criterio di stima:****80. 2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Per esperienza personale e per confronto con colleghi.

**80. 3 Valutazione corpi:****A - Terreno. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	1.000,00	€ 5,50	€ 5.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.500,00
Valore corpo	€ 5.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.640,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno	agricolo	1.000,00	€ 5.500,00	€ 2.640,00

**80. 4 Adeguamenti 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. ( min.15% )	€ 660,00
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 insolite 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
	€ 0,00

**80. 5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.980,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

- ALLEGATO N. 1: Estratto mappa San Quirino Fg. 64 mapp. 53, 96, 106, 136, 83, 99, 100, 102
- ALLEGATO N. 2: Estratto PRG San Quirino
- ALLEGATO N. 3: C.D.U. San Quirino
- ALLEGATO N. 4: Visura catastale San Quirino Fg. 64 mapp. 53, 96, 10, 136
- ALLEGATO N. 5: Visura catastale San Quirino Fg. 64 mapp. 83, 99, 100, 102
- ALLEGATO N. 6: Planimetrie San Quirino Fg. 64 mapp. 96
- ALLEGATO N. 7: Planimetrie San Quirino Fg. 64 mapp. 53
- ALLEGATO N. 8: Planimetrie San Quirino Fg. 64 mapp. 106
- ALLEGATO N. 9: Planimetrie San Quirino Fg. 64 mapp. 136
- ALLEGATO N. 10: Agriturismo mapp. 53 C.E. n. 5\_1986
- ALLEGATO N. 11: Agriturismo mapp. 53 C.E. n. 6\_2006
- ALLEGATO N. 12: Agriturismo mapp. 53 C.E. n. 10\_118
- ALLEGATO N. 13: Agriturismo mapp. 53 C.E. n. 35\_1994
- ALLEGATO N. 14: Agriturismo mapp. 53 C.E. n. 32\_1999
- ALLEGATO N. 15: Agriturismo mapp. 53 C.E. n. 19\_1980
- ALLEGATO N.16 Agriturismo mapp. 53 DIA 12584\_2009
- ALLEGATO N. 17: Cantina mapp. 106 Condono n. 45\_1986
- ALLEGATO N. 18: Casa mapp. 136 C.E. n. 1\_1984 Prat. 137\_1980
- ALLEGATO N. 19: Casa mapp. 136 C.E. n. 07\_157
- ALLEGATO N. 20: Casa mapp. 136 DIA 116\_2005
- ALLEGATO N. 21: Casa mapp. 136 sanatoria n. 43\_2003
- ALLEGATO N. 22: Cert. provv. senzionatori mapp. 53, 96, 106, 136
- ALLEGATO N. 23: Conformità termoidraulica mapp. 136
- ALLEGATO N. 24: APE mapp. 136 sub 1
- ALLEGATO N. 25: APE mapp. 136 sub 2
- ALLEGATO N. 26: Contratto di locazione Fg. 64 mapp. 96, 83
- ALLEGATO N. 27: Atto provenienza mappali 53, 106, 83, 96 e 99
- ALLEGATO N. 28: Atto provenienza mappali 136, 100 e 102
- ALLEGATO N. 29: Atto compravendita Paola m. 136\_2
- ALLEGATO N. 30: Successione
- ALLEGATO N. 31: Scrittura privata Fg. 64 mapp. 96, 83
- ALLEGATO N. 32: Estratto mappa Porcia Fg. 64 mapp.
- ALLEGATO N. 33: C.D.U. Porcia
- ALLEGATO N. 34: Visura catastale Porcia Fg. 15 mapp. 915
- ALLEGATO N. 35: Recapito
- ALLEGATO N. 36: Stato civile
- ALLEGATO N. 37: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 38: APE mapp. 53 sub 1
- ALLEGATO N. 39: APE mapp. 53 sub 7
- ALLEGATO N. 40: Variazione catastale mapp. 53
- ALLEGATO N. 41: Documentazione fotografica

Data generazione:  
24-05-2016

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renza Borean**