

TRIBUNALE di PORDENONE

Esecuzione Immobiliare n. 316/2011

promossa da:

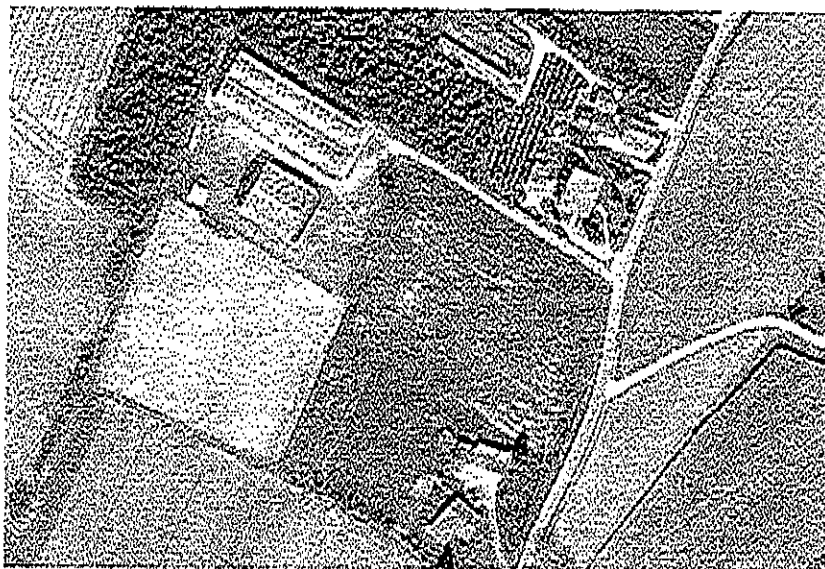
[REDACTED]
con l'avv. M. Buratti di Milano e l'avv. F. Fortunato di Pordenone

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE di STIMA

*n. 2 stalle per allevamento di vitelli da ingrasso
e limitrofo terreno agricolo
in Comune di Puziano di Pordenone, Via Gradisca n. 42*



Giudice dell'Esecuzione: dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

INDICE

▪ Premessa	pag. 3
▪ Oggetto della stima	pag. 5
▪ Accertamenti eseguiti	pag. 6
▪ Identificazione catastale	pag. 7
ditte	
dati catastali	
confini	
titoli di provenienza	
▪ Formalità pregiudizievoli	pag. 9
▪ Usufrutto	pag. 10
▪ Vincoli artistici, storici ...	pag. 10
▪ Contratti di affitto	pag. 11
▪ Servitù	pag. 11
▪ Destinazione urbanistica	pag. 12
▪ Provvedimenti sanzionatori	pag. 12
▪ Pratiche edilizie	pag. 13
▪ Ubicazione e descrizione	pag. 14
▪ Problematiche ambientali	pag. 17
▪ Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità	pag. 17
▪ Criteri di valutazione	pag. 18
▪ Stima	pag. 20
▪ Proposta lotto di vendita	pag. 21
▪ Conclusioni	pag. 21
▪ Allegati	pag. 22

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laurcati della provincia di Pordenone, è stato nominato Perito Estimatore nell'ambito della presente esecuzione immobiliare per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di giuramento dell'esperto" ricevuto all'udienza del 8.05.2013 dal **dott. Francesco Petrucco Toffolo** contenente il seguente incarico :

- 1- **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze dalle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2- **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 3- **descriva**, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando **dettugliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4- **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali o confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5- **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 6- **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 7- **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 8° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;

- 8- dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 9- dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quote*:
 - se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso, l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo completamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della sola quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 10- accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate degli atti privati contrattati di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 11-ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12-Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 13-accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restorano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se esistono spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. C.c., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14-rilevi l'esistenza di diritti domaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15-determini il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione

dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione o i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfettaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onore a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

- 16-alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutori titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesso presso i competenti uffici;
- 17-Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);
- 18-acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 19-per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

OGGETTO DELLA STIMA

- n. 2 stalle per allevamento di vitelli da ingrasso, con arca scoperta di pertinenza, e limitrofo di terreno agricolo, il tutto ubicato nel Comune di Pasiano di Pordenone in Via Gradisca n. 42.

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Sono state svolte le seguenti attività:

- ❖ verifica della relazione notarile depositata;
- ❖ aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia del Territorio;
- ❖ acquisizione mappa e planimetrie catastali dei fabbricati;
- ❖ stampa note di iscrizione e trascrizione d'interesse;
- ❖ accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate della registrazione di atti privati o contratti di locazione;
- ❖ acquisizione dei contratti di affitto in essere;
- ❖ richiesta al Comune di Pasiano di Pordenone del certificato di destinazione urbanistica e del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, o per l'accesso agli atti;
- ❖ viaggio in Pasiano di Pordenone, accesso all'Ufficio Tecnico Comunale, ritiro dei certificati richiesti ed acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici;
- ❖ sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione;
- ❖ servizio fotografico dei beni.

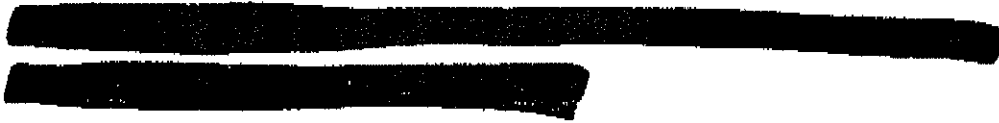
Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri o rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative.

Il sottoscritto non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di "passività ambientali"; ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico o archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espono quanto segue.

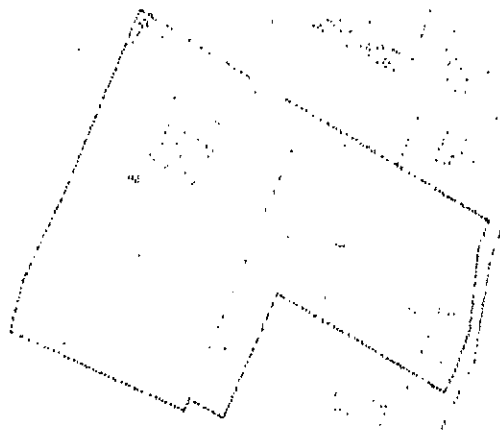
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DITTA :



DATI CATASTALI

Comune di Pasiano di Pordenone



catasto fabbricati

FGL	NUM	SUB	ZC	UBICAZIONE	CAT	CL	CONS	RENDITA
13	99	-	-	Via Gradisca p.T	D/8	-	-	€ 6.817,23

L'area di base e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 13 mapp. 99 - ente urbano di Ha 0.82.70

In base alle disposizioni vigenti, i dati catastali e la planimetria depositata non sono conformi allo stato di fatto (in particolare per il fabbricato di minor consistenza).

* * *

catasto terreni

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
13	63	sem.arb	2	0 40 60	€ 46,13	€ 29,36
13	119	sem.arb	2	0 40 20	€ 45,68	€ 29,07
13	121	sem.arb	2	0 25 80	€ 29,31	€ 18,65

pietrocanaledigeometra

FG	NUM	QUALITA'	CL	SUPERFICIE HA A CA	REDDITO DOM.	REDDITO AGR.
13	122	sem.arb	2	0 25 80	€ 29,31	€ 18,65
13	123	sem.arb	2	0 25 80	€ 29,31	€ 18,65
13	164	seminat	3	0 05 00	€ 4,65	€ 3,10
13	165	seminat	3	0 04 40	€ 4,09	€ 2,73
13	166	seminat	3	0 02 40	€ 2,23	€ 1,49
13	221	sem.arb	2	0 13 70	€ 15,57	€ 9,91

CONFINI

I mappali formano unico corpo confinante:

- a nord-est con mapp. 227 e 135
- a nord-ovest con mapp. 95 e 280
- a sud-est con strada comunale Via Gradiscu
- a sud-ovest con mapp. 280, 220 e 65.

TITOLO DI PROVENIENZA

- Decreto di trasferimento immobili rep. 4306/98 del 21.12.1998 del Tribunale di Pordenone (trascritto il 18.01.1999 ai nn. 840/694).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(aggiornamento al 9.05.2013)

A carico della società [REDACTED]

1. **Iscrizione del 26/04/1999 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 5660 per £ 1.000.000,000= (capitale £ 500.000.000=) -** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A.
2. **Iscrizione del 22/04/2005 - Registro Particolare 1523 Registro Generale 6780 per € 750.000,00 (capitale € 1.539.692,71) -** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della società Zoogamma S.p.A.
3. **Iscrizione del 25/07/2005 - Registro Particolare 2987 Registro Generale 12800 per € 60.000,00 (capitale € 44.374,48) -** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca di Roma S.p.A.
4. **Iscrizione del 23/12/2005 - Registro Particolare 5345 Registro Generale 21980 per € 1.000.000,00 (capitale € 1.000.000,00) -** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di esposizioni debitorie a favore della società [REDACTED]
5. **Iscrizione del 28/02/2006 - Registro Particolare 893 Registro Generale 3470 per € 626.428,41 (capitale € 606.428,41) -** Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.
6. **Iscrizione del 11/10/2006 - Registro Particolare 4910 Registro Generale 18280 per € 41.592,26 (capitale € 20.796,13) -** Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 a favore della [REDACTED]
7. **Iscrizione del 02/10/2007 - Registro Particolare 4485 Registro Generale 18063 per € 74.109,16 (capitale € 37.054,58) -** Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 a favore della [REDACTED]
8. **Iscrizione del 24/12/2009 - Registro Particolare 3889 Registro Generale 19296 per € 1.994.944,78 (capitale € 997.472,39) -** Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 a favore della [REDACTED]

9. **Trascrizione del 07/12/2011 - Registro Particolare 12242 Registro Generale 17672 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore della società Zoogamma S.p.A.**
10. **Trascrizione del 24/01/2012 - Registro Particolare 981 Registro Generale 1288 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore della Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.**

A carico della società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

semplice, già [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TUTT'ORA NON CANCELLATE:

11. **Iscrizione del 14/01/1995 - Registro Particolare 84 Registro Generale 692 per £ 1.200.000.000= (capitale £ 1.151.000.000=) - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della Banca Popolare di Castelfranco Veneto.**
12. **Trascrizione del 1/03/1995 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 2543 - Atto giudiziario - Sentenza di ammissione al concordato preventivo a favore della Massa dei creditori [REDACTED]**
13. **Trascrizione del 7/09/1995 - Registro Particolare 7626 Registro Generale 10174 - Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei creditori [REDACTED]**

USUFRUTTO

Non sussistono diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di stima.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI

Gli immobili oggetto di stima non sono interessati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CONTRATTI DI AFFITTO

1° Contratto (opponibile alla procedura)

I terreni di cui al Fg. 13 mapp. 63-119-121-122-123-164-165-166-221 ed i fabbricati di cui al Fg. 13 mapp. 99 sono stati affittati dalla

con contratto del 15.10.2010, registrato a Montebelluna il 14.10.2011 al n. 4406 serie 2 mod. 3 (in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta il 7.12.2011).

La durata dell'affitto è stabilita in anni 9 dal 15.10.2010 al 14.10.2019 ed il canone annuo concordato in € 10.000,00 (canone che si ritiene congruo).

Da quanto indicato nel contratto, il canone è stato già pagato sino al 14.10.2013.

In riferimento al punto 3) del contratto, dal sopralluogo, a tutt'oggi, non appaiono eseguite migliorie ai beni.

2° Contratto (non opponibile alla procedura)

I terreni di cui al Fg. 13 mapp. 63, 119, 121, 122, 123, 164, 165, 166 e 221 sono stati subaffittati dalla ditta
Signor

con contratto di subaffitto del 2.05.2012, registrato a Pordenone il 29.05.2012 al n. 4652 mod. 3 (in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta il 7.12.2011).

La durata del subaffitto è stabilita in anni 3 dal 2.05.2012 al 1.05.2015 ed il canone annuo concordato in € 600,00.

SERVITU'

- Servitù di transito costituita con atto di donazione e divisione del 8.07.1980 rep. 31122 not. P. Romagnoli (trascritto il 24.07.1980 ai nn. 7718/6614).

DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato prot.n. 8825 del 30.05.2013 rilasciato dal Comune di Pasiano di Pordenone, gli immobili ricadono secondo il vigente P.R.G.C.:

mapp. 121porz, 122porz, 123porz, 164, 165 e 166	Zona E4 E – di interesse agricolo-paesaggistico, esterna al perimetro di P.R.P.
mapp. 121porz, 122porz, 123porz, 63, 99, 119 e 221	Zone E6 – di interesse agricolo

I mapp. 164porz, 165porz e 166porz rientrano in Area di "Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs n. 42/2004 – Limite da corso d'acqua" (ricadono all'interno della fascia di rispetto di m 150 dalla sponda dello scolo pubblico denominato "fiume Fiume", acqua pubblica iscritta all'elenco di cui al R.D. 8/02/1923 al n. 121, ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e L.R. n. 5/2007).

Tutti i mappali ricadono all'interno del Limite di Impianto (allevamento zootecnico di consistenza superiore a 50 unità bovine adulte).

Secondo lo studio geologico-idraulico, facente parte integrante del P.R.G.C. vigente, porzione del mapp. 99 risulta essere in area soggetta ad esondabilità del fiume Meduna, per rottura d'argine di progetto – linea dei tiranti con lama d'acqua compresa tra m 0,00 e m 0,50.

PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

In base al certificato prot.n. 9018 del 4.06.2013 rilasciato dal Comune di Pasiano di Pordenone, sugli immobili catastalmente distinti al Fg. 13 mapp. 99 non è attualmente in corso di adozione alcuna provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pasiano di Pordenone sono stati esaminati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- ❖ licenza del 30.05.1968 prat.n. 50 - prot.n. 1256 per costruzione di un fabbricato ad uso stalla
- ❖ concessione in sanatoria del 22.08.1989 prot.n. 8293 dipendente da domanda di condono presentata il 30.09.1986 prot.n. 8730 - prat.n. 365 per maggior altezza e superficie, variazione fori e diversa ubicazione
- ❖ concessione n. 117/89 del 14.07.1989 per ricostruzione di fabbricato ad uso stalla.

Nelle pratiche esaminate non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione di agibilità.

* * *

I fabbricati presentano delle difformità rispetto ai progetti approvati; in particolare la "tettoia aperta" (ca. ml 29,35 x 2,85) prevista a sud-ovest dell'edificio di minor consistenza è stata chiusa e destinata a stalla ed in parte ad uffici.

Considerato che gli immobili sono posti in zona agricola, in cui le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici dipendono anche dalla qualifica del proprietario (imprenditore agricolo a titolo principale ...), e vista la particolarità della concessione edilizia n. 117/89 rilasciata (ricostruzione di fabbricato), si ritiene che tale difformità, che comporta un aumento della volumetria rispetto a quella consentita all'epoca della sua realizzazione (presumibilmente nell'anno 1989), non sia sanabile a causa della mancanza della "doppia conformità" (al momento della realizzazione ed all'attualità).

Le opere non autorizzate dovranno essere demolite e ripristinata l'originaria destinazione (o lo spazio non autorizzato dovrà essere reso inaccessibile) - (art. 47 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.).

Sono invece sanabili alcune difformità minori, e per la loro regolarizzazione è necessario richiedere un permesso di costruire in sanatoria e versare l'oblazione minima prevista di € 1.000,00 (art. 49 comma 2 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.),

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Comune di Pasiانو di Pordenone

Fg. 13 mapp. 99

Trattasi di n. 2 stalle già adibite all'attività di allevamento di vitelli da ingrasso (carne bianca), con area di base e pertinenza della superficie catastale di mq. 8.270, ubicate in Via Gradisca n. 42, in posizione interna e raggiungibili da stradina inghiaiaata di proprietà.



Il fabbricato di maggior consistenza, costruito alla fine degli anni '60 e ripristinato alla fine degli anni '80 (in quanto danneggiato da una tromba d'aria), è un doppio capannone a pianta rettangolare, con corsia centrale di collegamento fra i due corpi (con sottostante vasca interrata per la raccolta del liquame e feci), della superficie complessiva di mq. 1.578 ca. (ml 65.20 ca. x ml 24.20 ca.).

L'edificio, di un solo piano fuori terra, è composto da n. 14 box per il bestiame e, in posizione centrale, da un magazzino (mq. 74 ca.) ed un'antistante zona suddivisa fra disimpegno, ufficio, deposito latte, antiservizio, w.c., doccia e centrale termica con accesso dall'esterno (con caldaia a gasolio per il riscaldamento dell'acqua e del latte).

Caratteristiche costruttive e finiture

- fondazioni a plinto per i pilastri, ed a sezione rettangolare continua in c.a. per i muri interni;
- pilastri in c.a.;

- murature divisorie e di tamponamento in blocchi di cemento, intonacate internamente;
- struttura del tetto con travetti prefabbricati in c.a. tipo Varese, con doppia tavellonatura in cotto, e manto in lastre piane ondulate di cemento amianto per le due coperture a capanna, con sottostante strato coibente in stiferite;
- soletta in c.a. per la copertura piana del corpo centrale di collegamento;
- grondaie, pluviali e scossaline in lamiera preverniciata;
- comignoli aspiratori in muratura per il ricambio dell'aria;
- pavimento stalle in battuto di cemento;
- pavimenti e rivestimenti zona uffici-servizi in ceramica;
- porte in ferro o legno, e finestre in vibrocemento.

L'immobile è provvisto altresì di impianto elettrico, e di impianto idrico-sanitario alimentato da pozzo artesiano.

* * *

L'altro fabbricato, ricostruito alla fine degli anni '80 (in quanto il precedente era stato gravemente danneggiato dalla tromba d'aria), è un capannone della superficie complessiva di mq. 704 ca. (ml 29,35 ca. x ml 24.00 ca.).

L'edificio, di un solo piano fuori terra, è composto da un corpo di mq. 600 ca. destinato a stalla vera e propria, con n. 6 box per il bestiame e corsia (con sottostante canale centrale per la raccolta del liquame e feci, da convogliare alle vasche a tenuta), e da un corpo di mq. 104 ca. comprendente ingresso, uffici, spogliatoi, servizi igienici nonché locale con i comandi per la pesa a terra Burimec (della portata di ton. 40) e locale con un generatore di corrente a gasolio.

Sul retro del fabbricato vi è una pensilina in ferro della superficie di mq. 33 ca., priva di autorizzazione, con copertura in lastre ondulate di fibrocemento amianto.

Caratteristiche costruttive e finiture

- fondazioni continue e struttura portante in elevazione in c.a.;
- tetto con ossatura portante in capriate in ferro profilato e zincato;
- manto di coperta in eternit con sottostante strato in romunelle ed interposto strato coibente in lana di vetro;
- controsoffitti isolanti tipo styrodur autoportante;
- murature di tamponamento in blocchi Leca;
- grondaie, tubi di scarico e scossaline in lamiera preverniciata;
- pavimentazione in calcestruzzo o in cotto (mancano i grigliati in legno);
- pareti interne intonacate o rivestite con piastrelle di ceramica;
- serramenti in alluminio verniciato;
- comignoli aspiranti per il ricambio dell'aria in legno;

zona uffici e servizi

- struttura in elevazione in calcestruzzo armato;
- murature di tamponamento in blocchi Leca, con intercapedine sui muri perimetrali esterni;
- copertura a terrazza in latero-cemento, coibentata ed impermeabilizzata (da ripristinare);
- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci interni del tipo civile;
- porte interne in legno tamburato colorato;
- serramenti in alluminio verniciato, con vetrocamera.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario con allacciamento a pozzo artesiano; lo smaltimento delle acque nere degli uffici avviene con sado a perdere.

Accanto ai fabbricati vi sono delle vasche stagne interrato per la raccolta dei liquami e delle feci, e per l'acqua.

L'area scoperta del mapp. 99 è inghiaiaata ed inerbata; l'accesso è regolato da sbarra in acciaio zincato in prossimità della via pubblica, e da

pietrocanale|geometra

cancello ad ante in prossimità dell'arca edificata.

I fabbricati avevano una capacità semestrale di oltre 700 capi e, da quanto riferito, sono inutilizzati dal maggio 2008; necessitano di lavori di manutenzione ed adeguamento, nonché di revisione degli impianti.

Fig. 13 mapp. 63-119-121-122-123-164-165-166-221 di totali Ha 1.83.70

Trattasi di un terreno seminativo a giacitura piana, non irrigato, posto a sud ed est del mapp. 99, ad una quota più alta rispetto alla via pubblica, da cui è separato da un fossato,

* * *

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

La copertura di entrambi i fabbricati è costituita da lastre di "eternit" e sono presenti delle vasche interrato per la raccolta dei liquami e delle feci, per cui non si può escludere che potrebbe essere necessario procedere ad una bonifica del suolo circostante.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I fabbricati sono privi di impianti di riscaldamento degli ambienti.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti; non è quindi possibile garantire la loro corrispondenza alle norme di sicurezza ad essi applicabili.

CRITERI DI VALUTAZIONE

L'attività di allevamento, da quanto riferito, è cessata nel maggio 2008 ed una sua ripresa potrebbe essere difficile in quanto anacronistica (soprattutto per le dimensioni) e non più richiesta.

In assenza di un mercato relativo alla compravendita di allevamenti bovini cui fare riferimento, si è utilizzato il metodo di stima basato sul valore di riproduzione deprezzato, assumendo come valore quello ottenuto dalla sommatoria fra il valore dell'area (determinato in base alla sua destinazione urbanistica e sistemazione) ed il costo di ricostruzione deprezzato dei fabbricati (determinato in base alla loro qualità edilizia e stato d'uso).

L'area è stata valutata in base al valore di mercato, mentre come costo di ricostruzione è stato assunto il costo di costruzione (comprensivo dei costi generali) di fabbricati con caratteristiche tecniche e funzionali simili a quelle dei fabbricati in esame, chiaramente deprezzati in base alla vetustà, in funzione della loro obsolescenza tecnica ed economica.

Occorre infatti tenere presente che questi edifici sono soggetti ad una rapida obsolescenza, e tendono a degradarsi rapidamente soprattutto negli impianti, ed ancor più nel caso di cessazione dell'attività che si prolunga nel tempo.

* * *

Il valore assunto tiene conto della presenza delle ampie superfici coperte con lastre in fibrocemento amianto, ed è in ogni caso un valore prudenziale finalizzato ad agevolare la vendita del bene, considerato che gli immobili, per la loro destinazione, sono comunque destinati ad interessare un numero ristretto di potenziali acquirenti.

* * *

Si è tenuto conto inoltre della non conformità edilizia, dell'intera attività necessaria per regolarizzare i fabbricati, dei contratti di locazione in essere, della situazione del mercato di assoluta stagnazione, con carenza di liquidità e conseguente diminuzione del valore degli immobili.

Si è considerato infine che la vendita avviene nell'ambito di una procedura espropriativa visto e piaciuto, e quindi in un segmento di mercato strutturalmente diverso, con valori di alienazione sensibilmente ridotti al fine di incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti.

Al prezzo medio nel libero mercato individuato viene applicato, come indicato nel "Verbale d'incarico", un deprezzamento in via forfettaria del 35% per le stalle e del 25% per il terreno, nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

STIMA

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima, in ogni caso a corpo e non a misura, e nello stato in cui si trovano, il valore della piena proprietà dei beni nel libero mercato, ed il prezzo base per la vendita coattiva.

Comune di Pasiano di Pordenone

dati catastali	sup	€/mq	valore nel libero mercato	prezzo per vendita coattiva (- 35%)
Fg. 13 mapp. 99 - Via Gradisca p.T cat. D/8 Fg. 13 mapp. 99 di Ha 0.82.70 n. 2 stallo già adibite all'attività di allevamento di vitelli da ingrasso, ubicato in Via Gradisca n. 42, con area di base e pertinenza di mq.cat. 8.270, consistenti in un capannone di complessivi mq. 1.578 ca. ed in un altro di mq. 704 ca., di cui mq. 104 ca. destinati ad uffici e servizi. L'area scoperta è inghiata od inerata, ed occupata da vasche interrate o da una pesa. Vi sono difformità edilizie non sanabili.	mq. 2.282	50,00	€ 114.100,00	€ 74.165,00
dati catastali	sup	€/mq	valore nel libero mercato	prezzo per vendita coattiva (- 25%)
Fg. 13 mapp. 63-119-121-122-123-164-165-166-221 di totali Ha 1.83.70 terreno seminativo a giacitura plana, non irrigato, posto lungo Via Gradisca, confinante con il mapp. 99 suldicato.	mq. 18.370	4,00	€ 73.480,00	€ 55.110,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 187.580,00	€ 129.000,00 (arr.)

PROPOSTA LOTTO DI VENDITA

Si ritiene di includere i beni staggiti in un unico lotto di vendita così strutturato.

<u>Comune di Pasianno di Pordenone</u>	
Fg. 13 mapp. 99 - Via Gradisca p.T cat. D/8	
Fg. 13 mapp. 99 di Ha 0.82.70	
▪ n. 2 stalle già adibite all'attività di allevamento di vitelli da ingrasso, ubicate in Via Gradisca n. 42, con area di base o pertinenza di mq.cat. 8.270, consistenti in un capannone di complessivi mq. 1.578 ca. ed in un altro di mq. 704 ca., di cui mq. 104 ca. destinati ad uffici e servizi. L'area scoperta è inghiata ed inerata, ed occupata da vasche intorrate e da una posa. Vi sono difformità edilizie non sanabili.	
Fg. 13 mapp. 63-119-121-122-123-164-165-166-221 di totali Ha 1.83.70	
▪ terreno seminativo a giacitura plana, non irrigato, posto lungo Via Gradisca, confinante con il mapp. 99 sulindicato.	
PREZZO BASE D'ASTA	€ 129.000,00

CONCLUSIONI

Lo scrivente rimette originale del presente elaborato, e dei relativi allegati, in forma cartacea e su supporto CD-Rom.

Copia della relazione di stima, senza gli allegati, è stata altresì trasmessa ai creditori ed alla società debitrice.

* * *

Tanto in evasione all'incarico ricevuto.

Pordenone, il 22 luglio 2013

duft. geom. Pietro-Canale
CANALE
PIETRO
SSd
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E

A L L E G A T I **(in fascicolo a parte)**

Allegato N. 1) : DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa catastale scala 1:2000
- 1.2 planimetria catastale
- 1.3 visura attuale degli immobili

Allegato N. 2) : ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome ██████████ con aggiornamento al 9.05.2013

Allegato N. 3) : TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 nota di trascrizione del 18.01.1999 nn. 840/694 (decreto trasferimento immobili)

Allegato N. 4) : CONTRATTI DI AFFITTO

- 4.1 contratto di affitto registrato il 14.10.2011
- 4.2 contratto di subaffitto registrato il 29.05.2012

Allegato N. 5) : SERVITU'

- 5.1 nota di trascrizione del 24.07.1980 nn. 7718/6614 (costituzione di servitù)

Allegato N. 6) : DOCUMENTI COMUNE DI PASIANO DI PORDENONE

- 6.1 licenza di costruzione del 30.05.1968
- 6.2 concessione in sanatoria del 22.08.1989 con relativo elaborato grafico allegato
- 6.3 concessione del 14.07.1989 con piante progetto
- 6.4 certificato ex art. 18 l. 47/85 del 30.05.2013
- 6.5 planimetria del P.R.G.C. con legenda e norme
- 6.6 certificato ex art. 40-41 l. 47/85 del 4.06.2013

Allegato N. 7) : N. 62 FOTOGRAFIE

Allegato N. 8) : CD

con relazione ed allegati

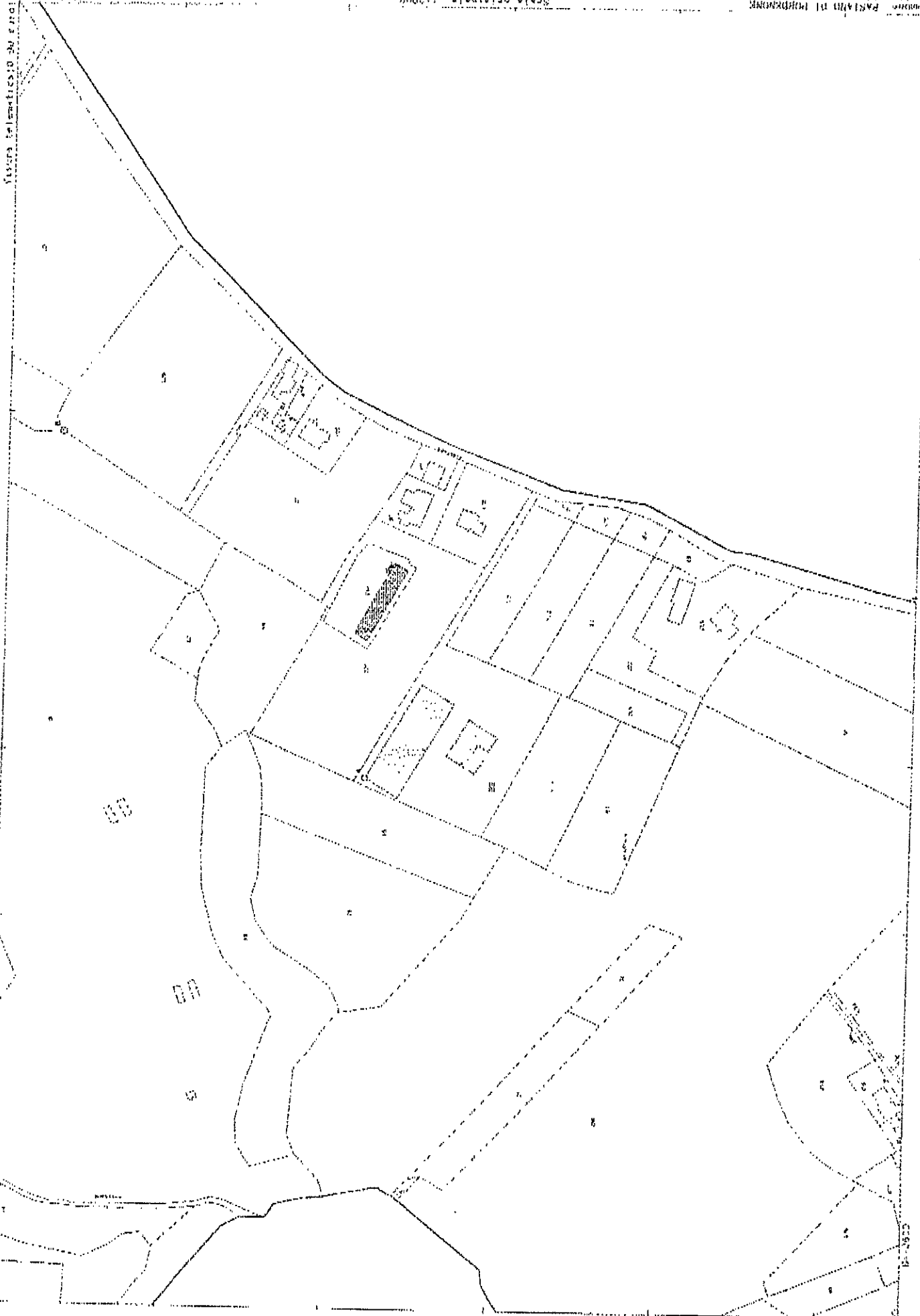
Ufficio Provinciale di Fascevere - Territorio Servizi Esclusivi - Direttore ES. ELENA CORDO

10 NOV 2013 11:56
PLOT N° 1000110-0011

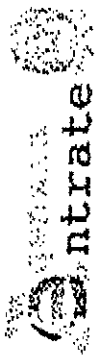
Scala grafica 1:2000
Dimensione carta 76x 600 x 527 mm (carta)

Comune PANIABO DI BORDONE

1 PARCELLA 73



R-10100



Entrate

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2013

Data: 10/05/2013 - Ora: 08.49.05

Segue

Visura n.: T12613 Pag: 1

Dati della richiesta

Denominazione:

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PASIANO DI PORDENONE (Codice G353) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Zona	Micro Categoria	Classe Consistenza	Rendita	Dati ulteriori	
1		33	99				Euro 6.317,23 L. 13.200,000	Indirizzo Dati derivanti da VIA GRADISCA piano T; CLASSAMENTO del 1.3.59/1987 n. 2767/81987 in atti dal 29/06/1999 R.A. 9859	Annotazione Notifica

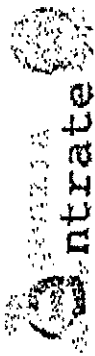
Immobile t: Annotazione: allevamento zootecnico

Notifica: 2137/1999

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/2010 Velina n. 5876. 1/2010 in atti dal 15/07/2010 Protocollo n. PN0141610 Repertorio n. 11651 Rogante Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: UU Sede: MONTEBELLUNA n. 116 del 09/06/2010 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI



Entrate

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 10/05/2013 - Ora: 08.49.05
Visura n.: F12613 Pag: 2

Segue

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2013

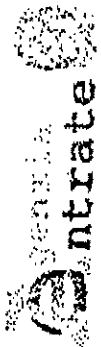
2. Immobili siti nel Comune di PORDENONE (Codice G353) - Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Parz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	13	63	-	SEMIN ARBOR	40	60	Agrario Euro 29,36 L. 56,840	del 02/12/1986 n. 13287 in atti dal 14/05/1990	
2	13	119	-	SEMIN	40	20	Euro 29,07 L. 56,280	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
3	13	121	-	SEMIN	25	80	Euro 18,65 L. 36,120	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
4	13	122	-	ARBOR	25	80	Euro 18,65 L. 36,120	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
5	13	123	-	ARBOR	25	80	Euro 18,65 L. 36,120	Impianto meccanografico del 18/12/1984	
6	13	164	-	SEMINAT IVO	05	00	Euro 3,10 Euro 4,65	Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 1543 del 07/12/2012 in atti dal 07/12/2012 (protocollo n. PN0212161) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 10/2006 N. 262	Annotazione
7	13	165	-	SEMINAT IVO	04	40	Euro 4,09 Euro 2,73	Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 1544 del 07/12/2012 in atti dal 07/12/2012 (protocollo n. PN0212162) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 10/2006 N. 262	Annotazione
8	13	166	-	SEMINAT IVO	02	40	Euro 2,23 Euro 1,49	Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 1545 del 07/12/2012 in atti dal 07/12/2012 (protocollo n. PN0212163) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 10/2006 N. 262	Annotazione
9	13	231	-	SEMIN ARBOR	13	70	Euro 9,91 L. 19,180	FRAZIONAMENTO del 15/04/1992 n. 257 del 15/04/1992 in atti dal 22/04/1992	

Immobile 6: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

Immobile 7: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

* Codice Fiscale Valdobbiadene in Anagrafe Tributaria



Entrate

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2013 - Ora: 08.49.05 Fine

Visura n.: T12613 Pag: 3

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 10/05/2013

Immobile 8: Annotazione: di studio: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

Totale: Superficie 01.83,70 Redditi: Dominicale Euro 206,28 Agrario Euro 131,61

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED] [STRUMENTO ATTO PUBBLICO] del 24/05/2010 (protocollo n. 3876_2/2010 in atti dal 15/07/2010) (protocollo n. PN0141610) Ripetizione n. 11021 Regame Sede: MONTEBELLUNA Registrazione: UU Sede: MONTEBELLUNA n. 116 del 09/05/2010 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI	[REDACTED]	[REDACTED]

Totale Generale: Rendita: Euro 6.817,23

Totale Generale: Superficie 01.83,70 Redditi: Dominicale Euro 206,28 Agrario Euro 131,61
Unità immobiliari n. 10
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica