

---

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

promossa da: **Unicredit S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **190/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**  
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone  
tel. segr. fax : 0434.28900  
email: [canalegeom@libero.it](mailto:canalegeom@libero.it) – pec: [pietro.canale@geopec.it](mailto:pietro.canale@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Via N. Aprilis n. 6 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** UNICO

**CORPO A - ABITAZIONE e corte esclusiva**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] - propr. per 1/1

- foglio 49, particella 201, subalterno 1-4 indirizzo Via N. Aprilis n. 6, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie totale: 230 mq - totale escluse aree scoperte: 186 mq, rendita € 568,10

**CORPO B - STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva**

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] propr. per 1/1

- foglio 49, particella 201, subalterno 2-3, indirizzo Via N. Aprilis n. 6, piano T, categoria D/10, rendita € 9.694,00

### 2. Possesso

**Bene:** - Via N. Aprilis n. 6 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** UNICO

**CORPO A - ABITAZIONE e corte esclusiva**

**CORPO B - STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva**

**Possesso:** Gli immobili sono occupati dal proprietario e famiglia. Si segnala che porzione di mq. 3.000 ca. lungo il lato est del mapp. 201 sub. 3 (originario mapp. 114) risulta coltivata a vigneto di proprietà del confinante (mapp. 53).

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Via N. Aprilis n. 6 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** UNICO

**CORPO A - ABITAZIONE e corte esclusiva**

**CORPO B - STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva**

**Creditori Iscritti:**

- Unicredit S.p.a. - Unicredit Banca S.p.a.
- Nordest Banca S.p.a.

- Equitalia Nord S.p.a.
- Cesco Domenico

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Via N. Aprilis n. 6 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** UNICO

**CORPO A - ABITAZIONE e corte esclusiva**

**CORPO B - STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva**

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi relazione notarile depositata.

## 8. Prezzo

**Bene:** - Via N. Aprilis n. 6 - San Quirino (Pordenone) - 33080

**Lotto:** UNICO

**CORPO A - ABITAZIONE e corte esclusiva**

**CORPO B - STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva**

**Prezzo base d'asta: € 410.000,00**

## 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 Laureati della provincia di Pordenone, in data 7.12.2016 è stato nominato dal G.E. **dott.ssa Monica Biasutti**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

Oggetto di valutazione:

### LOTTO UNICO :

- **quota di 1/1 di piena proprietà di fabbricati e terreno ubicati nel Comune di San Quirino** in Via N. Aprilis n. 6 e precisamente:
  - **CORPO A**  
fabbricato d'abitazione di due piani fuori terra e soffitta (**Fg. 49 mapp. 201 sub. 1**), con corte esclusiva (**sub. 4**)
  - **CORPO B**  
edifici adibiti a stalle, mungitura, magazzini-tettoie, ufficio, servizi, silos, vasche liquami, nonché impianto fotovoltaico (**Fg. 49 mapp. 201 sub. 2**), con corte esclusiva (**sub. 3**)

## ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della relazione notarile depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione della mappa catastale;
- acquisizione dei titoli di provenienza;
- richiesta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cordenons dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Signor Paoletti Franco;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di San Quirino di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori sui fabbricati e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità edilizio-urbanistica, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione;
- servizio fotografico;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità edilizio-urbanistica;
- redazione e presentazione di una dichiarazione di variazione di coltura dell'originario mapp. 114 per atti tecnici;

- rilievi strumentali degli immobili per l'aggiornamento della mappa catastale;
- rilievi strumentali e manuali per la denuncia dei fabbricati al catasto urbano;
- redazione e presentazione di un tipo mappale (Pregeo) al catasto terreni;
- redazione e presentazione di una denuncia di accatastamento (Docfa) al catasto fabbricati;
- redazione e deposito di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito.

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, nonché dai rilievi eseguiti; le superfici dei terreni sono quelle catastali, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

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

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

#### STATO CIVILE

In base all'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato il 9.01.2017 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cordenons, che si allega, il Signor **Paoletti Franco** ha contratto matrimonio il giorno 7.10.1978.

#### DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** E' presente relazione notarile.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Vedasi relazione notarile depositata.

**LOTTO UNICO**

Beni in **San Quirino (Pordenone)**  
**Via N. Aprilis n. 6**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A – ABITAZIONE e corte esclusiva**  
**Abitazione di tipo economico [A/3] sito in Via N. Aprilis n. 6**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:  
[REDACTED]

- foglio 49, particella 201, subalterno 1-4, zona cens. B, indirizzo Via N. Aprilis n. 6, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie totale: 230 mq - totale escluse aree scoperte: 186 mq, rendita € 568,10

Derivante da:

- denuncia di accatastamento del 21.03.2017 prot.n. PN0026695 (n. 182.1/2017) con cui è stato denunciato al catasto urbano il fabbricato rurale già identificato con il Fg. 49 mapp. 44.

Confini:

Il mapp. 201 sub. 1-4 confina con:

- Via N. Aprilis, stradina laterale (Via N. Aprilis), corte mapp. 201 sub 3.

Conformità catastale

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Mancata denuncia al catasto fabbricati.

Regularizzata mediante: denuncia di accatastamento del 21.03.2017 prot.n. PN0026695 (n. 182.1/2017)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

\* \* \*

**Identificativo corpo: B – STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva**  
**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via N. Aprilis**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] - propr. per 1/1

- foglio 49, particella 201, subalterno 2-3, zona cens. B, indirizzo Via N. Aprilis n. 6, piano T, categoria D/10, rendita € 9.694,00

Derivante da:

- denuncia di accatastamento del 21.03.2017 prot.n. PN0026695 (n. 182.1/2017) con cui sono stati denunciati al catasto urbano i fabbricati rurali già identificato con il Fg. 49 mapp. 73 e 115.

Confini:

Il mapp. 201 sub. 2-3 confina con:

- Via N. Aprilis, corte mapp. 201 sub. 4, stradina laterale (Via N. Aprilis), mapp. 1-153-16-53

**Conformità catastale**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Mancata denuncia al catasto fabbricati.

Regolarizzata mediante: denuncia di accatastamento del 21.03.2017 prot.n. PN0026695 (n. 182.1/2017).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

**Note generali**

L'area di base e pertinenza su cui sorgono i fabbricati è identificata al catasto terreni con il:

**Fg. 49 mapp. 201 - ente urbano di Ha 4.69.90**

Derivante da:

- tipo mappale prot.n. PN0022171 del 7.03.2017 per la fusione nel mapp. 201 di Ha 4.69.90 delle originarie particelle n. 44 di Ha 0.10.60, n. 73 di Ha 0.02.60, n. 115 di Ha 0.32.50 e n. 114 di Ha 4.24.20.

Confini:

Il mapp. 201 confina con:

- Via N. Aprilis, stradina laterale (Via N. Aprilis), mapp. 1-153-16-53

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

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone

**Iscritta a Pordenone in data 13/12/2013 ai nn. 16748/2406**

Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € --

Note:

Colpisce gli originari mapp. 44-73-114-115 (ora mapp. 201 e mapp. 201 sub. 1-4 e sub. 2-3)

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** attiva a favore di Equitalia Nord S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso addebito esecutivo

**Iscritta a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn. 7222/1242**

Importo ipoteca: € 61.612,04; Importo capitale: € 30.806,02

Note:

Colpisce gli originari mapp. 44-73-114-115 (ora mapp. 201 e mapp. 201 sub. 1-4 e sub. 2-3)

#### Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili

**Trascritto a Pordenone in data 10/06/2016 ai nn. 7939/5387**

Note:

Colpisce gli originari mapp. 44-73-114-115 (ora mapp. 201 e mapp. 201 sub. 1-4 e sub. 2-3)

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

Dati relativi ai corpi: A - ABITAZIONE e corte esclusiva

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G

**Note:** Il certificato, redatto il 23.03.2017 con validità sino al 23.03.2027, è stato depositato il 23.03.2017 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia cod. certificato 09191-2017-PN-APE-DEF - prof. INSIEL TS1-REGAPE-2017-0008971.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Per gli originari Fg. 49 mapp. 115 e Fg. 49 mapp. 44-73-114**

- [REDACTED] - propr. per 1/2 dal 14/06/1980 ad oggi (attuale proprietario). In forza di successione in morte di [REDACTED] rep.n. 76 vol. 589 Ufficio Registro di Pordenone; trascritto a Pordenone, in data 03/11/1982, ai nn. 10101/8205.

**Per l'originario Fg. 49 mapp. 115**

- [REDACTED] - propr. per 1/2 dal 11/06/1996 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Aldo Guarino, in data 11/06/1996, rep.n. 78371; trascritto a Pordenone, in data 22/06/1996, ai nn. 7518/5480.

**Per gli originari Fg. 49 mapp. 44-73-114**

- [REDACTED] propr. per 1/2 dal 07/04/2008 ad oggi (attuale proprietario).



In forza di successione [redacted]  
den.n. 31 vol. 1090 Ufficio Registro di Pordenone; trascritto a Pordenone, in  
data 23/07/2009, ai nn. 10606/7003.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Dati relativi ai corpi: A - ABITAZIONE e corte esclusiva

- **Licenza del 23.08.1975 (prat.n. 94/75)**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: ampliamento fabbricato rurale e recinzione (ex mapp. 44)
- **Autorizzazione di abitabilità prot.n. 3213 del 21.09.1978 (prat.n. 94/75)**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: rif. alla licenza n. 94 del 23.09.1975

### Dati relativi ai corpi: B - STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva

- **Concessione n. 72/1979 del 31.12.1979**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: capannone prefabbricato in c.a. - uso agricolo (ex mapp. 115)
- **Concessione n. 68/1983 del 5.11.1983 (prat.n. 84/1983)**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: costruzione di una stalla (ex mapp. 115)
- **Autorizzazione di variante prot.n. 6420/83 del 6.01.1984 (prat.n. 84/1983)**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: costruzione di una stalla (variante planimetrica alla conc.n. 68/1983)
- **Autorizzazione di variante prot.n. 1229/86 del 12.05.1986 (prat.n. 84/1983)**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: costruzione di una stalla (variante distributiva lattiere stalla, formazione box interni e modifica prospetti alla conc.n. 68/1983)
- **Autorizzazione di agibilità n. 21/1986 del 12.12.1986 (prat.n. 84/1983, prot.n. 5590/86)**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: rif. alla conc.n. 68 del 5.11.1983 e variante prot.n. 1229 del 12.05.1986
- **Concessione n. 15/1986 del 19.06.1986 (prat.n. 16/1986)**  
Intestazione: [redacted]  
Per lavori: ampliamento (anzi nuova costruzione) stalla ad uso deposito latte-mangimi-servizi, box esterni coperti e vasca silos e tettoia deposito foraggi (ex mapp. 73)
- **Autorizzazione di agibilità n. 12/1989 del 20.11.1989 (prat.n. 16/1986, prot.n. 6205/89)**  
Intestazione: [redacted]

Per lavori: rif. alla conc.n. 15 del 19.06.1986 e variante prot.n. 6881 del :  
24.01.1987 e prot.n. 1425 del 13.04.1989

- **Concessione n. 42/1992 del 17.09.1992 (prat.n. 58/1992)**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ampliamento stalla con annessi agricoli (ex mapp. 114-115)
- **Autorizzazione di variante prot.n. 3186/96 del 22.07.1996 (prat.n. 58/1992)**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: ampliamento stalla con annessi agricoli (variante in corso d'opera  
alla conc.n. 42/1992)
- **Autorizzazione di variante prot.n. 8007/96 del 10.09.1996 (prat.n. 58/1992)**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: costruzione stalla e accessori rurali (variante in corso d'opera alla  
conc.n. 42/1992)
- **Autorizzazione di agibilità n. 7/1997 del 28.03.1997 (prat.n. 58/1992, prot.n.  
8104/96)**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: rif. alla conc.n. 42 del 17.09.1992 e variante prot.n. 3186 del  
22.07.1996 e prot.n. 8007 del 10.09.1996
- **Comunicazione intervento in edilizia libera prot.n. 6813 del 21.06.2011 (prat.  
ed. n. 011/028118)**  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: installazione pannelli solari (sull'ex mapp. 115)

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Dati relativi ai corpi: A - ABITAZIONE e corte esclusiva**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- ricavo sul lato nord-est, all'interno della sagoma assentita, di un disim-  
pegno-centrale termica della superficie lorda di mq. 19 ca. al posto  
del porticato
- mancata esecuzione di una parte del terrazzo sul lato sud, per una  
superficie di mq. 3 ca.
- ampliamento, all'interno della sagoma assentita, del locale pranzo di  
mq. 4 ca; e conseguente riduzione della veranda,

Queste difformità sono regolarizzabili ai sensi all'art. 49 comma 2-2ter della L.R.n.  
19/2009 ed il versamento dell'oblazione relativa.

Sul lato nord del fabbricato vi è inoltre un modesto ampliamento della superfi-  
cie di mq. 12 ca., che non è convenientemente sanabile per l'onerosità della  
sanatoria; è quindi consigliabile la sua demolizione.

Per quanto riguarda il modesto manufatto (CF 4) di mq. 9 ca. posto in vicinanza  
della rampa scale esterna, non si è riscontrato alcun titolo autorizzativo ma è  
ragionevole presumere che lo stesso risalga alla metà degli anni '50.

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.**

**Dati relativi ai corpi: B - STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva**  
**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

- il locale quadri elettrici ed inverter ha una superficie di mq. 4 ca. superiore a quella prevista dalla concessione.

Queste difformità sono regolarizzabili ai sensi all'art. 49 comma 2-2bis della L.R.n. 19/2009 ed il versamento dell'oblazione relativa.

Non si è riscontrato alcun titolo autorizzativo relativo ai due piccoli manufatti in legno posti a nord delle stalle, destinati a ricovero asinelli e cavallo (CF 3) ed a pollaio (CF 5); queste costruzioni non sono convenientemente sanabili per l'onerosità della sanatoria; è quindi consigliabile la loro rimozione o demolizione.

#### **Impianto fotovoltaico**

Non risulta presentata la documentazione richiesta dal Comune di San Quirino con comunicazione del 15.11.2013 al fine del completamento della pratica edilizia n. 011/028LIB relativa all'installazione dei pannelli fotovoltaici (avvenuta presentazione dell'accatastamento e dichiarazione di conformità dei nuovi impianti).

#### Costi indicativi

demolizioni e smaltimento, spese tecniche, oblazioni

**Oneri totali € 10.000,00**

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.**

#### Note

***Al fini della commerciabilità si allega copia del certificato in data 23.01.2017 rilasciato dal Comune di San Quirino, da cui risulta che sugli originari mapp. 44-114-73 del Fg. 49 non risultano adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85.***

## **7.2 Conformità urbanistica**

In base al certificato di destinazione urbanistica n. 6/17 del 23.01.2017 del Comune di San Quirino, che si allega unitamente alle relative N.T.A., gli immobili sono così classificati nel vigente strumento urbanistico:

Fg. 49 originali mapp. 73-115 e 114 porzione	Zona Omogenea E - sottozona E5
Fg. 49 originali mapp. 44 e 114 porzione	Zona Omogenea E - sottozona E5.2

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

**DESCRIZIONE****IN COMUNE DI SAN QUIRINO****A - ABITAZIONE e corte esclusiva**

Trattasi di un fabbricato destinato alla residenza di due piani fuori terra, con soffitta nel sottotetto, ubicato in Via Napoleone Aprilis n. 6, così composto:

- al piano terra (locali accessori) da: n. 2 cantine di mq. 56 ca., n. 2 portici di mq. 55 ca., disimpegno e centrale termica di mq. 19 ca. ed ingresso con vano scale per accedere al primo piano di mq. 16 ca.;
- al primo piano (locali residenziali), accessibile anche da scala esterna, da: pranzo, cucina, soggiorno, disimpegno (con botola per accedere alla soffitta), bagno, n. 3 camere e ripostiglio per mq. 141 ca., nonché terrazza-veranda di mq. 21 ca.

L'edificio, risalente alla metà degli anni '50 ed ampliato nella metà degli anni '70, ha fondazioni continue, muratura in elevazione in laterizio, solai e tetto (a falde) in latero-cemento, manto di copertura in coppi e opere di lattoneria in rame.

Finiture

- Piano terra:
  - pavimentazioni in cemento;
  - porta della c.f. in lamiera;
  - serramenti in legno e vetro semplice con scuri in legno.
- Primo piano:
  - pavimenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nel bagno e nella terrazza, in pvc in due camere ed in seminato alla veneziana nella terza e nel ripostiglio;
  - intonaci al civile;
  - rivestimento delle pareti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica;
  - porte interne in legno tinto;
  - finestre e porte-finestre in legno verniciato o tinto e vetro semplice, con scuri in legno e zanzariere;
  - scala esterna in ghiaio lavato.

L'impianto elettrico, del tipo civile, è da rivedere; il riscaldamento è funzionante a gasolio, con caldaia posta al piano terra e radiatori lamellari in acciaio; l'edificio è allacciato all'acquedotto e lo smaltimento delle acque reflue avviene per sub-irrigazione previa decantazione in vasca Imhoff e bacino condensagrassi.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti; non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

\*\*\*

In aderenza al fabbricato, sul lato nord, è stato ricavato un modesto manufatto della superficie di mq. 12 ca., in blocchi di calcestruzzo con copertura in eternit.

A lato, staccato dall'abitazione, vi è un altro manufatto di mq. 9,00 ca. utilizzato come ripostiglio e deposito, con struttura in muratura e copertura in legno con manto in tegole di laterizio.

L'area scoperta, di mq. 950 ca., è destinata a giardino alberato ed è recintata verso le strade con elementi di calcestruzzo prefabbricato, rete plastificata e cancello carraio in acciaio.

L'abitazione al primo piano si presenta in condizioni normali mentre i locali accessori al piano terra appaiono in stato mediocre.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà - [REDACTED]

Fg. 49 mapp. 201 sub. 1

Superficie complessiva di circa mq 308,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione p.l	sup reale lorda	1,00	141,00	€ 350,00
terrazza-veranda p.l	sup reale lorda	0,30	6,30	€ 350,00
locali accessori e porticati p.T	sup reale lorda	0,50	73,00	€ 350,00

220,30

#### B - STALLE, impianto fotovoltaico e corte esclusiva

L'edificio già identificato con il mapp. 115, posto a nord-est a poca distanza dal fabbricato residenziale, è un capannone realizzato nella prima metà degli anni '90 destinato a stalla a stabulazione libera per l'allevamento bovino per produzione latte, comprendente zona rimonta, asciutta, lattazione, svezzamento-parto, corsia di alimentazione, magazzino foraggi, ricovero macchine agricole e tettoia per complessivi mq. 2.530 ca., nonché sala attesa, sala mungitura e stoccaggio latte di mq. 121 ca. ed ufficio di mq. 34 ca.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- fondazioni del tipo continuo in cls armato;
- struttura portante con pilastri in profilati d'acciaio zincato tipo IPE;
- tetto con capriate in acciaio zincato;
- manto di copertura in pannelli in fibrocemento e ondulux;
- tamponatura parete lato est in pannelli prefabbricati di calcestruzzo;
- corpi sulla parte anteriore in conglomerato cementizio armato;
- pavimentazione in calcestruzzo nel capannone ed additivato nei corpi accessori;
- porte e finestre in alluminio, con zanzariere nell'ufficio;
- divisioni interne in profilati tubolari zincati;
- lattoneria in lamiera zincata preverniciata;

ed è provvisto di impianto elettrico di tipo industriale ed allacciamento all'acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue avviene per sub-irrigazione previa decantazione in bacino condensagrassi.

Nelle pratiche edilizie esaminate è stata rinvenuta dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico, rilasciata nel febbraio 1997 dalla ditta T.E.S. di Vascotto Alessandro con sede in Villa Santina (UD).

Sul retro a nord-ovest del capannone vi è una vasca di raccolta liquami in calcestruzzo armato, interrata, a pianta circolare, della capienza circa 8 hl, recintata con rete metallica plastificata, ed una piattaforma in cls armato.

Sulla falda del tetto orientata a sud-ovest, con la stessa inclinazione, è stato installato (su doppia copertura in pannelli di fibrocemento e struttura d'appoggio in alluminio) un impianto fotovoltaico composto da n. 273 moduli in silicio monocristallino per la produzione di energia elettrica 50,505 kWp.

Per l'impianto è stata rilasciata dall'Agenzia delle Dogane licenza di esercizio n. IT00PNE005800 del 7.06.2011, e stipulata con l'ENEL convenzione di scambio sul posto n. SSP00210639.

Lo scrivente, inoltre, si è fatto inviare dalla società Ekos s.r.l. di Fiume Veneto - ditta esecutrice dell'intero impianto - dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto fotovoltaico parzialmente integrato 50,32 KWP, rilasciata il 28.10.2010 dall'impresa Seletec di Scichilone Dario di Scandicci (FI).

\* \* \*

Il fabbricato già identificato con il mapp. 73, contiguo a sud-ovest del precedente, è stato realizzato nella prima metà degli anni '80 e comprende vari box, lettiera a stabulazione fissa per 21 vacche, corsia di alimentazione centrale e corsia di servizio per complessivi mq. 234 ca., canaletta di smaltimento liquami collegata alla vasca di raccolta-concimaia posta esternamente sul lato nord-ovest, nonché corpo a sud-est di mq. 24 ca. destinato a servizi igienici ed ex deposito latte ora locale quadri elettrici ed inverter per l'impianto fotovoltaico, e lungo il lato sud-ovest e nord-est, tettoie di complessivi mq. 294 ca.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- fondazioni costituite da due travi rovescie portanti perimetrali in c.a. collegate mediante cordoli in cls armato;
- struttura metallica formata da pilastri costituiti da due profilati IPE 200 collegati tra loro con calastrelli;
- travi principali reticolari a sezione quadrata;
- capriate reticolari di forma semplice sopportanti le terzere, e sorrette dalle travi principali;
- orditura a sostegno del manto di copertura costituita da arcarecci di angolo rinforzati con un tirante in ferro fuso;
- copertura eseguita con pannelli grecati in materiale isolante, costituito da un foglio di materiale bituminoso irrigidito da lamiera in acciaio ricoperta in alluminio;
- tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls armato per il capannone, ed in blocchi di cemento per il corpo servizi;
- pavimentazione in calcestruzzo;

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di clinker nel corpo servizi;
- porte e portoni in lamiera;
- finestre del tipo vasistass in profilato d'alluminio e vetro retinato;
- divisioni interne in profilati tubolari zincati;
- lattoneria in lamiera zincata preverniciata;

ed è provvisto di impianto elettrico del tipo industriale, e di allacciamento all'acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue avviene per sub-irrigazione previa decantazione in vasca Imhoff e bacino condensagrassi.

In vicinanza del capannone vi è un silos a platea per deposito foraggi, della superficie di mq. 127 ca., realizzato con elementi modulari prefabbricati in cls armato.

A nord delle stalle sono stati recentemente realizzati, senza concessione edilizia, due piccoli manufatti in legno destinati uno, di mq. 34 ca. (con tettoietta di mq. 6 ca.) al ricovero di alcuni asinelli e di un cavallo, e l'altro, di mq. 5 ca. (con tettoietta di mq. 3 ca.) a pollaio.

\* \* \*

Il terreno ex mapp. 114 è un lotto di forma regolare trapezoidale, a giacitura piana, di medio impasto, accessibile direttamente da Via Aprilis sia da sud che da ovest, destinato in prossimità delle stalle a percorsi e piazzali di manovra in terra battuta o pavimentati in calcestruzzo per circa 1 ettaro; nella zona ad ovest a vigneto di circa 8.000 mq, (suddiviso - da quanto riferito dal Sign. Paoletti - nelle qualità Malvasia d'Istria, Cabernet Franc, Merlot e Tocai Friulano), e per il resto a seminativo e prato per circa 2.50 ettari e, ad est, a vigneto del confinante di mq. 3.000 ca.

L'irrigazione avviene per scorrimento sfruttando la presenza della canaletta consortile che corre lungo due lati dell'appezzamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

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

Fg. 49 mapp. 201 sub. 2

Superficie complessiva di circa mq 3.237,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
stalle-magazzino-tettoie	sup reale lorda	1,00	3.058,00	€ 65,00
mungitura-ufficio-servizi	sup reale lorda	1,00	179,00	€ 85,00
			<b>3.237,00</b>	

#### Accessori:

impianto fotovoltaico

Valore a corpo: € 55.000,00

**Fig. 49 mapp. 201 sub. 3**

Superficie complessiva di circa mq 42.182,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo Unitario
area scoperta	sup esterna lorda	1,00	42.182,00	€ 3,50

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

**Ai fini della valutazione dei fabbricati** lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- della situazione edilizio-urbanistica.

Quale fonte indiretta si indicano i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate:

**Anno 2016 – Semestre 2****Codice Zona R1 – destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni di tipo economico	normale	600,00	800,00

**Per quanto riguarda il terreno**, si è adottato il metodo sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando l'ubicazione, la forma, la giacitura, l'accessibilità, la fertilità, la coltura, l'irrigabilità, la destinazione urbanistica, e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Quale fonte indiretta si indicano i valori agricoli medi pubblicati a cura dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

**Annualità 2016****Valori Agricoli medi della provincia****Regione agraria n. 3 (San Quirino)**

N. 10 pianura: pianura tra Cellina e Livenza



coltura	valore agricolo €/ha
seminativo	55.000,00
prato	35.200,00
vigneto	77.000,00

Per quanto riguarda invece l'impianto fotovoltaico, lo si è valutato per via sinte-tico-comparativa "a corpo", utilizzando il metodo del costo di ricostruzione de-prezzato in base alla vetustà, allo stato di conservazione ed all'obsolescenza tec-nico-funzionale ed economica.

Infine si è tenuto conto della profonda crisi cui versa in particolare il settore legato alla produzione del latte, e che gli immobili, per la loro destinazione, sono comun-que volti ad interessare un numero ristretto di potenziali acquirenti.

Si precisa che la stima riguarda unicamente gli immobili, con esclusione di tutti i macchinari ed attrezzature aziendali presenti, ed in particolare degli impianti di mungitura e conservazione del latte; inoltre nella valutazione degli immobili non si sono considerate le opere abusive non convenientemente sanabili.

\* \* \*

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria per assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a ca-rico dell'acquirente di procedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.).

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urba-nistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventi-vamente il bene.

#### Elenco fonti:

Valori agricoli medi della provincia, quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - ABITAZIONE e corte esclusiva

Abitazione di tipo economico [A/3]

Fg. 49 mapp. 201 sub. 1-4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

(comprensiva dell'area di sedime e pertinenza)

Destinazione	Superficie Equiva-lente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione p.1	141,00	€ 350,00	€ 49.350,00

terrazza-veranda p.T	6,30	€ 350,00	€ 2.205,00
locali accessori e porticati p.T	73,00	€ 350,00	€ 25.550,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.105,00
Valore Corpo	€ 77.105,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 77.105,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 77.105,00</b>

**B - STALLE ed impianto fotovoltaico**

Fabbricati per attività agricole [D10]

**Fg. 49 mapp. 201 sub. 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
stalle-magazzino- fettoie	3.058,00	€ 65,00	€ 198.770,00
mungitura-ufficio- servizi	179,00	€ 85,00	€ 15.215,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 213.985,00
Valore Corpo	€ 213.985,00
Valore Accessori (impianto fotovoltaico)	€ 55.000,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 268.985,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 268.985,00</b>

**Fg. 49 mapp. 201 sub. 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
area scoperta	42.182,00	€ 3,50	€ 147.637,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.637,00
Valore Corpo	€ 147.637,00
<b>Valore complessivo intero</b>	<b>€ 147.637,00</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota (1/1)</b>	<b>€ 147.637,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>COMUNE DI SAN QUIRINO</b>				
A - ABITAZIONE con corte esclusiva Fg. 49 mapp. 201 sub. 1-4		220,30	€ 77.105,00	€ 77.105,00
B - STALLE ed impianto fotovoltaico Fg. 49 mapp. 201 sub. 2		3.237,00	€ 268.985,00	€ 268.985,00
area scoperta Fg. 49 mapp. 201 sub. 3		42.182,00	€ 147.637,00	€ 147.637,00
				€ 493.727,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, e quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.).

€ 74.059,00

Spese per regolarizzazione urbanistica:

€ 10.000,00

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

**Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 410.000,00

**Allegati****DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa attuale in scala 1:2000
- 1.2 mappa con ex mapp. 44-73-114-115 in scala 1:2000
- 1.3 attestato di approvazione tipo mappale prot.n. PN0022171 del 7.03.2017
- 1.4 ricevuta di avvenuta denuncia di accatastamento del 21.03.2017 prot.n. PN0026695
- 1.5 elaborato planimetrico scala 1:1000
- 1.6 planimetria mapp. 201 sub. 1-4 scala 1:200
- 1.7 n. 4 planimetrie mapp. 201 sub. 2-3 scala 1:1000-1:500
- 1.8 visura attuale degli immobili

**ISPEZIONE IPOTECARIA**

- 2.1 visure a nome [REDACTED] con aggiornamento al 25.01.2017 ed al 7.04.2017

**TITOLI DI PROVENIENZA**

- 3.1 successione di [REDACTED] den.n. 76 vol. 589 Ufficio Registro di Pordenone

- 3.2 atto di CV del 11/06/1996, rep.n. 78371 not. Aldo Guarino  
3.3 successione di [REDACTED] den.n. 31 vol. 1090 Ufficio Registro di Pordenone

**STATO CIVILE**

- 4.1 estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Sign. Paoletti Franco

**CONTRATTO DI AFFITTANZA AGRARIA**

- 5.1 del 1.01.2002

**ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

- 6.1 redatto e depositato il 23.03.2017

**DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

- 7.1 dell'impianto elettrico capannone in data febbraio 1997  
7.2 dell'impianto fotovoltaico rilasciata il 28.10.2010

**LICENZA DI ESERCIZIO IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

- 8.1 n. IT00PNE005800 del 7.06.2011 dell'Agenzia delle Dogane

**DOCUMENTI COMUNE DI SAN QUIRINO**

- 9.1 licenza del 23.08.1975 (prat.n. 94/75) e n. 2 tavole di progetto  
9.2 autorizzazione di abitabilità prot.n. 3213 del 21.09.1978  
9.3 concessione n. 72/1979 del 31.12.1979  
9.4 concessione n. 68/1983 del 5.11.1983  
9.5 autorizzazione di variante prot.n. 6420/83 del 6.01.1984  
9.6 autorizzazione di variante prot.n. 1229/86 del 12.05.1986  
9.7 autorizzazione di agibilità n. 21/1986 del 12.12.1986  
9.8 concessione n. 15/1986 del 19.06.1986 e n. 2 tavole di progetto  
9.9 autorizzazione di agibilità n. 12/1989 del 20.11.1989  
9.10 concessione n. 42/1992 del 17.09.1992  
9.11 autorizzazione di variante prot.n. 3186/96 del 22.07.1996 e n. 1 tavola di progetto  
9.12 autorizzazione di variante prot.n. 8007/96 del 10.09.1996  
9.13 autorizzazione di agibilità n. 7/1997 del 28.03.1997  
9.14 comunicazione intervento in edilizia libera prot.n. 6813 del 21.06.2011 e n. 1 tavola di progetto

**CERTIFICATI COMUNALI**

- 10.1 certificato di destinazione urbanistica n. 6/17 del 23.01.2017 e N.T.A.  
10.2 estratto P.R.G.C.  
10.3 certificato di inesistenza provv. sanzionatori del 23.01.2017

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 11.1 fotografia aerea (google maps)  
11.2 n. 42 fotografie

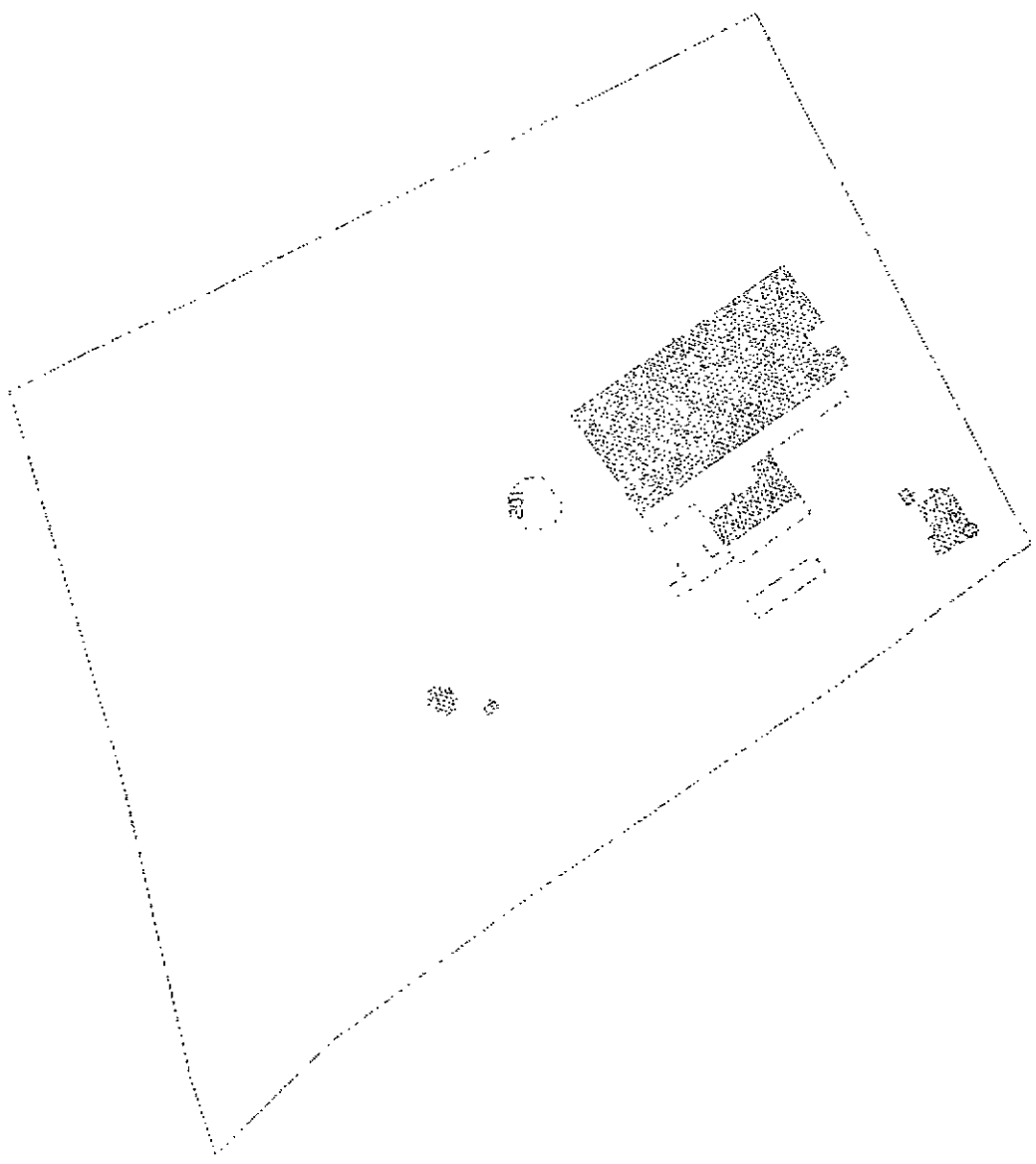
Pordenone, 18 aprile 2017

L'Esperto alla stima  
dott. geom. Pietro Canale  
[REDACTED]  
CANALE  
PIETRO  
354  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE





Direzione Provinciale di Vercellone Ufficio Provinciale Ferritaro - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA Attestato di Approvazione Cartografica  
Ufficio dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2017/22171 del 7/5/2017



1:2000

Es-100

1 Particella 201

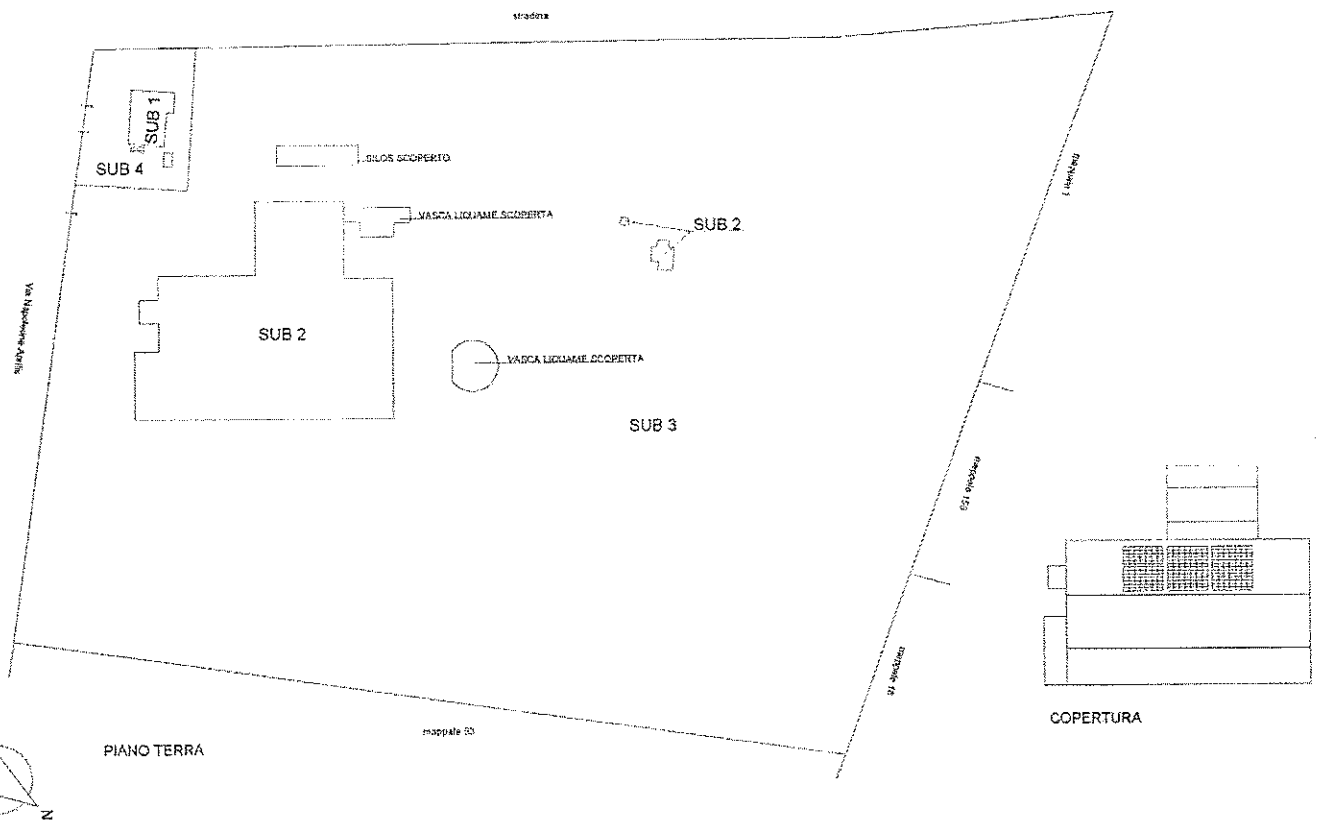
Comune: SAN GUBBINO  
Foglio: 49  
Riduzione: CANALE 01370  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartella: 504,000 X 328,000 metri  
7-Mat-2017 9:18 AM  
Firma: PNE/21/2017

Data: 23/03/2017 - N° 1784956 - Rischiodone: Tecnatico  
 Foglio: 49 - Comune di San Quirino - Foglio: 49 - Particella: 201 - Elaborato planimetrico  
 Ultima planimetria di: M

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Pordenone

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Canale Pietro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pordenone	N. 554
Comune di San Quirino	Sezione:	Foglio: 49	Particella: 201	Protocollo n. PN0926695 del 22/03/2017
Dimostrazione grafica del subalterno			Tipo Mappale n. 22171	del 07/03/2017 Scala 1 : 1000

15



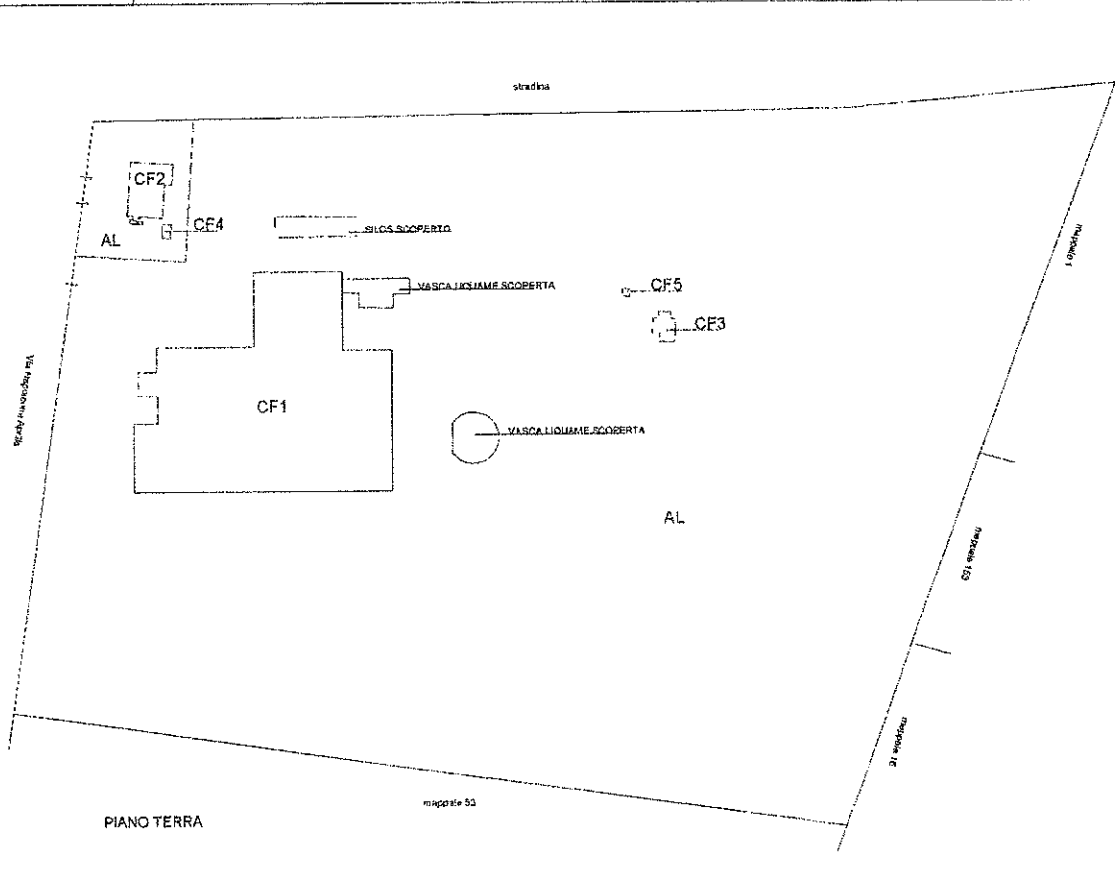
Data: 23/03/2017 - n. 18900 - Rischiodone: Tecnatico



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: CANALE PIETRO	Iscritto all'albo: DEOMETRI	Prov. Pordenone	F. 554
Comune di San Quirino	Sezione:	Foglio: 49	Particella: 201	Protocollo n. PN0026695 del 22/03/2017
Dimostrazione grafica del subalterno			Tipo Mappa n. 22171	del 07/03/2017 Scala 1 : 1000

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Pordenone

Data: 23/03/2017 - n. 118909 - INCAEDERERE - INCAEDERERE  
 Reale scheda: 2 - Foglio di acquisizione: A17078220 - Forme stampo robotico: A10078220 - Formato di scala non utilizzabile  
 Ufficio Provinciale di Pordenone





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. **PN0026695** del **23/03/2017**  
Pianimetria di u.i.n. in Comune di **SAN QUIRINO**  
Via **M. Aptilis** civ. **8**

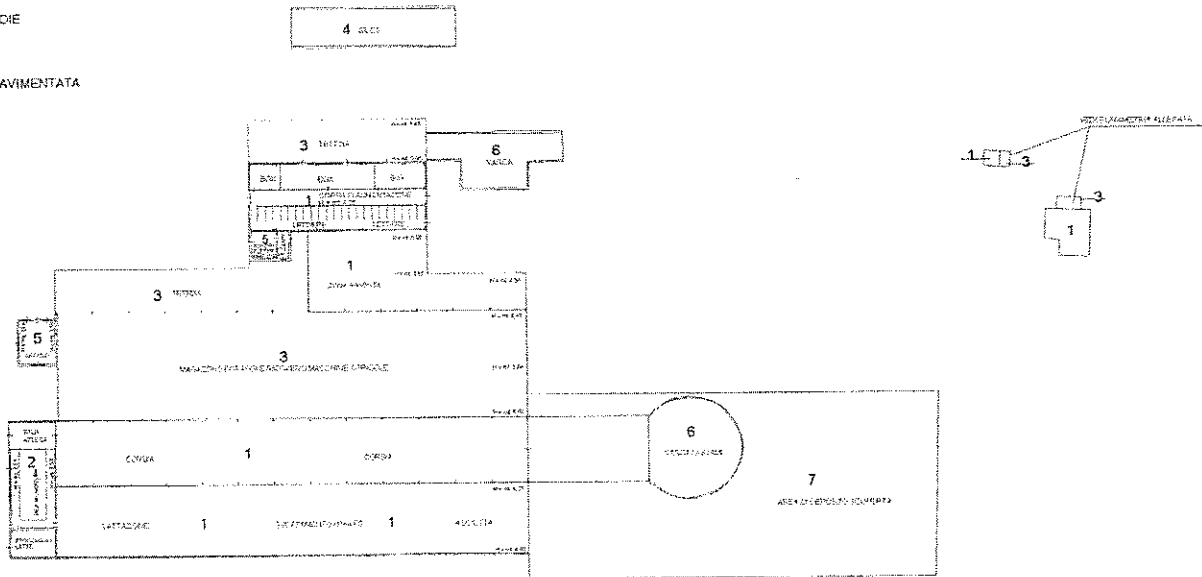
Identificativo Catastale:  
Sezione:  
Foglio: **49**  
Particella: **201**  
Subalterno: **3**

Completata da:  
Carlo Fattore  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone **N. 554**

Scala 1:500

177

- 1 STALLA
- 2 MUNGITURA
- 3 MAGAZZINO - TETTOIE
- 4 SILOS
- 5 UFFICIO - SERVIZI
- 6 VASCHE LIQUAME
- 7 AREA SCOPERTA PAVIMENTATA



PIANO TERRA



DATA: 23/03/2017 - TIPO: 17 - Modulo: CATA/1152/00/00000000  
Foglio: 49 - Particella: 201 - Subalterno: 3  
Completata da: Carlo Fattore - Geometra - Prov. Pordenone N. 554  
Pianimetria di u.i.n. in Comune di SAN QUIRINO - Via M. Aptilis - civ. 8

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Pordenone

Dislocazione protocollo n. PN0026695 del 22/03/2017  
Pianificazione di P.S.M. in Comune di San Quirino  
Via S. Apollonia civ. 6

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 49  
Particella: 201  
Subalterno: 2

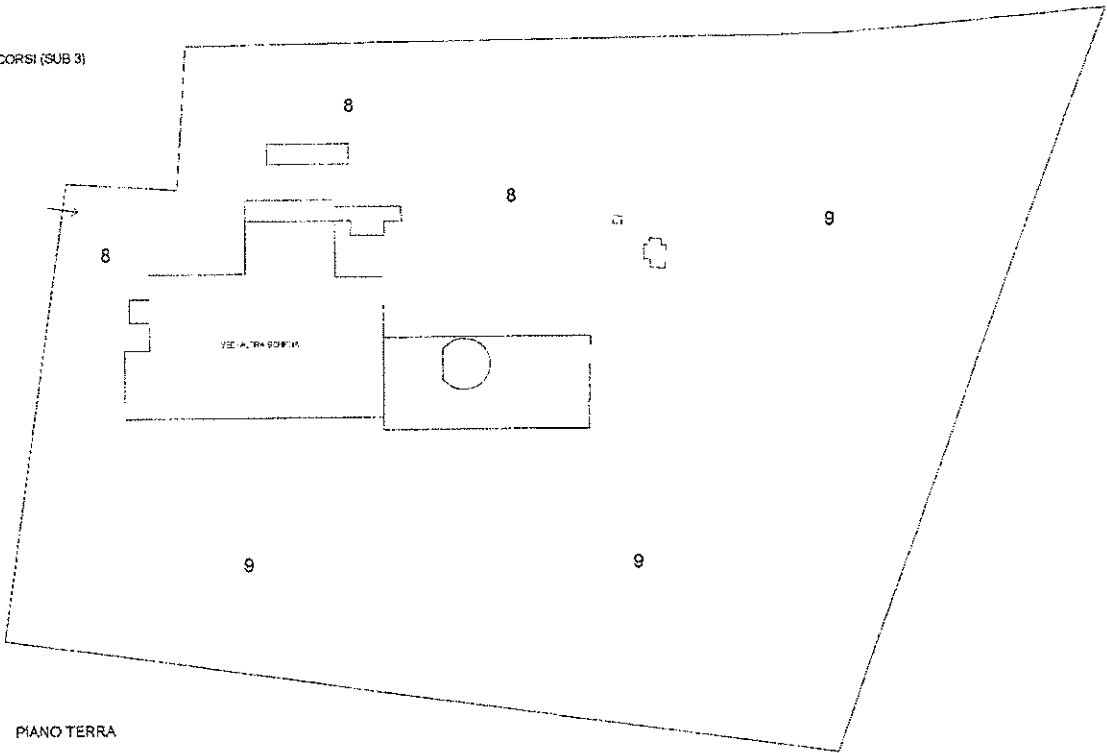
Compilata da:  
Catasto Pordenone  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 554

Data: 23/03/2017  
Foglio: 49  
Particella: 201  
Subalterno: 2

Dislocazione protocollo n. PN0026695 del 22/03/2017  
Pianificazione di P.S.M. in Comune di San Quirino  
Via S. Apollonia civ. 6

n. 2 Scala 1: 1000

8 MANOVRA - PERCORSI (SUB 3)  
9 VERDE (SUB 3)



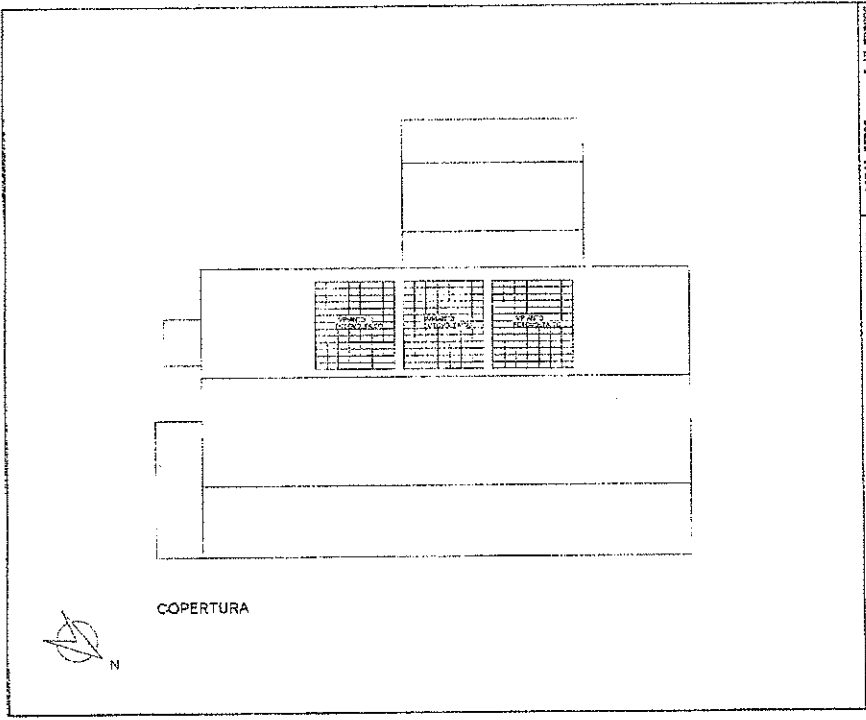
PIANO TERRA



Agenda delle Entite  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollata n. P/00026691 del 22/03/2017	
Pianificatoria di n. n. in Comune di San Quirino	
civ. 6	
Via V. Arletta	
Identificativi catastali:	
Sezione:	Comparto del:
Foglio: 49	Stipite Pieno
Particella: 201	Terzo all'alberi
Subalterno: 2	Comparto
	Prov. Pordenone
	n. 554

Scala n. 4      Scala 1:500



COPERTURA

