
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **121/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ARMENTARESSA - San Quirino (PN) - 33080

Descrizione zona: ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO ABITATO CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] DPR.1000/1000 , sezione censuaria SAN QUIRINO, foglio 42, particella 22, qualità SEMINATIVO, classe 3, reddito dominicale: € 41,06, reddito agrario: € 29,56, [REDACTED]

[REDACTED] PROPR. 1000/1000 , sezione censuaria SAN QUIRINO, foglio 42, particella 23, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 7320, reddito dominicale: € 46,20, reddito agrario: € 33,23

2. Possesso

Bene: VIA ARMENTARESSA - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ARMENTARESSA - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ARMENTARESSA - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CIA - Confederazione Italiana Agricoltori Pordenone

5. Comproprietari

Beni: VIA ARMENTARESSA - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ARMENTARESSA - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ARMENTARESSA - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIA ARMENTARESSA - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in San Quirino (PN)
Località/Frazione
VIA ARMENTARESSA

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in VIA ARMENTARESSA

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] PROPR.1000/1000 , sezione censuaria SAN QUIRINO, foglio 42, particella 22, qualità SEMINATIVO, classe 3, reddito dominicale: € 41,06, reddito agrario: € 29,56

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] PROPR. 1000/1000 , sezione censuaria SAN QUIRINO, foglio 42, particella 23, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 7320, reddito dominicale: € 46,20, reddito agrario: € 33,23

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

TRATTASI DI UNA PROPRIETA' AGRICOLA SUDDIVISA IN DUE MAPPALI MA COSTITUENTI UNA UNICA PROPRIETA'. L'AREA E' UBICATA IN ZONA AGRICOLA IN PERIFERIA RISPETTO AL CENTRO DEL COMUNE DI SAN QUIRINO, FACILMENTE ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' ASFALTATA DI VIA ARMENTARESSA. A FORMA ABBASTANZA REGOLARE CON ANDAMENTO PIANEGGIANTE.E' DOTATA DI IMPIANTO PLUVIO-IRRIGUO CON ELEMENTI FISSI.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di CIA - Confederazione Italiana Agricoltori Pordenone contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/05/2018 ai nn. 7040/5303.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. 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: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **08/04/1994**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PIROZZI DI PORDENONE, in data 14/06/1983, ai nn. 18165; registrato a PORDENONE, in data 04/07/1983, ai nn. 499483.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **08/04/1994** ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTARIO PIROZZI DI PORDENONE, in data 08/04/1994, ai nn. 47176; trascritto a PORDENONE, in data 15/04/1994, ai nn. 3962/3079.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E5
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto A

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO COLTIVATO DOTATO DI IMPIANTO PLUVIO-IRRIGUO ACCESSIBILE DALLA VIABILITA' PRINCIPALE ATTRAVERSO UN ACCESSO STERRATO

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.680,00**

il terreno risulta di forma REGOLARE ed orografia PIANEGGIANTE

Tessitura prevalente TERRA VEGETALE

Sistemi irrigui presenti IMPIANTO PLUVIO IRRIGUO FISSO

Colture arboree SEMINATIVO

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AGRICOLA-SEMINATIVO	sup reale netta	1,00	7.320,00	€ 5,00
AGRICOLA-SEMINATIVO	sup reale netta	1,00	6.360,00	€ 5,00
			13.680,00	

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate e presso l'ufficio tecnico del Comune di San Quirino. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati a terreni dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (dotazione impianti, forma e andamento, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

Elenco fonti:

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: PORDENONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ. 5,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AGRICOLA- SEMINATIVO	7.320,00	€ 5,00	€ 36.600,00
AGRICOLA- SEMINATIVO	6.360,00	€ 5,00	€ 31.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.400,00
Valore corpo	€ 68.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 68.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	13.680,00	€ 68.400,00	€ 68.400,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.140,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
12-02-2019 17:02:38

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri



Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

22-Nov-2018 11:36:49
Prof. n. 1141400/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartina: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SAN QUIRINO
Foglio: 42

N=500

E=900

I Particella: 23