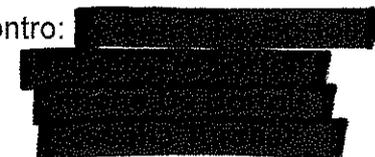


---

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

promossa da: **Italfondario s.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **37/2017**

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001 - 002**

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: **FRGRNZ54S15A530L**

Partita IVA: **00376600938**

Studio in: **Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo**

Telefono: **0434632684**

Email: **fregoneserenzo@libero.it**

Pec: **renzo.fregonese@geopec.it**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Belvedere 23 - Sedrano - San Quirino (PN) - 33080

**Descrizione zona:** Zona agricola a margine Nord della frazione di Sedrano

**Lotto:** 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 214, subalterno 5, indirizzo via Belvedere 23, piano S1 -T - 1 - 2, comune San Quirino, zona censuaria B, categoria A3, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 255 mq, rendita € 482,89

**Corpo:** B

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 214, subalterno 6, indirizzo via Belvedere 23, piano T - 1, comune San Quirino, zona censuaria B, categoria C2, classe 1, consistenza 150 mq, superficie 247 mq, rendita € 116,20

**Corpo:** C

**Categoria:** autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 214, subalterno 7, indirizzo via Belvedere 23, piano T, comune San Quirino, zona censuaria B, categoria C6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 33,36

**Corpo:** D

**Categoria:** Fabbricati per attivita` agricole [D10]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 313, indirizzo via Belvedere 25, piano T, comune San Quirino, zona censuaria B, categoria D10, rendita € 2234,98

**Corpo:** E

**Categoria:** terreno agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED] comune San Quirino, foglio 13, particella 116, qualità seminativo irriguo, classe unica, superficie catastale 0.18.00 Ha, reddito dominicale: € 17.20, reddito agrario: € 10.69

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED], sezione censuaria San Quirino, foglio 5, particella 153, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.70.70 Ha, reddito dominicale: € 43.82, reddito agrario: € 31.04, [REDACTED], sezione censuaria San Quirino, foglio 5, particella 152, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.08.10 Ha, reddito dominicale: € 3.35, reddito agrario: € 1.88

## 2. Possesso

**Bene:** via Belvedere 23 - Sedrano - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]  
in qualità di proprietario dell'immobile

**Corpo:** E

**Possesso:** Occupato da [REDACTED]  
in qualità di proprietario dell'immobile

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** A

**Possesso:** Altro condotto in affitto a [REDACTED] con contratto stipulato il  
[REDACTED] in scadenza il [REDACTED] registrato a Pordenone il 17/12/2010 al n°  
9884

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Belvedere 23 - Sedrano - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

**Corpo:** D

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Belvedere 23 - Sedrano - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** banca Popolare Friuladria spa, Equitalia Nomos spa, Banca Sella Nord Est Bovio Calderari

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** banca Popolare Friuladria spa, Equitalia Nomos spa, Banca Sella Nord Est Bovio Calderari

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** banca Popolare Friuladria spa, Equitalia Nomos spa, Banca Sella Nord Est Bovio Calderari

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** banca Popolare Friuladria spa, Equitalia Nord spa

**Corpo:** E

**Creditori Iscritti:** banca Popolare Friuladria spa

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** banca Popolare Friuladria spa, Equitalia Nomos spa

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Belvedere 23 - Sedrano - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** E

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Belvedere 23 - Sedrano - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** E

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Belvedere 23 - Sedrano - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno

**Corpi:** A – B – C – D - E

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Belvedere 23 - Sedrano - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno

**Prezzo da libero:** € 247.244,25

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Prezzo da libero:** € 32.457,25

Beni in San Quirino (PN)  
Località/Frazione Sedrano  
via Belvedere 23

**Lotto: 001 - Abitazione, fabbricati agricoli e terreno**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Sì

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sedrano, via Belvedere 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Plena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 214, subalterno 5, indirizzo via Belvedere 23, piano S1 -T - 1 - 2, comune San Quirino, zona censuaria B, categoria A3, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 255 mq, rendita € 482.89

Derivante da: Denuncia Catastale di Variazione del 04/05/2018 prot. n. PN0036360 eseguita dal sottoscritto.

Confini: a Nord Ovest e Sud Est prospetto su corte comune, a Nord Est sub. 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione, dimensione degli spazi interni e modifiche forometriche.

Regolarizzabili mediante: è stata presentata dal sottoscritto Denuncia di Variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: aumento superfici, opere interne e chiusura finestre.

Note: La Denuncia di Variazione catastale è stata eseguita dal sottoscritto per il conseguimento della conformità catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Sedrano, via Belvedere 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 214, subalterno 6, indirizzo via Belvedere 23, piano T - 1, comune San Quirino, zona censuaria B, categoria C2, classe 1, consistenza 150 mq, superficie 247 mq, rendita € 116,20

Derivante da: Denuncia Catastale di Variazione del 04/05/2018 prot. n. PN0036360 eseguita dal sottoscritto.

Confini: a Nord Ovest prospetto su corte comune, a Nord Est Mappale n.313, a Sud Ovest prospetto su corte comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: è stata presentata dal sottoscritto Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: aumento superfici, opere interne

Note: La Denuncia di Variazione catastale è stata eseguita dal sottoscritto per il conseguimento della conformità catastale.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

Identificativo corpo: C.

Autorimesse [C6] sito in frazione: Sedrano, via Belvedere 23

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 214, subalterno 7, indirizzo via Belvedere 23, piano T, comune San Quirino, zona censuaria B, categoria C6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 21 mq, rendita € 33,36.

Derivante da: Denuncia Catastale di Variazione del 04/05/2018 prot. n. PN0036360 eseguita dal sottoscritto.

Confini: a Nord Ovest, Nord Est e Sud Est sub. 6; a Sud Ovest prospetto su corte comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa sagoma e superficie dell'edificio

Regolarizzabili mediante: è stata presentata dal sottoscritto Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diminuzione superfici con modifica della forma

Note: La Denuncia di Variazione catastale è stata eseguita dal sottoscritto per il conseguimento della conformità catastale.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

Identificativo corpo: D.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Quirino (PN) CAP: 33082  
frazione: Sedrano, via Belvedere 25

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

informazioni sul debitore: Con atto del notaio Gaspare Gerardi in data 21/03/2007 ha costituito un fondo patrimoniale con la signora [redacted] escludendo tale bene. Si veda allegato 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 13, particella 313, indirizzo via Belvedere 25, piano T, comune San Quirino, zona censuaria B, categoria D10, rendita € 2234,98

Derivante da: Denuncia Catastale di Variazione del 30/04/2018 prot. n. PN0035172 eseguita dal sottoscritto.

Confini: a Nord Ovest con i Mappali 113 e 112, a Nord Est con il Mappale 116 e a Sud Est con i Mappali 334 e 333.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamenti e diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: è stata presentata dal sottoscritto Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: opere interne e ampliamenti

Note: La Denuncia di Variazione catastale è stata eseguita dal sottoscritto per il conseguimento della conformità catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E.

Terreno agricolo sito in San Quirino (PN) frazione: Sedrano, via Belvedere

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] notaio Gaspare Gerardi in data 21/03/2007 fu costituito un fondo patrimoniale con la signora [redacted] escludendo tale bene. Si veda allegato 8.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] comune di San Quirino, foglio 13, particella 116, qualità seminativo irriguo, classe unica, superficie catastale 0.18.00 Ha, reddito dominicale: € 17.20, reddito agrario: € 10.69

Derivante da: Denuncia di Variazione del 15/05/2013 prot. n. PN0148407

Confini: a Nord Est con il Mappale 117, a Sud Est con il Mappale 334, a Nord Ovest e Sud Ovest mappale 313.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola a margine Nord della frazione di Sedrano, San Quirino.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali (normale), attività di ristorazione (normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** San Quirino, Aviano, Base Militare di Aviano, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** magredi si San Quirino, Parco Brolo, Piancavallo, le Dolomiti friulane e la Valcellina.

**Attrazioni storiche:** palazzi storici, ville e chiese di San Quirino, Pordenone e Aviano.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto extraurbano a 500 metri

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (PN), via Belvedere 23**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Quirino (PN), via Belvedere 23**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: C**

**Autorimesse [C6] sito in San Quirino (PN), via Belvedere 23**

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Quirino (PN), via Belvedere 25**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: E**

**agricolo sito in San Quirino (PN), via Belvedere**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale cancellata totalmente con annotazione del 18/07/2017, a favore di Equitalia Nomos spa contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca legale in data 28/04/2008 ai nn. 7058/1343; Importo ipoteca: € 44391.04; Importo capitale: € 22195.52; Note: Ruolo esattoriale n. 103576/91 - ipoteca legale del 16-04-2008.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Sella Nord Est Bovio Calderari contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo n. 3054/2012 del 30/03/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/04/2012 ai nn. 4865/632; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 38554.49.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Sella Nord Est Bovio Calderari contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo n. 3101/2012 del 30-03-2012, Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/04/2012 ai nn. 5489/739; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 13361.13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED] da: pignoramento n. 489 del 13/02/2017 iscritto/trascritto a in data 27/02/2017 ai nn. 2795/1935.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] Derivante da: mutuo condizionato; A rogito di del notaio Guido Bevilacqua in data 09/12/1999 ai nn. 10127 in data 07/01/2000 ai nn. 237/53; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000; Note: Il mutuo era contro anche la signora [REDACTED] Annotazione di quietanza e conferma n. 2425/279 del 15/02/2001.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale cancellata totalmente con annotazione del 18/07/2017, a favore di Equitalia Nomos spa contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca legale in data 28/04/2008 ai nn. 7058/1343; Importo ipoteca: € 44391.04; Importo capitale: € 22195.52; Note: Ruolo esattoriale n. 103576/91 - ipoteca legale del 16-04-2008.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Sella Nord Est Bovio Calderari contro [REDACTED]  
Derivante da: decreto ingiuntivo n. 3054/2012 del 30/03/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/04/2012 ai nn. 4865/632; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 38554.49.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Sella Nord Est Bovio Calderari contro [REDACTED]  
Derivante da: decreto ingiuntivo n. 3101/2012 del 30-03-2012, Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/04/2012 ai nn. 5489/739; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 13361.13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]  
Derivante da: pignoramento n. 489 del 13/02/2017 iscritto/trascritto a in data 27/02/2017 ai nn. 2795/1935.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo condizionato; A rogito di del notaio Guido Bevilacqua in data 09/12/1999 ai nn. 10127 in data 07/01/2000 ai nn. 237/53; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000; Note: Il mutuo era contro anche la signora [REDACTED] usufruttuaria per 2/6 [REDACTED] annotazione di quietanza e conferma n. 2425/279 del 15/02/2001.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale cancellata totalmente con annotazione del 18/07/2017, a favore di Equitalia Nomos spa contro [REDACTED] Derivante da: ipoteca legale in data 28/04/2008 ai nn. 7058/1343; Importo ipoteca: € 44391.04; Importo capitale: € 22195.52; Note: Ruolo esattoriale n. 103576/91 - ipoteca legale del 16-04-2008.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Sella Nord Est Bovio Calderari contro [REDACTED]  
Derivante da: decreto ingiuntivo n. 3054/2012 del 30/03/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/04/2012 ai nn. 4865/632; Importo ipoteca: € 65000; Importo capitale: € 38554.49.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Sella Nord Est Bovio Calderari contro [REDACTED]  
Derivante da: decreto ingiuntivo n. 3101/2012 del 30-03-2012, Tribunale di Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/04/2012 ai nn. 5489/739; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 13361.13.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: pignoramento n. 489 del  
13/02/2017 iscritto/trascritto a in data 27/02/2017 ai nn. 2795/1935.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo condizionato; A rogito di del notaio Guido Bevilacqua in data 09/12/1999 ai nn.  
10127 in data 07/01/2000 ai nn. 237/53; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000;  
Note: Il mutuo era contro anche la signora [REDACTED], usufruttuaria per 2/6 e [REDACTED]  
[REDACTED] Annotazione di quietanza e conferma n. 2425/279 del 15/02/2001.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo condizionato; A rogito di del notaio Guido Bevilacqua in data 09/12/1999 ai nn.  
10127 in data 07/01/2000 ai nn. 237/53; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000;  
Note: Il mutuo era contro anche la signora [REDACTED] usufruttuaria per 2/6 e [REDACTED]  
[REDACTED] Annotazione di quietanza e conferma n. 2425/279 del 15/02/2001.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] Derivante da:  
pignoramento n. 489 del 13/02/2017 iscritto/trascritto a in data 27/02/2017 ai nn. 2795/1935.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Equitalia Nord spa contro [REDACTED] Derivante da:  
ipoteca legale del 11/06/2015, ruolo esattoriale 545/9115 in data 12/06/2015 ai nn. 7721/1227;  
Importo ipoteca: € 50299.56; Importo capitale: € 25149.78; Note: L'ipoteca riguarda solo la  
porzione di Mappale 313 di Ha 0.41.00 e non la superficie attuale di Ha 1.14.20 che comprende il  
mappale ex 312.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Nord spa contro [REDACTED] Derivante da:  
ipoteca legale del 11/06/2015, ruolo esattoriale 547/9115 in data 12/06/2015 ai nn. 7723/1229;  
Importo ipoteca: € 48602.38; Importo capitale: € 24301.19; Note: L'ipoteca riguarda solo la  
porzione di Mappale 313 di Ha 0.41.00 e non la superficie attuale di Ha 1.14.20 che comprende il  
mappale ex 312.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]  
Derivante da: mutuo condizionato; A rogito di del notaio Guido Bevilacqua in data 09/12/1999 ai nn. 10127 in data 07/01/2000 ai nn. 237/53; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000;  
Note: Il mutuo era contro anche la signora [REDACTED] usufruttuaria per 2/6 [REDACTED]  
[REDACTED] Annotazione di quietanza e conferma n. 2425/279 del 15/02/2001.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

contro [REDACTED] Derivante da:  
pignoramento n. 489 del 13/02/2017 iscritto/trascritto a in data 27/02/2017 ai nn. 2795/1935.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in San Quirino (PN), via Belvedere

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: 224.04 kWh/mq anno**

**Note Indice di prestazione energetica: classe energetica F**

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

**Avvertenze ulteriori: nessuna**

**Identificativo corpo: B**

sito in San Quirino (PN), via Belvedere

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Note Indice di prestazione energetica: Trattandosi di deposito e magazzino in cui non è prevista la permanenza di occupanti ed in cui non è prevedibile e/o necessario un clima abitativo, non vi è l'obbligo di redigere l'Ape**

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

**Avvertenze ulteriori: nessuna**

**Identificativo corpo: C**

sito in San Quirino (PN), via Belvedere

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Note Indice di prestazione energetica: Trattandosi di autorimessa, essendo un locale in cui non è prevista la permanenza di occupanti ed in cui non è prevedibile e/o necessario un clima abitativo, non vi è l'obbligo di redigere l'Ape.**

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

**Avvertenze ulteriori: nessuna**

**Identificativo corpo: D**

sito in San Quirino (PN), via Belvedere

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Note Indice di prestazione energetica: per i fabbricati agricoli o rurali non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione non vi è l'obbligo di redigere l'Ape.**

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

**Avvertenze ulteriori: nessuna**

Identificativo corpo: E  
agricolo sito in San Quirino (PN), via Belvedere  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno  
Avvertenze ulteriori: nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/2, [redacted] per 1/2 e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 04/01/1974 al 31/03/1987. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Note: Denuncia di Successione di [redacted] n. 27 volume 620, Ufficio del Registro di Pordenone. Accettazione dell'eredità notaio Bevilacqua rep. 10127 del 09/12/1999 trascritta il 29/05/2017 al n° 7160/4921

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 31/03/1987 al 28/08/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di Severino Pirozzi, in data 31/03/1987, ai nn. 27353; trascritto a PORDENONE, in data 21/04/1987, ai nn. 4341/3423.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 28/08/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di riunione d'usufrutto.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/2, [redacted] per 1/2 e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 04/01/1974 al 31/03/1987. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Note: Denuncia di Successione di [redacted] n. 27 volume 620, Ufficio del Registro di Pordenone. Accettazione dell'eredità notaio Bevilacqua rep. 10127 del 09/12/1999 trascritta il 29/05/2017 al n° 7160/4921

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 31/03/1987 al 28/08/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di Severino Pirozzi, in data 31/03/1987, ai nn. 27353; trascritto a PORDENONE, in data 21/04/1987, ai nn. 4341/3423.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 28/08/2006 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di riunione d'usufrutto.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/2, [redacted] per 1/2 e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 04/01/1974 al 31/03/1987. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Note: Denuncia di Successione di [redacted] n. 27 volume 620, Ufficio del Registro di Pordenone. Accettazione dell'eredità notaio Bevilacqua rep. 10127 del 09/12/1999 trascritta il 29/05/2017 al n° 7160/4921

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 31/03/1987 al 28/08/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di Severino Pirozzi, in data 31/03/1987, ai nn. 27353; trascritto a PORDENONE, in data 21/04/1987, ai nn. 4341/3423.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 28/08/2006 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di riunione d'usufrutto.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/2, [redacted] per 1/2 e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 04/01/1974 al 09/12/1999. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Note: Denuncia di Successione di [redacted] n. 27 volume 620, Ufficio del Registro di Pordenone. Accettazione dell'eredità notaio Bevilacqua rep. 10127 del 09/12/1999 trascritta il 29/05/2017 al n° 7160/4921

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 09/12/1999 al 04/03/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 09/12/1999, ai nn. 10125/6635; registrato a PORDENONE, in data 21/12/1999, ai nn. 5023/IV.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietari dal 04/03/2002 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di donazione - a rogito di Antonio Cevaro, in data 04/03/2002, ai nn. 36179/11463; registrato a Udine, in data 21/03/2002, ai nn. 2472/1.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: D

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per 1/2, [redacted] per 1/2 e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 04/01/1974 al 09/12/1999. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI. Note: Denuncia di Successione di [redacted] n. 27 volume 620, Ufficio del Registro di Pordenone. Accettazione dell'eredità notaio Bevilacqua rep. 10127 del 09/12/1999 trascritta il 29/05/2017 al n° 7160/4921

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietaria e [redacted] usufruttuaria di 1/3 dal 09/12/1999 al 04/03/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 09/12/1999, ai nn. 10125/6635; registrato a PORDENONE, in data 21/12/1999, ai nn. 5023/IV.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietari dal 04/03/2002 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di donazione - a rogito di Antonio Cevaro, in data 04/03/2002, ai nn. 36179/11463; registrato a Udine, in data 21/03/2002, ai nn. 2472/1.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: E

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in San Quirino (PN) frazione: Sedrano, via Belvedere**

Numero pratica: 99/029

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: di revisione del tetto e sostituzione del manto di copertura

Presentazione in data 24/02/1999 al n. di prot. 1809

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Quirino (PN) frazione: Sedrano, via Belvedere**

Numero pratica: 99/029

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: di revisione del tetto e sostituzione del manto di copertura

Presentazione in data 24/02/1999 al n. di prot. 1809

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Quirino (PN) frazione: Sedrano, via Belvedere**

Numero pratica: 19/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ampliamento stalla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/02/1993 al n. di prot. 1384

Rilascio in data 09/07/1993 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Quirino (PN) frazione: Sedrano, via Belvedere**

Numero pratica: 287

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: di ampliamento in assenza di concessione

Presentazione in data 20/11/1986 al n. di prot. 6431

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in San Quirino (PN) frazione: Sedrano, via Belvedere**

Numero pratica: 159/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia n. 36/1996

Per lavori: di ampliamento stalla e accessori agricoli

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Autorimessa [C6] sita in San Quirino (PN) frazione: Sedrano, via Belvedere**

ante 01/09/1967

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Fabbricati per attivita' agricole [D10] sito in San Quirino (PN) CAP: 33082 frazione: Sedrano, via Belvedere 25**

Numero pratica: 159/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione edilizia n. 36/1996

Per lavori: di ampliamento stalla e accessori agricoli

Oggetto: nuova costruzione

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attivita' agricole [D10] sito in San Quirino (PN) CAP: 33082 frazione: Sedrano, via Belvedere 25**

Numero pratica: 19/1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia 28 del 09-07-1993

Per lavori: di ampliamento stalla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/02/1993 al n. di prot. 1384

Rilascio in data 09/07/1993 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attivita' agricole [D10] sito in San Quirino (PN) CAP: 33082 frazione: Sedrano, via Belvedere 25**

Numero pratica: 51/1998 e successive varianti

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 51

Per lavori: di ampliamento stalla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/04/1998 al n. di prot.  
Rilascio in data 16/09/1998 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 06/12/2000 al n. di prot. 14360  
NOTE: Variante con DIA prot. 14132 presentata il 13/11/2000.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in San Quirino (PN) CAP: 33082 frazione: Sedrano, via Belvedere 25**

Numero pratica: 33/96

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 37

Per lavori: di costruzione stalla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1996 al n. di prot. 1988

Rilascio in data 05/07/1996 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

#### **7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna irregolarità riscontrata

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: nessuna irregolarità riscontrata**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica sagoma e ampliamenti

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi art. 49 della L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: sagoma edificio

spese tecniche ed oblazione calcolata in misura pari a quella prevista dall'art 29 della L.R. 19/2009

nel caso in cui il richiedente abbia il titolo di imprenditore agricolo: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Autorimesse [C6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica della sagoma

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi art. 49 della L.R. 19/2009  
insieme al corpo B

Descrizione delle opere da sanare: sagoma edificio

Note: le spese comprese nella descrizione del corpo B

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

## Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1) Modifica sagoma e cambio d'uso a deposito del box vitelli

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ai sensi art. 49 della L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: sagoma del box vitelli e ripristino destinazione a deposito con variazione catastale

oblazione e spese tecniche : € 3.800,00

Oneri Totali: € 3.800,00

2) Ampliamenti abusivi della stalla a Nord Ovest e Sud Est senza permesso di Costruzione ed altre opere minori.

Regolarizzabili mediante: demolizione e riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: esecuzione di una stalla a cuccette di 150 mq ca. su vasca di raccolta liquami, e realizzazione di ricovero su lettiera permanente della superficie di ca. 107 mq senza permessi. Realizzazione di sporto protettivo a Sud Est in corrispondenza della zona mungitura e dell'ingresso.

demolizione copertura stalla su vasca e variazione catastale: € 4.500,00

demolizione copertura ricovero e variazione catastale: € 3.500,00

Comunicazione modifiche forometriche al Comune: € 1.000,00 (compresa sanzione pecuniaria)

Oneri Totali: € 9.000,00

3) Costruzione silos orizzontale

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: silos orizzontale realizzato senza Permesso di costruzione e titolo abilitativo strutturale

demolizione e variazione catastale: € 9.000,00

Oneri Totali: € 9.000,00

4) realizzazione tensostruttura a tunnel per ricovero attrezzi agricoli

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità art. 51 Legge Regionale 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: istanza di riduzione a conformità art. 51 Legge Regionale 19/2009 e pagamento di una sanzione pecuniaria di € 258,00

Sanzione pecuniaria e spese tecniche per silos verticali e tunnel: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

5) realizzazione silos verticali

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità art. 51 Legge Regionale 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione silos verticali senza permesso

Comunicazione e costi compresi nella voce precedente

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona agricola E6.2
Norme tecniche di attuazione:	variante PRGC n. 68
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.10
Altezza massima ammessa:	7.5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	vedi art. 42 Norme Tecniche
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli derivanti dalle Norme Tecniche per le zone agricole

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona agricola E6.2
Norme tecniche di attuazione:	variante PRGC n. 68
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0.30
Altezza massima ammessa:	8
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	vedi art. 42 Norme Tecniche
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli derivanti dalle Norme Tecniche per le zone agricole

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****Autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona agricola E6.2
Norme tecniche di attuazione:	variante PRGC n. 68
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.10
Altezza massima ammessa:	7.5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	vedi art. 42 Norme Tecniche
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli derivanti dalle Norme Tecniche per le zone agricole

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona agricola E6.2
Norme tecniche di attuazione:	variante PRGC n. 68
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0.3
Altezza massima ammessa:	8.00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	vedi art. 42 Norme Tecniche
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli derivanti dalle Norme Tecniche per le zone agricole

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona agricola E6.2
Norme tecniche di attuazione:	variante PRGC n. 68
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.10
Altezza massima ammessa:	7.5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	vedi art. 42 Norme Tecniche
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli derivanti dalle Norme Tecniche per le zone agricole

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: E**

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

Trattasi di abitazione ex rurale eseguita nel 1956 contigua al fabbricato residenziale distinto con il Mappale 114. L'area su cui sorge l'abitazione è rappresentata dal Mappale n. 214 di mq 900 ed è comune anche alle unità immobiliari distinte con il sub. 6 e 7. Lungo il confine Sud-Est del Mappale 214 esiste servitù di passaggio e di reti tecnologiche a favore del Mappale 313.

L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato ad uso cantina. Il piano terra comprende la zona giorno, un bagno, la lavanderia ed un ripostiglio con doccia con accesso indipendente esterno; il piano primo ospita la zona notte con quattro camere ed un ripostiglio; il secondo piano è destinato a due soffitte. Il sistema costruttivo è ordinario, non antisismico; le murature sono in blocchi di cemento dello spessore di cm 42.00 per i primi due piani e di cm 26.00 per la soffitta.

Le strutture orizzontali, ad esclusione del solaio in laterocemento posto in corrispondenza del ripostiglio e dei servizi igienici, sono in legno. Il solaio di copertura è costituito da orditura lignea con sovrastante tavellonato di laterizio e manto di copertura in tegole.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera (ad esclusione di quelli dei servizi igienici, del ripostiglio e della soffitta che presentano vetro normale) e completi di scuri, escluso il piano della soffitta; il portone del ripostiglio in ferro. L'intonaco interno è a liscio civile, mentre quello esterno a rinzaffo. I davanzali delle finestre sono in graniglia.

La scala interna di collegamento tra i piani è in legno. Le porte interne sono in legno di abete verniciato. Il pavimento dei vani abitabili del piano terra è in seminato alla veneziana; pavimento e rivestimento dei servizi igienici sono in piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'acqua calda viene prodotta da scaldacqua elettrico, mentre non esiste un impianto termico vero e proprio perché il riscaldamento avviene sfruttando il calore prodotto dagli apparecchi di cottura alimentati a legna. L'abitazione è collegata alla linea telefonica, all'Enel e all'acquedotto. Per i confini vedasi allegato 3.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **Piena proprietà**Eventuali comproprietari:  
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **330,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999 (revisione generale manto di copertura)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.6 m al piano terra e 2.55 al primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di conservazione e manutenzione.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>legno</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: la parte confinante con l'abitazione adiacente presenta solaio in laterocemento.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</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>sufficienti</b> - Note: I serramenti della soffitta sono privi di scuretti. La porta-finestra del primo piano che prospetta sul balcone presenta un doppio iserramento, interno il legno ed esterno in alluminio e vetro.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Intervento di rifacimento del 1999
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in blocchi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>marmo e graniglia levigata</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: zona abitabile piano terra
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>servizi igienici e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>linoleum</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>alle norme vigenti all'epoca di realizzazione</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>alle norme vigenti al momento di realizzazione</b>
Termico	- Note: Esistono cucine a legna per la cottura dei cibi sfruttate anche per il riscaldamento degli ambienti

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
cantina	sup lorda di pavimento	0,50	15,00	€ 550,00
piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 550,00
primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 550,00
secondo piano	sup lorda di pavimento	0,50	50,00	€ 550,00
<b>265,00</b>				



Manto di copertura materiale: **lamiere zincate** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura in blocchi** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

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

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **alle norme vigenti all'epoca di realizzazione**

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **alle norme vigenti al momento di realizzazione**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	248,00	€ 115,00
primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	132,00	€ 115,00
			<b>380,00</b>	

Descrizione: **Autorimesse [C6]** di cui al punto C

Trattasi di posto auto coperto inserito nel fabbricato principale (corpo A e B) al piano terra. Il sistema costruttivo è in muratura portante in blocchi di cemento, il solaio in legno; il pavimento è in battuto di cemento e le pareti interne non sono intonacate. Il locale è dotato di passaggio carrabile privo di portone. L'impianto elettrico è a vista. Per i confini vedasi allegato 3.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 550,00
			10,50	

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto D

Trattasi di sei strutture così descritte:

1) un **box per vitelli** costruito in aderenza al fabbricato ubicato sul Mappale 214. La costruzione si sviluppa su un unico piano e presenta una superficie coperta di mq 74 ca. Il sistema costruttivo è ordinario con murature e pilastri in elevazione, il tetto ad una falda con struttura lignea e manto di copertura in lamiera. Il pavimento è in cemento e le superfici interne sono prive di intonaco; l'impianto di illuminazione è a vista, come l'impianto idrico.

2) un **tunnel per ricovero corte agricole circolanti**: una tensostruttura priva di fondali installata a terra senza affondamento su plinti composta da tubolari in acciaio zincato di 60 mm di diametro posti ad un interasse di 1 m e telo in pvc. Altezza minima della struttura: 2,40 m; altezza massima: 6,10 m. Superficie coperta: 200 mq circa. Il pavimento è in terra battuta.

3) una **stalla** completa di zona di alimentazione, sala mungitura, sala latte, servizio igienico con disimpegno, ripostiglio e sala macchine. La struttura può accogliere 80 vacche da latte. Il sistema costruttivo è ordinario con murature in cls armato vibrato e pilastri in ca o acciaio; la copertura è a orditura a travatura piena in acciaio, il manto di copertura in lamiera. I pavimenti sono in cemento. I muri non sono intonacati e gli impianti sono a vista. Lungo i lati spioventi esistono tettoie a sbalzo. Superficie: 780 mq. ca. Altezza massima: 5,60 m. La costruzione è stata collaudata dall'ing. Ernesto Raffin in data 20-09-2000. L'autorizzazione allo scarico per il servizio igienico è stata rilasciata in data 18-12-2000, prot. n. 15182/15944. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

una tettoia ad uso ricovero animali: una struttura aperta sui quattro lati a pilastri in ca. e travi in legno con copertura in lamiera. Il pavimento è in cemento. Superficie: 107 mq. ca. Altezza minima: 2,75 m e massima 3,50.

4) un **silos orizzontale** realizzato in cls armato vibrato della superficie di 300 mq ca e i muri laterali presentano un'altezza di 3,50 m.

5) tre **silos verticali** in acciaio: trattasi di serbatoi installati per il deposito dei mangimi destinati all'alimentazione dei bovini.

Per i confini vedasi allegato 3.

I proprietari hanno costituito in data [redacted] una società semplice denominata [redacted]. Si veda allegato 9. La scadenza della società è il [redacted]. Esistono i seguenti contratti di affitto di ramo d'azienda agricolo del notaio Romano Jus:

1) Contratto rep. [redacted] e [redacted] concedenti: [redacted] durata: 1 anno con scadenza [redacted] con rinnovo in mancanza di disdetta; canone: 1000 € mensili; i beni in oggetto sono indicati negli allegati A e B.

2) Contratto rep. [redacted] del [redacted] concedenti: [redacted] durata: 1 anno con scadenza [redacted] con rinnovo in mancanza di disdetta; canone: 500 € mensili; i beni in oggetto sono indicati nell'allegato A.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno**2. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno**3. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **905,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. varie

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente e normale stato di conservazione e manutenzione.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**Non viene attribuito alcun valore alle strutture che non possono essere sanate per motivi strutturali:  
alla tettoia ad uso ricovero animali, al corpo stalla eseguito sulla vasca e al silos orizzontale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
box vitelli	sup lorda di pavimento	1,00	72,00	€ 115,00
tunnel	sup lorda di pavimento	0,10	20,00	€ 50,00
stalla	sup lorda di pavimento	1,00	630,00	€ 170,00
silos verticali	sup lorda di pavimento	1,00	3,00	€ 600,00
			<b>725,00</b>	

Descrizione: **Terreno agricolo di cui al punto E**

Trattasi di terreno agricolo pianeggiante di forma rettangolare. Per i confini vedasi allegato 1.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

escludendo tale bene. Si veda allegato 8.  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.800,00**  
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante  
Tessitura prevalente terreno ghiaioso  
Sistemazioni agrarie seminativo  
Sistemi irrigui presenti canali di irrigazione

Stato di manutenzione generale: normale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Valore agricoli medio stabilito dalla Provincia di Pordenone, fonte Agenzia delle Entrate, per i terreni agricoli del Comune di San Quirino in relazione alla coltura: 55000 €/Ha

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	1.800,00	€ 5,00
			<b>1.800,00</b>	

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Stima sintetica a valori di mercato.

#### 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: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 550,00 - 800,00 (abitazioni di tipo economico, normale stato di conservazione)  
Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2016-2017: € 800,00 - 1.200,00 (usato in periferia)  
Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 550,00 - 850,00 (abitabile ed in buono stato);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: € 675,00 (abitazioni di tipo economico, normale stato di conservazione)  
Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2016-2017: € 1000,00 (usato in periferia)  
Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 700,00 (abitabile ed in buono stato);

Altre fonti di informazione: Commissione provinciale per i terreni agricoli.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	15,00	€ 550,00	€ 8.250,00
piano terra	100,00	€ 550,00	€ 55.000,00
primo piano	100,00	€ 550,00	€ 55.000,00
secondo piano	50,00	€ 550,00	€ 27.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 145.750,00
Valore Corpo	€ 145.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 145.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 145.750,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.700,00.

per confronto con valori di mercato non pubblicati nei borsini immobiliari

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	248,00	€ 115,00	€ 28.520,00
primo piano	132,00	€ 115,00	€ 15.180,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.700,00
Valore Corpo	€ 43.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.700,00

**C. Autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.775,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	10,50	€ 550,00	€ 5.775,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.775,00
Valore Corpo	€ 5.775,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.775,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.775,00

**D. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box vitelli	72,00	€ 115,00	€ 8.280,00
tunnel	20,00	€ 50,00	€ 1.000,00
stalla	630,00	€ 170,00	€ 107.100,00
silos verticali	3,00	€ 600,00	€ 1.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118.180,00
Valore Corpo	€ 118.180,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 118.180,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.180,00

**E. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	1.800,00	€ 5,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.000,00
Valore Corpo	€ 9.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.000,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	265,00	€ 145.750,00	€ 145.750,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	380,00	€ 43.700,00	€ 43.700,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	10,50	€ 5.775,00	€ 5.775,00
D	Fabbricati per attività agricole [D10]	725,00	€ 118.180,00	€ 118.180,00
E	agricolo	1.800,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00

**8. 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% )

€ 48.360,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 26.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 247.244,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 247.244,25

**8.5 Regime fiscale della vendita**

privato

## Lotto: 002 - Terreno agricolo

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

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in San Quirino (PN) frazione: Sedrano

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria San Quirino, foglio 5, particella 153, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 0.70.70 Ha, reddito dominicale: € 43.82, reddito agrario: € 31.04

Confini: La particella unita al numero 152 forma un unico corpo fra i seguenti confini: a Nord i Mappali 249 e 151, ad Est il Mappale 154, a Sud il Mappale 156 e ad Ovest i Mappali 252, 82, 246, 143 e 249.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria San Quirino, foglio 5, particella 152, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.08.10 Ha, reddito dominicale: € 3.35, reddito agrario: € 1.88

Confini: Si veda descrizione particella precedente.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

Zona agricola a margine Nord della frazione di Sedrano, San Quirino.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali (normale), attività di ristorazione (normale)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** San Quirino, Aviano, Base Militare di Aviano, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** magredi si San Quirino, Parco Brolo, Piancavallo, le Dolomiti friulane e la Valcellina.

**Attrazioni storiche:** palazzi storici, ville e chiese di San Quirino, Pordenone e Aviano.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto extraurbano a 500 metri

## 11. STATO DI POSSESSO:

Altro condotto in affitto a [REDACTED] con contratto stipulato il 11/12/2010 con scadenza il 11/11/2025, registrato a Pordenone il 17/12/2010 al n° 9884

Note: La pigione di 50,00 € annui, corrisposta anche per un altro terreno, non è congrua in base ai prezzi di mercato che si attestano almeno sul doppio. L'importo congruo è stimato dal sottoscritto in 100.00 € per il terreno in questione.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: pignoramento n. 489 del 13/02/2017 iscritto/trascritto a in data 27/02/2017 ai nn. 2795/1935.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di banca Popolare Friuladria spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: mutuo condizionato; A rogito di del notaio Guido Bevilacqua in data 09/12/1999 ai nn. 10127 in data 07/01/2000 ai nn. 237/53; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000; Note: Il mutuo era contro anche la signora [REDACTED] usufruttuaria per 2/6 e [REDACTED] A seguito della donazione del 04/03/2002 l'ipoteca grava sul terreno attualmente di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED]

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale cancellata il, 18/07/2017, a favore di Equitalia Nomos spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ipoteca legale in data 28/04/2008 ai nn. 7058/1343; Importo ipoteca: € 44391.04; Importo capitale: € 22195.52; Note: Ruolo esattoriale n. 103576/91 - ipoteca legale del 16-04-2008.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/02/1979 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Severino Pirozzi, in data 24/02/1979, ai nn. 7682/2323; registrato a PORDENONE, in data 16/03/1979, ai nn. 1425.

**15. Conformità urbanistica:****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona agricola E6.2
Norme tecniche di attuazione:	variante PRGC n. 68
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.10
Altezza massima ammessa:	7.5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	vedi art. 42 Norme Tecniche
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli derivanti dalle Norme Tecniche per le zone agricole

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: terreno agricolo di cui al punto A

Trattasi di terreno agricolo pianeggiante di forma rettangolare. Il terreno costituisce superficie fondiaria dei fabbricati eseguiti sul Mappale 313. Per i confini vedasi allegato 14.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.880,00**  
il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante  
Tessitura prevalente terreno ghiaioso  
Sistemazioni agrarie seminativo  
Sistemi irrigui presenti attacco per irrigazione

Stato di manutenzione generale: normale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Assumo come prezzo unitario i seguenti valori: 5,00 €/mq per il seminativo e 3,50 €/mq per il prato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup lorda di pavimento	1,00	7.070,00	€ 5,00
prato	sup lorda di pavimento	1,00	810,00	€ 3,50
			<b>7.880,00</b>	

**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Stima sintetica a valori di mercato.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino;

Altre fonti di informazione: Valore agricoli medio stabilito dalla Provincia di Pordenone, fonte Agenzia delle Entrate, per i terreni agricoli del Comune di San Quirino in relazione alla coltura: 550.00 €/Ha per seminativo arborato e 352.00 €/Ha per prato..

**16. Valutazione corpi:****A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.185,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	7.070,00	€ 5,00	€ 35.350,00
prato	810,00	€ 3,50	€ 2.835,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.185,00
Valore Corpo	€ 38.185,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.185,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.185,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	7.880,00	€ 38.185,00	€ 38.185,00

**16 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% )

€ 5.727,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 32.457,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 32.457,25

**16. Regime fiscale della vendita**

privato

Data generazione:  
06-06-2018 16:06:08

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**

**ELENCO ALLEGATI:**

**Lotto 1 (Corpo A e B)**

- 1- ORTOFOTO, ESTRATTO DI MAPPA e CORPI
- 2- VISURE CATASTALI
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI CON RICEVUTE D'APPROVAZIONE
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5- TITOLI AUTORIZZATIVI
- 6- CERTIFICATO PROVVEDIMENTI NON SANZIONATORI
- 7- CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA
  
- 8- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 9- VISURA C.C.I.A.A. AZIENDA AGRICOLA E ATTO COSTITUTIVO
- 10- CERTIFICATI ANAGRAFE E STATO CIVILE
- 11- ATTI DI PROVENIENZA
- 12- CONTRATTI CESSIONE RAMO AZIENDA
- 13- ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**Lotto 2**

- 14- ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA
- 15- VISURE CATASTALI
- 16- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 17- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Lotti 1e 2)
- 18- ATTI DI PROVENIENZA
- 19- DICHIARAZIONE AGENZIA ENTRATE CON COPIA CONTRATTO D'AFFITTO

*E. I. n° 37/2017*  
*G. Dott. Bolzoni Roberta*  
*Tribunale di Pordenone*

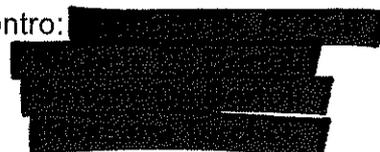
**ALLEGATO 1 ALLA C.T.U.**  
**Ortofoto, estratto di mappa e corpi**

---

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

promossa da: **Italfondario s.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **37/2017**

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

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: **FRGRNZ54S15A530L**

Partita IVA: **00376600938**

Studio in: **Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo**

Telefono: **0434632684**

Email: **fregoneserenzo@libero.it**

Pec: **renzo.fregonese@geopec.it**

## **lotto 001 - 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Il sottoscritto [REDACTED] in relazione al rapporto di valutazione in oggetto del 06/06/2017, a seguito della segnalazione dell'avvocato Marco Cappelletto, presenta la seguente integrazione per indicare alcuni riferimenti mancanti all'ultima ipoteca del lotto 1 corpo A (p. 11).

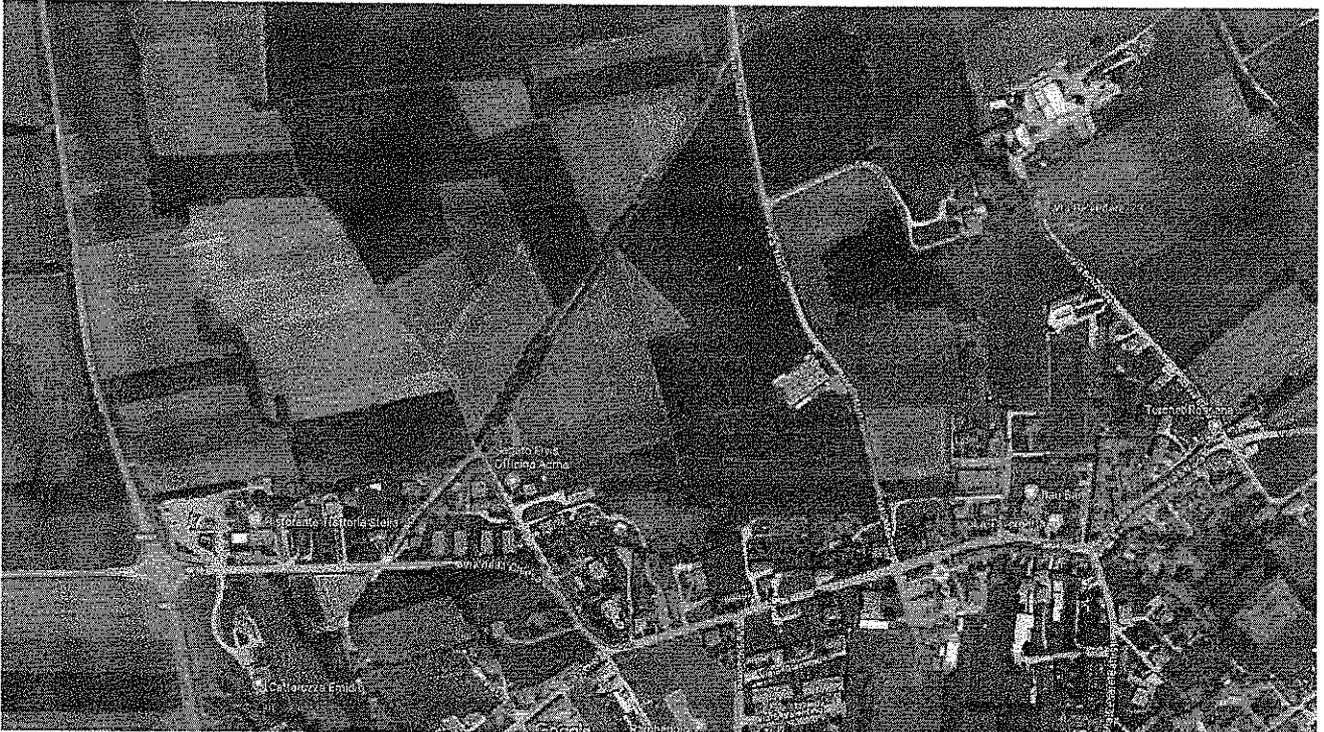
*Il nuovo testo in sostituzione del precedente, con evidenziate in grassetto le modifiche, è il seguente:*

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED] a favore di Banca Popolare FriulAdria; Derivante da: mutuo condizionato; a rogito del notaio Guido Bevilacqua in data 09/12/1999 Rep. n. 10127, iscritto in data 07/01/2000 ai nn. 237/53; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000; Note: Il mutuo era contro anche la signora [REDACTED] usufruttuaria per 2/6 e [REDACTED] Annotazione di quietanza e conferma n. 2425/279 del 15/02/2001.

19-06-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**



**Ortofoto**



*E. I. n° 37/2017*  
*G. Dott. Bolzoni Roberta*  
*Tribunale di Pordenone*

**ALLEGATO 15 ALLA C.T.U.**  
**Visure catastali**



*E. I. n° 37/2017*  
*G. Dott. Bolzoni Roberta*  
*Tribunale di Pordenone*

**ALLEGATO 3 ALLA C.T.U.**  
**Planimetrie Catastali con ricevute d'approvazione**

Ufficio provinciale di: PORDENONE - Territorio  
 Protocollo: 2018/33135  
 Data: 19/04/2018

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

*Dati generali del tipo*

Comune	SAN QUIRINO	Sez. Censuaria	
Foglio	13	Particelle	214
Tecnico	[REDACTED]	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	PORDENONE		

**Esiti dell'aggiornamento censuario**

**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Mappale**

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
0	214	000			00000	09	00	SN			282		0	0	NO
V	214	000			00000	09	00	SN			282		0	0	NO

**Estremi di approvazione del tipo**

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0019622/2018 del 12/03/2018 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	[REDACTED]	Data di approvazione:	19/04/2018
----------------	------------	-----------------------	------------

Il Tecnico: APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:  
 (Responsabile del procedimento)

[REDACTED]

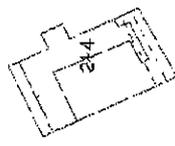
**Dati amministrativo contabili**

Ricevuta di cassa n.: 9049

Data di richiesta del servizio: 19/04/2018

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2018/33135 del 19/4/2018



V=2300

E=-1100

I Particella - 214

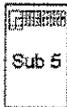
Comune: SAN GILIRINO  
Foglio: 18  
Richiedente: FRIGONDI RENZO  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 334,000 x 378,000 metri  
19-Apr-2018 18:45:20  
Prot. n. PN33135/2018

ELABORATO PLANIMETRICO

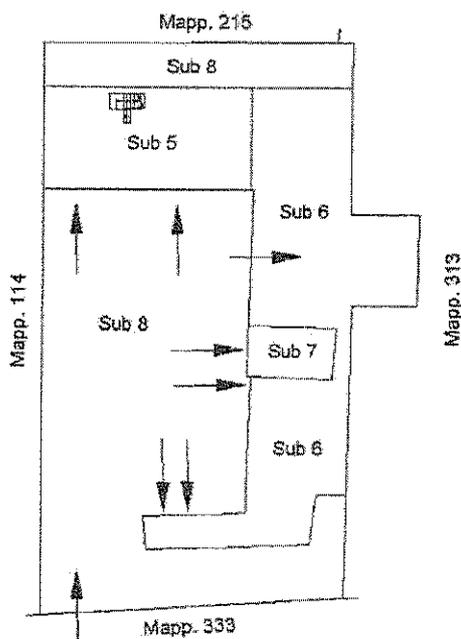
Compilato da:  
Fregonese Renzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Fordenone N. 00858

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

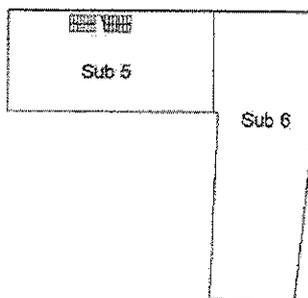
Comune di San Quirino  
Sezione: Foglio: 13 Particella: 214  
Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. 33135 del 19/04/2018  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



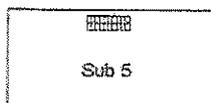
PIANTA PIANO PRIMO SOTTO-STRADA



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



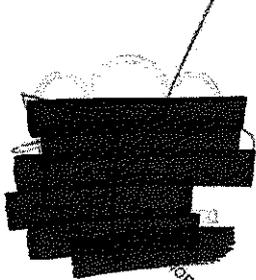
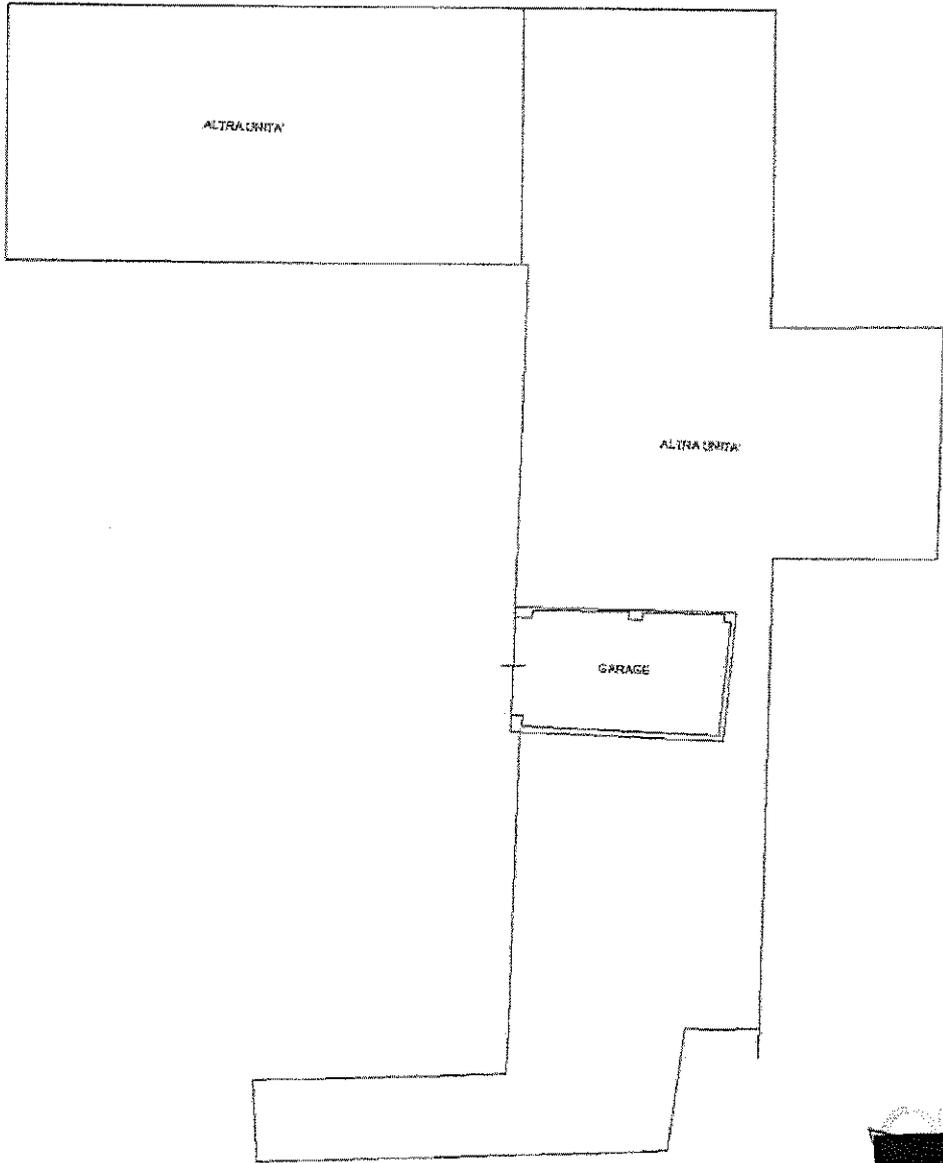
PIANTA PIANO SECONDO



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino	
Via Belvedere _____ civ. 23	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fregonese Renzo
Foglio: 13	Iscritto all'albo:
Particella: 214	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Pordenone
	N. 00858

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
h. 2,70 m.

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

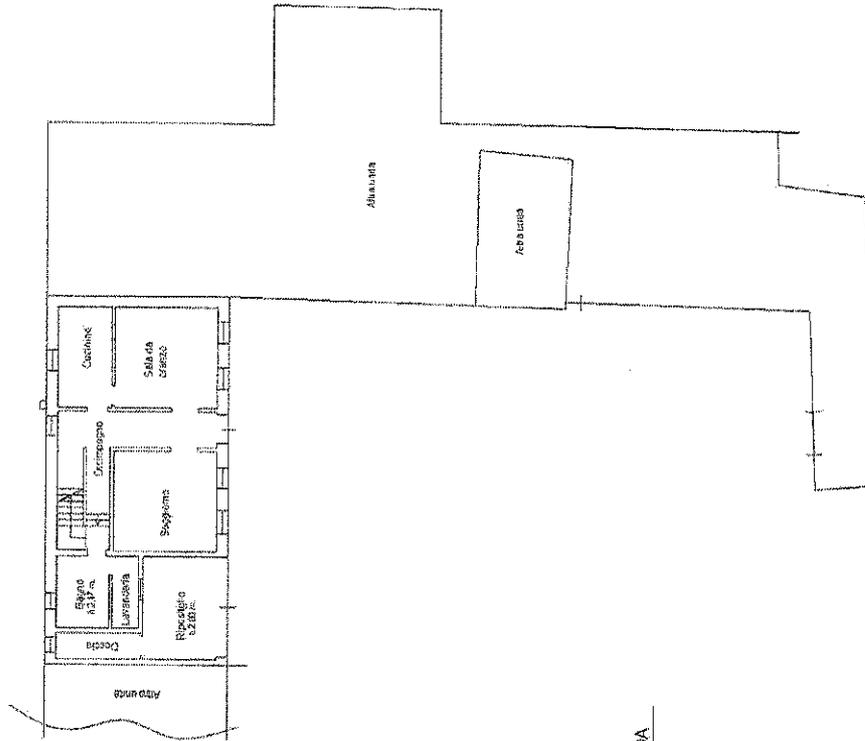
Scheda n. 1      Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. **del**  
 PIAZZA di u.i.v. in Comune di San Quirino  
 Via Belvedere

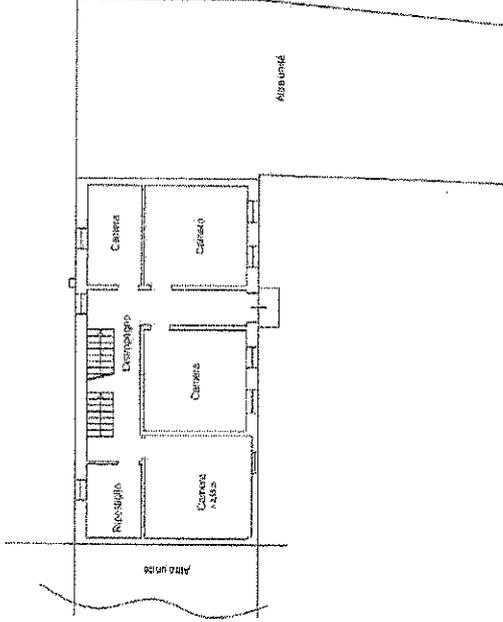
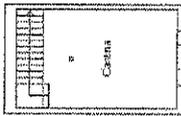
019. 23

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 13  
 Particella: 214  
 Subalterno: 5

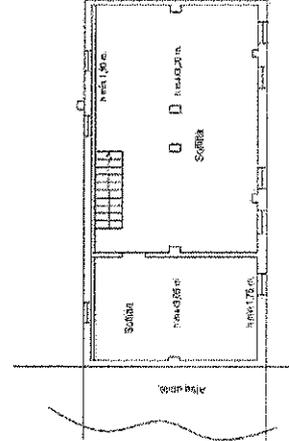
Compilata da:  
 Erede Renzo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pordenone  
 N. 00858



PIANTA PIANO SOTTO STRADA  
 h. 2,10 m.



PIANTA PIANO PRIMO  
 h. 2,55 m.



PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO TERRA  
 h. 2,80 m.

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

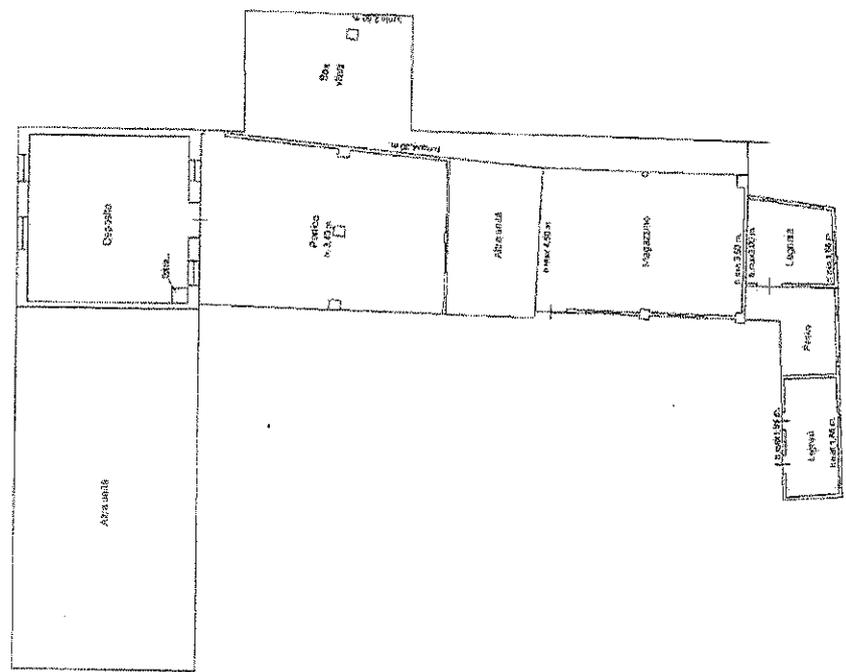
Scheda n. 1      Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino  
 Via Belvedere

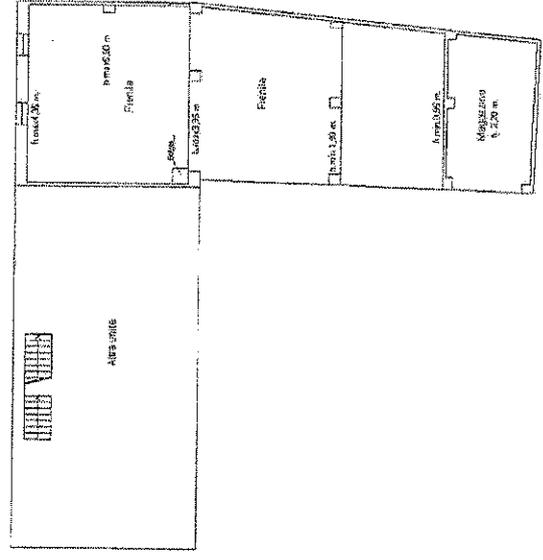
cir. 23

Identificativi Catastali:  
 Sezione: \_\_\_\_\_  
 Foglio: 13  
 Particella: 214  
 Subalterno: 6

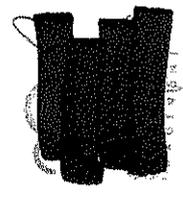
Compilata da:  
 Francesco Renzo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pordenone      N. 00858



PIANTA PIANO TERRA  
 h. 2,90 m.



PIANTA PIANO PRIMO





Ufficio provinciale di: PORDENONE - Territorio

Protocollo: 2018/33463

Data: 20/04/2018

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

**Dati generali del tipo**

Comune	SAN QUIRINO	Sez. Censuaria	
Foglio	13	Particelle	312, 313
Tecnico	[REDACTED]	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	PORDENONE		

**Esiti dell'aggiornamento censuario**
**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Mappale**

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	312	000			00000	73	20	SN			002	00	69,94	43,48	NO
S	312	000			00000	00	00		A	313	000				
O	313	000			00000	41	00	SN			282		0	0	NO
V	313	000			00000	41	00	SN	A	313	282		0	0	NO

**Elenco lotti di nuova formazione**

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
				ha	a	ca					
A		13	313	01	14	20	SN	282	00	0	0

Ufficio provinciale di: PORDENONE - Territorio  
Protocollo: 2018/33463  
Data: 20/04/2018

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

*Dati generali del tipo*

Comune	SAN QUIRINO	Sez. Censuaria	
Foglio	13	Particelle	312, 313
Tecnico	[REDACTED]	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	PORDENONE		

**Estremi di approvazione del tipo**

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0032837/2018 del 19/04/2018 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

Data di approvazione: 20/04/2018

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:  
(Responsabile del procedimento)

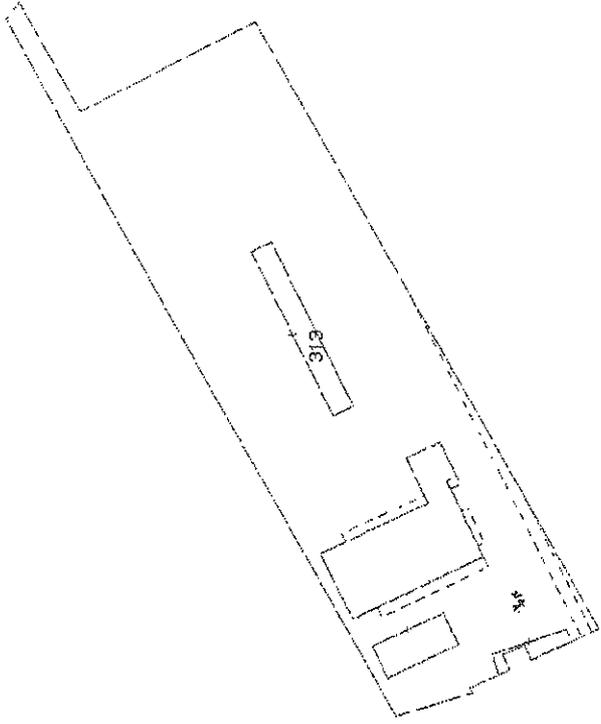
**Dati amministrativo contabili**

Ricevuta di cassa n.: 9156

Data di richiesta del servizio: 20/04/2018

Riscossi € 65,00 di cui € 0,00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2018/33463 del 20/4/2018



Comune: SAN GILIRINO  
Foglio: 13  
Richiedente: FRIGONDESE RENZO  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
20-APR-2018 16:20:24  
Prof. n. PN33463/2018

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Fregonese Renzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 00858

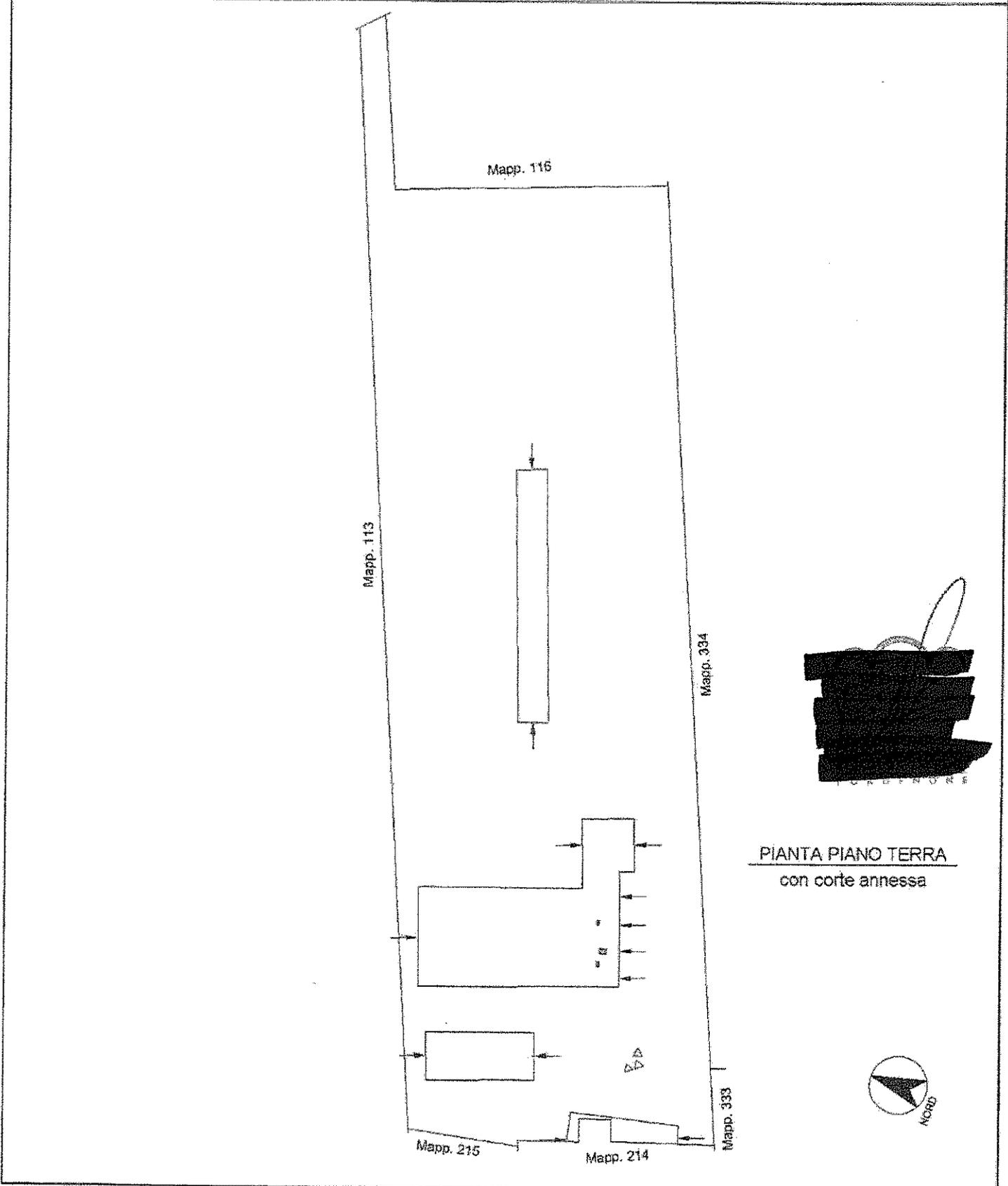
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Comune di San Quirino  
Sezione: Foglio: 13 Particella: 313

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. 33463 del 20/04/2018

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA  
con corte annessa



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Fregonese Renzo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 00858

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

Comune di San Quirino

Sezione: Foglio: 13

Particella: 313

Protocollo n.

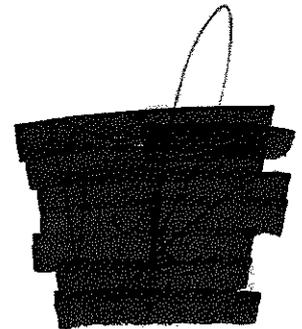
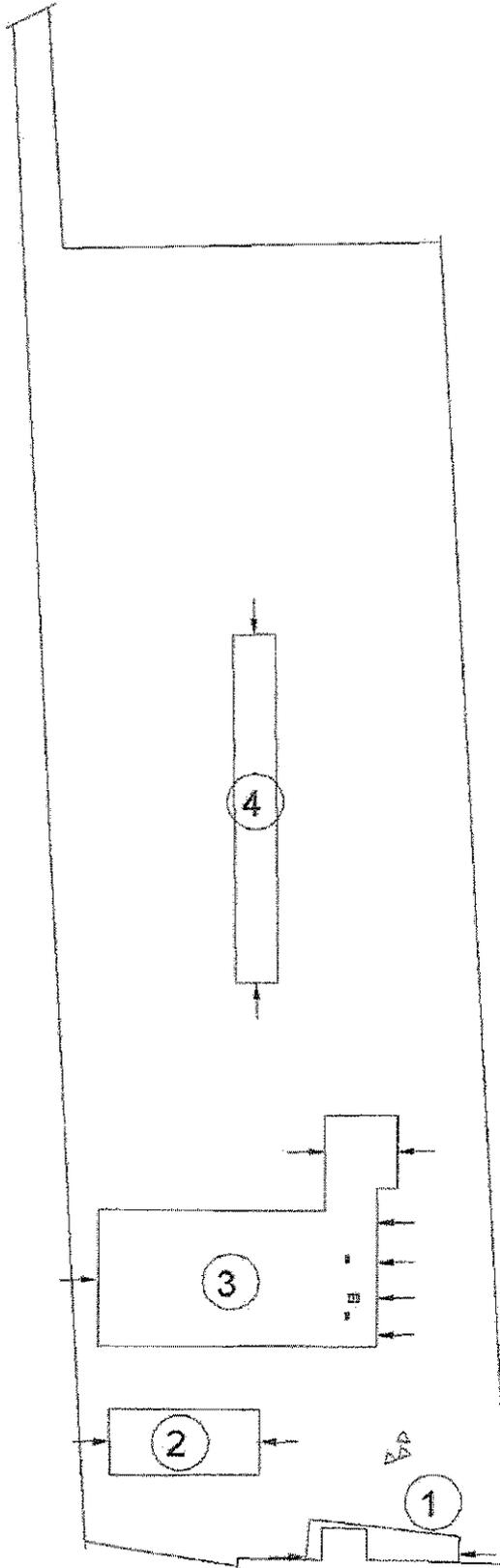
del

Tipo Mappale n. 33463

del 20/04/2018

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



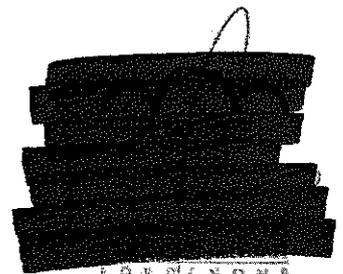
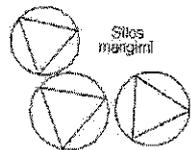
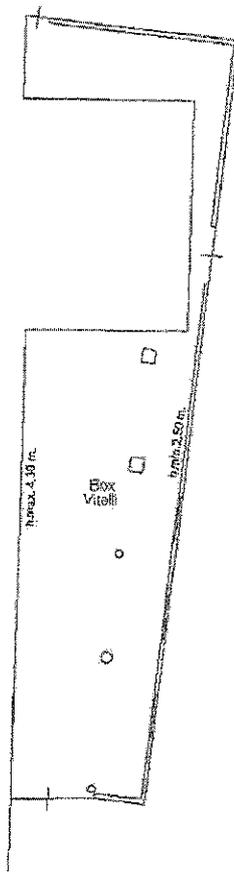
PIANTA PIANO TERRA  
planimetria generale



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino	
Via Belvedere _____ civ. 25	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 313 Subalterno:	Compilata da: Fregonese Renzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone _____ N. 00858

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

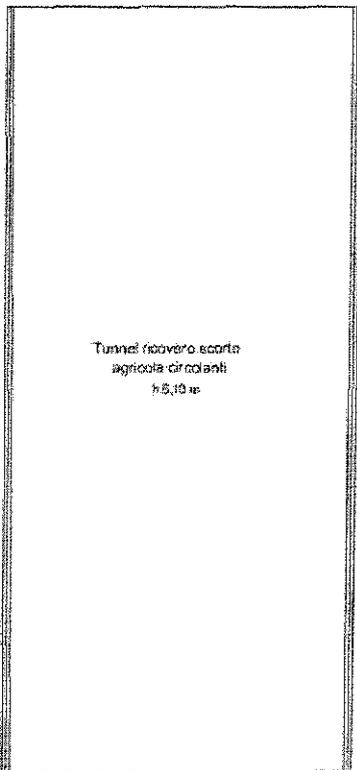
①



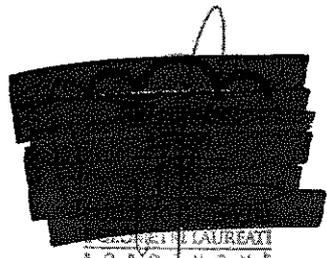
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino	
Via Belvedere _____ civ. 25	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Fregonese Renzo
Foglio: 13	Isritto all'albo:
Particella: 313	Geometri
Subalterno:	Prov. Pordenone _____ N. 00858

Scheda n. 2      Scala 1:200



Tunnel ricovero scorta  
agricola circolanti  
h.5,19 m



PIANTA PIANO TERRA

②



INGEGNERI LAUREATI  
PORDENONE



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

Scheda n. 4      Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino  
Via Belvedere      civ. 25

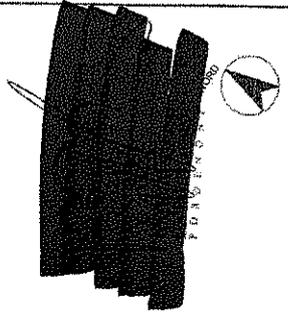
Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 13  
Particella: 313  
Subalterno: \_\_\_\_\_

Compilata da:  
Fregonese Renzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone      N. 09858



PIANTA PIANO TERRA

④



**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Catasto Fabbricati	Comune di SAN QUIRINO (Codice: F5BP)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n. [REDACTED]		
Codice di Riconcontro [REDACTED]	Unità a destinazione ordinaria n.: -	Unità in variazione n.: 1
Operatore [REDACTED]		
Presenza allegati: [REDACTED]	Unità a dest.speciale e particolare n.: 1	Unità in costituzione n.: -
Allegato.pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	CL	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		13	313		VIA BELVEDERE n. 25, p. T	B	D10				2.234,98	

17542 - 8 MAR 2018

13T - Mod. 26



Ufficio provinciale di PORDEONE - Territorio

### DICHIARAZIONE VARIAZIONI DELLA COLTURA

Con questo modello il Contribuente può segnalare le variazioni della coltura praticata su una particella di terreno, rispetto a quella censita nella banca dati del catasto.

Io sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
 nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a AZZANO DECIMO prov. PN  
 in \_\_\_\_\_  
 codice fiscale \_\_\_\_\_ telefono \_\_\_\_\_  
 email \_\_\_\_\_  
 documento di identità: tipo DOCUMENTO D'IDENTITÀ n° \_\_\_\_\_  
 rilasciato da COMUNE DI AZZANO DECIMO il \_\_\_\_\_

*da compilare solo in caso di persona giuridica*

in qualità di \_\_\_\_\_ della società (Ragione sociale) \_\_\_\_\_  
 con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_  
 codice fiscale della società \_\_\_\_\_

in qualità di  Titolare di diritto reale  
 Conduttore

S.G. INCARICATO DAL TRIBUNALE DI P.N. COE DA NOMINA ALLEGATA.  
 come risulta dal contratto n. \_\_\_\_\_ del / / \_\_\_\_\_ data scadenza \_\_\_\_\_ registrato all'ufficio  
 \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ atto n. \_\_\_\_\_ volume \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ data / / \_\_\_\_\_

chiedo

la modifica della coltura catastale per le seguenti particelle site nel Comune di SAU QUIRINO

A MODIFICA DELLA DESTINAZIONE DELLE COLTURE (vedi istruzioni per la compilazione in fondo al modello)											
Dati dichiarati						Dati di classamento					
N.	Particelle			Superficie (m²) ha, a, ca	Potenzialità Irigua	Avvicendamento Colturale	Qualità	CI	Reddito in Euro		Deduzione Attribuita
	Foglio	Particella	Sub./Porz.						Demagogica	Agrario	
	13	312		0.73.20	SI	SEMINATIVO	SEMIN. IRRIGUO				

La informiamo che i suoi dati saranno trattati in base al Dlgs n. 196/2003 e che le dichiarazioni false e la formazione o uso di atti falsi sono puniti penalmente (DPR n. 445/2000).

B	MOTIVO DELLA DICHIARAZIONE (vedi istruzioni per la compilazione in fondo al modello):
OSSERVAZIONI:	VARIAZIONE DI QUALITÀ E FUSIONE

Luogo e data AZZANO DECIMO, 05/03/2018

Firma

delego

il/la signor/a \_\_\_\_\_

documento di identità: tipo \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

rilasciato da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

a presentare la dichiarazione e a ricevere la notifica dei dati reddituali attribuiti dall'ufficio.

Luogo e data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

SEZIONE RISERVATA ALL'UFFICIO

- 6 MAR. 2018

Data \_\_\_\_\_

Prof. \_\_\_\_\_

L'incarico \_\_\_\_\_

### Istruzioni per la compilazione

Questo modello va compilato in duplice copia da chi intende comunicare la variazione di coltura su una o più particelle di terreno di sua proprietà. Nel caso di più proprietari, la dichiarazione può essere presentata da uno solo di essi.

#### QUADRO A:

**Potenzialità irrigua:** riportare SI se il terreno ha disponibilità di acqua per irrigare (es. un pozzo, una canaletta d'irrigazione, altro), NO se il terreno non dispone di acqua per l'irrigazione.

**Avvicendamento colturale:** indicare "ortivo" o "seminativo" in caso di coltura di tipo ortivo o seminativo. Nel caso in cui non vi sia alternanza, indicare "assente".

**Qualità:** indicare il nuovo tipo di coltura scelta tra quelle catastali.

#### QUADRO B:

**Motivo della variazione:** indicare una tra le seguenti motivazioni:

- Variazione di qualità
- Variazione della destinazione
- Richiesta della variazione di classe in aumento
- Richiesta della variazione di classe in diminuzione.

**Osservazioni:** riportare le informazioni utili, in particolare nei casi di variazione di classe in diminuzione