

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
E-mail: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



N° Gen. Rep. 50/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2021 ore 16:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001-002

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dal dott. Francesco TONON, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 10/12/2020, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 04/02/2021, si è recato presso i beni in Comune di San Quirino e Cordenons, alla presenza del custode, avv. CODEN Chiara, dell'esecutato Sig. [REDACTED], ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep.n. 286 del 07/02/2020
- Successivamente in data 05/07/2021, si è recato presso i terreni siti in Comune di Cimolais, alla presenza dell'esecutato Sig. [REDACTED], ha proseguito le operazioni peritali relativamente ai terreni.
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento rep.n. 286 del 07/02/2020)

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

LOTTO 001

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis

Corpo: A) Deposito

Categoria: Deposito (C/2)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 58, particella 187, sub. 2, piano S1-T Zona Cens. B Ctg C/2 cl. 5 mq. 588 R.C. €. 941,40

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis

Corpo: B) Depositi

Categoria: Deposito (C/2)

Dati catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 58, particella 222, piano T Zona Cens. B Ctg C/2 cl. 6 mq. 965 R.C. €. 1.844,01

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN)

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Dati catastali:

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 58, particella 6, superficie catastale ha 00.14.10, R.D. €. 13,47, R.A. €. 8,01;

Foglio 58, particella 192, superficie catastale ha 00.75.00, R.D. €. 46,48, R.A. €. 32,92;

Foglio 58, particella 194, superficie catastale ha 00.04.60, R.D. €. 4,40, R.A. €. 2,61;

Foglio 58, particella 50, superficie catastale ha 01.88.30, R.D. €. 145,87, R.A. €. 97,25;

Foglio 58, particella 7, superficie catastale ha 00.15.90, R.D. €. 15,19, R.A. €. 9,03;

Foglio 58, particella 8, superficie catastale ha 00.33.50, R.D. €. 32,01, R.A. €. 19,03;

Foglio 58, particella 9, superficie catastale ha 00.28.50, R.D. €. 27,23, R.A. €. 16,19;

Foglio 58, particella 31, superficie catastale ha 00.26.40, R.D. €. 17,04, R.A. €. 12,27;

Foglio 58, particella 39, superficie catastale ha 01.18.40, R.D. €. 113,12, R.A. €. 70,32;

Foglio 58, particella 43, superficie catastale ha 00.44.90, R.D. €. 42,90, R.A. €. 26,67;

Foglio 58, particella 44, superficie catastale ha 00.33.05, R.D. €. 31,34, R.A. €. 19,53;

Foglio 58, particella 45, superficie catastale ha 00.73.10, R.D. €. 69,73, R.A. €. 43,37;

Foglio 58, particella 47, superficie catastale ha 00.43.10, R.D. €. 41,18, R.A. €. 25,60;

Foglio 58, particella 49, superficie catastale ha 01.63.40, R.D. €. 156,12, R.A. €. 97,05;
Foglio 58, particella 51, superficie catastale ha 00.73.50, R.D. €. 30,37, R.A. €. 17,08;
Foglio 58, particella 55, superficie catastale ha 01.18.30, R.D. €. 91,29, R.A. €. 61,20;
Foglio 58, particella 92, superficie catastale ha 00.28.90, R.D. €. 18,66, R.A. €. 13,43;
Foglio 58, particella 93, superficie catastale ha 00.29.40, R.D. €. 18,98, R.A. €. 13,67;
Foglio 58, particella 94, superficie catastale ha 00.40.40, R.D. €. 34,70, R.A. €. 22,37;
Foglio 58, particella 103, superficie catastale ha 00.46.10, R.D. €. 44,05, R.A. €. 27,38;
Foglio 58, particella 107, superficie catastale ha 00.00.85, R.D. €. 0,81, R.A. €. 0,48;
Foglio 58, particella 113, superficie catastale ha 00.33.05, R.D. €. 31,38, R.A. €. 19,55;
Foglio 58, particella 115, superficie catastale ha 01.26.60, R.D. €. 81,73, R.A. €. 58,85;
Foglio 58, particella 120, superficie catastale ha 00.88.40, R.D. €. 84,46, R.A. €. 52,50;
Foglio 58, particella 169, superficie catastale ha 00.21.61, R.D. €. 20,65, R.A. €. 12,83;
Foglio 58, particella 201, superficie catastale ha 02.45.85, R.D. €. 164,23, R.A. €. 116,57;
Foglio 58, particella 204, superficie catastale ha 00.01.70, R.D. €. 0,70, R.A. €. 0,40;
Foglio 58, particella 188, superficie catastale ha 00.50.55, R.D. €. 46,38, R.A. €. 28,74;
Foglio 58, particella 190, superficie catastale ha 00.55.48, R.D. €. 51,12, R.A. €. 31,69;
Foglio 58, particella 236, superficie catastale ha 00.40.60, R.D. €. 38,79, R.A. €. 24,11;
Foglio 58, particella 237, superficie catastale ha 00.08.60, R.D. €. 8,22, R.A. €. 5,11;
Foglio 58, particella 238, superficie catastale ha 00.48.10, R.D. €. 45,96, R.A. €. 28,57;
Foglio 58, particella 239, superficie catastale ha 00.01.10, R.D. €. 1,05, R.A. €. 0,65;
Foglio 58, particella 196, superficie catastale ha 00.24.62, Relit Strad;
Foglio 58, particella 197, superficie catastale ha 00.12.73, Relit Strad;

Bene: Comune di CORDENONS (PN)

Corpo: D) Terreni ad uso agricolo

Dati catastali:

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 7, particella 1, superficie catastale ha 00.40.80, R.D. €. 45,30, R.A. €. 25,29;
Foglio 7, particella 2, superficie catastale ha 00.29.70, R.D. €. 32,98, R.A. €. 18,41;
Foglio 7, particella 3, superficie catastale ha 00.58.90, R.D. €. 65,40, R.A. €. 36,50;
Foglio 7, particella 4, superficie catastale ha 00.46.70, R.D. €. 51,85, R.A. €. 28,94;
Foglio 7, particella 5, superficie catastale ha 00.29.60, R.D. €. 32,87, R.A. €. 18,34;
Foglio 7, particella 6, superficie catastale ha 00.25.40, R.D. €. 28,20, R.A. €. 15,74;
Foglio 7, particella 7, superficie catastale ha 00.29.90, R.D. €. 33,20, R.A. €. 18,53;
Foglio 7, particella 8, superficie catastale ha 00.36.20, R.D. €. 40,20, R.A. €. 22,43;
Foglio 7, particella 16, superficie catastale ha 00.60.60, R.D. €. 59,46, R.A. €. 34,43;
Foglio 7, particella 17, superficie catastale ha 00.35.20, R.D. €. 39,09, R.A. €. 21,82;
Foglio 7, particella 18, superficie catastale ha 00.32.50, R.D. €. 14,27, R.A. €. 7,55;
Foglio 7, particella 19, superficie catastale ha 00.64.60, R.D. €. 63,39, R.A. €. 36,70;

LOTTO 002

Bene: Comune di CIMOLAIS (PN)

Corpo: Terreni ad uso agricolo

Dati catastali:

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 34, particella 142, superficie catastale ha 01.42.80, R.D. €. 9,59, R.A. €. 8,11;
Foglio 34, particella 312, superficie catastale ha 00.13.60, R.D. €. 1,76, R.A. €. 1,12;
Foglio 34, particella 208, superficie catastale ha 00.11.90, R.D. €. 1,54, R.A. €. 0,98;
Foglio 34, particella 216, superficie catastale ha 00.08.90, R.D. €. 1,15, R.A. €. 0,74;
Foglio 34, particella 258, superficie catastale ha 00.09.80, R.D. €. 1,27, R.A. €. 0,81;
Foglio 34, particella 261, superficie catastale ha 00.02.00, R.D. €. 0,26, R.A. €. 0,17;

Dati catastali:

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

– Proprietà per 1/2

[REDACTED]

[REDACTED]

– Proprietà per 1/6

Foglio 34, particella 311, superficie catastale ha 00.12.90, R.D. €. 1,67, R.A. €. 1,07;**Dati catastali:**

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

– Proprietà per 1/2

[REDACTED]

– Usufruttuario parziale

– Proprietà per 1/2

Foglio 37, particella 34, superficie catastale ha 00.44.00, R.D. €. 3,41, R.A. €. 2,50;**Dati catastali:**

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

– Proprietà per 1/2

[REDACTED]

– Proprietà per 1/24

[REDACTED]

– Proprietà per 1/24

[REDACTED]

– Proprietà per 1/6

[REDACTED]

– Proprietà per 2/24

[REDACTED]

– Proprietà per 1/6

Foglio 34, particella 309, superficie catastale ha 00.17.00, R.D. €. 3,51, R.A. €. 1,76;**Dati catastali:**

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

– Usufruttuario parziale

[REDACTED]

– Proprietà per 1/30

[REDACTED]

– Proprietà per 6/30

[REDACTED]

[REDACTED]

– Proprietà per 2/30

[REDACTED]

– Proprietà per 2/30

[REDACTED]

– Proprietà per 6/30

[REDACTED]

– Proprietà per 1/30

[REDACTED]

– Proprietà per 2/30

[REDACTED]

– Proprietà per 1/30

[REDACTED]

– Proprietà per 1/30

[REDACTED]

– Proprietà per 1/30

[REDACTED]

– Usufruttuario parziale

Foglio 34, particella 270, superficie catastale ha 00.00.68, [REDACTED];**Dati catastali:**

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

– Proprietà per 15/27

– Comproprietario per 12/27

Foglio 34, particella 315, superficie catastale ha 00.20.30, R.D. €. 4,19, R.A. €. 2,10;**Foglio 34, particella 317**, superficie catastale ha 00.15.00, R.D. €. 3,10, R.A. €. 1,55;**Dati catastali:**

Catasto terreni

Intestazione: [REDACTED]

– Proprietà per 1000/1000

Foglio 37, particella 36, superficie catastale ha 00.30.40, R.D. €. 3,93, R.A. €. 3,14;**Foglio 37, particella 48**, superficie catastale ha 00.63.60, R.D. €. 13,14, R.A. €. 6,57;**Foglio 37, particella 37**, superficie catastale ha 00.31.50, R.D. €. 4,07, R.A. €. 3,25;

Foglio 34, particella 313, superficie catastale ha 00.15.10, R.D. €. 1,17, R.A. €. 0,86;
Foglio 34, particella 363, superficie catastale ha 00.62.20, R.D. €. 4,82, R.A. €. 3,53;
Foglio 34, particella 316, superficie catastale ha 00.38.10, R.D. €. 2,95, R.A. €. 2,16;
Foglio 34, particella 310, superficie catastale ha 00.77.00, R.D. €. 5,97, R.A. €. 4,37;
Foglio 34, particella 338, superficie catastale ha 00.19.90, R.D. €. 1,54, R.A. €. 1,13;
Foglio 37, particella 38, superficie catastale ha 00.26.50, R.D. €. 2,05, R.A. €. 1,51;

2. Possesso

LOTTO 001

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis

Corpo: A) Deposito

Possesso: L'immobile risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis

Corpo: B) Depositi

Possesso: Gli immobili risultano nella piena disponibilità dell'esecutato.

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN)

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Possesso: I terreni così contraddistinti:

Foglio 58, particella 6-192-194-50-7-8-9-31-51-92-93-103-107-115-120-169-204-190-236-237-238-239-196-197 risultano nella piena disponibilità dell'esecutato.

I terreni così contraddistinti:

Foglio 58, particella 39-43-44-45-47-49-55-94-113-188-201

risultano concessi in affitto dal sig. [REDACTED]

Bene: Comune di CORDENONS (PN)

Corpo: D) Terreni ad uso agricolo

Possesso: I terreni risultano nella piena disponibilità dell'esecutato.

LOTTO 002

Bene: Comune di CIMOLAIS (PN)

Corpo: Terreni ad uso agricolo

Possesso: I terreni così contraddistinti:

Foglio 34, particella 142-312-208-216-258-261 risultano nella piena disponibilità dell'esecutato.

I terreni così contraddistinti:

Foglio 34, particella 313-363-316-310-338 e Foglio 37, particella 36-48-37-38

risultano concessi in comodato dal sig. [REDACTED] (proprietario) alla moglie [REDACTED] (comodataria).

Il terreno così contraddistinto:

Foglio 34, particella 311

risulta nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 4/6.

Il terreno così contraddistinto:

Foglio 37, particella 34

risulta nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 1/2.

Il terreno così contraddistinto:

Foglio 34, particella 309

risulta nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 1/2.

Il terreno così contraddistinto:

Foglio 34, particella 270

risulta nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 6/30.

I terreni così contraddistinti:

Foglio 34, particella 315-317

risultano nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 15/27.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 001

Bene: Comune di SAN QUIRINO E CORDENONS (PN)

Corpo: A-B-C-D)

Possesso: Non richiesto trattandosi di fabbricati agricoli ad uso deposito e terreni agricoli.

LOTTO 002

Bene: Comune di CIMOLAIS (PN)

Possesso: Non richiesto trattandosi di terreni agricoli.

4. Creditori iscritti

LOTTO 001

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis

Corpo: A) Deposito

Creditori iscritti:

[REDACTED]

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis

Corpo: B) Depositi

Creditori iscritti:

[REDACTED]

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN)

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Creditori iscritti:

[REDACTED]

Relativamente a tutti i beni immobili del Corpo C).

[REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

Foglio 58, particella 6-192-194-50-7-8-9-31-39-43-44-45-47-49-51-55-92-93-94-103-107-113-115-120-169-201-204-188-190-236-237-238-239

[REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

Foglio 58, particella 39-51-55-92-93-94-103-113-115-120-188-190

Bene: Comune di CORDENONS (PN)

Corpo: D) Terreni ad uso agricolo

Creditori iscritti:

[REDACTED]

Relativamente a tutti i beni immobili del Corpo D).

[REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

Foglio 7, particella 1-2-3-4-5-6-7-8-16-17-19

LOTTO 002

Bene: Comune di CIMOLAIS (PN)

Corpo: Terreni ad uso agricolo

Creditori iscritti:

[REDACTED]

Relativamente a tutti i beni immobili del Corpo E).

[REDACTED]

Relativamente ai seguenti beni immobili:

Foglio 34, particella 142-312-208-216-258-261-313-363-316-310-338

Foglio 37, particella 36-48-37-38

5. Comproprietari

LOTTO 001

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis

Corpo: A) Deposito

Comproprietari: nessuno

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis

Corpo: B) Depositi

Comproprietari: nessuno

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN)

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Comproprietari: nessuno

Bene: Comune di CORDENONS (PN)

Corpo: D) Terreni ad uso agricolo

Comproprietari: nessuno

LOTTO 002

Bene: Comune di CIMOLAIS (PN)

Corpo: Terreni ad uso agricolo

Comproprietari: nessuno

Relativamente ai seguenti beni immobili:

Foglio 34, particella 142-312-208-216-258-261-313-363-316-310-338

Foglio 37, particella 36-48-37-38

[REDACTED] – Proprietà per 1/6

Relativamente ai seguenti beni immobili:

Foglio 34, particella 311

[REDACTED] – Usufruttuario parziale
[REDACTED] – Proprietà per 1/2

Relativamente ai seguenti beni immobili:

Foglio 37, particella 34

[REDACTED] – Proprietà per 1/24
[REDACTED] – Proprietà per 1/24
[REDACTED] – Proprietà per 1/6
[REDACTED] – Proprietà per 2/24
[REDACTED] – Proprietà per 1/6

Relativamente ai seguenti beni immobili:

Foglio 34, particella 309

██	– Usufruttuario parziale
██	– Proprietà per 1/30
██	– Proprietà per 6/30
██	– Proprietà per 1/30
██	– Proprietà per 2/30
██	– Proprietà per 2/30
██	– Proprietà per 6/30
██	– Proprietà per 1/30
██	– Proprietà per 2/30
██	
██	
██	
██	– Usufruttuario parziale

Relativamente ai seguenti beni immobili:
Foglio 34, particella 270

██ – Comproprietario per 12/27
Relativamente ai seguenti beni immobili:
Foglio 34, particella 315-317

6. Misure Penali

LOTTO 001

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis
Corpo: A) Deposito
Misure Penali: NO

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis
Corpo: B) Depositi
Misure Penali: NO

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN)
Corpo: C) Terreni ad uso agricolo
Misure Penali: NO

Bene: Comune di CORDENONS (PN)
Corpo: D) Terreni ad uso agricolo
Misure Penali: NO

LOTTO 002

Bene: Comune di CIMOLAIS (PN)
Corpo: Terreni ad uso agricolo
Misure Penali: NO

7. Continuità delle Trascrizioni

LOTTO 001

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis
Corpo: A) Deposito
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis
Corpo: B) Depositi
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN)
Corpo: C) Terreni ad uso agricolo
Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Comune di CORDENONS (PN)
Corpo: D) Terreni ad uso agricolo
Continuità delle trascrizioni: SI

LOTTO 002

Bene: Comune di CIMOLAIS (PN)
Corpo: Terreni ad uso agricolo
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

LOTTO 001

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis
Corpo: A) Deposito

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN) – via Napoleone Aprilis
Corpo: B) Depositi

Bene: Comune di SAN QUIRINO (PN)
Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Bene: Comune di CORDENONS (PN)
Corpo: D) Terreni ad uso agricolo

Prezzo a base d'asta = €. 720.000,00

LOTTO 002

Bene: Comune di CIMOLAIS (PN)
Corpo: Terreni ad uso agricolo

Prezzo a base d'asta = €. 68.000,00

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA NEL COMUNE DI SAN QUIRINO

Foglio 58, particella 222

(CORPO B)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Stato Civile: CONIUGATO in data 25/04/1997

Regime patrimoniale: separazione dei beni

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 3 - estratto di mappa)*

(vedi allegato 4 - visure catastali)

La particella identificata al **Foglio 58, particella 222** risulta censita al Catasto Terreni del Comune di SAN QUIRINO come ENTE URBANO di ettari 00.44.23

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 58, particella 222, indirizzo Via Napoleone Aprilis, piano T, comune SAN QUIRINO, zona censuaria B, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 965, rendita €. 1.844,01

(vedi allegato 7- elaborato planimetrico)

(vedi allegato 8- planimetrie catastali)

Conformità catastale:

Relativamente alla tettoia aperta, in sede di sopralluogo, da una attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si è rilevato un ampliamento a nord-ovest, delle dimensioni di mt.4,00 x mt.6,00 circa, non accatastato.

(vedi allegato 9 - documentazione fotografica)

Relativamente al deposito, la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Relativamente alle serre, nella planimetria catastale non risulta ben definita la rappresentazione grafica delle stesse

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI SAN QUIRINO

Foglio 58, particelle 6-192-194-50-7-8-9-31-39-43-44-45-47-49-51-55-92-93-94-103-107-113-115-120-

169-201-204-188-190-236-237-238-239-196-197

(CORPO C)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Stato Civile: **[REDACTED]**

Regime patrimoniale: separazione dei beni

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 3 - estratto di mappa)*

(vedi allegato 4 - visure catastali)

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 58, particella 6	, superficie catastale ha 00.14.10, R.D. €.	13,47, R.A. €.	8,01
Foglio 58, particella 192	, superficie catastale ha 00.75.00, R.D. €.	46,48, R.A. €.	32,92
Foglio 58, particella 194	, superficie catastale ha 00.04.60, R.D. €.	4,40, R.A. €.	2,61
Foglio 58, particella 50	, superficie catastale ha 01.88.30, R.D. €.	145,87, R.A. €.	97,25
Foglio 58, particella 7	, superficie catastale ha 00.15.90, R.D. €.	15,19, R.A. €.	9,03
Foglio 58, particella 8	, superficie catastale ha 00.33.50, R.D. €.	32,01, R.A. €.	19,03
Foglio 58, particella 9	, superficie catastale ha 00.28.50, R.D. €.	27,23, R.A. €.	16,19
Foglio 58, particella 31	, superficie catastale ha 00.26.40, R.D. €.	17,04, R.A. €.	12,27
Foglio 58, particella 39	, superficie catastale ha 01.18.40, R.D. €.	113,12, R.A. €.	70,32
Foglio 58, particella 43	, superficie catastale ha 00.44.90, R.D. €.	42,90, R.A. €.	26,67
Foglio 58, particella 44	, superficie catastale ha 00.33.05, R.D. €.	31,34, R.A. €.	19,53
Foglio 58, particella 45	, superficie catastale ha 00.73.10, R.D. €.	69,73, R.A. €.	43,37
Foglio 58, particella 47	, superficie catastale ha 00.43.10, R.D. €.	41,18, R.A. €.	25,60
Foglio 58, particella 49	, superficie catastale ha 01.63.40, R.D. €.	156,12, R.A. €.	97,05
Foglio 58, particella 51	, superficie catastale ha 00.73.50, R.D. €.	30,37, R.A. €.	17,08
Foglio 58, particella 55	, superficie catastale ha 01.18.30, R.D. €.	91,29, R.A. €.	61,20
Foglio 58, particella 92	, superficie catastale ha 00.28.90, R.D. €.	18,66, R.A. €.	13,43
Foglio 58, particella 93	, superficie catastale ha 00.29.40, R.D. €.	18,98, R.A. €.	13,67
Foglio 58, particella 94	, superficie catastale ha 00.40.40, R.D. €.	34,70, R.A. €.	22,37
Foglio 58, particella 103	, superficie catastale ha 00.46.10, R.D. €.	44,05, R.A. €.	27,38
Foglio 58, particella 107	, superficie catastale ha 00.00.85, R.D. €.	0,81, R.A. €.	0,48
Foglio 58, particella 113	, superficie catastale ha 00.33.05, R.D. €.	31,38, R.A. €.	19,55
Foglio 58, particella 115	, superficie catastale ha 01.26.60, R.D. €.	81,73, R.A. €.	58,85
Foglio 58, particella 120	, superficie catastale ha 00.88.40, R.D. €.	84,46, R.A. €.	52,50
Foglio 58, particella 169	, superficie catastale ha 00.21.61, R.D. €.	20,65, R.A. €.	12,83
Foglio 58, particella 201	, superficie catastale ha 02.45.85, R.D. €.	164,23, R.A. €.	116,57
Foglio 58, particella 204	, superficie catastale ha 00.01.70, R.D. €.	0,70, R.A. €.	0,40
Foglio 58, particella 188	, superficie catastale ha 00.50.55, R.D. €.	46,38, R.A. €.	28,74
Foglio 58, particella 190	, superficie catastale ha 00.55.48, R.D. €.	51,12, R.A. €.	31,69
Foglio 58, particella 236	, superficie catastale ha 00.40.60, R.D. €.	38,79, R.A. €.	24,11
Foglio 58, particella 237	, superficie catastale ha 00.08.60, R.D. €.	8,22, R.A. €.	5,11
Foglio 58, particella 238	, superficie catastale ha 00.48.10, R.D. €.	45,96, R.A. €.	28,57
Foglio 58, particella 239	, superficie catastale ha 00.01.10, R.D. €.	1,05, R.A. €.	0,65
Foglio 58, particella 196	, superficie catastale ha 00.24.62, Relit Strad		
Foglio 58, particella 197	, superficie catastale ha 00.12.73, Relit Strad		

Conformità catastale:

Sul mappale identificato catastalmente in Comune di San Quirino Foglio 58, particella 49 si rileva una stazione di pompaggio di proprietà, delle dimensioni di mt. 4,00 x 3,00 circa alimentata con generatore a gasolio, non accatastata.

(vedi allegato 65 – documentazione fotografica)

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI CORDENONS
Foglio 7, particelle 1-2-3-4-5-6-7-8-16-17-18-19
(CORPO D)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Regime patrimoniale: separazione dei beni
(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 10 - estratto di mappa)*
(vedi allegato 11 - visure catastali)

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] in regime di separazione
 dei beni

Foglio 7, particella	1 , superficie catastale ha 00.40.80, R.D. €.	45,30, R.A. €.	25,29
Foglio 7, particella	2 , superficie catastale ha 00.29.70, R.D. €.	32,98, R.A. €.	18,41
Foglio 7, particella	3 , superficie catastale ha 00.58.90, R.D. €.	65,40, R.A. €.	36,50
Foglio 7, particella	4 , superficie catastale ha 00.46.70, R.D. €.	51,85, R.A. €.	28,94
Foglio 7, particella	5 , superficie catastale ha 00.29.60, R.D. €.	32,87, R.A. €.	18,34
Foglio 7, particella	6 , superficie catastale ha 00.25.40, R.D. €.	28,20, R.A. €.	15,74
Foglio 7, particella	7 , superficie catastale ha 00.29.90, R.D. €.	33,20, R.A. €.	18,53
Foglio 7, particella	8 , superficie catastale ha 00.36.20, R.D. €.	40,20, R.A. €.	22,43
Foglio 7, particella	16 , superficie catastale ha 00.60.60, R.D. €.	59,46, R.A. €.	34,43
Foglio 7, particella	17 , superficie catastale ha 00.35.20, R.D. €.	39,09, R.A. €.	21,82
Foglio 7, particella	18 , superficie catastale ha 00.32.50, R.D. €.	14,27, R.A. €.	7,55
Foglio 7, particella	19 , superficie catastale ha 00.64.60, R.D. €.	63,39, R.A. €.	36,70

2. DESCRIZIONE GENERALE (corpo A, B, C e D):

Trattasi di Deposito, Serre e Tettoia Aperta facenti parte dell’Azienda Agricola denominata “CASABIANCA di [REDACTED]”, corrente in Cimolais (PN) – frazione Pian di Pinedo.

I fabbricati, posti nel Comune di San Quirino, sono collegati alla viabilità principale attraverso strada Privata sistemata in parte a ghiaietto e in parte asfaltata.

La zona posta in periferia rispetto al centro urbano del Comune di San Quirino è raggiungibile da una rete di strade secondarie locali nelle vicinanze della “SR251”, “SP65” e “SP24”.

L’intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di aree ed edifici sparsi ad uso agricolo/residenziale.

(vedi allegato 14 - documentazione fotografica)

L’azienda agricola comprende inoltre vari terreni ad uso agricolo siti in Comune di San Quirino e Cordenons.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni dell’azienda così contraddistinti:

Comune di San Quirino:

- Foglio 58, particella 39-43-44-45-47-49-55-94-113-188-201 di ha 09.64.10

risultano concessi in affitto dal sig. [REDACTED] (proprietario) alla moglie [REDACTED] (affittuaria) per la durata di 15 annate agrarie, inclusa quella in corso a decorrere dalla data della stipula del 02.05.2019 e con scadenza il 10.11.2033 per un affitto annuo di complessivi €2.500,00

(affitto annuo che comprende anche i beni in Comune di San Quirino Foglio 58, particelle 46-198 non oggetto di pignoramento) contratto di affitto registrato a Pordenone il 27.05.2019 al n. 3998. (vedi allegato 15 - contratto di affitto)

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche-dimensionali dei beni, delle condizioni del mercato locale e della loro destinazione, stabilisce che il canone d'affitto annuo, per i fondi rustici, qui sopra riportati, può essere ragionevolmente stimato in €. 3.000,00 (circa) e ritiene quindi, che il canone d'affitto dei beni concessi in locazione dal sig. [REDACTED] alla moglie [REDACTED] stabilito in €. 2.500,00 di cui al contratto qui sopra, possa ritenersi sostanzialmente congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di [REDACTED] con sede in Pordenone (PN) (codice fiscale: [REDACTED]) contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

Rogito rep. 57591/22834 in data 10.06.2011, notaio GERARDI Gaspare, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.07.2011 ai nn. 9953 R.G./1783 R.P.

- importo capitale: € 900.000,00
- importo ipoteca: € 1.350.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di San Quirino:

Foglio 58, particella 187, sub. 2

Foglio 58, particella 222

Foglio 58, particella 6-192-194-50-7-8-9-31-39-43-44-45-47-49-51-55-92-93-94-103-107-113-115-120-169-201-204-188-190

Foglio 58, particella 118, ora frazionato in Foglio 58, particella 236-237

Foglio 58, particella 119, ora frazionato in Foglio 58, particella 238-239

- Comune di Cordenons:

Foglio 7, particella 1-2-3-4-5-6-7-8-16-17-18-19

(L'ipoteca colpisce anche beni immobili non oggetto del pignoramento)

(vedi allegato 16 - visura ipotecaria)

2. Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di E [REDACTED] con sede in Roma (RM) (codice fiscale: [REDACTED]) contro [REDACTED]

Numero rep. 845/9117 di data 10.02.2017, pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED], iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 13.02.2017 ai nn. 2122 R.G./313 R.P.

- importo capitale: € 39.456,23
- importo ipoteca: € 78.912,46

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di San Quirino:

Foglio 58, particella 187, sub. 2

Foglio 58, particella 222

Foglio 58, particella 188-190

(L'ipoteca colpisce anche beni immobili non oggetto del pignoramento)

(vedi allegato 18 - visura ipotecaria)

3. Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) (codice fiscale: [REDACTED]) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]).

Numero rep. 953/9117 di data 30.05.2017, pubblico ufficiale [REDACTED], iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 31.05.2017 ai nn. 7306 R.G./1296 R.P.

- importo capitale: € 30.539,14

- importo ipoteca: € 61.078,28

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di San Quirino:

Foglio 58, particella 187, sub. 2

Foglio 58, particella 222

Foglio 58, particella 39

(L'ipoteca colpisce anche beni immobili non oggetto del pignoramento)

(vedi allegato 19 - visura ipotecaria)

4. Iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) (codice fiscale: [REDACTED]) contro [REDACTED] ([REDACTED]).

Numero rep. 956/9117 di data 31.05.2017, pubblico ufficiale [REDACTED], iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 05.06.2017 ai nn. 7481 R.G./1333 R.P.

- importo capitale: € 213.006,70

- importo ipoteca: € 426.013,40

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di San Quirino:

Foglio 58, particella 187, sub. 2

Foglio 58, particella 222

Foglio 58, particella 51-55-92-93-94-103-113-115-120

- Comune di Cordenons:

Foglio 7, particella 1-2-3-4-5-6-7-8-16-17-19

(L'ipoteca colpisce anche beni immobili non oggetto del pignoramento)

(vedi allegato 20 - visura ipotecaria)

5. Trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

Rogito rep. 286 in data 07/02/2020, Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 13/03/2020 ai nn. 3471 R.G. /2509 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di San Quirino:

Foglio 58, particella 187, sub. 2

Foglio 58, particella 222

Foglio 58, particella 6-192-194-50-7-8-9-31-39-43-44-45-47-49-51-55-92-93-94-103-107-113-115-120-169-201-204-188-190-236-237-238-239-196-197

- Comune di Cordenons:
Foglio 7, particella 1-2-3-4-5-6-7-8-16-17-18-19
(vedi allegato 21 - visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Trattandosi di fabbricati rurali ad uso Deposito, Serre e Tettoia Aperta non è dovuta l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale intestatario

[REDACTED]

1. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GASPARE Gerardi in data 10/06/2011 rep. 57590/22833 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06/07/2011 ai nn. 9952 R.G. /6835 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di San Quirino:

Foglio 58, particella 187, sub. 2

Foglio 58, particella 222

Foglio 58, particella 6-192-194-50-7-8-9-31-39-43-44-45-47-49-51-55-92-93-94-103-107-113-115-120-169-201-204-188-190

Foglio 58, particella 118, ora frazionata in Foglio 58, particella 236-237

Foglio 58, particella 119, ora frazionata in Foglio 58, particella 238-239

- Comune di Cordenons:

Foglio 7, particella 1-2-3-4-5-6-7-8-16-17-18-19

(vedi allegato 34 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 35 – atto di compravendita)

2. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GASPARE Gerardi in data 30/12/2016 rep. 66894/30204 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27/01/2017 ai nn. 1485 R.G. /1087 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di San Quirino:

Foglio 58, particella 196-197

(vedi allegato 36 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 37 – atto di compravendita)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Quirino e presso la proprietà si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Relativamente al corpo A): Comune di San Quirino Foglio 58, particella 187, sub. 2:

Identificativo: NULLA OSTA PRATICA N.441 DEL 13.11.1967

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili.

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE RURALE CON ANNESSI RUSTICI.

Rilascio in data 13.11.1967 al n. di Pratica 441.

(vedi allegato 38 – nulla osta)

Identificativo: LICENZA DI COSTRUZIONE PRATICA N.111 DEL 27.05.1972

Tipo pratica: Licenza di costruzione per lavori edili.

Per lavori: AMPLIAMENTO-ACCESSORI.
Rilascio in data 27.05.1972 al n. di Pratica 111.
(vedi allegato 39 – licenza di costruzione)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PRATICA N.111/72 DEL 06.12.1976
Autorizzazione di agibilità per l'ampliamento-accessori composta di n.4 vani accessori.
Rilascio in data 06.12.1976 al n. di Pratica 111/72.
(vedi allegato 40 – autorizzazione di agibilità)

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA PRATICA N.93/1978 E PROT. N.4381 DEL 20.01.1979
Tipo pratica: Concessione edilizia.
Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO RURALE DI CIVILE ABITAZIONE E AMPLIAMENTO CAPANNONE.
Rilascio in data 20.01.1979 al n. di Pratica 93/1978 e al n. di Prot. 4381.
(vedi allegato 41 – concessione edilizia)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' PRATICA N.93/1978 E PROT. N.3909/81 DEL 17.07.1981
Autorizzazione di abitabilità e agibilità per l'ampliamento abitazione civile e capannone agricolo.
Rilascio in data 17.07.1981 al n. di Pratica 93/1978 e al n. di Prot. 3909/81.
(vedi allegato 42 – autorizzazione di abitabilità e agibilità)

Identificativo: CONDONO EDILIZIO PROT. N.5383 DEL 30.09.1986
Tipo pratica: Condono edilizio.
Per lavori: OPERE DI AMPLIAMENTO E MODIFICA PROSPETTI DEGLI ANNESSI RUSTICI; MODIFICA PROSPETTI DELL'ABITAZIONE.
Presentato in data 30.09.1986 al n. di Prot. 5383.
(vedi allegato 43 – condono edilizio)

Identificativo: D.I.A. PRATICA N. 99/173 DEL 22.09.1999
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività.
Per lavori: MANUTENZIONE COPERTURA ABITAZIONE E ACCESSORIO.
Datata 22.09.1999 al n. di Pratica 99/173.
(vedi allegato 44 – denuncia di inizio attività)

Relativamente al corpo B): Comune di San Quirino Foglio 58, particella 222:

TETTOIA APERTA

Identificativo: LICENZA PRATICA N.103 DEL 11.12.1973
Tipo pratica: Licenza per la esecuzione di lavori edili.
Per lavori: COSTRUZIONE DI CAPANNONE RICOVERO ATTREZZI.
Rilascio in data 11.12.1973 al n. di Pratica 103.
(vedi allegato 45 – licenza ed elaborati grafici)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' PRATICA N.103/73 E PROT. N.5201 DEL 18.11.1976
Autorizzazione di agibilità per il capannone ricovero attrezzi composto da n.1 altri vani.
Rilascio in data 18.11.1976 al n. di Pratica 103/73 e al n. di Prot. 5201.
(vedi allegato 46 – autorizzazione di agibilità)

DEPOSITO

Identificativo: CONCESSIONE N.21/1984 E PRATICA N.6/1983 DEL 26.05.1984

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere.
Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI.
Rilascio in data 26.05.1984 n.21/1984 al n. di Pratica 6/1983.
(vedi allegato 47 – concessione)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PRATICA N.6/1983 E PROT. N.4465/85 DEL 22.11.1985

Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso.
Per lavori: VARIANTE INTERNA DEPOSITO ANTICRITTOGAMICI E PROSPETTICA.
Rilascio in data 22.11.1985 al n. di Pratica 6/1983 e al n. di Prot. 4465/85.
Certificato di collaudo statico redatto dall'ing. PASQUALIS Tito depositato ai Servizi Tecnici della Provincia di Pordenone in data 24.11.1986 al prot. n. 244.
(vedi allegato 48 – autorizzazione di variante)
(vedi allegato 49 – certificato di collaudo)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' N°20-1986 PRATICA N.6/1983 E PROT. N.5972/86 DEL 10.12.1986

Autorizzazione di agibilità per fabbricato rurale uso deposito attrezzi agricoli.
Rilascio in data 10.12.1986 al n. di Pratica 6/1983 e al n. di Prot. 5972/86.
(vedi allegato 50 – autorizzazione di agibilità)

SERRE

Identificativo: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N.31-1986 E PRATICA N.81-1986 E PROT. N.5665/86 DEL 21.10.1986

Tipo pratica: Autorizzazione ad eseguire attività edilizia.
Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA SERRA.
Rilascio in data 21.10.1986 n.31-1986 e al n. di Pratica 81-1986 e al n. di Prot. 5665/86.
(vedi allegato 51 – autorizzazione edilizia)

Identificativo: CONCESSIONE N.56/1988 E PRATICA N.27/1988 DEL 25.10.1988

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere.
Per lavori: POSA DUE TUNNELS-SERRA.
Rilascio in data 25.10.1988 n.56/1988 e al n. di Pratica 27/1988.
(vedi allegato 52 – concessione)

Identificativo: CONCESSIONE N.6/1990 E PRATICA N.27/1988 DEL 19.01.1990

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere.
Per lavori: POSA DUE TUNNELS-SERRA.
Rilascio in data 19.01.1990 n.6/1990 e al n. di Pratica 27/1988.
(vedi allegato 53 – concessione)

Identificativo: CONCESSIONE N.44/1991 E PRATICA N.27/1988 DEL 10.10.1991

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere.
Per lavori: POSA DI DUE TUNNELS-SERRA.
Rilascio in data 10.10.1991 n.44/1991 e al n. di Pratica 27/1988.
(vedi allegato 54 – concessione)

Identificativo: AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PRATICA N.27/1988 E PROT. N.992/92 DEL 03.06.1992

Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso.
Per lavori: VARIANTE INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA SOLA SERRA TUNNEL.
Rilascio in data 03.06.1992 al n. di Pratica 27/1988 e al n. di Prot. 992/92.
(vedi allegato 55 – autorizzazione di variante)

Conformità edilizia:**Relativamente al corpo A): Comune di San Quirino Foglio 58, particella 187, sub. 2:**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di San Quirino risulta un Condono edilizio, Prot. n.5383 del 30.09.1986 per opere di ampliamento e modifica prospetti degli annessi rustici e modifica prospetti dell'abitazione, al quale il Comune di San Quirino ha richiesto della documentazione integrativa che dagli atti presso il Comune non risulta essere stata presentata.

Relativamente al corpo B): Comune di San Quirino Foglio 58, particella 222:

Relativamente alla tettoia aperta, in sede di sopralluogo, si è rilevato un ampliamento a nord-ovest, delle dimensioni di mt.4,00 x mt.6,00 circa, del quale non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di San Quirino.

(vedi allegato 9 - documentazione fotografica)

Relativamente al capannone ad uso deposito attrezzi agricoli, all'interno dello stesso, posta a sud-ovest, si è rilevato una cella frigorifera della quale non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di San Quirino ed inoltre si è riscontrato una lieve variazione prospettica.

(vedi allegato 56 - documentazione fotografica)

Relativamente al corpo C): Comune di San Quirino Foglio 58, particella 49:

Sul mappale identificato catastalmente in Comune di San Quirino Foglio 58, particella 49 si rileva una stazione di pompaggio di proprietà, delle dimensioni di mt. 4,00 x 3,00 circa alimentata con generatore a gasolio, della quale non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di San Quirino.

(vedi allegato 65 – documentazione fotografica)

Conformità urbanistica:**Relativamente al corpo C): terreni ad uso agricolo in Comune di San Quirino (PN):**

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Quirino in data 02/02/2021 Dest_001/2021 le aree, oggetto della presente ricadono:

Relativamente al Foglio 58, particella 6-192-194-50-7-8-9-31-39-43-44-45-47-49-51-55-92-93-94-103-107-113-115-120-169-201-204-188-190-236-237-238-239-197 in ZONA AGRICOLA OMOGENEA E – SOTTOZONA E5;

Relativamente al Foglio 58, particella 196 in VIABILITA' – STRADA VICINALE.

(vedi allegato 57 – certificato di destinazione urbanistica)

Relativamente al corpo D): terreni ad uso agricolo in Comune di Cordenons (PN):

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cordenons in data 27/01/2021 al n. di prot. 0002190 C.D.U. n. 02/2021 le aree, oggetto della presente ricadono:

Relativamente al Foglio 7, particella 1-2-3-4-5-6-7-8-16-17-18-19 in ZONA OMOGENEA E.5 – “DEGLI AMBITI DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO”.

(vedi allegato 58 – certificato di destinazione urbanistica)

**DESCRIZIONE
CORPO A-B-C-D**

**DEPOSITO AGRICOLO CATASTALMENTE IDENTIFICATO NEL COMUNE DI SAN QUIRINO
AL FOGLIO 58, PARTICELLA 187, SUB. 2
(CORPO A)**

Trattasi di Deposito con Sala di macerazione e confezionamento su due livelli fuori terra sito in Comune di San Quirino via Napoleone Aprilis e catastalmente identificato al foglio 58, particella 187, sub. 2 facenti parte dell'Azienda Agricola denominata “CASABIANCA di [REDACTED]”, corrente in Cimolais (PN) –

frazione Pian di Pinedo.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Napoleone Aprilis attraverso strada Privata sistemata in parte a ghiaietto e in parte asfaltata con accesso carraio e corte in comune con l'attiguo edificio residenziale, non oggetto del pignoramento.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq 630 (circa) e può essere così descritta:

- Piano interrato: due cantine, un w.c., corridoio e scala di collegamento al piano superiore;
- Piano terra: cinque depositi, una C.T., uno spogliatoio, un w.c. ed una sala macerazione e confezionamento.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in muratura di blocchi di cemento e calcestruzzo armato, in parte intonacata;
- solaio d'interpiano in latero-cemento;
- copertura in legno e latero-cemento con manto in monopanel;
- scale di collegamento in calcestruzzo armato;
- pavimenti del deposito in liscio di calcestruzzo;
- pavimenti e rivestimenti della sala macerazione in piastrelle;
- servizio igienico al piano terra con pavimentazione e rivestimento in piastrelle, con turca e lavandino;
- finestre in ferro e vetro semplice per il deposito;
- serramenti esterni in alluminio e vetrocamera per la sala macerazione;
- portoni in ferro e porte d'ingresso in ferro e vetro per il deposito;
- impianto elettrico con elementi al neon con tubazione fuori traccia;
- nella sala macerazione impianto di riscaldamento con corpi radianti in alluminio.

Presso la sala macerazione si rileva il locale autoclave a servizio promiscuo con l'abitazione.

Nel locale C.T. vi è presente una caldaia a gasolio che alimenta il riscaldamento della sala macerazione e dell'abitazione.

(vedi allegato 60 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
DEPOSITO- F.58, Mapp.187, Sub.2	Sup. lorda di pavimento	630,00	1,00	630,00	€ 80,00	50.400,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
-Deposito al piano interrato e terra				=mq. 630,00 (circa)		

TOTALE VALORE

arrotondato a €. 50.000,00

**DEPOSITI AGRICOLI CATASTALMENTE IDENTIFICATI NEL COMUNE DI SAN QUIRINO
AL FOGLIO 58, PARTICELLA 222
(CORPO B)**

Trattasi di Deposito, Serre e Tettoia Aperta su un livello fuori terra siti in Comune di San Quirino via Napoleone Aprilis e catastalmente identificati al foglio 58, particella 222 facenti parte dell'Azienda Agricola denominata "CASABIANCA di ██████████", corrente in Cimolais (PN) – frazione Pian di Pinedo.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Napoleone Aprilis attraverso strada Privata sistemata in parte a ghiaietto e in parte asfaltata.

Il Deposito ha una superficie commerciale di mq 610 (circa) e può essere così descritto:

- due depositi dove trova posto una cella frigorifera.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in blocchi Leca;
- copertura con capriate tralicciate in ferro e monopanel;
- pavimenti in liscio di calcestruzzo;
- finestre in alluminio con vetro semplice;
- portoni d'ingresso in ferro e monopanel, scorrevoli;

- impianto elettrico con elementi al neon con tubazione fuori traccia.

(vedi allegato 61 – documentazione fotografica)

Le Serre ad uso deposito hanno una superficie commerciale di mq 610 (circa).

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- copertura a volta con profili in ferro con copertura in tela PVC e rete antigraffio;
- cordolo di fondazione in calcestruzzo;
- pavimento in liscio di calcestruzzo per la serra più piccola e in terreno vegetale per la serra più grande;
- porte d'ingresso in ferro e con lastre di plastica;
- tamponature ingresso con lastre in materiale plastico;
- impianto di riscaldamento ad aria Euroemme alimentato a gasolio.

(vedi allegato 62 – documentazione fotografica)

La tettoia Aperta ha una superficie commerciale di mq 70 (circa) ed è utilizzata a deposito attrezzi agricoli.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

- struttura portante in muratura in blocchi di calcestruzzo;
- copertura in legno e manto in lastre di eternit;
- pavimenti in liscio di calcestruzzo e terra.

A nord-ovest della tettoia si è rilevato un ampliamento, delle dimensioni di mt.4,00 x mt.6,00 circa, del quale non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di San Quirino e non accatastato.

(vedi allegato 9 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
DEPOSITO- F.58, Mapp.222	Sup. lorda di pavimento	610,00	1,00	610,00	€ 100,00	61.000,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
-Deposito al piano terra				=mq. 610,00 (circa)		

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
SERRE- F.58, Mapp.222	Sup. lorda di pavimento	610,00	1,00	610,00	€15,00	9.150,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
-Serre al piano terra				=mq. 610,00 (circa)		

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
TETTOIA APERTA- F.58, Mapp.222	Sup. lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00	€ 50,00	3.500,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
-Tettoia al piano terra				=mq. 70,00 (circa)		

TOTALE VALORE = € 73.650,00 arrotondato a € 74.000,00

TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI SAN QUIRINO E DI CORDENONS (CORPO C-D)

Trattasi di terreni ad uso agricolo siti in Comune di San Quirino in Via Napoleone Aprilis, catastalmente identificati al Foglio 58, particella 6-192-194-50-7-8-9-31-39-43-44-45-47-49-51-55-92-93-94-103-107-113-115-120-169-201-204-188-190-236-237-238-239-197 ricadenti in ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E5 e particella 196 ricadente in VIABILITA' – STRADA VICINALE della superficie catastale di ha 19.58.69.

Trattasi di terreni ad uso agricolo in Comune di Cordenons, catastalmente identificati al Foglio 7, particella

1-2-3-4-5-6-7-8-16-17-18-19 ricadenti in ZONA OMOGENEA E.5 – “DEGLI AMBITI DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO” della superficie catastale di ha 04.90.10.

L'area ha morfologia piana è direttamente accessibile attraverso strada Privata, sistemata in parte a ghiaietto e in parte asfaltata, e strada vicinale.

La natura del terreno è a medio impasto, l'area è coltivata prevalentemente a seminativo e la restante parte sistemata a prato e frutteti, quali mele e kiwi in parte da estirpare e in parte con ancora cinque anni di vita.

L'area è dotata di impianto di irrigazione a pioggia sopra chioma.

(vedi allegato 63 – documentazione fotografica)

(vedi allegato 64 – elaborato grafico)

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni dell'azienda così contraddistinti:

Comune di San Quirino:

-Foglio 58, particella 39-43-44-45-47-49-55-94-113-188-201 di ha 09.64.10

risultano concessi in affitto dal sig. [REDACTED] (proprietario) alla moglie [REDACTED] (affittuaria) per la durata di 15 annate agrarie, inclusa quella in corso a decorrere dalla data della stipula del 02.05.2019 e con scadenza il 10.11.2033 per un affitto annuo di complessivi €2.500,00 (**affitto annuo che comprende anche i beni in Comune di San Quirino Foglio 58, particelle 46-198 non oggetto di pignoramento**) contratto di affitto registrato a Pordenone il 27.05.2019 al n. 3998.

(vedi allegato 15 - contratto di affitto)

Su parte del terreno identificato catastalmente in Comune di San Quirino Foglio 58, particella 50 si rileva la presenza di rifiuti da smaltire, quali ceste in plastica, legno e materiale ferroso.

Sul mappale identificato catastalmente in Comune di San Quirino Foglio 58, particella 49 si rileva una stazione di pompaggio di proprietà, delle dimensioni di mt. 4,00 x 3,00 circa alimentata con generatore a gasolio, della quale non si è reperita alcuna documentazione presso il Comune di San Quirino e non accatastata.

(vedi allegato 65 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
AREA AGRICOLA – SAN QUIRINO -CORPO C-	Sup. catastale	195.869,00	1,00	195.869,00	€ 3,50	685.541,50

TOTALE VALORE –CORPO C- arrotondato a € 685.000,00

AREA AGRICOLA – CORDENONS -CORPO D-	Sup. catastale	49.010,00	1,00	49.010,00	€ 3,50	171.535,00
--	----------------	-----------	------	-----------	--------	------------

TOTALE VALORE –CORPO D- arrotondato a € 171.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale;
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive precedentemente descritte o in alternative di richiedere istanza di sanatoria;

- dell'onere dello smaltimento dei vari rifiuti.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Valutazione: CORPI A-B-C-D:

Nel valore assegnato vengono ricompresi l'area di sedime e di pertinenza.

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore complessivo
DEPOSITO -F. 58, Mapp. 187, Sub. 2 – San Quirino -CORPO A-	Sup. lorda di pavimento	Mq. 630,00	50.000,00
DEPOSITO, SERRE E TETTOIA APERTA – F. 58, Mapp. 222 – San Quirino -CORPO B-	Sup. lorda di pavimento	Mq. 1.290,00	74.000,00
TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI SAN QUIRINO -CORPO C-	Sup. catastale	Mq. 195.869,00	685.000,00
TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI CORDENONS -CORPO D-	Sup. catastale	Mq. 49.010,00	171.000,00

VALORE DI STIMA = € 980.000,00

Abbattimento del 40%, su terreni in Comune di San Quirino di ha 09.64.10 conseguente alla presenza di contratto di affitto a favore di ERMACORA Federica con scadenza il 10.11.2033.

VALORE TERRENI IN AFFITTO	(96.410,00 x €3,50)	= € 337.435,00
ABBATTIMENTO	(337.435,00 x 40%)	= € 134.974,00
VALORE TERRENI IN AFFITTO ABBATTUTI	(337.435,00 - 134.974,00)	= € 202.461,00

VALORE DI STIMA, CORPO A-B-C-D, CON ABBATTIMENTO

(980.000,00 – 134.974,00) = € 845.026,00

ARROTONDATO A:

= € 845.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

(845.000,00 x 15%) = € 126.750,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

(845.000,00 – 126.750,00) = € 718.250,00

ARROTONDATO A:

= € 720.000,00

Beni in **Cimolais (Pordenone)****Lotto: 002**

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: **TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI CIMOLAIS**

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI CIMOLAIS

Foglio 34, particelle 142-312-208-216-258-261-311-309-270-315-317-313-363-316-310-338

Foglio 37, particelle 34-36-48-37-38

Quota e tipologia del diritto

██████████ – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: CONIUGATO in data 25/04/1997

Regime patrimoniale: separazione dei beni

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 12 - estratto di mappa)*

(vedi allegato 13 - visure catastali)

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

██████████ – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 34, particella 142, superficie catastale ha 01.42.80, R.D. € 9,59, R.A. € 8,11

Foglio 34, particella 312, superficie catastale ha 00.13.60, R.D. € 1,76, R.A. € 1,12

Foglio 34, particella 208, superficie catastale ha 00.11.90, R.D. € 1,54, R.A. € 0,98

Foglio 34, particella 216, superficie catastale ha 00.08.90, R.D. € 1,15, R.A. € 0,74

Foglio 34, particella 258, superficie catastale ha 00.09.80, R.D. € 1,27, R.A. € 0,81

Foglio 34, particella 261, superficie catastale ha 00.02.00, R.D. € 0,26, R.A. € 0,17

Quota e tipologia del diritto

██████████ nato a ██████████ – Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: ██████████

Stato Civile: CONIUGATO in data 25/04/1997

Regime patrimoniale: separazione dei beni

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 12 - estratto di mappa)*

(vedi allegato 13 - visure catastali)

di passaggio costituita da padre di famiglia.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di aree ed edifici sparsi ad uso agricolo/residenziale e artigianale.

3. STATO DI POSSESSO:

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni dell'azienda così contraddistinti:

Comune di Cimolais:

- Foglio 34, particella 313-363-316-310-338 e Foglio 37, particella 36-48-37-38 di ha 03.64.30

risultano concessi in comodato dal sig. [REDACTED] (proprietario) alla moglie [REDACTED] [REDACTED]comodataria) con contratto verbale con inizio il 01.01.2021 e scadenza il 30.11.2021.

(vedi allegato 69 – dichiarazione comodato)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di [REDACTED]

(codice fiscale: [REDACTED]) contro [REDACTED] il 27.01.1967 (codice fiscale: [REDACTED]).

Rogito rep. 59339/24212 in data 03.07.2012, notaio GERARDI Gaspare, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 31.07.2012 ai nn. 9726 R.G./1397 R.P.

- importo capitale: € 180.000,00

- importo ipoteca: € 324.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 142-312-208-216-258-261-313-363-316-310-338

Foglio 37, particella 36-48-37-38

(vedi allegato 17 - visura ipotecaria)

2. Trascrizione verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

Rogito rep. 286 in data 07/02/2020, Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Pordenone, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 13/03/2020 ai nn. 3471 R.G. /2509 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili:

- Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 142-312-208-216-258-261-313-363-316-310-338 per la quota di 1/1

Foglio 37, particella 36-48-37-38 per la quota di 1/1

Foglio 34, particella 311 per la quota di 4/6

Foglio 37, particella 34 per la quota di 1/2

Foglio 34, particella 309 per la quota di 1/2

Foglio 34, particella 270 per la quota di 6/30

Foglio 34, particella 315-317 per la quota di 15/27

(vedi allegato 21 - visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti all'attuale intestatario [REDACTED]

1. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GASPARE Gerardi in data 14/07/1995 rep. 7329 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 03/08/1995 ai nn. 9055 R.G. /6757 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 313-363-316-310-338 per la quota di 1/1

Foglio 37, particella 36-48-37-38 per la quota di 1/1

Foglio 34, particella 311 per la quota di 1/2

Foglio 37, particella 34 per la quota di 1/2

Foglio 34, particella 309 per la quota di 1/2

Foglio 34, particella 315-317 per la quota di 15/27

(vedi allegato 22 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 23 – atto di compravendita)

2. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GASPARE Gerardi in data 12/01/2007 rep. 49204/16327 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 23/01/2007 ai nn. 1371 R.G. /821 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 142

(vedi allegato 24 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 25 – atto di compravendita)

3. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GASPARE Gerardi in data 31/03/2009 rep. 53536/19680 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 29/04/2009 ai nn. 5925 R.G. /3968 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 312

(vedi allegato 26 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 27 – atto di compravendita)

4. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GASPARE Gerardi in data 31/03/2009 rep. 53537/19681 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 29/04/2009 ai nn. 5926 R.G. /3969 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 216-208

(vedi allegato 28 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 29 – atto di compravendita)

5. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GASPARE Gerardi in data 31/03/2009 rep. 53539/19683 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 29/04/2009 ai nn. 5928 R.G. /3971 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 258-261

Foglio 34, particella 270 per la quota di 6/30

(vedi allegato 30 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 31 – atto di compravendita)

6. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GASPARE Gerardi in data 31/03/2009 rep. 53540/19684 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 29/04/2009 ai nn. 5929 R.G. /3972 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili:

- Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 311 per la quota di 1/6

(vedi allegato 32 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 33 – atto di compravendita)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso la proprietà si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N.01/95 PRATICA EDILIZIA N.01/95 E PROT. N.394 DEL 13.06.1995

Tipo pratica: Concessione edilizia o di trasformazione urbanistica.

Per lavori: INSTALLAZIONE DI BOX MONOBLOCCO E RECINZIONE COMPLETA DI AZIENDA.

Rilascio in data 13.06.1995 n.01/95 al n. di Pratica 01/95 e al n. di Prot. 394.

(vedi allegato 68 – concessione)

Conformità urbanistica:**Relativamente ai terreni ad uso agricolo in Comune di Cimolais (PN):**

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cimolais in data 26/02/2021 al n. di prot. 613/16/1 le aree, oggetto della presente ricadono:

Relativamente al Foglio 34, particella 142 in PIANO FAUNISTICO PINEDO;

Relativamente al Foglio 34, particella 208-216-258-261-270 in ZONA E4 – AMBITO DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICA SOTTOZONA E4-B;

Relativamente al Foglio 34, particella 309-313-338 e al Foglio 37, particella 34-36 in ZONA E4 – AMBITO DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICA SOTTOZONA E4-E FASCIA DI RISPETTO STRADALE PER ML 30;

Relativamente al Foglio 34, particella 310-311-312-315-316-317-363 e al Foglio 37, particella 37-38-48 in ZONA E4 – AMBITO DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICA SOTTOZONA E4-E.

(vedi allegato 59 – certificato di destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE**TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI CIMOLAIS**

Trattasi di terreni ad uso agricolo siti in Comune di Cimolais, catastalmente identificati al Foglio 34, particella 142 ricadente in PIANO FAUNISTICO PINEDO, al Foglio 34, particella 208-216-258-261-270 ricadenti in ZONA E4 – AMBITO DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICA SOTTOZONA E4-B, al Foglio 34, particella 309-313-338 e al Foglio 37, particella 34-36 in ZONA E4 – AMBITO DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICA SOTTOZONA E4-E FASCIA DI RISPETTO STRADALE PER ML 30, al Foglio 34, particella 310-311-312-315-316-317-363 e al Foglio 37, particella 37-38-48 ricadenti in ZONA E4 – AMBITO DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICA SOTTOZONA E4-E della superficie catastale di ha 06.63.18.

L'area ha morfologia leggermente acclive ed è direttamente accessibile attraverso strada regionale SR251, strada Comunale e servitù di passaggio costituita da padre di famiglia.

La natura del terreno è ghiaiosa, i mappali al Foglio 34, particella 316 e al Foglio 37, particella 48 sono coltivati a ortaggi, i mappali al Foglio 34, particella 208-216-261-258-142 sono a prato incolto, sul mappale 270 si rileva la parziale muratura di un fabbricato diruto mentre i restanti mappali risultano non coltivati. Ad esclusione dei mappali al Foglio 34, particella 208-216-261-258-270-142, l'area, che è completamente recintata con pali in legno e rete metallica, è dotata di impianto di irrigazione a pioggia sopra chioma, con aste irrigatrici, alimentato con pozzo e pompa elettrica, suddiviso in 10 settori, gestito da un box, con struttura in pannelli di c.a., ove sono allocati i comandi delle valvole e parte dell'area agricola è attraversata da linea elettrica a bassa tensione.

(vedi allegato 66 – documentazione fotografica)

(vedi allegato 67 – elaborato grafico)

L'utilizzo dell'acqua pubblica, tramite il pozzo, è stata richiesta con domanda presentata alla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Pordenone in data 30.12.2009 Prot. n.45553 Strutt. 2 Cat. IPD ed iscritta al n.3031 del registro delle utilizzazioni d'acqua in data 02.03.2010.

(vedi allegato 70 – domanda utilizzo acqua)

I terreni così contraddistinti in Comune di Cimolais:

Foglio 34, particella 311 risulta nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 4/6

Foglio 37, particella 34 risulta nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 1/2

Foglio 34, particella 309 risulta nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 1/2

Foglio 34, particella 270 risulta nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 6/30

Foglio 34, particella 315-317 risultano nella disponibilità dell'esecutato per la quota di 15/27

per un totale di ha 01.09.88.

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni dell'azienda così contraddistinti:

Comune di Cimolais:

- Foglio 34, particella 313-363-316-310-338 e Foglio 37, particella 36-48-37-38 di ha 03.64.30

risultano concessi in comodato dal sig. [REDACTED] (proprietario) alla moglie [REDACTED] (comodataria) con contratto verbale con inizio il 01.01.2021 e scadenza il 30.11.2021.

(vedi allegato 69 – dichiarazione comodato)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
AREA AGRICOLA – CIMOLAIS	Sup. catastale	66.318,00	1,00	66.318,00	€ 1,20	79.581,60

TOTALE VALORE

arrotondato a € 80.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 002:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Valutazione:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore complessivo
TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI CIMOLAIS	Sup. catastale	Mq. 66.318,00	80.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

$$(80.000,00 \times 15\%) = \text{€. } 12.000,00$$

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

$$(80.000,00 - 12.000,00) = \text{€. } 68.000,00$$

ARROTONDATO A:**= €. 68.000,00**

Data generazione: **30 LUG. 2021**

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti



Handwritten signature of Luigi Tonegutti in blue ink.