
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **169/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2022 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

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
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) 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 dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 11.02.2022 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 08.06.2022, si è recato presso i beni in Comune di San Quirino (PN) e alla presenza della sig.ra [REDACTED] ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 1893 del 23.11.2020. (vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

Si precisa che vengono esclusi dalla presente stima gli immobile contraddistinti nel Comune di S. Quirino al F. 13, mapp. 313-116 in quanto facenti parte del LOTTO 1 della perizia di stima di cui all'E.I. 37/2017 e già aggiudicati con verbale di aggiudicazione del 17.11.2021, notaio Claudio VOLPE e verbale di versamento del prezzo residuo di aggiudicazione del 02.03.2022

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 001

Corpo: A) Abitazione

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 21

Categoria: Abitazioni in villini (A/7)

Dati Catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione [REDACTED] **Proprietà 1/1**

Foglio 13 particella 114, piano S1-T-1 Ctg. A/7 cl. 2 vani 10 R.C. € 955,45

Corpo: B) Chiosco

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 23

Categoria: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10)

Dati Catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione [REDACTED] **Proprietà 1/3**

Proprietà 1/3

Proprietà 1/3

Foglio 13 particella 333, piano T Ctg. D/10 R.C. € 297,00

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Bene: Comune di San Quirino (PN)

Dati Catastali:

Catasto terreni

Intestazione [REDACTED] **Proprietà 1/3**

Proprietà 1/3

Proprietà 1/3

Foglio 13 particella 112, sup. catastale m² 2.180 Ql. SEMIN IRRIG cl. U R.D. € 20,83 R.A. € 12,95

Foglio 13 particella 113, sup. catastale m² 11.680 Ql. SEMIN IRRIG cl. U R.D. € 111,60 R.A. € 69,37

Foglio 13 particella 186, sup. catastale m² 1.760 Ql. SEMIN IRRIG cl. U R.D. € 16,82 R.A. € 10,45

Foglio 29 particella 121, sup. catastale m² 5.475 Ql. SEMIN IRRIG cl. U R.D. € 52,31 R.A. € 32,52

Foglio 13 particella 334, sup. catastale m² 5.500 Ql. SEMIN ARBOR cl. 2 R.D. € 41,19 R.A. € 26,98

Dati Catastali:

Catasto terreni

Intestazione [REDACTED] **Proprietà 2/9**

Proprietà 2/9

Proprietà 2/9

Proprietà 3/9

Foglio 24 particella 63, sup. catastale m² 5.200 Ql. SEMINATIVO cl. 2 R.D. € 40,28 R.A. € 26,86

2. Possesso**LOTTO 001****Corpo: A) Abitazione****Bene:** Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 21**Possesso:** L'immobile risulta nella piena disponibilità di**Corpo: B) Chiosco****Bene:** Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere**Possesso:** L'immobile risulta nella disponibilità per la quota di 1/3 di**Corpo: C) Terreni ad uso agricolo****Bene:** Comune di San Quirino (PN)**Possesso:** I terreni contraddistinti al Foglio 13 particella 112, 113, 186, 334 e Foglio 29 particella 121, risultano nella disponibilità per la quota di 1/3 di

Il terreno contraddistinto al Foglio 24 particella 63, risulta nella disponibilità per la quota di 2/9 di

Con contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 15.03.2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 18.03.2022 al n. 816 mod.3, i terreni contraddistinti al F. 13, mapp. 112-113-186 e F.29, mapp.121, della superficie catastale complessiva di ha 2.10.95 venivano concessi in affitto alla azienda agricola

Sono inoltre oggetto di contratto di affitto i terreni identificati nel Comune di S.Quirino al F.13, mapp. 116-312 della superficie catastale di are 91.20 (non oggetto di pignoramento)

La durata del contratto di affitto è di anni tre con risoluzione del contratto in data 10.11.2025 per un canone di €/annuo 200,00

Da quanto sopra premesso si riscontra che tale contratto di affitto è stato stipulato il 15.03.2022 e registrato il 18.03.2022 **con data posteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento avvenuta il 18.12.2020.**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**LOTTO 001****Corpo: A) Abitazione****Bene:** Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 21**Accessibilità:** non è richiesta in quanto l'immobile non risulta costruito o ristrutturato dopo l'entrata in vigore della Legge 13/1989.**Corpo: B) Chiosco****Bene:** Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere**Accessibilità:** da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Quirino si è reperito il Certificato di Agibilità n.16/2004 Prot. n.8371 Pratica n.03/161 del 28.06.2004, riferito alla Concessione Edilizia n.97/2003 del 29.10.2003 avente per oggetto "Costruzione chiosco di vendita prodotti agricoli", al quale è allegata, da parte dello Studio Tecnico, la dichiarazione attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della Legge 13 del 09.01.1989.

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Bene: Comune di San Quirino (PN)

Accessibilità: non è richiesta trattandosi di terreni agricoli.

4. Creditori Iscritti

LOTTO 001

Corpo: A) Abitazione

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 21

Creditori iscritti:

[REDACTED]

Corpo: B) Chiosco

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere

[REDACTED]

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Bene: Comune di San Quirino (PN)

[REDACTED]

5. Comproprietari

LOTTO 001

Corpo: A) Abitazione

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 21

Comproprietari: Nessuno.

Corpo: B) Chiosco

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere

Comproprietari:

[REDACTED]

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Bene: Comune di San Quirino (PN)

Comproprietari:

[REDACTED]

Relativamente al Foglio 13 particella 112, 113, 186-334 e Foglio 29 particella 121

[REDACTED]

Relativamente al Foglio 24 particella 63

6. Misure Penali

LOTTO 001

Corpo: A) Abitazione

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 21

Misure Penali: No.

Corpo: B) Chiosco

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere

Misure Penali: No.

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Bene: Comune di San Quirino (PN)

Misure Penali: No.

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 001

Corpo: A) Abitazione

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 21

Continuità delle trascrizioni: Si.

Corpo: B) Chiosco

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere

Continuità delle trascrizioni: Si.

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Bene: Comune di San Quirino (PN)

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo

LOTTO 001

Corpo: A) Abitazione

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere 21

Corpo: B) Chiosco

Bene: Comune di San Quirino (PN) – via Belvedere

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

Bene: Comune di San Quirino (PN)

Prezzo a base d'asta 85.000,00

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/3
 [REDACTED] **Proprietà 1/3**
 [REDACTED] Proprietà 1/3

(vedi allegato 3 – visura catastale)

Foglio 13 particella 333, piano T Ctg. D/10 R.C. € 297,00

(vedi allegato 7 – planimetria catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Terreni del Comune di San Quirino (PN) con la qualità ENTE URBANO della superficie catastale di are 10.90

(vedi allegato 8 – visura catastale)

Conformità catastale:

Da un'attenta analisi tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si sono rilevate difformità plano-altimetriche e forometriche.

In aderenza al lato sud del chiosco si è rilevata una tettoia delle dimensioni di metri 3,00x4,80 (circa) e a breve distanza della stessa una tettoia delle dimensioni di metri 5,75x5,75 (circa), non rappresentate nella mappa e nella planimetria catastale.

(vedi allegato 6 – elaborato grafico)

Non si dichiara la conformità catastale.

.....
RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI SAN QUIRINO
Foglio 13 particella 112, 113, 186, 334, Foglio 29 particella 121 e Foglio 24 particella 63
(CORPO C)

Quota e tipologia del diritto

(Foglio 13 particella 112, 113, 186,334 e Foglio 29 particella 121)

[REDACTED] **Proprietà 1/3**

Identificazione catastale (vedi allegato 9 – estratti di mappa)

Catasto Terreni

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/3
 [REDACTED] **Proprietà 1/3**
 [REDACTED] Proprietà 1/3

Foglio 13 particella 112, sup. catastale are 21.80 Ql. SEMIN IRRIG cl. U R.D. € 20,83 R.A. € 12,95

Foglio 13 particella 113, sup. catastale ha 1.16.80 Ql. SEMIN IRRIG cl. U R.D. € 111,60 R.A. € 69,37

Foglio 13 particella 186, sup. catastale are 17.60 Ql. SEMIN IRRIG cl. U R.D. € 16,82 R.A. € 10,45

Foglio 13 particella 334, sup. catastale are 55.00 Ql. SEMIN ARBOR cl. 2 R.D. € 41,19 R.A. € 26,98

Foglio 29 particella 121, sup. catastale are 54.75 Ql. SEMIN IRRIG cl. U R.D. € 52,31 R.A. € 32,52

(vedi allegato 3 – visura catastale)

Quota e tipologia del diritto

(Foglio 24 particella 63)

[REDACTED] **Proprietà 2/9**

Identificazione catastale

Catasto Terreni

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 2/9
 [REDACTED] **Proprietà 2/9**
 [REDACTED] Proprietà 2/9
 [REDACTED] Proprietà 3/9

Foglio 24 particella 63, sup. catastale are 52.00 Ql. SEMINATIVO cl. 2 R.D. € 40,28 R.A. € 26,86

(vedi allegato 3 – visura catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con massimo tre livelli fuori terra ed uno interrato, di chiosco su un livello fuori terra e di terreni agricoli posti nella periferia del Comune di San Quirino (PN) in frazione Sedrano.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di aree ed edifici ad uso prettamente agricolo

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale n. 24 che da una rete di strade secondarie locali.

Oggetto del pignoramento sono anche due terreni agricoli uno posto nelle vicinanze della periferia del Comune di San Quirino (PN) in frazione San Foca e uno posto nelle vicinanze della Zona Industriale del Comune di San Quirino (PN).

Caratteristiche zona: periferia

Area urbanistica:

Zona E6.2 relativamente al Foglio 13 particella 112, 113, 186, 333, 334 e Foglio 24 particella 63

Zona E5.6 relativamente al Foglio 13 particella 114

Zona E5 soggetta a vincolo Amm. Militare relativamente al Foglio 29 particella 121

(vedi allegato 10 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

Corpo: A) Abitazione

L'immobile risulta nella piena disponibilità di [REDACTED]

Corpo: B) Chiosco

L'immobile risulta nella disponibilità per la quota di 1/3 di [REDACTED]

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

I terreni contraddistinti al Foglio 13 particella 112, 113, 186, 334 e Foglio 29 particella 121, risultano nella disponibilità per la quota di 1/3 di [REDACTED]

Il terreno contraddistinto al Foglio 24 particella 63, risulta nella disponibilità per la quota di 2/9 di [REDACTED]

Con contratto di affitto di fondi rustici stipulato in data 15.03.2022 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone il 18.03.2022 al n. 816 mod.3, i terreni contraddistinti al F. 13, mapp. 112-113-186 e F.29, mapp.121, della superficie catastale complessiva di ha 2.10.95 venivano concessi in affitto alla azienda agricola [REDACTED]

Sono inoltre oggetto di contratto di affitto i terreni identificati nel Comune di S.Quirino al F.13, mapp. 116-312 della superficie catastale di are 91.20 (non oggetto di pignoramento)

La durata del contratto di affitto è di anni tre con risoluzione del contratto in data 10.11.2025 per un canone di €/annuo 200,00

Da quanto sopra premesso si riscontra che tale contratto di affitto è stato stipulato il 15.03.2022 e registrato il 18.03.2022 **con data posteriore alla trascrizione del verbale di pignoramento avvenuta il 18.12.2020.**

(vedi allegato 11 – denuncia contratto d'affitto)

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN), si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di [redacted] contro [redacted] + 1 altro.

Rogito n. 19061 di rep. del 23.10.2017, Tribunale di Milano, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 16.03.2018 ai nn. 4249 R.G./556 R.P.

Importo capitale: € 73.766,22

Importo ipoteca: € 95.000,00

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di San Quirino (PN):

- F. 13 mapp. 114 per la quota di 1/1 spettante a [redacted]

- F. 13 mapp.333-112-113-186-334 e F.29 mapp.121 per la quota di 1/3 spettante a [redacted]

- F. 24 mapp.63 per la quota di 2/9 spettante a [redacted]

(vedi allegato 12 – visura ipotecaria)

2. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di [redacted] contro [redacted]

Rogito n. 3044 di rep. del 29.06.2020, Tribunale di Treviso, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 09.10.2020 ai nn. 11805 R.G./2150 R.P.

Importo capitale: € 16.958,00

Importo ipoteca: € 22.500,00

Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di San Quirino (PN):

- F. 13 mapp. 114 per la quota di 1/1 spettante a [redacted]

- F. 13 mapp. 333-112-113-186-334/F. 29 mapp. 121 per la quota di 1/3 spettante a [redacted]

(vedi allegato 13 – visura ipotecaria)

3. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di [redacted] contro [redacted]

Rogito n. 1893 di rep. del 26.11.2020, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18.12.2020 ai nn. 15893 R.G./11259 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di San Quirino (PN):

- F. 13 mapp. 114 per la quota di 1/1 spettante a [redacted]

- F. 13 mapp.333-112-113-186-334 e F.29 mapp.121 per la quota di 1/3 spettante a [redacted]

- F. 24 mapp.63 per la quota di 2/9 spettante a [redacted]

(vedi allegato 14 – visura ipotecaria)

Nel ventennio in esame, con riferimento al bene immobile sito in Comune di San Quirino (PN) **Foglio 13 particella 114**, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

4. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rogito n. 3101/2012 di rep. del 30.03.2012, Tribunale di Pordenone, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 06.04.2012 ai nn. 4866 R.G./633 R.P.

(vedi allegato 15 – visura ipotecaria)

5. **Iscrizione ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rogito n. 3054/2012 di rep. del 30.03.2012, Tribunale di Pordenone, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 26.04.2012 ai nn. 5490 R.G./740 R.P.

(vedi allegato 16 – visura ipotecaria)

6. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** rogito n. 1032 di rep. del 02.08.2012, Tribunale di Pordenone, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18.10.2012 ai nn. 12577 R.G./9215 R.P.

(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica:

Corpo: A) Abitazione

Per l'unità immobiliare **Foglio 13 particella 114** da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Corpo: B) Chiosco

Per l'unità immobiliare **Foglio 13 particella 333** da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo

L'Attestato di Prestazione Energetica non è richiesto trattandosi di terreni agricoli.

Collaudo Statico:

Corpo: B) Chiosco

Le opere strutturali relative alla costruzione di chiosco di vendita prodotti agricoli realizzate a seguito Concessione edilizia n. 097/2003, prot. n. 16867, pratica edilizia n. 03/161 DEL 29.10.2003 sono state collaudate dall'ing. [REDACTED] con certificato di collaudo statico depositato presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Pordenone (PN) in data 21.05.2004 al n.483/04.

(vedi allegato 18 – certificato di collaudo statico)

Dichiarazione conformità impianti:

Corpo: B) Chiosco

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di San Quirino (PN) si è reperita la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico relativamente all'unità immobiliare **Foglio 13 particella 333** emessa in data 16.03.2004 dalla ditta [REDACTED]

(vedi allegato 19 – dichiarazione di conformità)

Conformità edilizia: (vedi allegato 6 – elaborato grafico)

Corpo: A) Abitazione - Foglio 13 particella 114,

Trattasi di fabbricato residenziale di vecchia costruzione realizzato presumibilmente tra gli anni 1950/1960 del secolo scorso

Effettuate le ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di San Quirino si è reperita unicamente la Concessione edilizia n. 83/2004, prot. n. 12559 – pratica edilizia n. 04/163 del 06.10.2004 per la ristrutturazione di fabbricato rurale da adibire a civile abitazione, i cui lavori non sono mai iniziati.

Si segnala che tra il corpo principale e il corpo accessorio antistante si è rilevata una tettoia con struttura verticale in blocchi di calcestruzzo e copertura in legno con manto in lamiera, catastalmente non rappresentata e ipoteticamente realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Considerata la natura dell'opera, lo stato di degrado se ne prevede la totale rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Non si dichiara la conformità edilizia.

Corpo: B) Chiosco - Foglio 13 particella 333

Da un'attenta analisi tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto si sono rilevate difformità planometriche e delle forometrie esterne.

Inoltre in aderenza al lato sud del chiosco si è rilevata una tettoia delle dimensioni di metri 3,00x4,80 (circa) e a breve distanza della stessa una tettoia delle dimensioni di metri 5,75x5,75 (circa), non rappresentate nella mappa e nella planimetria catastale e realizzate in assenza di titolo abilitativo

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune.

In alternativa dovrà essere prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Non si dichiara la conformità edilizia.

Corpo: C) Terreni ad uso agricolo - Foglio 13 particella 334,

Sulla particella si sono rilevate due tettoie delle dimensioni di metri 6,10x20,50 (circa) e metri 4,10x15,30 (circa) di cui non si è reperito il relativo titolo edilizio.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte dovrà essere presentata "istanza di sanatoria" e il conto economico, per la definizione della pratica, potrà essere effettuato solo successivamente al deposito degli elaborati tecnico-grafici presso il Comune

In alternativa dovrà essere prevista la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Quirino (PN) in data 24.06.2022 Dest_047/2022 le aree catastalmente identificate:

- Foglio 13 particella 112, 113, 186, 333-334 e Foglio 24 particella 63 ricadono in ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E6.2

- Foglio 13 particella 114 ricade in ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E5.6

- Foglio 29 particella 121 ricade in ZONA OMOGENEA E – SOTTOZONA E5

(vedi allegato 20 – certificato di destinazione urbanistica)

Servitù:

Dal certificato notarile a firma del notaio MANZAN Stefano datato 24.02.2021 si evince che:

Il **Foglio 13 particella 112** è gravato dalla servitù di acquedotto di cui all'atto autenticato nelle firme in data 09.10.2003 al n. 133774 di rep. notaio Guarino Aldo, già di Maniago, trascritto a Pordenone il 03.11.2003 ai nn.ri 17270/11463.

Il **Foglio 13 particella 113, 114, 186** sono gravati da servitù attiva e passiva di passaggio di cui all'atto trascritto a Udine il 23.02.1959 ai nn.ri 3830/3534.

Il **Foglio 24 particella 63** è gravato dalla servitù di acquedotto di cui all'atto autenticato nelle firme in data 09.04.2008 al n. 156682 di rep. notaio Guarino Aldo, già di Maniago, trascritto a Pordenone il 29.04.2008 ai nn.ri 7118/4841.

Il **Foglio 13 particella 113, 114, 186** sono gravati da servitù attiva e passiva di passaggio di cui all'atto trascritto a Udine il 20.02.1950 ai nn.ri 21964/2887.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale intestataria

1. **Decreto di trasferimento immobili** n. 718 di rep. del 21.11.2016, Tribunale di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 15.12.2016 ai nn. 16842 R.G./11509 R.P. Relativamente all'immobile contraddistinto nel Comune di San Quirino al **Foglio 13 particella 114** (vedi allegato 21 – visura ipotecaria)

2. **Atto di compravendita** n. 62971/21976 di rep. del 09.10.2003, notaio Pirozzi Severino di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 14.10.2003 ai nn. 16178 R.G./10771 R.P.

Relativamente agli immobili contraddistinti nel Comune di San Quirino come segue:

- **Foglio 13 particella 112, 113, 186**

- **Foglio 29 particella 121** (ex mapp. 54)

(vedi allegato 22 – atto di compravendita)

(vedi allegato 23 – visura ipotecaria)

3. **Atto di compravendita** n. 96488 di rep. del 20.09.2002, notaio Bevilacqua Giorgio di Pordenone, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 18.10.2002 ai nn. 17395 R.G./12493 R.P.

Relativamente agli immobili contraddistinti nel Comune di San Quirino come segue:

- **Foglio 13 particella 333 e 334** (ex mapp. 315)

(vedi allegato 24 – atto di compravendita)

(vedi allegato 25 – visura ipotecaria)

4. **Denuncia di Successione** in morte di [redacted] deceduto in Pordenone (PN) [redacted]

Denuncia n. 70 Vol. 670, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 13.05.1987 ai nn. 5143 R.G./4039 R.P.

Relativamente all'immobile contraddistinto nel Comune di San Quirino al **Foglio 24 particella 63**

(vedi allegato 26– visura ipotecaria)

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune [redacted] si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA NEL COMUNE DI SAN QUIRINO

Foglio 13 particella 114

(CORPO A)

Il fabbricato di vecchia costruzione catastalmente identificato al **Foglio 13 particella 114**, è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di San Quirino (PN) si è reperita solamente la CONCESSIONE EDILIZIA 83/2004, PROT. N. 12559 - PRAT. N. 04/163 del 06.10.2004 per la ristrutturazione fabbricato rurale da adibire a civile abitazione, i cui lavori non sono mai iniziati.

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA NEL COMUNE DI SAN QUIRINO

Foglio 13 particella 333

(CORPO B)

1. **Identificativo:** CONCESSIONE EDILIZIA N. 097/2003 del 29.10.2003 – pratica edilizia 03/161

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione chiosco di vendita prodotti agricoli

Rilascio in data 29.10.2003 al n. 097/2003 – pratica edilizia 03/161

(vedi allegato 27– nulla osta edilizio)

2. **Identificativo:** CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. 8371 del 28.06.2004 n. 16/2004

Tipo pratica: Certificato di agibilità

Per lavori: Costruzione chiosco di vendita prodotti agricoli

Rilascio in data 28.06.2004 al prot. 8371 – pratica 03/161

(vedi allegato 28– dichiarazione di abitabilità)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE identificata al F.13, mapp.114 – CORPO A

CHIOSCO identificato al F. 13, mapp. 333 – CORPO B

TERRENI AGRICOLI – CORPO C

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA NEL COMUNE DI SAN QUIRINO

Foglio 13 particella 114

(CORPO A)

Trattasi di fabbricato residenziale di vecchia costruzione realizzato presumibilmente tra gli anni 1950/1960 del secolo scorso, sito in Comune di S. Quirino, località Sedrano, via Belvedere n. 21, catastalmente identificato al F. 13, mapp. 114 della superficie catastale di mq. 930,00 ed urbanisticamente ricadente in zona agricola "E5.6"

L'immobile posto in un contesto principalmente indirizzato all'agricoltura è costituito da un'abitazione con annessa stalla, tettoia ricovero attrezzi agricoli con sovrastante fienile e granaio.

La porzione destinata ad abitazione, posta in linea con altro edificio, si eleva su due livelli fuori terra più soffitta accessibile e praticabile e porzione di scantinato.

La parte destinata a stalla/depositi/fienile si sviluppa su due piani fuori terra.

Antistante l'abitazione si individuano due modesti corpi accessori su un piano fuori terra un tempo destinati a pollaio/legnaia.

Nel suo complesso l'immobile sviluppa una superficie coperta di mq. 185,00 (circa) ed un volume di mc. 1.450,00 (circa)

A mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, le caratteristiche strutturali e le finiture interne ed esterne prevalenti vengono così riassunte:

- Struttura portante costituita da muratura mista in sasso e blocchi di cemento
- Solai d'interpiano in latero-cemento e legno
- Copertura in legno con sovrastante tavellonato in laterizio e manto in coppi, in parte crollato
- Scale di collegamento ai piani in legno
- Intonaco e tinteggiatura interna a civile
- Intonaci esterni in malta bastarda tirata al grezzo
- Serramenti esterni in legno con vetro semplice e ante in legno
- Pavimenti in legno, graniglia e liscio di calcestruzzo
- Porte interne in legno
- Pavimenti e rivestimenti servizio igienico in piastrelle

L'immobile risulta in completo stato di abbandono privo di impianto di riscaldamento e con impianti idro-sanitario ed elettrico non funzionanti.

L'area esterna, delimitata da recinzione in muretto e rete metallica, è sistemata a giardino in parte piantumato con essenze legnosi di basso/medio fusto e dotata di accesso carraio con cancello in ferro.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Pubblica Via attraverso strada privata gravata da servitù di transito

Nel suo complesso l'immobile necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia.

Si segnala che tra il corpo principale e il corpo accessorio antistante si è rilevata una tettoia con struttura verticale in blocchi di calcestruzzo e copertura in legno con manto in lamiera, catastalmente non rappresentata e ipoteticamente realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Considerata la natura dell'opera, lo stato di degrado se ne prevede la totale rimozione.

(vedi allegato 29 – documentazione fotografica)

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA NEL COMUNE DI SAN QUIRINO

Foglio 13 particella 333

(CORPO B)

Trattasi di chiosco per la vendita di prodotti agricoli posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione descritta al punto precedente, catastalmente identificato al F.13, mapp. 333 della superficie catastale di mq. 1090,00 ed urbanisticamente ricadente in zona agricola "E6.2"

L'immobile si eleva su un piano fuori terra, con pianta quadrata di lato pari a mt. 4.80 e sviluppante una superficie coperta di mq. 23.00 (circa) ed un volume di mc. 65.00 (circa)

La costruzione presenta struttura in elevazione e di copertura in legno, manto in coppi, pavimento in linoleum, serramenti in legno con vetro camera, impianto elettrico fuori traccia, adduzione gas con bombola e impianto di climatizzazione.

In aderenza e prospiciente la parete est del chiosco si rilevano due tettoie con struttura in legno, la prima delle dimensioni di mt. 4.80x3.00, la seconda delle dimensioni di mt. 5.75x5.75, non accatastate e di cui

non si è reperito il titolo abilitativo e pertanto, considerata la natura dell'opera, se ne prevede la totale rimozione

(vedi allegato 30 – documentazione fotografica)

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI SAN QUIRINO
Foglio 13 particella 112, 113, 186, 334, Foglio 29 particella 121 e Foglio 24 particella 63
(CORPO C)

I terreni agricoli posti in prossimità dell'abitazione, catastalmente identificati al F. 13, mapp. 112-113-186-334, della superficie catastale complessiva di ha 2.11.20, sono coltivati a mais privi di impianto di irrigazione.

Presso l'area contraddistinta al mapp. 334 si rilevano n. 2 tettoie di cui non si è reperito il titolo abilitativo e, pertanto, se ne prevede la totale rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi.

I terreni agricoli, catastalmente identificati al F. 29, mapp. 121 e F.24, mapp. 63, della superficie catastale complessiva di are 1.06.75 sono coltivati a seminativo, privi di impianto di irrigazione e accessibili attraverso strada vicinale.

(vedi allegato 31 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE F. 13 mapp.114	Volume lordo	mc. 1.450,00	1,00	mc. 1.450,00	€. 40,00
CHIOSCO F.13, mapp. 333	Sup. lorda di pavimento	mq. 23,00	1,00	mq. 23,00	€. 500,00
TERRENI AGRICOLI F. 13 mapp.112-113-186-334 F.29, mapp.121	Sup. lorda di pavimento	mq. 26.595,00	1,00	mq. 26.595,00	€. 4,00
TERRENO AGRICOLO Foglio 24 particella 63	Sup. lorda di pavimento	mq. 5.200,00	1,00	mq. 5.200,00	€. 4,00

DATI PLANIVOLUMETRICI RIASSUNTIVI

ABITAZIONE - Foglio 13 particella 114

- Superficie coperta = mq. 185,00 (circa)
 - Volume fuori terra = mc. 1.450,00 (circa)

CHIOSCO – Foglio 13, mapp. 333

- Superficie coperta = mq. 23,00 (circa)
 - Volume fuori terra = mc. 65,00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri 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;
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive precedentemente descritte o in alternativa di

richiedere istanza di sanatoria;

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 ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dalla Commissione Provinciale per i terreni agricoli del territorio della Provincia di Pordenone (V.A.M.).

Considerato che la stima è riferita ad un fabbricato in completo stato di abbandono abbinabile di un drastico intervento di ristrutturazione edilizia oltre che da chiosco per la vendita di prodotti agricoli e terreni agricoli sistemati a seminativo si espongono i seguenti valori:

- Abitazione – F.13, mapp. 114	= mc. 1.450,00 x €/mc. 40,00	= €.	58.000,00
- Chiosco – F.13, mapp. 333	= mq. 23,00 x €/mq. 500,00	= €.	11.500,00
- Terreni agricoli sistemati a seminativo	= mq. 31.795,00 x €/mq. 4,00	= €.	<u>127.180,00</u>
			= €.
			196.680,00

8.3 Valutazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE F. 13 mapp.114	Volume fuori terra	mc. 1.450,00	€. 40,00	€. 58.000,00
CHIOSCO F.13, mapp. 333	Sup. lorda di pavimento	mq. 23,00	€. 500,00	€. 11.500,00
TERRENI AGRICOLI F. 13 mapp.112-113-186-334 F.29, mapp.121	Sup. lorda di pavimento	mq. 26.595,00	€. 4,00	€. 106.380,00
TERRENO AGRICOLO F.24, mapp. 63	Sup. lorda di pavimento	mq. 5.200,00	€. 4,00	€. 20.800,00
TOTALE VALORE COMPLESSIVO				€. 196.680,00
ARROTONDATO A				€. 197.000,00

DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA

Dagli atti presi in visione si rileva che il Sig. DE BORTOLI Michele risulta proprietario dei beni di cui alla presente stima per le seguenti quote:

- CORPO A – ABITAZIONE - F.13, mapp.114 (in proprietà per l'intero)	= €.	58.000,00
- CORPO B – CHIOSCO - F.13, mapp. 333 (in proprietà per 1/3)	€.	11.500,00 x 1/3 = €.
		3.833,34
- CORPO C – TERRENI AGRICOLI (in proprietà per 1/3)		
F.13, mapp. 112-113-186-334/F.29, mapp.121	€.	106.380,00x1/3 = €.
TERRENI AGRICOLI (in proprietà per 2/9)		
F.24, mapp. 63	€.	20.800,00x2/9 = €.
		<u>4.622,22</u>
	SOMMANO	= €.
		101.915,56
	ARROTONDATO	= €. 102.000,00

