

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA FALLIMENTARE n.29/2016

“

Giudice Delegato:
Dott.ssa Roberta Bolzoni

Curatore Fallimentare:
Dott.ssa Stefania Tassan Got

RAPPORTO DI AGGIORNAMENTO VALORI

RELATIVO A

[Intera proprietà](#)

Lotto 003

Terreno agricolo in Porcia (PN), fg. 28 mapp. 129

[Quote di 1/3 di nuda proprietà](#)

Lotto 005

**Quota di 1/3 di proprietà di terreni agricoli
in Porcia (PN), fg. 5 mapp. 273 – fg. 23 mapp.li 30, 31, 221, 222**

Esperto alla stima: **Geom. Diego Vendruscolo**
Codice fiscale:

Pordenone, 16/06/2023

PREMESSA

In data 14.06.2023, il sottoscritto geom. Diego Vendruscolo ha ricevuto - da parte del **Curatore Fallimentare della ditta “ ” dott.ssa Stefania Tassan Got** con studio in Pordenone (PN)- il seguente incarico (sintesi):

- 1. Redigere rapporto di stima in aggiornamento dei beni immobili acquisiti dal fallimento dell'impresa individuale , come di seguito meglio precisati (piena proprietà):**
 - **Lotto 003:** terreno agricolo in Porcia (PN), identificato catastalmente al fg. 28 mapp. 129.

nonché quote di 1/3 di nuda proprietà di beni immobili acquisite dal fallimento, ovvero:
 - **Lotto 005:** quota di 1/3 di proprietà di terreni agricoli in Porcia (PN), identificato catastalmente al fg. 5 mapp. 273 e fg. 23 mappali 30, 31, 221, 222.

Tali valori vengono stimati - visto il tempo trascorso e le variazioni di mercato relative ai terreni agricoli - in aggiornamento del Rapporto di Stima datato 04.11.2016 a firma del geom. Anese Fabio, del quale si riporteranno le descrizioni dei beni oggetto del presente elaborato ed a cui si rimanda per le ulteriori informazioni.

Dunque, per gli immobili oggetto di stima si è proceduto ad acquisire la necessaria documentazione presso gli intestatari, enti preposti e/o fascicoli di procedura. Inoltre, si sono acquisite ulteriori informazioni utili all'espletamento dell'incarico assegnato (analisi del mercato) con il fine di procedere alla stesura della seguente relazione.

PRECISAZIONI ed ESCLUSIONI

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di vendita forzata dei beni immobili e delle quote nello stato di fatto e di diritto in cui si sono rilevati alla data dei sopralluoghi sopra citati.

Il Valore di vendita forzata, secondo anche il codice delle valutazioni immobiliari (IVS – International Valuation Standard 2.12), viene definito come pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato (IVS 2 3.7).

Esso deve anche tenere in considerazione il particolare contesto in cui la valutazione (e di conseguenza l'esperimento di vendita) avviene, ovvero vendi coatta come di seguito meglio precisato.

E' doveroso precisare che trattasi di vendita forzata mediante procedura competitiva ex art.107 Legge Fallimentare, quindi i beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Tutti gli elementi sopra esposti e ciò che verrà espresso nella presente relazione concorreranno alla formazione del valore finale stimato.

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a
Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

La valutazione dei beni si ritiene esposta senza il computo di eventuali spese ed oneri aggiuntivi (IVA, spese di intermediazione, di transazione, atto, bolli, imposte, ecc.).

Le evidenze documentali raccolte, le attività svolte (effettuate compatibilmente ai tempi della procedura vista la sovente celerità richiesta al perito nelle procedure concorsuali) nonché gli allegati al presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al preminente fine valutativo sulla base della loro concorrenza alla formazione del valore finale (o nel prezzo a base d'asta).

La determinazione della superficie è puramente documentale e si desume dalle visure e dai dati catastali.

In merito alle aree oggetto di stima si precisa che non è stata effettuata nessuna indagine chimica (analisi chimica soprassuolo, analisi chimica sottosuolo, carotaggio esplorativo, campionamento chimico delle acque, ecc.)

Valutazione terreno in piena proprietà

Lotto 003

Terreno agricolo in Porcia (PN),
fg. 28 mapp. 129

Beni in **Porcia (Pordenone)**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Ortofoto: identificazione della zona su cui insiste l'immobile.

Identificativo corpi:

Trattasi di:

1. Apezzamento di terreno agricolo identificato catastalmente al fg. 18 mappale 129.

Quota e tipologia del diritto (acquisito dal fallimento):

Fg. 18 mappale 129 – terreno aricolo:

1000/1000 di proprietà –

Cod. Fiscale:

Identificazione Catastale:

Identificato al **Catasto Terreni – CC. Porcia (G886):**

- Foglio 18, particella 129, seminativo arbor. Classe 1, **mq. 6.020**, RD 71,51, RA 45,08
Derivante da: impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini (m.129 fg.18):

Nord: mappali 20, 229, 22

Est: mappali 22, 26

Sud: mappale 223

Ovest: mappale 223

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area:

Lotto di terreno agricolo di complessivi mq. 6.020.

Zona:

Isolata: trattasi di zona isolata in ambito agricolo posta a sud-ovest del comune di Porcia.

Caratteristiche zona:

La zona è caratterizzata da radi immobili a prevalente destinazione residenziale e ad uso agricolo con dimensioni per la maggior parte medio-piccole.

La zona sopra descritta dista:

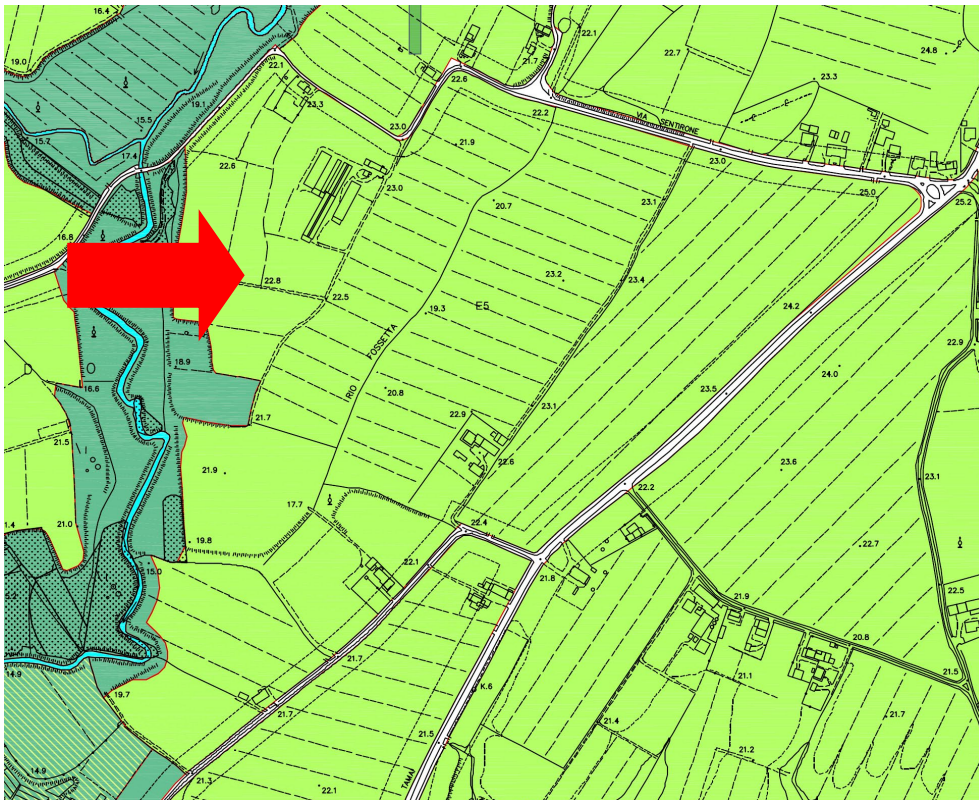
- circa km 3 dallo svincolo autostradale di Fontanafredda per l'A28 Conegliano-Portogruaro.

A parere del sottoscritto si ritiene pertanto che la zona possa ritenersi adatta per l'uso dell'immobile oggetto di perizia.

Area urbanistica:

Lo strumento urbanistico del comune di Porcia (PN), PRGC (on line) ricomprende l'area in:

Zona E.5.: di preminente interesse agricolo



Di seguito si riporta estratto delle Norme Tecniche di Attuazione relative all'area in esame:

(Inizio estratto)

TITOLO II - NORME DI ZONA

11. l'autorizzazione di opere connesse con l'apertura di nuove cave.
12. la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo industriale.

In questa sottozona è comunque consentito:

1. Il rimboschimento nelle forme più idonee per assicurare la salvaguardia idrogeologica e la valorizzazione del paesaggio esistente.
2. Ampliamento di edifici e strutture produttive aziendali per gli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dell'indice massimo di copertura di 200 mq/ha.
3. la ceduzione secondo gli usi locali.
4. il mantenimento degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento esistenti.
5. il mantenimento dell'attività agricola esistente nell'assoluto rispetto dell'ambiente circostante.
6. l'attività culturale, ricreativa e turistica di scala comunale;
7. la costruzione di manufatti di cui all'art. 49. punto 4 previo parere della Commissione Edilizia Integrata ove non sussista l'obbligo di preventiva autorizzazione paesaggistica.
8. la ristrutturazione di edifici per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni di cui alla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo.
9. la ristrutturazione con eventuale adeguamento igienico sanitario degli edifici residenziali esistenti, purchè abitati alla data di adozione della variante n. 14 al P.R.G.C., con possibilità di realizzare giardini o parchi privati sulla pertinenza scoperta.

Gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 dell'art. 47. non sono consentiti. Gli interventi di cui al punto 3 dell'art. 47. potranno essere realizzati solo in ampliamento a edifici esistenti e nel rispetto dell'ambiente circostante.

INDICI E PARAMETRI:

Per le sue caratteristiche agricole, alla zona è attribuita una "edificabilità teorica" rurale pari a quella della zona omogenea E.5, sia per la residenza che per le strutture produttive aziendali, che può essere utilizzata, secondo il criterio della "contiguità funzionale" in altre aree della medesima azienda site in zone agricole, per i tipi di attività nelle medesime consentiti.

ARTICOLO 49. ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO - E5

Tale ambito è caratterizzato dall'uso del territorio prevalentemente per l'agricoltura e le attività connesse. È rilevabile una struttura patrimoniale di tipo estensivo: la presenza edificatoria è sostanzialmente a carattere rurale, abitativa e di servizio.

USI:

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a
Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

TITOLO II - NORME DI ZONA

Pur riconoscendo che in tali ambiti va agevolato lo sviluppo dell'agricoltura mediante l'inserimento di nuove tecnologie e di nuove tecniche colturali, i nuovi interventi e quelli interessanti le preesistenze infrastrutturali debbono essere comunque realizzati in modo tale da non comportare alterazioni delle caratteristiche ambientali che risultino incompatibili rispetto all'obiettivo della salvaguardia del sistema acquatico e floro-faunistico.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 47. che, di norma, dovranno essere localizzati preferenzialmente verso le zone meno qualificate sotto il profilo paesaggistico.

È inoltre consentito, previa autorizzazione Comunale:

1. nell'ambito dell'attività agricola esistente, lo scavo di nuovi fossi, la chiusura degli stessi, interventi di riordino fondiario o di bonifica idraulica purché modesti e che mantengano complessivamente inalterate le caratteristiche ambientali, morfologiche ed idrauliche della sottozona senza determinare scompensi nei capofossi;
2. il taglio degli alberi ad alto fusto a condizione che siano successivamente ripiantati ai lati degli appezzamenti ovvero lungo i fossi e le capezzagne. Qualora interventi di accorpamento fondiario, di irrigazione e infrastrutturazione e di livellamento dei terreni comportino l'estirpo di nuclei o filari, se ne prescrive la ricostituzione, in loco o in aree attigue, al fine di ricomporre una trama degli elementi arborei ed arbustivi compatibile con le esigenze della meccanizzazione agricola.
3. la nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni di cui alla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo.
4. La costruzione di edifici destinati a ricovero attrezzi anche a soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale, della superficie coperta massima di mq 10, concedibili a proprietari di fondi agricoli di superficie ≤ 1000 mq, e di mq. 20 concedibili a proprietari di fondi agricoli di superficie > 1000 mq; tali edifici saranno obbligatoriamente realizzati con struttura in legno e dovranno idoneamente inserirsi nel contesto rurale eventualmente prevedendo alberature di mascheratura.

Per questo ambito territoriale ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni superiori ai 5 ha deve essere corredato da uno studio ambientale, morfologico ed idraulico dell'area rispetto all'intorno dal quale dovrà emergere l'effetto migliorativo dell'intervento con particolare riguardo alla regimazione idraulica.

INDICI E PARAMETRI:

indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati residenziali	mc/mq	0,03
indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati residenziali nel caso di aziende la cui attività preminente è la produzione di colture specializzate, viticole, frutticole, orticole, floricole e	mc/mq	0,07

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a
Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

TITOLO II - NORME DI ZONA

vivaistiche	
rapporto di copertura per fabbricati agricoli riferito alla superficie aziendale complessiva	mq/ha 250
Altezza massima degli edifici residenziali	m 7,50
Altezza massima degli edifici non residenziali	m 10,00
Distanza tra fabbricati residenziali	m 10,00
Distanza tra fabbricati residenziali e fabbricati agricoli:	
• dagli allevamenti zootecnici non industriali e dalle concimaie	m 25,00
• dagli altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e dai depositi attrezzi agricoli	m 5,00
Distanza dai confini di proprietà:	
• per i nuovi edifici residenziali	m 10,00
• per i nuovi edifici agricoli	m 5,00
• da nuovi allevamenti zootecnici non industriali e dalle concimaie	m 25,00
Distanza minima dal confine stradale per i nuovi edifici	m 20,00 ove non diversamente stabilito dal successivo art. 64.

La costruzione di serre per la produzioni agricole specializzate non è soggetta a limiti sui parametri edilizi, ma dovrà osservare una distanza di m 5,00 dai confini di proprietà e di m 10,00 dal confine stradale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

In riconoscimento di pregressi diritti acquisiti, in deroga a quanto generalmente previsto per la zona, a Rondover, in via Vallunga, nei mappali n. 310, 311, 312 e 319 del foglio n. 30 è consentita la costruzione di uno o più edifici residenziali della volumetria massima complessiva di 600 mc funzionalmente non collegati alla conduzione di un fondo.

(Fine Estratto)

Centri limitrofi:

PORDENONE 3,3km | Fontanafredda 3,7km | Roveredo in Piano 4,9km | Cordenons 6,6km | Prata di Pordenone 8,4km | San Quirino 9,2km | Sacile 9,3km | Brugnera 9,4km | Azzano Decimo 10,1km | Fiume Veneto 10,2km | Budoia 11,0km | Polcenigo 12,3km | Zoppola 12,3km | Caneva 12,6km | Aviano 12,8km | Pasiano di Pordenone 13,3km | Portobuffolè (TV) 13,6km | Gaiarine (TV) 14,2km | Orsago (TV) 15,0km | Cordignano (TV) 15,5km

Caratteristiche zone limitrofe:

Simili a quella in esame: terreni agricoli ed a prevalente edificazione residenziale e ad uso agricolo

STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi:

Mappale 129, del fg. 18:

- Stato attuale di possesso: **LIBERO** – immobile soggetto a procedura Concorsuale di Società Fallita, pertanto, ai fini della vendita coattiva si ritiene vendibile allo stato di libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici

Vedasi capitolo gravami (pag.53) (e note allegate) della perizia originaria a firma del Geom. Anese Fabio.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quota e tipologia del diritto:

Fg. 18 mappale 129 – terreno agricolo:
1000/1000 di proprietà –
Cod. Fiscale:

Descrizione sintetica dei beni peritati

Terreno:

Lotto di terreno a destinazione agricola, piano di forma irregolare di complessivi catastali mq. 6.020.
Il terreno risulta libero da edificazioni.

Valutazione di quote di 1/3 di nuda proprietà

Lotto 005

**Quota di 1/3 di proprietà di terreni agricolo
in Porcia (PN), fg. 5 mapp. 273 – fg. 23 mapp.li 30, 31, 221, 222**

Beni in Porcia (Pordenone)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



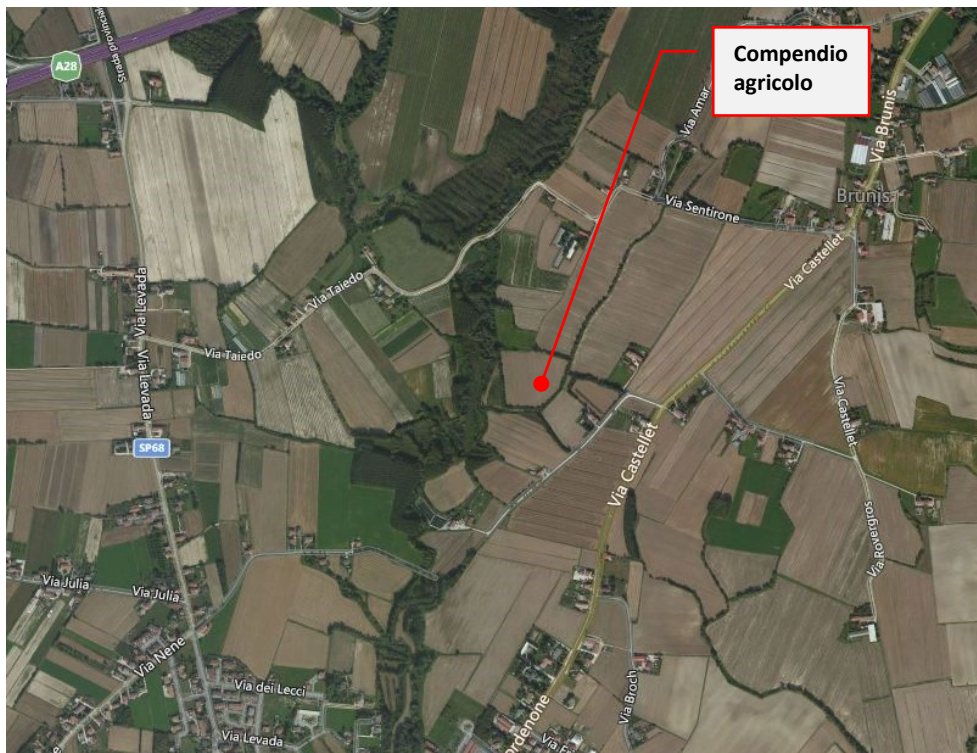
Ortofoto: identificazione della zona su cui insiste l'immobile.



Ortofoto: visualizzazione dell'estensione del compendio.

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a
Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65



Ortofoto: identificazione della zona su cui insiste l'immobile.



Ortofoto: visualizzazione dell'estensione del compendio.

Identificativo corpi:

Trattasi di:

- Appezamento di terreno agricolo identificato catastalmente al fg. 5 mappale 273;
- Compendio agricolo costituito dai mappali 221, 222, 30, 31 del fg. 23.

Quota e tipologia del diritto (acquisito dal fallimento):

Fig. 5 mappale 273 – terreno agricolo:

1/3 di nuda proprietà –

Cod. Fiscale: ;

1/3 di nuda proprietà –

- Cod. Fiscale: il

1/3 di nuda proprietà –

- Cod. Fiscale: il

Fig. 23 mappale 221, 222, 30, 31 – terreni agricoli:

1/3 di nuda proprietà –

Cod. Fiscale: ;

1/3 di nuda proprietà –

- Cod. Fiscale: il

1/3 di nuda proprietà –

- Cod. Fiscale: il

Dati derivanti da:

- Atto pubblico del 29/05/2000 protocollo n. PN0076833 Voltura in atti dal 05/07/2013 Repertorio n.11533 Rogante Notaio Simoncini di Sacile, registrato a Pordenone al n. 2686 del 19/06/2000 - DONAZIONE.

Identificazione Catastale:

Identificato al **Catasto Terreni** – CC. Porcia (G886):

- Foglio 5, particella 273, seminativo arbor. Classe 2, **mq. 3.111**, RD 30,53 RA 20,08;
- Foglio 23, particella 30, incolt. prod. Classe 1, **2.180**, RD 3,94 RA 0,45
- Foglio 23, particella 31, incolt. prod. Classe 2, **2.800**, RD 3,62 RA 0,29
- Foglio 23, particella 221, seminativo, Classe 2, **mq. 43.244**, RD 424,34 RA 279,17
- Foglio 23, particella 222, seminativo, Classe 3, **mq. 4.520**, RD 37,35 RA 26,85

Confini (m.273 fg.5):

Nord: mappali 551, 770

Est: via Pistola

Sud: via Bagnador

Ovest: mappale 551

Confini (compendio costituito dai mappali: 30, 31, 221):

Nord: mappali 29, 28, 38, 75, 172, 171

Est: mappali 38, 75, 172, 171

Sud: via del Castellat, mappali 109, 106, 142,

Ovest: fiume

Confini (m. 222 fg. 23):

Nord: altro mappale

Est: strada poderale

Sud: mappale 28

Ovest: mappali 29, 128

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Area:

1. Lotto di terreno agricolo di complessivi mq. 3.111
2. Lotti di terreno agricolo di complessivi mq. 52.744

Zona:

Isolata: trattasi di zona isolata in ambito agricolo posta a sud-ovest del comune di Porcia.

Caratteristiche zona:

La zona è caratterizzata da radi immobili a prevalente destinazione residenziale e ad uso agricolo con dimensioni per la maggior parte medio-piccole.

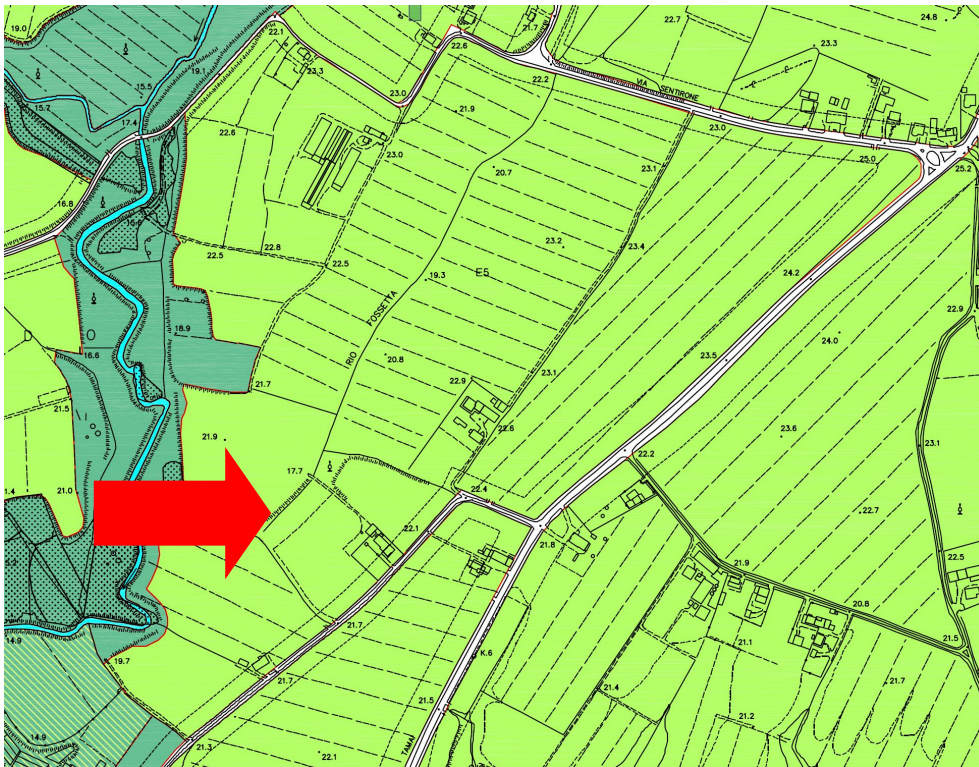
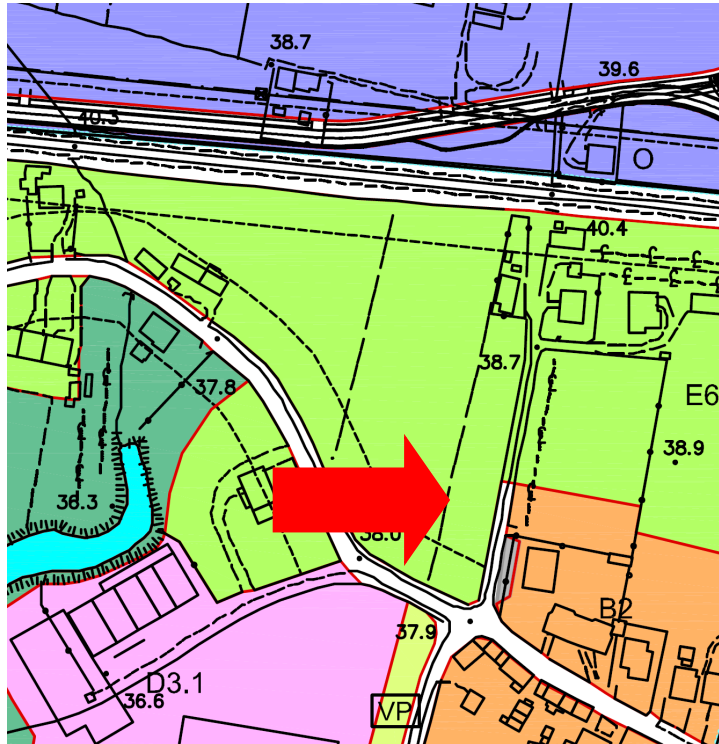
Diego Vendruscolo – G e o m e t r a
Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Area urbanistica:

Lo strumento urbanistico del comune di Porcia (PN), PRGC (variante 26 – on line) ricomprende l'area in:

Zona E.5.: di preminente interesse agricolo



Di seguito si riporta estratto delle Norme Tecniche di Attuazione relative all'area in esame:

(Inizio estratto)

TITOLO II - NORME DI ZONA

11. l'autorizzazione di opere connesse con l'apertura di nuove cave.
12. la realizzazione di allevamenti zootecnici di tipo industriale.

In questa sottozona è comunque consentito:

1. Il rimboscimento nelle forme più idonee per assicurare la salvaguardia idrogeologica e la valorizzazione del paesaggio esistente.
2. Ampliamento di edifici e strutture produttive aziendali per gli imprenditori agricoli a titolo principale nel rispetto dell'indice massimo di copertura di 200 mq/ha.
3. la ceduzione secondo gli usi locali.
4. il mantenimento degli impianti di arboricoltura a rapido accrescimento esistenti.
5. il mantenimento dell'attività agricola esistente nell'assoluto rispetto dell'ambiente circostante.
6. l'attività culturale, ricreativa e turistica di scala comunale;
7. la costruzione di manufatti di cui all'art. 49. punto 4 previo parere della Commissione Edilizia Integrata ove non sussista l'obbligo di preventiva autorizzazione paesaggistica.
8. la ristrutturazione di edifici per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni di cui alla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo.
9. la ristrutturazione con eventuale adeguamento igienico sanitario degli edifici residenziali esistenti, purchè abitati alla data di adozione della variante n. 14 al P.R.G.C., con possibilità di realizzare giardini o parchi privati sulla pertinenza scoperta.

Gli interventi di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 dell'art. 47. non sono consentiti. Gli interventi di cui al punto 3 dell'art. 47. potranno essere realizzati solo in ampliamento a edifici esistenti e nel rispetto dell'ambiente circostante.

INDICI E PARAMETRI:

Per le sue caratteristiche agricole, alla zona è attribuita una "edificabilità teorica" rurale pari a quella della zona omogenea E.5, sia per la residenza che per le strutture produttive aziendali, che può essere utilizzata, secondo il criterio della "contiguità funzionale" in altre aree della medesima azienda site in zone agricole, per i tipi di attività nelle medesime consentiti.

ARTICOLO 49. ZONE DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO - E5

Tale ambito è caratterizzato dall'uso del territorio prevalentemente per l'agricoltura e le attività connesse. È rilevabile una struttura patrimoniale di tipo estensivo: la presenza edificatoria è sostanzialmente a carattere rurale, abitativa e di servizio.

USI:

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a
Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

TITOLO II - NORME DI ZONA

Pur riconoscendo che in tali ambiti va agevolato lo sviluppo dell'agricoltura mediante l'inserimento di nuove tecnologie e di nuove tecniche colturali, i nuovi interventi e quelli interessanti le preesistenze infrastrutturali debbono essere comunque realizzati in modo tale da non comportare alterazioni delle caratteristiche ambientali che risultino incompatibili rispetto all'obiettivo della salvaguardia del sistema acquatico e floro-faunistico.

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 47. che, di norma, dovranno essere localizzati preferenzialmente verso le zone meno qualificate sotto il profilo paesaggistico.

È inoltre consentito, previa autorizzazione Comunale:

1. nell'ambito dell'attività agricola esistente, lo scavo di nuovi fossi, la chiusura degli stessi, interventi di riordino fondiario o di bonifica idraulica purché modesti e che mantengano complessivamente inalterate le caratteristiche ambientali, morfologiche ed idrauliche della sottozona senza determinare scompensi nei capofossi;
2. il taglio degli alberi ad alto fusto a condizione che siano successivamente ripiantati ai lati degli appezzamenti ovvero lungo i fossi e le capezzagne. Qualora interventi di accorpamento fondiario, di irrigazione e infrastrutturazione e di livellamento dei terreni comportino l'estirpo di nuclei o filari, se ne prescrive la ricostituzione, in loco o in aree attigue, al fine di ricomporre una trama degli elementi arborei ed arbustivi compatibile con le esigenze della meccanizzazione agricola.
3. la nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni di cui alla vigente legislazione regionale in materia di agriturismo.
4. La costruzione di edifici destinati a ricovero attrezzi anche a soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale, della superficie coperta massima di mq 10, concedibili a proprietari di fondi agricoli di superficie ≤ 1000 mq, e di mq. 20 concedibili a proprietari di fondi agricoli di superficie > 1000 mq; tali edifici saranno obbligatoriamente realizzati con struttura in legno e dovranno idoneamente inserirsi nel contesto rurale eventualmente prevedendo alberature di mascheratura.

Per questo ambito territoriale ogni intervento di riordino fondiario o di bonifica idraulica di dimensioni superiori ai 5 ha deve essere corredato da uno studio ambientale, morfologico ed idraulico dell'area rispetto all'intorno dal quale dovrà emergere l'effetto migliorativo dell'intervento con particolare riguardo alla regimazione idraulica.

INDICI E PARAMETRI:

indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati residenziali	mc/mq	0,03
indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati residenziali nel caso di aziende la cui attività preminente è la produzione di colture specializzate, viticole, frutticole, orticole, floricole e	mc/mq	0,07

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a
Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

TITOLO II - NORME DI ZONA

vivaistiche	
rapporto di copertura per fabbricati agricoli riferito alla superficie aziendale complessiva	mq/ha 250
Altezza massima degli edifici residenziali	m 7,50
Altezza massima degli edifici non residenziali	m 10,00
Distanza tra fabbricati residenziali	m 10,00
Distanza tra fabbricati residenziali e fabbricati agricoli:	
• dagli allevamenti zootecnici non industriali e dalle concimaie	m 25,00
• dagli altri ricoveri per piccoli allevamenti zootecnici, magazzini e dai depositi attrezzi agricoli	m 5,00
Distanza dai confini di proprietà:	
• per i nuovi edifici residenziali	m 10,00
• per i nuovi edifici agricoli	m 5,00
• da nuovi allevamenti zootecnici non industriali e dalle concimaie	m 25,00
Distanza minima dal confine stradale per i nuovi edifici	m 20,00 ove non diversamente stabilito dal successivo art. 64.

La costruzione di serre per la produzioni agricole specializzate non è soggetta a limiti sui parametri edilizi, ma dovrà osservare una distanza di m 5.00 dai confini di proprietà e di m 10,00 dal confine stradale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

In riconoscimento di pregressi diritti acquisiti, in deroga a quanto generalmente previsto per la zona, a Rondover, in via Vallunga, nei mappali n. 310, 311, 312 e 319 del foglio n. 30 è consentita la costruzione di uno o più edifici residenziali della volumetria massima complessiva di 600 mc funzionalmente non collegati alla conduzione di un fondo.

(Fine Estratto)

Centri limitrofi:

PORDENONE 3,3km | Fontanafredda 3,7km | Roveredo in Piano 4,9km | Cordenons 6,6km | Prata di Pordenone 8,4km | San Quirino 9,2km | Sacile 9,3km | Brugnera 9,4km | Azzano Decimo 10,1km | Fiume Veneto 10,2km | Budoia 11,0km | Polcenigo 12,3km | Zoppola 12,3km | Caneva 12,6km | Aviano 12,8km | Pasiano di Pordenone 13,3km | Portobuffolè (TV) 13,6km | Gaiarine (TV) 14,2km | Orsago (TV) 15,0km | Cordignano (TV) 15,5km

Caratteristiche zone limitrofe:

Simili a quella in esame: terreni agricoli ed a prevalente edificazione residenziale e ad uso agricolo

STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi:

Mappale 129, del fg. 18:

- Stato attuale di possesso: **LIBERO** – immobile soggetto a procedura Concorsuale di Società Fallita pertanto, ai fini della vendita coattiva si ritiene vendibile allo stato di libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici

Vedasi capitolo gravami (pag.53) (e note allegate) della perizia originaria a firma del Geom. Anese Fabio.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quota e tipologia del diritto:

Fg. 5 mappale 273 – terreno agricolo:

1/3 di nuda proprietà –

Cod. Fiscale: _____ ;

1/3 di nuda proprietà –

il

Cod. Fiscale:

1/3 di nuda proprietà –

il

Cod. Fiscale:

Fg. 23 mappale 221, 222, 30, 31 – terreni agricoli:

1/3 di nuda proprietà –

Cod. Fiscale: _____ ;

1/3 di nuda proprietà –

il

Cod. Fiscale:

1/3 di nuda proprietà –

il

Cod. Fiscale:

Descrizione sintetica dei beni peritati

Terreno:

1. Lotto di terreno a destinazione agricola, piano di forma irregolare di complessivi catastali mq. 3.111.
2. Lotti di terreno a destinazione agricola, piano di forma irregolare di complessivi catastali mq. 52.744.

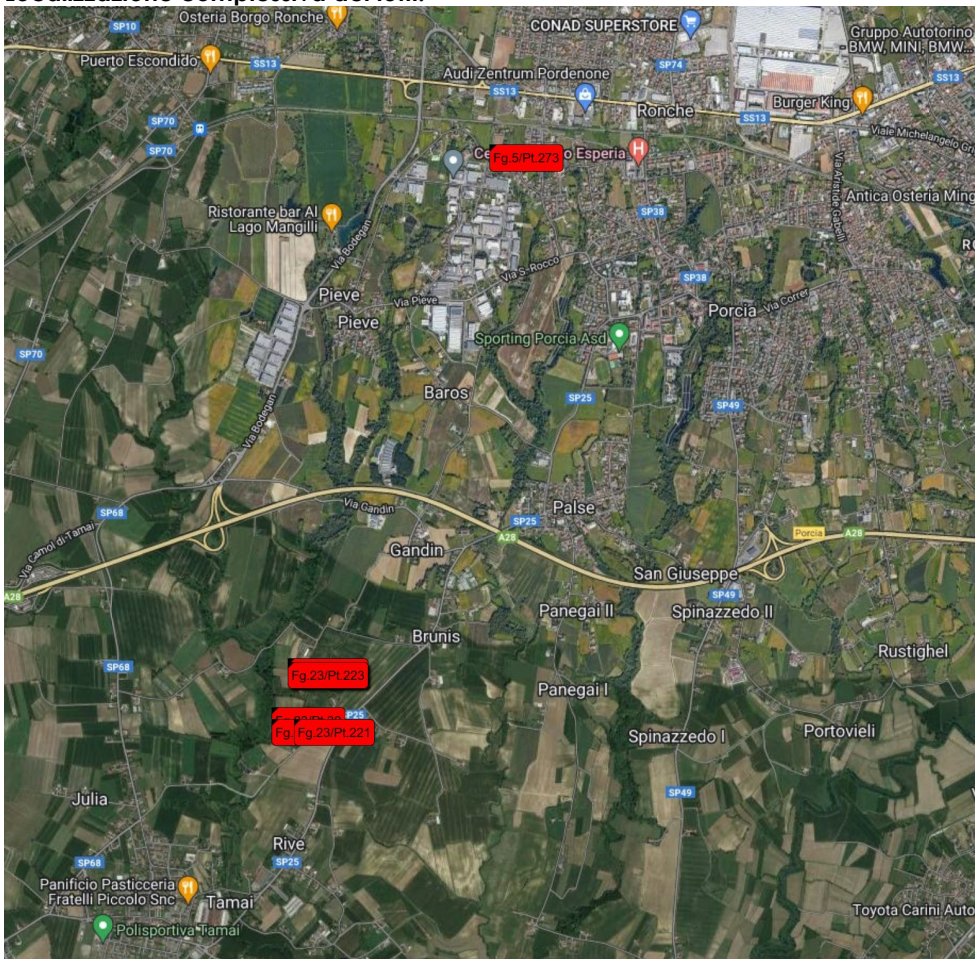
Il terreno risulta libero da edificazioni.

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone n.10/2011
Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

Localizzazione complessiva dei lotti:



VALUTAZIONE:

Criterio di stima: Metodo di confronto dei mercati.

Fonti di informazione:

- Borsino e rapporto dei valori agricoli Exeo anno 2021 (ultimo disponibile)
- Ricerche di mercato sui prezzi richiesti e sui valori transati (di confronto)

Comune	Foglio	Mappale	Consistenza	Quota di Proprietà	€/mq	Valutazione di MERCATO (rapportata alla quota)	c.d.	Valore FALLIMENTARE (rapportata alla quota)	Lotto	Totali per LOTTO (pro quota)
Porcia	18	129	6020	1	€ 2,50	€ 15.050,00	0,80	€ 12.040,00	3	€ 12.040,00
Porcia	5	273	3111	1/3	€ 2,00	€ 2.074,00	0,80	€ 1.659,20	5	
Porcia	23	30	2180	1/3	€ 2,30	€ 1.671,33	0,80	€ 1.337,07	5	€ 34.008,85
Porcia	23	31	2800	1/3	€ 2,30	€ 2.146,67	0,80	€ 1.717,33	5	
Porcia	23	221	43244	1/3	€ 2,30	€ 33.153,73	0,80	€ 26.522,99	5	
Porcia	23	223	4520	1/3	€ 2,30	€ 3.465,33	0,80	€ 2.772,27	5	
Totale:						€ 57.561,07		€ 46.048,85		€ 46.048,85

Si precisa che i valori sono riferiti all'intero nel caso del terreno fa.18 m.129 e per la quota di 1/3 della nuda proprietà (usufrutto di) per i rimanenti terreni.

Conclusioni e precisazioni finali

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

L'Esperto alla stima
Geom. Diego Vendruscolo