



**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 178/2020**

PROMOSSA DA:



CONTRO



**PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U**

Pordenone, 15.04.2022

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola



**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 178/2020**

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Il G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D
- 9) **.R. 6 giugno 2001, n. 380**, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- 12) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 13) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
- 14) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 16) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 17) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c
- 18) .c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c
- 19) .c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 20) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Pola,17 - Dandolo - Maniago (PN) - 33085

**Descrizione zona:** Zona Agricola periferica

**Lotto:** 001 - TERRENI

**Corpo:** terreno mapp. 12

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria E889, foglio 77, particella 12, qualità

Seminativo irriguo, superficie catastale 7.430 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € 53.64, reddito agrario: €



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

33.65

**Corpo:** terreno mapp. 111

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria E889, foglio 77, particella 111, qualità Seminativo irriguo, superficie catastale 18000 m2, reddito dominicale: € 167.33, reddito agrario: € 88.31

**Lotto:** 002 - immobili

**Corpo:** Abitazione ed accessori

**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria E889, foglio 77, particella 98, qualità fabb. rurale, superficie catastale 3304 m2

**Corpo:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

**Categoria:** Fabbricato rurale [R]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria E889, foglio 77, particella 98, qualità fabb. rurale, superficie catastale 3304 m2

**Corpo:** Stalle e concimaia

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

**Dati Catastali:** 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/6 3. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/6 4. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di:

[REDACTED] Proprieta' per 1/6, foglio 77, particella 99, comune E889, categoria D10, rendita € 1998

## 2. Possesso

**Bene:** via Pola,17 - Dandolo - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - TERRENI

**Corpo:** terreno mapp. 12

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2017 per l'importo di euro 100,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 27/02/2017 ai nn.1485-3T Tipologia contratto: 29 + prelazione, in deroga, scadenza 31/12/2046

**Corpo:** terreno mapp. 111

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/10/2017 per l'importo di euro 70,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 16/10/2017 ai nn.7283-3T Tipologia contratto: 29 + prelazione, in deroga, scadenza 31/12/2046





**Lotto:** 002 - immobili

**Corpo:** Abitazione ed accessori

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo:** Stalle e concimaia

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Pola,17 - Dandolo - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - TERRENI

**Corpo:** terreno mapp. 12

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** terreno mapp. 111

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - immobili

**Corpo:** Abitazione ed accessori

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Stalle e concimaia

Comproprietari: Nessuno

## 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Pola,17 - Dandolo - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - TERRENI

**Corpo:** terreno mapp. 12

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** terreno mapp. 111

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - immobili

**Corpo:** Abitazione ed accessori

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Stalle e concimaia

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Beni in **Maniago (PN)**  
Località/Frazione **Dandolo**  
via Pola,17

**Lotto: 001 - TERRENI**

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: terreno mapp. 12.**  
**agricolo sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria E889, foglio 77, particella 12, qualità Seminativo irriguo, superficie catastale 7.430 m2, reddito dominicale: € 53.64, reddito agrario: € 33.65

Derivante da: TESTAMENTO OLOGRAFO del 03/09/1999 Pubblico ufficiale BEVILACQUA GIORGIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 93119 - UR Sede PORDENONE (PN) Registrazione n. 2882 registrato in data 29/10/1999 - SUCC.DI CANDRIELLA EMILIO Voltura n. 4762.1/2000 - Pratica n. 00063539 in atti dal 23/05/2000 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/09/2015 - IN MORTE DI [redacted] Voltura n. 1235.1/2017 - Pratica n. PN0021153 in atti dal 06/03/2017

Confini: NORD: mapp. 111 e strada interpodereale SUD: mapp. 99 OVEST: mapp. 112 EST: mapp. 137

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: terreno mapp. 111.**  
**agricolo sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

██████████ Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria E889, foglio 77, particella 111, qualità Seminativo irriguo, superficie catastale 18000 m2, reddito dominicale: € 167.33, reddito agrario: € 88.31

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 08/09/2015 - IN MORTE DI ██████████

Voltura n. 1235.1/2017 - Pratica n. PN0021153 in atti dal 06/03/2017

Confini: NORD: altro foglio SUD: mapp. 12 OVEST: mapp. 112 EST: mapp. 137 - 8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: terreno mapp. 12**

**agricolo sito in Maniago (PN), via Pola,17**

**Occupato da** ██████████ **con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2017 per l'importo di euro 100,00 con cadenza annuale.**

**Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 27/02/2017 ai nn.1485-3T**

**Tipologia contratto: 29 + prelazione, in deroga, scadenza 31/12/2046**

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il presente contratto di affitto di fondo rustico riguarda anche un altro mappale (112) non oggetto di esecuzione immobiliare. La superficie complessiva dei fondi affittati ammonta a complessivi 2,4073+0.7430 = 3,1503 Ha. Facendo riferimento allo studio "Indagine mercato fondiario 2020" del CREA - Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali per i "Contratti in deroga per seminativi irrigui di pianura (PN)" in esso si indica un range di valori da 200 a 500 €/Ha annui, mentre per l'anno 2017 viene riportato un range di valori da 300 a 600 €/Ha. Nel caso in esame, si ha che il canone pattuito corrisponde a  $100/3,1503 = 31.74$  €/Ha molto al di sotto del limite di 1/3 del valore minimo applicabile utilizzando i dati ufficiali sopra riportati, sia per

l'anno di stipula del contratto (300 €/Ha) sia al dato più recente (200 €/Ha).

**Identificativo corpo: terreno mapp. 111  
agricolo sito in Maniago (PN), via Pola,17**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/10/2017 per l'importo di euro 70,00 con cadenza annuale.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 16/10/2017 ai nn.7283-3T

Tipologia contratto: 29 + prelazione, in deroga, scadenza 31/12/2046

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il presente contratto di affitto di fondo rustico riguarda il mapp. 111 la cui superficie complessiva del fondo affittato ammonta a complessivi 1,800 Ha. Facendo riferimento allo studio "Indagine mercato fondiario 2020" del CREA - Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali per i "Contratti in deroga per seminativi irrigui di pianura (PN)" in esso si indica un range di valori da 200 a 500 €/Ha annui, mentre per l'anno 2017 viene riportato un range di valori da 300 a 600 €/Ha. Nel caso in esame, si ha che il canone pattuito corrisponde a  $70/1,8 = 38.89$  €/Ha molto al di sotto del limite di 1/3 del valore minimo applicabile utilizzando i dati ufficiali sopra riportati, sia per l'anno di stipula del contratto (300 €/Ha) sia al dato più recente (200 €/Ha).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- **Trascrizione pregiudizievole:**  
Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/11/2020 ai nn. 1817 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/01/2021 ai nn. 64/64.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mapp. 12

- **Trascrizione pregiudizievole:**  
Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di ufficiale giudiziario in data 14/11/2020 ai nn. 1817 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/01/2021 ai nn. 64/64.

- **Altra limitazione:**  
Descrizione onere: servitù condotta irrigua a favore di Regione Autonoma F.V.G. - Demanio Idrico; A rogito di notaio Aldo Guarino in data 25/10/2012 ai nn. 165544/32761; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2012 ai nn. 14248/10312.

- **Iscrizione di ipoteca:**  
Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Giovanna Menazzi in data 14/05/2010 ai nn. 4044/3148; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/05/2010 ai nn. 7864/1521; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mapp. 111

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: terreno mapp. 12**

agricolo sito in Maniago (PN), via Pola,17

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pertinenti

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non pertinenti.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - non pertinente

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non pertinente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: terreno mapp. 111**

agricolo sito in Maniago (PN), via Pola,17

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pertinenti

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non pertinenti.



**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - non pertinente

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non pertinente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di verbale di pubblicazione testamento - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 11/10/1999, ai nn. 93119; trascritto a Pordenone, in data 10/11/1999, ai nn. 16194/11584.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Pordenone, in data 25/01/2001, ai nn. 1451/1053.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mapp. 12

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di verbale di pubblicazione testamento - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 11/10/1999, ai nn. 93119; trascritto a Pordenone, in data 10/11/1999, ai nn. 16194/11584.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Pordenone, in data 25/01/2001, ai nn. 1451/1053.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mapp. 111

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: non pertinente, terreno coltivato privo di immobili.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno mapp. 12

agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: non pertinente, terreno coltivato privo di immobili.



Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mapp. 111

## 7.2 Conformità urbanistica

### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.4.3 di preminente interesse agricolo paesaggistico di Dandolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mapp. 12

### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.4.3 di preminente interesse agricolo paesaggistico di Dandolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mapp. 111



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno mapp. 12**

Il terreno esaminato si presenta pianeggiante, di forma regolare pressoché rettangolare, privo di ostacoli e alberature spontanee o di impianto. Non risulta presente un impianto di irrigazione sull'area. Su di un lato è presente una strada interpoderale per l'accesso indipendente. Sull'area non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.430,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno non presenta particolarità che ne limitino la commerciabilità e l'uso successivo.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento agli ultimi V.A.M. disponibili per la provincia di Pordenone (anno 2018) riferiti alla REGIONE AGRARIA N°: 5 - N. 7A COLLINA INTERNA: MEDIO CELLINA Comuni di: ARBA, AVIANO, BUDOIA, CANEVA, MANIAGO, MONTEREALE VALCELLINA, POLCENIGO, SEQUALS, VAJONT, per un seminativo irriguo a cui viene riconosciuto un valore di 34.100 €/Ha, ossia pari a 3,41 €/m<sup>2</sup>.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo irriguo	sup reale lorda	1,00	7.430,00	€ 3,41
			<b>7.430,00</b>	

**7.430,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno mapp. 111**



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Il terreno esaminato si presenta pianeggiante, di forma regolare pressoché rettangolare, privo di ostacoli e alberature spontanee o di impianto. Non risulta presente un impianto di irrigazione sull'area. Su di un lato è presente una strada interpoderale per l'accesso indipendente. Sull'area non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.000,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno non presenta particolarità che ne limitino la commerciabilità e l'uso successivo.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento agli ultimi V.A.M. disponibili per la provincia di Pordenone (anno 2018) riferiti alla REGIONE AGRARIA N°: 5 - N. 7A COLLINA INTERNA: MEDIO CELLINA Comuni di: ARBA, AVIANO, BUDOIA, CANEVA, MANIAGO, MONTEREALE VALCELLINA, POLCENIGO, SEQUALS, VAJONT, per un seminativo irriguo a cui viene riconosciuto un valore di 34.100 €/Ha, ossia pari a 3,41 €/m<sup>2</sup>.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Seminativo irriguo	sup reale lorda	1,00	18.000,00	€ 3,41

**18.000,00**

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criteri e fonti:

##### Criteri di stima:

Per comparazione e applicazione valori medi

##### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VAM 2018 Provincia Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3,14 €/m<sup>2</sup>.



**8.2 Valutazione corpi:****terreno mapp. 12. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.336,30.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Seminativo irriguo	7.430,00	€ 3,41	€ 25.336,30

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.336,30
Valore corpo	€ 25.336,30
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.336,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.336,30

**terreno mapp. 111. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.380,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Seminativo irriguo	18.000,00	€ 3,41	€ 61.380,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.380,00
Valore corpo	€ 61.380,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.380,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.380,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto quota</b>
terreno mapp. 12	agricolo	7.430,00	€ 25.336,30	€ 25.336,30
terreno mapp. 111	agricolo	18.000,00	€ 61.380,00	€ 61.380,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 13.007,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.708,86
---	-------------

Lotto: 002 - immobili

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

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

**Identificativo corpo: Abitazione ed accessori.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria E889, foglio 77, particella 98, qualità fabb. rurale, superficie catastale 3304 m2

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/09/1999 - URP 258080-10 AGG. DITTA Voltura n. 9917.1/2010 - Pratica n. PN0258561 in atti dal 23/12/2010

Confini: **NORD:** mapp. 99 **SUD:** strada pubblica **OVEST:** mapp. 112 **EST:** mapp. 138

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Tettoia deposito attrezzi e pollaio.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria E889, foglio 77, particella 98, qualità fabb. rurale, superficie catastale 3304 m2

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03/09/1999 - URP 258080-10 AGG. DITTA Voltura n. 9917.1/2010 - Pratica n. PN0258561 in atti dal 23/12/2010



Confini: NORD: mapp. 99 SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 112 EST: mapp. 138

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Stalle e concimaia.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 2.

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/6 3.

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/6 4.

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/6, foglio 77,

particella 99, comune E889, categoria D10, rendita € 1998

Derivante da: SUCCESSIONE [REDACTED] del 18/02/2020 Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 88888 n. 271032 registrato in data 11/08/2020 - Trascrizione n. 7010.2/2020 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 19/08/2020

Confini: NORD: mapp. 12 SUD: mapp. 98 OVEST: mapp. 112 EST: mapp. 138 - 137

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona agricola

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

**Identificativo corpo: Abitazione ed accessori**  
**Fabbricato rurale [R] sito in Maniago (PN), via Pola,17**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Tettoia deposito attrezzi e pollaio**  
**Fabbricato rurale [R] sito in Maniago (PN), via Pola,17**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Stalle e concimaia**  
**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Maniago (PN), via Pola,17**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**  
 Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di uff. giudiziario in data 14/11/2020 ai nn. 1817 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/01/2021 ai nn. 64/64.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione ed accessori

- **Trascrizione pregiudizievole:**  
 Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di uff. giudiziario in data 14/11/2020 ai nn. 1817 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/01/2021 ai nn. 64/64.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

- **Trascrizione pregiudizievole:**  
 Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di uff. giudiziario in data 14/11/2020 ai nn. 1817 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/01/2021 ai nn. 64/64.

- **Iscrizione di ipoteca:**  
 Ipoteca conc. amm. / riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: ruolo ed avviso di addebito esecutivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2018 ai nn. 15144/2466; Importo ipoteca: € 52524,16; Importo capitale: € 26262,08.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalle e concimaia

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**



**Identificativo corpo: Abitazione ed accessori**

**Fabbricato rurale [R] sito in Maniago (PN), via Pola,17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: F**

**Note Indice di prestazione energetica:** L'APE è stato redatto ai fini della determinazione della classe energetica i fini della procedura esecutiva, gli impianti non sono in regola con le manutenzioni periodiche.

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: Tettoia deposito attrezzi e pollaio**

**Fabbricato rurale [R] sito in Maniago (PN), via Pola,17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: F**

**Note Indice di prestazione energetica:** L'APE è stato redatto ai fini della determinazione della classe energetica i fini della procedura esecutiva, gli impianti non sono in regola con le manutenzioni periodiche.

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: Stalle e concimaia**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Maniago (PN), via Pola,17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: F**

**Note Indice di prestazione energetica:** L'APE è stato redatto ai fini della determinazione della classe energetica i fini della procedura esecutiva, gli impianti non sono in regola con le manutenzioni periodiche.

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 10/11/1999, ai nn. 16194/11584.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione ed accessori

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 10/11/1999, ai nn. 16194/11584.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 10/11/1999, ai nn. 16194/11584.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 11/04/2000, ai nn. 93662; trascritto a Pordenone, in data 28/04/2000, ai nn. 5876/4216.

Note: donazione nuda proprietà a Fedelinda Scalvini per la quota di 1/2 della proprietà poi ricongiunta a seguito della morte della beneficiaria

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalle e concimaia

15. **PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: autorizzazione n° 322/94 pratica n° 94/157

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 24/11/1994 al n. di prot. 811805/94

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione ed accessori

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: autorizzazione n° 099/95 pratica n° 95/067

Per lavori: Variante opere di manutenzione straordinaria

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/04/1995 al n. di prot. 3236/95

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione ed accessori

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

Numero pratica: 03



Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Note tipo pratica: Pratica n° 86/S070 - concessione n° 179/94  
Per lavori: Sanatoria costruzione nuovi fabbricati ad uso agricolo  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 31/05/1994 al n. di prot. 4360/86  
Abitabilità/agibilità in data 31/05/1994 al n. di prot. 4360/86  
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione ed accessori

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

Numero pratica: 01  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Note tipo pratica: Pratica n° 86/S070 - concessione n° 179/94  
Per lavori: Sanatoria costruzione nuovi fabbricati ad uso agricolo  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 31/05/1994 al n. di prot. 4360/86  
Abitabilità/agibilità in data 31/05/1994 al n. di prot. 4360/86  
L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

Numero pratica: 01  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Note tipo pratica: pratica n° 103/1972  
Per lavori: Costruzione stalla ed annessi  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 17/07/1972 al n. di prot. 5568  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalle e concimaia

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

Numero pratica: 02  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Note tipo pratica: pratica n° 29/1976  
Per lavori: Silos interrato e tettoia  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 16/03/1976 al n. di prot. 1175  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalle e concimaia

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

Numero pratica: 03  
Intestazione: [REDACTED]  
Note tipo pratica: pratica n° 165/82

Per lavori: copertura silos, installazione nastri trasportatori e portoni stalla e box con concimaia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/12/1982 al n. di prot. 15953

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalle e concimaia

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Dandolo, via Pola,17**

Numero pratica: 04

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: pratica n° 50/87

Per lavori: copertura silos, installazione nastri trasportatori e portoni stalla e box con concimaia

Rilascio in data 18/03/1987 al n. di prot. 2613/87

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1987 al n. di prot. 14072/87

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalle e concimaia

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Fabbricato rurale [R]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione ed accessori

#### **Fabbricato rurale [R]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

#### **Fabbricati per attività agricole [D10]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalle e concimaia

### 15.2 **Conformità urbanistica**

#### **Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.4.3 . di preminente interesse paesagistico di Dandolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione ed accessori

**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E..4.3 . di preminente interesse paesagistico di Dandolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Tettoia deposito attrezzi e pollaio

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E..4.3 . di preminente interesse paesagistico di Dandolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalle e concimaia

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Abitazione ed accessori**

L'edificio di pianta quadrateggiante, si sviluppa su due piani abitabili ed una soffitta non abitabile, tutti fuori terra. La costruzione in muratura portante, presenta diffusi e gravi sintomi di degrado prolungato nel tempo, con diffuso presenza di muffe al piano primo e nell'intradosso del solaio di copertura, con ammaloramento diffuso degli intonaci.

Al piano terra ci sono 3 stanze ad uso pranzo, cucina e camera da letto ed un locale bagno, oltre ad un sottoscala utilizzato quale ripostiglio. Tramite un corridoio interno si accede alla ex stalla-pollaio, ora adibita a ricovero per i cani, ed al cortile esterno sul retro dell'edificio, verso i locali destinati ad una pregressa attività zootecnica.

Al piano primo, accedendo da una scala interna, si raggiungono ulteriori tre camere da letto: lo stato di degrado a questo livello è molto avanzato, le pareti presentano estese e profonde incrostazioni di muffe ed ammaloramento degli intonaci.

Al di sopra è presente una soffitta non abitabile nello stesso stato del piano primo, con tracce di muffa ed infiltrazioni anche sul solaio di copertura.

Gli impianti sono fatiscenti, il riscaldamento, originariamente presente con tubazioni a vista e radiatori, non è funzionante, l'ACS è garantita da boiler elettrico.

Serramenti in legno con vetro singolo, originari, come le restanti finiture.

Non si è riscontrata la presenza, per quanto visibile di amianto o eternit: si può ritenere possibile la presenza di essi, dato il periodo di costruzione dell'immobile, per la realizzazione di canne fumarie o tubazioni sotto traccia..

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

E' posto al piano: terra



L'edificio è stato costruito nel: ante anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile richiede una profonda ristrutturazione edilizia per poter ripristinare le condizioni igienico sanitarie, oltre ad una preventiva sanificazione dei locali.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo le planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra: 10,20 x 8,80 =	sup lorda di pavimento	1,00	90,00	€ 550,00
piano primo: 10,20 x 8,80 =	sup lorda di pavimento	1,00	90,00	€ 550,00
Soffitta non abitabile: 10,20 x 8,80 =	sup lorda di pavimento	0,50	45,00	€ 550,00

**225,00**

#### Accessori:

Abitazione ed accessori

- deposito attrezzi-pollaio Identificato al n. 01  
 Posto al piano terra  
 Composto da ex stalla e tettoia annessa  
 Sviluppa una superficie complessiva di 170 circa mq  
 Destinazione urbanistica: come immobile principale  
 Valore a corpo: € **20000**  
 Note: Trattasi di ex stalla, pollaio e ricovero attrezzi agricoli, adiacenti all'abitazione principale, nonché del portico antistante l'edificio. Edifici fatiscenti e di costruzione sommaria, il valore risiede nella potenzialità edificatoria acquisita dagli stessi, in



quanto esistenti.

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Tettoia deposito attrezzi e pollaio**

Le porzioni di immobili costituiscono una tettoia chiusa su tre lati, utilizzata quale rimessa di attrezzature agricole, costituita da muratura in blocchi in cls e copertura a falde con struttura reticolare metallica. Il manto di copertura è costituito da lastre in eternit in cattivo stato di manutenzione. Non si riscontrano impianti. Adiacente è presente una struttura rettangolare più bassa con funzione di pollaio, anch'essa costruita con blocchi in cls e copertura il lastre di eternit in cattivo stato manutentivo. Per la presenza di eternit in pessime condizioni e per lo stato igienico sanitario dei luoghi, non è stato possibile procedere ad una verifica dei luoghi approfondita. Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**  
[REDACTED] Stato Civile: separata

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **204,90**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile richiede una profonda ristrutturazione edilizia e lo smaltimento degli elementi in eternit.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo le planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto dell'immobile.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
tettoia: 15,00 x 12,00 =	sup lorda di pavimento	1,00	180,00	€ 250,00
pollaio: 8,30x3,00 =	sup lorda di pavimento	1,00	24,90	€ 200,00

204,90

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **Stalle e concimaia**

Su tale lotto insistono dei locali originariamente destinati all'uso quali stalle con di lato concimaia coperta con tettoia metallica ed un box metallico. Gli immobili sono in stato di abbandono con impianti presumibilmente non funzionanti. Le coperture sono in lastre in eternit con segni diffusi di ammaloramento. all'esterno sono presenti alcuni scivoli in c.a. funzionali all'attività zootecnica.

L'accesso agli immobili avviene tramite il mapp. 98. Per la presenza di eternit in pessime condizioni e per lo stato igienico sanitario dei luoghi, non è stato possibile procedere ad una verifica dei luoghi approfondita. Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **594,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,70

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile richiede una profonda ristrutturazione edilizia e lo smaltimento degli elementi in eternit.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo le planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla: 22,00 x 27,00 =	sup lorda di pavimento	1,00	594,00	€ 300,00

594,00

**Accessori:**

Stalle e concimaia

1. Concimaia coperta e identificato al n. 01  
accessori Posto al piano terra

Valore a corpo: € **40000**

Note: nella valutazione si è tenuto conto della presenza di eterni da smaltire e dello stato complessivo di manutenzione

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Confronto con beni analoghi

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Borsino immobiliare;  
;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I beni che compongono il lotto, strettamente funzionali tra di loro, sono di diversa natura, con valori medi diversi..

## 16.2 Valutazione corpi:

### Abitazione ed accessori. Fabbricato rurale [R] con annesso deposito attrezzi-pollaio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.875,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
piano terra: 10,20 x 90,00 8.80 =		€ 550,00	€ 49.500,00
piano primo: 10,20 x 90,00 8.80 =		€ 550,00	€ 49.500,00
Soffitta non abitabile: 45,00 10,20 x 8.80 =		€ 550,00	€ 24.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.750,00
grave stato di degrado ed ammaloramento dei beni, condizioni igienico			€ -61.875,00
Valore corpo			€ 61.875,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 81.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.875,00

### Tettoia deposito attrezzi e pollaio. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.990,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
tettoia: 15,00 x 12,00 =	180,00	€ 250,00	€ 45.000,00
pollaio: 8,30x3,00 =	24,90	€ 200,00	€ 4.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.980,00
scarsa manutenzione, presenza di elementi in eternit ammalorati detrazione			€ -24.990,00
Valore corpo			€ 24.990,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.990,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.990,00



**Stalle e concimaia. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Concimaia coperta e accessori**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.100,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Stalla: 22,00 x 27,00 =	594,00	€ 300,00	€ 178.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 178.200,00
scarsa manutenzione, presenza di elementi in eternit ammalorati detrazione	€ -89.100,00
Valore corpo	€ 89.100,00
Valore accessori	€ 40.000,00
Valore complessivo intero	€ 129.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.550,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobilie</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto quota</b>
Abitazione ed accessori	Fabbricato rurale [R] con annesso deposito attrezzi-pollaio	225,00	€ 81.875,00	€ 81.875,00
Tettoia deposito attrezzi e pollaio	Fabbricato rurale [R]	204,90	€ 24.990,00	€ 24.990,00
Stalle e concimaia	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Concimaia coperta e accessori	594,00	€ 129.100,00	€ 64.550,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 35.394,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 200.570,25
---	--------------

Date le caratteristiche dei beni, si ritiene di operare la vendita due lotti distinti, come indicato nella perizia sopra riportata, uno riferito ai terreni agricoli che possono rivestire interesse per i confinanti ed un lotto relativo all'abitazione e agli edifici produttivi, connessi tra di loro funzionalmente.

I beni sono pignorati per l'intero ad eccezione dei beni di cui al mappale 99, pignorati per 1/2.



NOTA: in data 15.04.2022 veniva trasmesso dal sostituto del Custode copia del contratto di affitto riportato in allegato" [REDACTED] datato 14.10.2021, successivo al pignoramento dei beni (trascritto il 04.01.2021), relativo all'affitto dei beni di cui al Fg. 77 mapp. 12 – 98 -11.  
Il contratto non risulta registrato per quanto riportato all'art. 14 dello stesso.  
Ad ogni modo l'importo dell'affitto in esso indicato è inferiore ad 1/3 dell'importo minimo attendibile, per cui il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Pordenone, 15.04.2022

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola

*Allegati.*

- Allegato 1* *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2* *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3* *Pratiche edilizie*
- Allegato 4* *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato 5* *Certificati anagrafici*
- Allegato 6* *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7* *Contratti di affitto registrati*
- Allegato 8* – *Documentazione fotografica*
- Allegato 9* - *Attestato di Prestazione Energetica esistente*
- Contratto di affitto* [REDACTED]