
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **19/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Deposito edile con terreno
agricolo

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

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Nervesa - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Descrizione zona: zona periferica a Nord Ovest del comune di Chions, frazione di Taiedo

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

Corpo: A - Deposito edile

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 7, particella 175, indirizzo via Nervesa , piano T-1, comune Chions, categoria D/7, rendita € 3876

Corpo: B - terreno agricolo

Categoria: agricolo

Dati Catastali: sezione censuaria Chions, foglio 5, particella 501, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2265, reddito dominicale: € 19,89, reddito agrario: € 13,45

2. Possesso

Bene: via Nervesa - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

Corpo: A - Deposito edile

Possesso: Occupato da [REDACTED]

Corpo: B - terreno agricolo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Nervesa - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

Corpo: A - Deposito edile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: via Nervesa - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

Corpo: A - Deposito edile

Creditori Iscritti: massa dei creditori di [REDACTED]

Corpo: B - terreno agricolo

Creditori Iscritti: massa dei creditori di [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Nervesa - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

Corpo: A - Deposito edile

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Nervesa - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

Corpo: A - Deposito edile

Misure Penali: NO

Corpo: B - terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Nervesa - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

Corpo: A - Deposito edile

Continuità delle trascrizioni: NO



Non è stata trascritta la Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]
[REDACTED]

8. Prezzo

Bene: via Nervesa - Taiedo - Chions (PN) - 33083

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

Prezzo da libero: € 198.615,19



Beni in **Chions (PN)**
Località/Frazione **Taiedo**
via Nervesa

Lotto: 001 - Deposito edile con terreno agricolo

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No - Non è stata trascritta la successione di [REDACTED] deceduto [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Deposito edile.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Taiedo, via Nervesa

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il comune di San Vito al Tagliamento non ha rilasciato l'estratto per riassunto di matrimonio. Si veda allegato 6

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il matrimonio è avvenuto nel comune di Peschiera del Garda. I beni oggetto di esecuzione sono beni personali. Si veda allegato 6

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'unità immobiliare, secondo il Catasto, risulta essere di proprietà del padre [REDACTED]

[REDACTED] Denuncia di Successione 246352 volume 88888 del 20/08/2019

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 7, particella 175, indirizzo via Nervesa, piano T-1, comune Chions, categoria D/7, rendita € 3876
Derivante da: Variazione nel classamento del 07/05/2012 pratica n. PN0090349 in atti dal 07/05/2012

Confini: A Nord -Ovest con via Nervesa, a Nord-Est con il mappale 217, A Sud -Est con il mappale 501, a Sud con il mappale 294, a Sud-Ovest con il mappale 482.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Non sono stati denunciati gli impianti fotovoltaici installati sulla copertura dell'edificio. La tettoia precaria a Sud, contigua alla tettoia denunciata in Catasto, deve essere demolita per la sua precarietà strutturale.



Identificativo corpo: B - terreno agricolo.

Terreno agricolo sito in frazione: Taiedo, via Nervesa

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il comune di San Vito al Tagliamento non ha rilasciato l'estratto per riassunto di matrimonio. Si veda allegato 6.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il matrimonio è avvenuto a Peschiera del Garda. Si veda allegato 6.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'unità immobiliare, secondo il Catasto, risulta essere di proprietà del padre [REDACTED] denuncia di successione 246352 volume 88888 del 20/08/2019

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: comune di Chions, foglio 5, particella 501, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2265, reddito dominicale: € 19,89, reddito agrario: € 13,45

Derivante da: Frazionamento del 20/04/2011 praticam n. PN0122642 in atti dal 20/04/2011 presentato il 20/04/2011

Confini: A nord con il mappale 217, a Sud Est con il mappale 156, a Sud Ovest con il mappale 294, a Nord Ovest con il mappale 175.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Il terreno è coltivato a pioppeto e non a seminativo.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona periferica a Nord Ovest del comune di Chions, frazione di Taiedo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola ed artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali e servizi (buona), strutture sportive (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento, Azzano Decimo, Fiume Veneto, Chions.

Attrazioni paesaggistiche: parco naturale delle Dolomiti friulane, parco delle Fonti di Torrate.

Attrazioni storiche: chiese e palazzi storici di San Vito al Tagliamento.

Principali collegamenti pubblici: trasporto extraurbano 800 m



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Deposito edile

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Chions (PN), via Nervesa

Occupato da [REDACTED]

Note: [REDACTED] ha accettato l'eredità del padre [REDACTED] con beneficio di inventario, senza rilasciare i beni ai creditori e legatari. La madre [REDACTED] ha rinunciato all'eredità il 15/11/2018 con atto del notaio Gerardi rep. n. 70115/32740 [REDACTED] ha rilasciato i beni alla massa dei creditori (atto notaio Gerardi rep. 71878 del 18-11-2019).

Identificativo corpo: B - terreno agricolo

Terreno agricolo sito in Chions (PN), via Nervesa

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca: Ipoteca volontaria annotata a [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: **concessione a garanzia di mutuo fondiario;**

A rogito di notaio Pascatti Giovanni in data 19/04/2011 ai nn. 151400/39311; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/04/2011 ai nn. 6266/1110;

Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 240000;

Note: Dal mappale 153 indicato nell'iscrizione sono derivati il mappale 501 di 2265 mq e il mappale 500 di 1295 mq, fusi con il mappale 175. Nella nota di iscrizione la superficie della particella n. 175 è indicata in mq 1340, mentre ora è di mq 2635 per la fusione del mappale 500 con il 175.

- Trascrizione pregiudizievole: Atto per causa di morte - rilascio dei beni ai creditori a favore della massa dei creditori massa dei creditori di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: **atto per causa di morte;**

A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 18/11/2019 ai nn. 71878/34064 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/12/2019 ai nn. 17996/12914.

- Trascrizione pregiudizievole: Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: **atto esecutivo o cautelare;**

A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 15/01/2020 ai nn. 3261 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/02/2020 ai nn. 1613/1183;

Dal mappale 153 di mq 3560 indicato nell'iscrizione sono derivati il mappale 501 di 2265 mq ed il mappale 500 di 1295 mq. Quest'ultimo è stato fuso con il mappale n. 175. Nella nota di iscrizione la superficie della particella n. 175 è indicata in mq 1340, mentre ora è di mq 2635 per la fusione del mappale 500 con il 175.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile



- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: **concessione a garanzia di mutuo fondiario;**

A rogito di notaio Pascatti Giovanni in data 19/04/2011 ai nn. 151400/39311; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/04/2011 ai nn. 6266/1110;

Importo ipoteca: € 480000; Importo capitale: € 240000;

Note: Dal mappale 153 indicato nell'iscrizione sono derivati il mappale 501 di 2265 mq e il mappale 500 di 1295 mq, fusi con il mappale 175. Nella nota di iscrizione la superficie della particella n. 175 è indicata in mq 1340, mentre ora è di mq 2635 per la fusione del mappale 500 con il 175.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Atto per causa di morte - rilascio dei beni ai creditori a favore della massa dei creditori massa dei creditori di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: **atto per causa di morte;**

A rogito di notaio Gerardi Gaspare in data 18/11/2019 ai nn. 71878/34064 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/12/2019 ai nn. 17996/12914.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: **atto esecutivo o cautelare;**

A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 15/01/2020 ai nn. 3261 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/02/2020 ai nn. 1613/1183;

Dal mappale 153 di mq 3560 indicato nell'iscrizione sono derivati il mappale 501 di 2265 mq ed il mappale 500 di 1295 mq. Quest'ultimo è stato fuso con il mappale n. 175. Nella nota di iscrizione la superficie della particella n. 175 è indicata in mq 1340, mentre ora è di mq 2635 per la fusione del mappale 500 con il 175.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Deposito edile

sito in Chions (PN), via Nervesa

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: manutenzione impianto fotovoltaico e linea vita, circa 1300 € anno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

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

Identificativo corpo: B - terreno agricolo

terreno agricolo sito in Chions (PN), via Nervesa

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/04/1972 al 24/03/2011**. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Garlatti, in data 15/04/1972.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **24/03/2011 al 19/08/2018**. In forza di atto di divisione in data 24/03/2011.

Note: L'unità immobiliare deriva da ampliamento con fusione del mappale 500 di mq 1295 con il mappale n. 175 originario di mq 1340 con Tipo mappale 05-09-2011

Titolare/Proprietario: [REDACTED] comproprietari per **1/2 dal 19/08/2018 al 18/11/2019**. In forza di chiamata all'eredità.

Note: L'unità immobiliare deriva da chiamata all'eredità di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] e rinuncia all'eredità di [REDACTED] moglie del de cuius, con atto del 05-11-2018 rep. 70115 del notaio Gerardi, registrato a Pordenone il 03-12-2018 al num. 16476 S1T ed trascritto a Pordenone il 03-12-2018 ai num. 17734/12773.

Titolare/Proprietario: massa dei creditori di [REDACTED] per la quota di 1/2; per 1/2 [REDACTED] a seguito di rilascio dei beni ai creditori da parte di [REDACTED] dal **18/11/2019 ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di rilascio dei beni ai creditori.

Note: Il rilascio dei beni ai creditori da parte di [REDACTED] è avvenuto con atto del notaio Gerardi Gaspare rep. 71878/34064 del 18-11-2019, trascritto a Pordenone il 16-12-2019 al RG 17996 e RP 12914

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile

Titolare/Proprietario: Mio Bertolo Celestina dal **14/11/1989 al 24/01/1996**. In forza di denuncia di successione - a rogito di notaio Romagnoli in data 14/11/1989 ai nn. 45/152; registrato a Pordenone in data 22/02/1990 ai nn. 656.

Note: Successione di [REDACTED] con testamento Rep 45152, per la superficie di mq 3560.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **24/01/1996 al 19/08/2018**. In forza di testamento olografo - a rogito di notaio Bevilacqua in data 24/01/1996 ai nn. 2034; registrato a Pordenone in data 08/02/1996 ai nn. 448/I.

Note: Testamento olografo della madre [REDACTED] per la maggiore proprietà di mq 3560.



Titolare/Proprietario: [REDACTED], comproprietari per 1/2 dal 19/08/2018 al 18/11/2019. In forza di chiamata all'eredità.

Note: L'unità immobiliare deriva da chiamata all'eredità di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], e rinuncia all'eredità di [REDACTED] moglie del de cuius, del [REDACTED]

Titolare/Proprietario: massa dei creditori di [REDACTED] per la quota di 1/2; per 1/2 [REDACTED] a seguito di rilascio dei beni ai creditori da parte di [REDACTED] dal 18/11/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di rilascio dei beni ai creditori.

Note: Il rilascio dei beni ai creditori da parte di [REDACTED] è avvenuto con atto del notaio Gerardi Gaspare rep. 71878/34064 del 18-11-2019, trascritto a Pordenone il 16-12-2019 al RG 17996 e RP 12914.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Taiedo, via Nervesa

Numero pratica: 35

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: di costruzione di una stalla per bovini

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/07/1971 al n. di prot. 3008

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Taiedo, via Nervesa

Numero pratica: 104

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: di costruzione accesso e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/12/1971

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Taiedo, via Nervesa

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Nulla Osta per Opere Edilizie**

Per lavori: di costruzione portico ricovero attrezzi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/02/1973 al n. di prot. 401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Taiedo, via Nervesa

Numero pratica: 009/033/PCO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: di ampliamento fabbricato esistente uso deposito e completamento opere autorizzate e contestuali modifiche al progetto originario



Oggetto: ampliamento e completamento
Presentazione in data 24/04/2009 al n. di prot. 7281
Rilascio in data 23/07/2009 al n. di prot. 023/2009
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Taiedo, via Nervesa

Numero pratica: 009/031/AM

Intestazione

Tipo pratica: **Autorizzazione ambientale**

Per lavori: di ampliamento fabbricato esistente uso deposito e completamento opere autorizzate e contestuali modifiche al progetto originario

Oggetto: ampliamento e completamento

Rilascio in data 23/07/2009 al n. di prot. 01372009

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **altezza della parte ampliata superiore all'altezza di progetto**

Regolarizzabili mediante: realizzazione contro-soffitto come previsto dal progetto, all'altezza di 6,50 m

Descrizione delle opere da sanare: altezza dei locali

realizzazione contro-soffitto: € 13.500,00

Oneri Totali: **€ 13.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **modifiche forometriche ed opere interne**

Regolarizzabili mediante: SCIA

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di scala interna, spostamento dell'accesso in sicurezza alla copertura e modifiche forometriche

spese tecniche: € 2.000,00

realizzazione opere di consolidamento statico e spese tecniche: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **realizzazione di tettoia precaria esterna**

Regolarizzabili mediante: demolizione e smaltimento Eternit

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione tettoia esterna

spese di demolizione: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **assenza di siepi sul perimetro dell'area pertinenziale**

Regolarizzabili mediante: piantumazione siepe

Descrizione delle opere da sanare: siepe

piantumazione e spese tecniche per Autorizzazione Paesaggistica: € 9.500,00

Oneri Totali: **€ 9.500,00**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **assenza di collaudo strutturale e dell'agibilità e mancato pagamento del contributo di costruzione**

Regolarizzabili mediante: collaudo, dichiarazione di conformità degli impianti, variazione catastale ed agibilità

Descrizione delle opere da sanare: assenza titoli edilizi

spese tecniche e pagamento contributo di costruzione (con aumento della sanzione per ritardo): € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Manca la conformità edilizia in quanto non sono state eseguite tutte le opere come da progetto, sono state apportate delle varianti in corso d'opera ed è stato installato impianto fotovoltaico in copertura sulla falda non visibile dalla strada pubblica. Non è stato collaudato l'edificio, che viene adoperato in assenza di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n°14 del 30.07.2020 BUR n°34 del 19.08.2020
Zona omogenea:	D4-depositi a cielo aperto esistenti
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PRGC variante n. 50, art. 23 e art. 34
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n°28 del 25.09.2019 BUR n°43 del 23.10.2019
Zona omogenea:	D4-depositi a cielo aperto esistenti
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PRGC variante n. 50, art. 23 e art. 34
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	6,5 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile ricade in fascia di vincolo paesaggistico. Si veda allegato 9

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito edile



Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n°14 del 30.07.2020 BUR n°34 del 19.08.2020
Zona omogenea:	E4-agricole di tutela dei corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PRGC variante n. 50, art. 27, art.28 e art. 34
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n°28 del 25.09.2019 BUR n°43 del 23.10.2019
Zona omogenea:	E4-agricole di tutela dei corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PRGC variante n. 50, art. 27, art.28 e art. 34
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area soggetta a vincolo paesaggistico. Si veda allegato 9

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - terreno agricolo



Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A - Deposito edile**

Trattasi di capannone ad uso deposito materiali e attrezzature edili su area di base e di pertinenza di mq 2635 , identificata al Catasto del Comune di Chions al Foglio 7 n. 175 (ex 175 e 500).

L'immobile confina, al perimetro dell'area, a Nord Ovest con strada comunale via Nervesa, a Sud Ovest con il mappale 482, a Sud Est con il mappale 294 e con il corpo B, a Nord Est con il mappale n. 217. Il lotto è recintato, ad esclusione del confine a Sud Est e parte del confine Sud Ovest. L'accesso è da via Nervesa con cancello motorizzato e l'area scoperta è destinata a verde e ad area di manovra e parcheggio nell'area antistante il capannone, verso la strada comunale. Al perimetro della costruzione esistono marciapiedi in cemento. La siepe sempreverde a confine del lotto di pertinenza prescritta dal Piano Regolatore non è presente. Mancano anche le piantumazioni indicate nella planimetria di progetto dell'ampliamento del capannone del 2009.

L'edificio è stato costruito in due fasi: la parte originaria è stata realizzata con Nulla Osta prot. 3008 pratica n. 35 del 31-07-1971 intestata a [REDACTED] per la costruzione di una stalla per bovini e con Nulla Osta prot. n. 401 del 07-02-1973 per il portico ad uso ricovero attrezzi agricoli, mentre l'ampliamento è stato eseguito con Permesso di Costruire n. 023/2009 del 23-07-2009 per ampliamento fabbricato esistente ad uso deposito materiale edile con Autorizzazione Paesaggistica n. 013/2009 del 05-05-2009. I lavori di ampliamento sono stati iniziati previo deposito strutturale ai SS.TT. di Pordenone il 18-02-2011 al n. 157/11.

Non è stata comunicata la fine dei lavori, non è stato eseguito il collaudo strutturale e non è stata richiesta l'agibilità. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. I locali, come si evince dalla documentazione fotografica, sono usati. Come evidenziato dal Comune nel Certificato di Commercialità allegato, rimane da versare la sanzione per ritardato pagamento del Contributo di Costruzione pari a 2.970,75 €.

Il capannone si sviluppa su massimo due piani fuori terra. Il piano terra presenta 4 vani ad uso deposito, un vano ad uso ripostiglio, un servizio igienico con anti-wc ed un vano uso archivio, questi ultimi non completati.

A Sud Est è presente una tettoia esterna. In adiacenza esiste una seconda tettoia realizzata con una struttura precaria a copertura del legname da costruzione. Al primo piano si trova un magazzino con accesso tramite scala interna in cemento. La parte originaria presenta struttura in muratura, solaio in latero-cemento e copertura in travetti di calcestruzzo, tavellonato e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi per il corpo a due piani, in cemento per il deposito a Sud e tegole portoghesi per l'ampliamento.

Quest'ultimo presenta struttura prefabbricata in cemento ed è stato edificato nel rispetto della normativa antisismica vigente al momento della richiesta del Permesso di Costruire. L'edificio, in base alla dichiarazione del tecnico progettista dell'ampliamento, non rientra tra le attività soggette alla prevenzione incendi. Al piano terra della parte originaria gli infissi sono in cemento e vetro, mentre nella parte ampliata sono in alluminio e vetro. I portoni degli ingressi principali sono del tipo sezionabile e motorizzati. Il portone del deposito a Sud è a 2 ante in lamiera verniciata. Solo il deposito in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest presenta pareti e soffitto intonacato, le altre pareti interne a costruzione di un archivio e di un servizio igienico con anti-servizio sono al grezzo.

Questi locali non erano previsti nel progetto dell'ampliamento, come la scala di collegamento del deposito centrale al piano terra con il primo piano. L'intervento per l'esecuzione della scala, difforme al progetto presentato, ha rilevanza strutturale ed è privo di progettazione.

Esiste impianto elettrico a vista con energia elettrica trifase e impianto di videosorveglianza. Sulla copertura dell'edificio è installato un impianto fotovoltaico, non visibile dagli spazi pubblici esterni, posto in aderenza alla falda Sud-Est dell'ampliamento. Sono installati n. 144 moduli fotovoltaici che costituiscono n. 2 impianti; dalle ricerche effettuate l'impianto risale al 2011/2012. Per le opere di manutenzione all'impianto fotovoltaico è stata eseguita la linea vita in copertura.



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il comune di San Vito al Tagliamento non ha rilasciato l'estratto per riassunto di matrimonio. Si veda allegato 6.

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Il matrimonio è avvenuto nel comune di Peschiera del Garda. I beni oggetto di esecuzione sono beni personali. Si veda allegato 6.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.050,00**

E' posto al piano: 0,1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ampliato nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. da un minimo di 3,40 m ad un massimo di 7,00 m da ridurre a 6,50 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'impianto fotovoltaico è stato danneggiato nell'agosto 2021 da una grandinata e non sono funzionanti n. 10 pannelli di un impianto e n. 51 dell'altro, per cui la produzione di energia elettrica si è ridotta e non è più conseguibile dall'Ente GSE l'incasso di circa 625 € al mese per cessione di energia elettrica. Il danno non è coperto da assicurazione. Si rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria all'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
deposito al piano terra, parte originaria	sup lorda di pavimento	1,00	356,00	€ 200,00
deposito al primo piano, parte originaria	sup lorda di pavimento	1,00	240,00	€ 200,00
deposito al piano terra, parte ampliata	sup lorda di pavimento	1,00	340,00	€ 500,00
tettoia	sup lorda di pavimento	0,50	57,00	€ 500,00
			993,00	



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - terreno agricolo**

Trattasi di terreno di forma rettangolare posto sul retro del corpo A ricadente in zona agricola con vincolo paesaggistico. Il terreno ha orografia pianeggiante ed è coltivato a pioppeto; sull'area sono coltivate una sessantina di piante. La crescita delle piante ha raggiunto i 2/3 del ciclo vegetativo e sono prossime al taglio. L'accesso al terreno avviene dal deposito edile, corpo A. I confini a Sud Est e Sud Ovest non sono materializzati e la proprietà è sempre dei signori [REDACTED]

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Il comune di San Vito al Tagliamento non ha rilasciato l'estratto per riassunto di matrimonio. Si veda allegato 6

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Il matrimonio è avvenuto a Peschiera del Garda. Si veda allegato 6.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.265,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: pioppeto

Sistemi irrigui presenti: non presenti

Culture arboree: pioppi

Stato di manutenzione generale: normale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici indicate in stima sono state ricavate dalla planimetria catastale. Il valore a mq è stato determinato aggiungendo al valore del terreno nudo, considerato come prato, il valore del soprassuolo costituito da pioppi il cui taglio è previsto ad un intervallo temporale inferiore ad 1/3 del ciclo vegetativo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	2.265,00	€ 5,75
2.265,00				



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Stima sintetica a valori di mercato. Trattandosi di fabbricati uso deposito, il sottoscritto ritiene di applicare per la parte originaria IL valore di 200 €/mq e per la parte recente di ampliamento il valore di 500€/mq.

Elenco fonti:

Catasto di Chions;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Chions;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 200,00 - 300,00 (capannoni industriali e laboratori in periferia Nord del Comune di Chions in normale stato di conservazione)

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2021-2022: €. 200,00 -350,00 (capannoni industriali ed artigianali usati);

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2021-2022: €. 500,00 -600,00 (capannoni industriali ed artigianali nuovi);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 250,00 (capannoni industriali e laboratori in periferia Nord del Comune di Chions in normale stato di conservazione)

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2021-2022: €. 275,00 (capannoni industriali ed artigianali usati)

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2021-2022: €. 550,00 (capannoni industriali ed artigianali nuovi).

8.2 Valutazione corpi:**A - Deposito edile. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 317.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito al piano terra, parte originaria	356,00	€ 200,00	€ 71.200,00
deposito al primo piano, parte originaria	240,00	€ 200,00	€ 48.000,00
deposito al pianto terra, parte ampliata	340,00	€ 500,00	€ 170.000,00
tettoia	57,00	€ 500,00	€ 28.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 317.700,00

Valore Corpo € 317.700,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 317.700,00

Valore complessivo diritto e quota € 317.700,00



B - terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.023,75

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo	2.265,00	€ 5,75	€ 13.023,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 13.023,75

Valore Corpo € 13.023,75

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 13.023,75

Valore complessivo diritto e quota € 13.023,75

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Deposito edile	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	993,00	€ 317.700,00	€ 317.700,00
B - terreno agricolo	agricolo	2.265,00	€ 13.023,75	€ 13.023,75

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%) € 49.608,56Spese per conseguimento conformità edilizia e catastale con opere e
spese tecniche: € 43.500,00Spese per riparazione impianto fotovoltaico con sostituzione e
smaltimento di 60 pannelli circa e n. 2 inverter € 39.000,00**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 198.615,19Data generazione:
10-05-2022L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - Stradario, ortofoto ed estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Planimetrie catastali

ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 4 - Titolo di provenienza

ALLEGATO 5 - Visure catastali ed ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 6 - Certificato anagrafico e dichiarazione Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 7 - Titoli Autorizzativi e Certificato Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori

ALLEGATO 8 - Conformità urbanistica-edilizia

ALLEGATO 9 - Certificato di Destinazione Urbanistica

