Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **34/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2026 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001 - CASA DI ABITAZIONE con annesso rustico;

LOTTO 002 - TERRENO F. 7, p. 262, parzialmente edificabile;

LOTTO 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65;

Lotti 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.

Esperto alla stima: Mario Miani
Codice fiscale: MNIMRA53B27Z118U
Partita IVA:
Studio in: Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone
Telefono: 335 7269734 - 0434 370972
Fax:
Email: mariomiani53@gmail.com
Pec: m.miani@conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Martino 8 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076
Descrizione zona: Agricola

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted], per quota 1/1. Acquisto avvenuto nel 1986, quindi precedentemente al matrimonio del 1991, foglio 7, particella 98, subalterno 6, indirizzo Via San Martino 8, piano T, 1, comune Pravisdomini, categoria A/3, classe 4, consistenza 12 vani, superficie Tot. 276 mq; coperta 262 mq., rendita € 805,67; [redacted], per quota 1/1, foglio 7, particella 98, subalterno 7, indirizzo Via San Martino 8, piano PT, 1°, comune Pravisdomini, categoria C/2, classe 2, superficie 335 mq, rendita € 670,67.

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile
Corpo: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq.
Categoria: residenziale
Dati Catastali: [redacted], per quota 1/1, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 262, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3.190 mq, reddito dominicale: € 36,65, reddito agrario: € 21,21.

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.
Corpo: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI
Categoria: Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Dati Catastali: [redacted], per quota 1/2, [redacted] per quota 1/2, foglio 7, particella 425, indirizzo Via San Martino 8, piano PT, comune Pravisdomini, categoria D/10, rendita € 1.864,00; [redacted], per quota 1/2, C[redacted] per quota 1/2, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 426, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 6.570 mq, reddito dominicale: € 70,39, reddito agrario: € 42,84; [redacted], per quota 1/1, in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 65, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1.460 mq, reddito dominicale: € 15,76, reddito agrario: € 9,54; [redacted], per quota 1/2, [redacted] per quota 1/2, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 425, qualità seminativo, classe Ente urbano, superficie catastale 3.340 mq.

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.
Categoria: agricolo
Dati Catastali: [redacted], per quota 1/1, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 10, particella 99, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie

catastale 1820 mq, reddito dominicale: € 18,33, reddito agrario: € 11,75; [redacted] per quota 1/1, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 10, particella 100, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.860 mq, reddito dominicale: € 14,41, reddito agrario: € 9,61; [redacted], per quota 1/2. [redacted], per quota 1/2, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 10, particella 218, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2.520 mq, reddito dominicale: € 26,03, reddito agrario: € 16,27; [redacted], per quota 1/2, [redacted], per quota 1/2, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 10, particella 227, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2.500 mq, reddito dominicale: € 23,89, reddito agrario: € 14,85.

2. Possesso

Bene: Via San Martino 8 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile
Corpo: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.
Corpo: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Martino 8 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile
Corpo: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.
Corpo: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Martino 8 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.
Creditori Iscritti: [redacted]

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile
Corpo: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq.
Creditori Iscritti: [redacted]

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.
Corpo: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI
Creditori Iscritti: [redacted]

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via San Martino 8 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile

Corpo: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq.

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.

Corpo: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Martino 8 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile
Corpo: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq.
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.
Corpo: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI
Misure Penali: NO

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Martino 8 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.
Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile
Corpo: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq.
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.
Corpo: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Martino 8 - Barco - Pravisdomini (PN) - 33076

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO
Prezzo da libero: € 158.450,00
Prezzo da occupato: € ===

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile
Prezzo da libero: € 35.900,00
Prezzo da occupato: € ===

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.
Prezzo da libero: € 113.000,00
Prezzo da occupato: € ===

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.
Prezzo da libero: € 37.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla aggiornando le visure storiche catastali, ad acquisire l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico per quanto riguarda i fabbricati.
Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti attivi od altri diritti di godimento reale registrati, nonchè all'Ufficio Edilizia/Urbanistica del Comune di Pravisdomini (PN) l'accesso agli atti del fascicolo edilizio e la dichiarazione circa gli eventuali provvedimenti sanzionatori e il certificato di destinazione urbanistica.
Allo stesso Comune ho richiesto il certificato di residenza, lo stato di famiglia, e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato in vita o certificato di morte di [redacted], madre dell'esecutato [redacted] in riferimento ad una donazione effettuata.
Ho richiesto dei contratti di compravendita e donazione al notaio dott. [redacted], di compravendita al notaio dott. [redacted], nonchè all'Agenzia delle Entrate alcuni di contratti di compravendita

e la nota di trascrizione di una successione.
Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo venerdì 26 settembre 2025.
Sulla base del sopralluogo di perizia gli immobili in perizia sono stati suddivisi in quattro lotti in base alle loro migliori possibilità di essere collocati sul mercato. Ossia:
LOTTO 1 - Casa di abitazione ed ex stalla, facenti parte della particella 98, sub. 6 e sub. 7, del Foglio 7, in Pravisdomini, Via San Martino n. 8. L'abitazione non è divisibile in altri lotti, a ricavarne due alloggi, senza importanti e onerosi lavori di ristrutturazione;
LOTTO 2 - Particella 262, Foglio 7, Via San Martino, di mq. 3.190, parzialmente edificabile;
LOTTO 3 - Foglio 7, particella 425 di 3.340 mq, con stalla ed annessi rustici; particella 426 di 6.570 mq; particella 65 di 1.460 mq, terreni agricoli con accesso da Via San Martino. Dal punto di vista agronomico ha senso che la stalla, e gli altri fabbricati rurali, abbiano del terreno di sfogo e di manovra che si identificano nella particella 426, mentre la particella 65 va a completare l'appettibilità commerciale del tutto;
LOTTO 4 - Terreni agricoli, Foglio 10, Via di Sotto, particella 99, 100, 218, e 227, di complessivi 8.700 mq. Dal punto di vista agronomico, come lo sono le quattro piccole particelle del lotto, non si intravvede alcun senso l'potesi di immettere nel mercato singolarmente le particelle stesse, visto che formano un unico corpo commercialmente appettibile.

Le foto con didascalia, per ogni lotto, fanno parte integrante della presente perizia.

Beni in **Pravisdomini (PN)**
Località/Frazione **Barco**
Via San Martino 8

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO

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: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pravisdomini (PN) CAP: 33076 frazione: Barco, Via San Martino 8

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], per quota 1/1. Acquisto avvenuto nel 1986, quindi precedentemente al matrimonio del 1991, foglio 7, particella 98, subalterno 6, indirizzo Via San Martino 8, piano T, 1, comune Pravisdomini, categoria A/3, classe 4, consistenza 12 vani, superficie Tot. 276 mq; coperta 262 mq., rendita € 805,67.
Derivante da: Compravendita di data 04/06/1986, a rogito del notaio dott. Pierluigi Romagnoli, rep. 39325/23506.
Confini: A nord con la Via San Martino; a est con il Sub. 7 e con la particella 425, in comproprietà con la moglie pure esecutata; a sud e a ovest con la particella 262 di sua proprietà.
Note: Con variazione catastale in sospensione del 06/04/1998 - FUS AMP VSIDEP RST VDE (N. B00400. 1/1998, è stato istituito il Subalterno 5 e sono stati soppressi i Sub. 1, 2, 3, 4. Il Sub. 5 era così censito: F. 7, p. 98, sub. 5, A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Rendita 805,67 euro.
La superficie di impianto è stata pubblicata il 09/11/2015 per un Totale di 359 mq, escluse aree scoperte 346 mq.
Con variazione catastale del 12/06/2025, in Pratica n. PN0048321, in atti del 13/06/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV..ST1.VARIAZIONE DI TOPONOMASTIVA (n.48321.1/2025), veniva costituito il Subalterno 6, sopra descritto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], per quota 1/1, foglio 7, particella 98, subalterno 7, indirizzo Via San Martino 8, piano PT, 1°, comune Pravisdomini, categoria C/2, classe 2, superficie 335 mq, rendita € 670,67.
Derivante da: Atto di compravendita del 1986.
Confini: A nord con la Via San Martino; a est con la particella 425, in comproprietà con la moglie pure esecutata; a sud con la particella 262 di sua proprietà; a ovest con il Sub. 6.
Con variazione catastale in sospensione del 06/04/1998 - FUS AMP VSIDEP RST VDE (N. B00400. 1/1998), è stato istituito il Subalterno 5 e sono stati soppressi i Sub. 1, 2, 3, 4. Il Sub. 5 era così censito: F. 7, p. 98, sub. 5, A/3, Classe 4, Consistenza 12 vani, Rendita 805,67 euro.
La superficie di impianto è stata pubblicata il 09/11/2015 per un Totale di 359 mq, escluse aree scoperte 346 mq.
Con variazione catastale del 12/06/2025, in Pratica n. PN0048321, in atti del 13/06/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV..ST1. REGISTRO UFFICIALE .2559313.12/06/2025. DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTIVA (n.48321.1/2025). Dati relativi alla planimetria: data d presentazione 12/06/2025, prot. n. PN 0048321. Veniva costituito il Subalterno 7, sopra descritto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: ===

Note generali: ===

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Casa di abitazione rurale, a due livelli fuori terra, con annessi rustici, inserita nel borgo rurale di Barco. I fabbricati sono posti in fondo alla breve strada comunale di Via San Martino. Quest'ultima è una laterale della più centrale Via di Sopra. La frazione di Barco, sita a nord-ovest del capoluogo comunale di Pravisdomini, da cui dista poco più di 1,5 Km, conta meno di ottocento abitanti, ed è formata prevalentemente da famiglie rurali o di origine rurale.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ===.
Servizi offerti dalla zona: Parrocchia di Barco dedica a San Martino, Scuola primaria in Via Barco 22, a meno di 1 km, Scuola dell'infanzia a Pravisdomini a 1,7 km, Scuola secondaria di 1° grado a Pravisdomini a 1,7.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Il Capoluogo comunale di Pravisdomini.
Attrazioni paesaggistiche: Il fiume Sile, che scorre a nord di Barco.
Attrazioni storiche: Reperti neolitici e di epoca romana.
Principali collegamenti pubblici: Pullman verso Pravisdomini e Pordenone , Casello autostradale di Villotta di Chions a 10 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Non risultano contratti di affitto registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

[redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua in data 18/07/2008 ai nn. 33458/23567; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/07/2008 ai nn. 12263/2339; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: Al tempo il mutuo era stato concesso dalla [redacted], nel 2017 confluita in [redacted].

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua in data 30/05/2012 ai nn. 41845/30552; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2012 ai nn. 7319/998; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; Note: Al tempo il mutuo era stato concesso dalla [redacted], nel 2017 confluita in [redacted]

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Titolo esecutivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 21/02/2025 ai nn. 569 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/03/2025 ai nn. 4105/3145.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===. ===
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: L'APE è stato redatto, per conto del sig. [redacted] dall'ing. [redacted], depositato in data 27/06/2025. Dal progetto di ristrutturazione si evince che l'isolamento termico è di soli 3 cm fra il muro esterno di mattoni in cotto e la paretina da 8 cm interna. Tale coimbentazione non consente un adeguato isolamento termico secondo i criteri più attuali, senza contare i molti ponti termici. Pure i serramenti, in doppio vetro sono dell'epoca di ristrutturazione del 1996. La caldaia pare alquanto datata, pur essendo del 2013. Nella centrale termica i tubi non sono coinbentati e quindi consentono una discreta dispersione termica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.
Avvertenze ulteriori: No.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted], per quota 1/1. Quanto alla particella 98 del Foglio 7, catasto terreni, e catasto fabbricati F. 7, p. 98, sub. 6 e 7 (ex sub. 1-2 al momento dell'acquisto). **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pierluigi Romagnoli, in data 04/06/1986, ai nn. 39325/23506; trascritto a Pordenone, in data 12/06/1986, ai nn. 5952/4615.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 106/1986
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Sopraelevazione, nel 1978, del fabbricato posto sul retro per ricavarne un bagno ed un ripostiglio.
Oggetto: Sopraelevazione a realizzare un bagno e ripostiglio.
Presentazione in data 26/05/1986 al n. di prot. 2454
Rilascio in data 15/10/1994 al n. di prot. 4589
NOTE: Nel 1978 l'esecutato occupava l'abitazione in affitto. In data 04/06/1986, l'ha acquistata.

Numero pratica: 2106/1990 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Riatto, parziale demolizione, e ampliamento fabbricato ad uso abitazione unifamiliare.
Oggetto: Ampliamento e ristrutturazione
Presentazione in data 23/03/1990 al n. di prot. 1415
Rilascio in data 18/07/1990 al n. di prot. 1415
Abitabilità/agibilità in data 19/02/1996 al n. di prot. 667
NOTE: La demolizione ha riguardato il 3° livello fuori terra, riducendo il fabbricato a due piani. In ampliamento è stato realizzato un porticato con sovrastante terrazzo e due stanze, una adibita a cucina e l'altra a soggiorno. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato. All'originario muro perimetrale da 28 cm internamente è stato aggiunta una parete in laterizio da 8 cm, più intonaco, e una intercapedine da 3 cm di stiferite per l'isolamento termico. Parimenti è stato isolato il pavimento con uno spessore di 8 cm di argilla espansa e calce idraulica, a cui è seguito un massetto in cemento armato da 6 cm atto ad ospitare la pavimentazione. Parimenti è stato isolato il solaio del 1° piano, mentre il solaio orizzontale che costituisce il plafone del 1° piano è stato isolato con argilla sfusa con spessore di 12 cm. Questi dati sono stati rilevati dalla relazione al progetto. In data 15/07/1993, prot. 3068, è stata presentata una richiesta in variante al fine del superamento delle barriere architettoniche limitatamente al piano terra. Ne è seguita la concessione edilizia n. 2503 in data 08/09/1993, prot. 3068. Il fine lavori è stato depositato il 13/02/1996, prot. 667 unitamente alla richiesta di abitabilità. Quest'ultima è stata rilasciata il 19/02/1996, prot. 667.

Numero pratica: 221/2006
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: Posa in opera di un serbatoio interrato da GPL da 1.000 litri.
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/04/2006 al n. di prot. 3922
Rilascio in data 28/04/2006 al n. di prot. 3922/2006/UT/4955

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: ===

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	10 metri
Volume massimo ammesso:	2.720 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	In particella 98 sono stati utilizzati circa 2.010 mc e quindi ne residuano 710 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Note generali sulla conformità: ===

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.**

La casa di abitazione, subalterno 6, si sviluppa su due livelli, piano terra e primo.
Fra l'inizio lavori in data 02/11/1990 e il 13/02/1996, con il fine lavori, l'abitazione è stata completamente ristrutturata, ottenendone l'abitabilità il 19/02/1996. Si presenta in apparenti buone condizioni.
Il PT si compone di atrio d'ingresso, scale verso il 1° piano, ripostiglio nel sottoscala (unico ambiente non ristrutturato), WC, ampio salone catastalmente indicato come taverna, ripostiglio, bagno e una camera, nonchè la centrale termica con ingresso esterno. Completa il tutto un ampio portico sul fronte.
Il 1° piano si articola in atrio, ingresso, soggiorno, cucina, quanto alla zona giorno; la zona notte vede un corridoio di disimpegno, un bagno, ripostiglio, tre camere di cui le due più grandi dotate di porta-finestra che conduce sul terrazzo sovrastante il porticato. Pure la cucina è dotata di porta-finestra per l'accesso al terrazzo.

Completa il fabbricato il subalterno 7, ex stalla, catastalmente censita come ripostiglio, con la parte frontale adibita a deposito attrezzi. Entrambi questi locali sono sormontati dall'ex fienile.
Detto fabbricato è in pessimo stato di conservazione, con perdite dal tetto che stanno compromettendo la stabilità dello stesso e della struttura portante in legno del 1° piano, ex fienile. Peraltro i muri perimetrali sono in discreto stato e di un certo pregio essendo in mattoni pieni in cotto (cfr. foto). La copertura è in coppo con sottostanti mattoncini in cotto.

La particella 98 è di 1.360 mq.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted].
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.133,00**
E' posto al piano: PT - 1°
L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967. Non reperita nel dossier edilizio la documentazione relativa alla costruzione.
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 8 di Via San Martino, la cui stradina termina in corrispondenza della particella 426; ha un'altezza utile interna di circa m. 256 cm. il PT; 260 cm il 1° piano
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: In sostanziali buone condizioni l'abitazione in subalterno 6. In cattive condizioni la parte che corrisponde all'ex stalla, subalterno 7, oggi catastalmente indentificata come ripostiglio e deposito attrezzi.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non verificato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **Piastrelle** condizioni: **sufficienti** Riferito limitatamente a: Limitatamente al porticato ed al sovrastante terrazzo.
Pavim. Interna	materiale: **Piastrelle in gres** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **Piccola anta fissa ed anta battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Riferito limitatamente a: Nel 1996 l'impianto elettrico era stato dichiarato in conformità.
Telefonico	tipologia: **sottotraccia** centralino: **presente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: L'impianto termico era stata dichiarato a norma con le norme vigenti nel 1996 a fine ristrutturazione e abitabilità. Sia al piano terra che al 1° piano è presente una stufa a legna (cucina economica). N.B. - IL SERBATOIO PER IL GPL, da 10 hl, E' INTERRATO A CAVALLO FRA LE PARTICELLE 98 e 262, attualmente entrambe in capo all'esecutato. Ne consegue che nella ipotesi che i due lotti (1 e 2) vengano aggiudicati da nominativi diversi si renderebbe necessario liberare la particella 262 del serbatoio e posizionarlo entro la proprietà della particella 98. Per tale operazione si ipotizza un costo pari a 2.000 euro, per il quale si andrà a rettificare il valore dell'immobile in LOTTO 1.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla abitazione, subalterno 6, sia al PT che al 1° piano non si imputano coefficienti di rettifica, con la sola esclusione delle scale che si impurtano al 50% al PT e 50% al 1° piano. Dette scale gravano in misura diversa nei due piani. Al porticato si applica il coefficiente di rettifica del 20% vista la sua grande dimensione in lunghezza ma non in larghezza, parimenti si imputa al terrazzo al 1° piano il 20%, considerando l'ampiezza, l'utilizzo modesto, e la localizzazione dell'immobile. Alla centrale termica, con accesso esterno, si imputa il coefficiente del 50%. Quanto al subalterno 7 - ex stalla e deposito attrezzi, con sovrastante ex fienile - stante le cattive condizioni generali, prossime all'inagibilità per l'instabilità strutturale di parte del tetto in legno e della struttura del 1° piano, sempre in legno, a causa di importanti e persistenti infiltrazioni di acqua piovana, il valore del costruito potrebbe configurarsi nel solo valore dei muri perimetrali in pregevoli mattoni in cotto e nel valore dei vecchi coppi, pure in cotto, nonchè dei mattincini in coppo del sottotegola. Probabilmente potrebbero essere pure recuperate diverse travi in legno. Per le considerazioni del caso vedasi alla voce "Accessori". Tolta la superficie pari al sedime dei fabbricati in sub. 6 e 7, compresi i marciapiedi, il cui valore del terreno è compreso nel valore del fabbricato stesso, rimangono scoperti circa

1.000 mq della particella 98. A tale superficie si attribuisce un coefficiente di rettifica pari al 5% ai 160 mq. dell'impronta della sola abitazione (per il fabbricato rurale vedasi alla voce "Accessori"), e ai residui 640 mq un coefficiente dell'1,00%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	106,00	€ 650,00
1° piano	sup lorda di pavimento	1,00	141,00	€ 650,00
Centrale termica	sup lorda di pavimento	0,50	3,00	€ 650,00
Terrazzo al 1° piano	sup lorda di pavimento	0,20	5,80	€ 650,00
Portico al PT	sup lorda di pavimento	0,20	12,00	€ 650,00
Terreno pari all'impronta dei fabbricati	sup lorda di pavimento	0,05	8,00	€ 650,00
Terreno residuo a giardino	sup lorda di pavimento	0,01	6,40	€ 650,00
Zona scale PT	sup lorda di pavimento	0,50	5,00	€ 650,00
Zona scale 1° Piano	sup lorda di pavimento	0,50	6,00	€ 650,00
			289,90	

Accessori:

A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.
1. Ex stalla

Identificato al n. Subalterno 7, C/2.
Posto al piano PT, 1°.
Composto da Ex stalla e deposito al PT, ex fienile al 1° piano.
Catastalmente sviluppa una superficie complessiva di 335 mq, e una consistenza di 302 mq.
Destinazione urbanistica: B2
Valore a corpo: € **1300**
Note: Il complesso, ex stalla e deposito attrezzi agricoli, ha una superficie di 11,50 x 14,50 metri, per una superficie di 166,50 mq., che sommano nei due piani a 335 mq. Considerando le altezze risulta una cubatura di circa 1.200 mc. L'abitazione sviluppacirca 810 mc. In totale la particella 98 ha in sostanza utilizzato 2.010 mc. L'indice fondiario è di 2 mc/mq. La particella 98 è di 1.360 mq, per una cubatura potenziale di 2.720 mc edificabili. Residua quindi una potenzialità edilizia di 710 mc. Quindi la cubatura della ex stalla e deposito attrezzi è ininfluente rispetto alla cubatura potenziale della particella 98. Ne consegue che la ex stalla e il deposito conservano il solo valore del costruito allo stato di vetustà in cui si trova. Considerando pure la possibilità del possibile recupero di buona parte dei mattoni in cotto, di parte delle vecchie tegole, dei mattoncini in cotto del sottotegola, nonchè di diverse vecchie travi in legno, bisogna pure tener conto dei costi della eventuale demolizione che, data l'altezza del fabbricato e la sua precaria stabilità del tetto e del solaio in legno del fienile, andrebbe fatta con cautela e tutte le precauzioni antinfortunistiche del caso. Tutto ciò considerato bisogna aggiungere che il muro di facciata della casa, rimasto scoperto andrebbe ristrutturato, garantendogli magari uno sporto di gronda (linda) di copertura. Si ritiene che questi lavori di riattamento, nonchè i costi di demolizione, possano essere compensati dal ricavato dai mattoni in cotto, dai mattoncini di sottotegola in cotto, nonche dalle tegole e dalle travi in legno recuperabili. Nella ipotesi invece del mantenimento del tutto in attesa di una futura radicale ristrutturazione, che dovrebbe prevedere pure il consolidamento antisismico a partire dalle fondamenta, il costo sarebbe superiore ad una nuova costruzione su terreno nudo, Certo, se ne potrebbe, in questo caso, avvantaggiare esteticamente dalla presenza dei mattoni in cotto a faccia vista. Lo stesso risultato si potrebbe realizzare con la completa demolizione e il recupero del materiale recuperabile. In sostanza, allo stato attuale, ciò che è urgente è la messa in sicurezza del tetto tramite l'impermeabilizzazione dalle perdite, che da un rapido esame paiono localizzate in due zone, al fine di evitare pericolosi cedimenti strutturali. Il terreno a sedime, abbondando, è di circa 200 mq, non valorizzati nel corso della perizia, che a 6,50 €/q sommano 1.300 euro. Dello stesso importo si imputano le spese di "rattoppo" del tetto al fine di evitare temporaneamente le perdite. Quindi l'apporto del subalterno 7 sarà a valore nullo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Sono disponibili sufficienti dati commerciali per quanto riguarda la casa di abitazione.
Per i terreni agricoli, ove le compravendite sono meno numerose, si sono tenute conto pure delle compravendite in zone sostanzialmente omogenee dei comuni limitrofi.
Si è quindi optato per la stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
Agenzia Immobiliare[redacted] - Viale Rimembranze 2 - Azzano Decimo
Dott. [redacted] - Consulenze Immobiliari - Via Roma 69 - Pravisdomini
Agenzia [redacted] - Galleria Centrale 12 - Azzano Decimo
[redacted]- Viale Venezia 113 - Pordenone
[redacted] - Via Galileo Galilei 21 - Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI riporta, per il I° semestre 2025, un minimo di 500 €/mq e un massimo di 700 €/mq per abitazioni di tipo economico (A3) e uno stato conservativo "normale".
La casa è stata ristrutturata l'ultima volta nel 1996 (abitabilità in data 19/02/1996).
Come si può notare dalla ricognizione fotografica la casa si presenta apparentemente in buono stato complessivo e l'unico piccolo spazio non ristrutturato è il sottoscala adibito a deposito.
Si ritiene che, per lo stato di conservazione, l'abitazione meriterebbe di essere valorizzata in almeno 700 €/mq, se ne riduce a 650 €/mq per la sola considerazione che gli spazi del vari locali sono per lo più decisamente abbondanti rispetto alle più comuni consuetudini attuali.

Altre fonti di informazione: ===.

8.2 Valutazione corpi:

A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO - F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Ex stalla

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 187.135,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano terra	106,00	€ 650,00	€ 68.900,00
1° piano	141,00	€ 650,00	€ 91.650,00
Centrale termica	3,00	€ 650,00	€ 1.950,00
Terrazzo al 1° piano	5,80	€ 650,00	€ 3.770,00
Portico al PT	12,00	€ 650,00	€ 7.800,00
Terreno pari all'impronta dei fabbricati	8,00	€ 650,00	€ 5.200,00
Terreno residuo a giardino	6,40	€ 650,00	€ 4.160,00
Zona scale PT	5,00	€ 650,00	€ 3.250,00
Zona scale 1° Piano	6,00	€ 650,00	€ 3.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 190.580,00
Riposizionamento del serbatoio interrato entro la particella 98.	€ -2.000,00
Impermeabilizzazione urgente e temporanea del tetto detrazione di €	€ -1.300,00
Valore Finale	**€ 187.280,00**
Valore corpo	€ 187.280,00
Valore accessori	€ 1.300,00
Valore complessivo intero	€ 188.580,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 188.580,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - CASA DI ABITAZIONE CON ANNESSO RUSTICO -	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Ex	293,20	€ 188.580,00	€ 188.580,00

F. 7, p. 98, sub. 6 e 7.	stalla			

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%) € 28.287,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € 7,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **160.300,00**

Lotto: 002 - TERRENO F.7, P. 262, parzialmente edificabile

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: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq.
residenziale sito in frazione: Barco, Via San Martino 8
Note: Terreno di 3.190 mq ricade per circa 790 mq in Zona Omogenea B2 - edificabile, e per i restanti 2.400 mq in Zona omogenea E4b, agricola.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], per quota 1/1, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 262, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3.190 mq, reddito dominicale: € 36,65, reddito agrario: € 21,21.
Derivante da: Compravendita del 26/03/1988 a rogito del notaio dott. Pierluigi Romagnoli, rep. 41922.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000
Confini: A nord con stradina di Via San Martino; a est con particella 98 e 425, a sud con particella62, 63, 64, e 65; a ovest con particella 50.
Note: Catastalmente la particella 262 ha due porzioni.
La porzione AA , di 800 mq è a seminativo, mentre la porzione BB, di 2.390 mq è a vigneto. Come si può vedere dalle foto, il vigneto non c'è più e l'area è adibita in massima parte a giardino e una piccola parte a orto a beneficio della abitazione in particella 98, sempre di proprietà dell'esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: ===

Note generali: ===

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno di mq. 3.190 per la maggior parte agricolo. Sul fronte strada di Via San Martino presenta un fronte di circa 20 metri e per una profondità di circa 30 metri rientra nella Zona omogenea B2, edificabile. La parte edificabile in adiacenza alla particella 98, partendo dal vertice sud-est della stessa, forma un triangolo rettangolo per una superficie di circa 190 mq, portando l'area fabbricabile a 790 mq. Per l'esatta dimensione servirerebbe una rilevazione con il geosatellitare sulla scorta dei punti fiduciali, che non è, al momento, nelle mansioni di questa perizia, essendo sufficiente l'approssimazione per determinarne il valore. La quota restante (3.190 mq - 790 mq = 2.400 mq rientra in zona agricola "E4b".
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ===.
Servizi offerti dalla zona: Parrocchia di Barco dedica a San Martino, Scuola primaria in Via Barco 22, a meno di 1 km, Scuola dell'infanzia a Pravisdomini a 1,7 km, Scuola secondaria di 1° grado a Pravisdomini a 1,7.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Il Capoluogo comunale di Pravisdomini.
Attrazioni paesaggistiche: Il fiume Sile, che scorre a nord di Barco.
Attrazioni storiche: Reperti neolitici e di epoca romana.
Principali collegamenti pubblici: Pullman verso Pravisdomini e Pordenone , Casello autostradale di Villotta di Chions a 10 Km.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Non risultano contratti di affitto registrati.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua in data 18/07/2008 ai nn. 33458/23567; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/07/2008 ai nn. 12263/2339; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: Al tempo il mutuo era stato concesso dalla [redacted], nel 2017 confluita in [redacted]
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua in data 30/05/2012 ai nn. 41845/30552; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2012 ai nn. 7319/998; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; Note: Al tempo il mutuo era stato concesso dalla [redacted], nel 2017 confluita in [redacted].
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Ruolo esecutivo; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 21/02/2025 ai nn. 569 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/03/2025 ai nn. 4105/3145.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===. ===
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - ===
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N.B. - Attualmente il serbatoio interrato, da 10 hl, del GPL a servizio dell'impianto di riscaldamento della abitazione in particella 98 è collocato a cavallo delle particelle 98 e 262, Lotto 1 e 2, entrambe in capo all'esecutato [redacted].
Nell'ipotesi che i due lotti vengano aggiudicati da nominativi diversi necessiterebbe che la proprietà del Lotto 1 (p. 98) provvedesse a sue spese a togliere detto serbatoio dalla proprietà della particella 262.
Prudenzialmente, per tale inconveniente e per ogni evenienza, si va a dedurre di un importo pari a 1.000 euro il valore della particella 262.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: ===
Note Indice di prestazione energetica: ===
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted], per quota 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pierluigi Romagnoli, in data 26/03/1988, ai nn. 41922; trascritto a Pordenone, in data 15/04/1988, ai nn. 4147/3135.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 *Conformità edilizia:*

residenziale

Note sulla conformità edilizia: ===

15.2 *Conformità urbanistica*

residenziale

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	In Zona omogenea B2 ricadono circa 790 mq, e l'indice è di 2 mc/mq relativamente ai 790 mq
Altezza massima ammessa:	10 metri
Volume massimo ammesso:	1.580 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.580 mc
Altro:	La particella, con fronte strada di circa 20 metri, è soggetta al rispetto stradale di Via San Martino.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	===

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Note generali sulla conformità: ===

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq**

Terreno piano a forma tendenzialmente a "L", con il lato a nord che per un fronte di 20 metri circa dà sulla Via San Martino e per una profondità sull'ordine di 30 metri ricade in Zona omogenea B2 - edificabile. La parte edificabile in adiacenza alla particella 98 forma un triangolo rettangolo di circa 190 mq, portando la superficie edificabile a 790 mq.
Ne consegue che la parte agricola residua è di circa 2.400 mq.
Catastalmente la particella è suddivisa in "Porzione AA", di mq 800, a seminativo, e "Porzione BB", di 2.390 mq, a vigneto. In realtà la particella è uniformemente gestina a verde arborato, a giardino a beneficio della abitazione in particella 98.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.190,00**
il terreno risulta di forma tendenzialmente a "L" ed orografia piana
Tessitura prevalente limosa/argillosa
Sistemazioni agrarie assenti
Sistemi irrigui presenti No
Colture erbacee A prato arborato. Attualmente va a integrare la zona a verde della abitazione in particella 98
Colture arboree Da giardino
Selvicolture No

Stato di manutenzione generale: Normale
Condizioni generali dell'immobile: Buone.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La parte ricadente in Zona omogenea B2 - edificabile, è di circa 790 mq. Il residuo di 2.400 mq ricade in Zona omogena E4b - agricola.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
In Zona omogenea B2	sup lorda di pavimento	1,00	790,00	€ 35,00

In Zona omogenea E4b	sup lorda di pavimento	1,00	2.400,00	€ 6,50

3.190,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
I dati disponibili quanto alle aree fabbricabili sono meno numerosi rispetto all'abitativo, conseguentemente si sono presi in considerazione anche i dati di altre frazioni agricole site nello stesso comune e nei comuni limitrofi. Similmente ci si è confrontati per il valore della porzione di terreno a destinazione agricola.
Su questa base si è optata per una perizia sintetica comparativa parametrica semplificata.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare [redacted] - Viale Rimembranze 2 - Azzano Decimo
Dott.[redacted] - Consulenze Immobiliari - Via Roma 69 - Pravisdomini
Agenzia [redacted] - Galleria Centrale 12 - Azzano Decimo
[redacted] - Viale Venezia 113 - Pordenone
[redacted] - Via Galileo Galilei 21 - Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Nella piccola frazione di Barco, dotata di pochi servizi, l'appettibilità commerciale residenziale direi che è piutosto scarsa, con conseguenze negative sui valori delle aree residenziali. Di conseguenza si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa configurarsi in 35 €/mq.
I valori dei terreni agricoli possono oscillare fra i 4 e i 5 €/mq, in base alla localizzazione ed alla regolarità geometrica.
Nel caso in esame la particella è ubicata entro la frazione di Barco ed è in parte residenziale ed in

parte agricola. Ne consegue che la parte non edificabile supera il criterio agricolo e può essere vista come area verde di pertinenza alla parte edificabile. A tal ragione si imputa un valore unitario pari a 6,5 €/mq.

Altre fonti di informazione: ===.

16. Valutazione corpi:

A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.250,00.
Si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica semplificata essendo reperibili sufficienti dati commerciali in zona e nelle zone limitrofe omogenee.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
In Zona omogenea B2	790,00	€ 35,00	€ 27.650,00
In Zona omogenea E4b	2.400,00	€ 6,50	€ 15.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.250,00
Varie ed eventuali per rimozione serbatoio GPL	€ -1.000,00
Valore Finale	**€ 42.250,00**
Valore corpo	€ 42.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.250,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - TERRENO IN PARTE EDIFICABILE, F. 7, p. 262, di 3.190 mq	residenziale	3.190,00	€ 42.250,00	€ 42.250,00

16. 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%) € 6.337,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € -12,50

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **35.900,00**

Lotto: 003 - STALLA con annessi rustici in F.7, p. 425 - Particelle 426 e 65.

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Barco, Via San Martino 8

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted].
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: Quanto sopra in merito alla particella 65 del Foglio 7.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], per quota 1/2. [redacted], per quota 1/2, foglio 7, particella 425, indirizzo Via San Martino 8, piano PT, comune Pravisdomini, categoria D/10, rendita € 1.864,00
Derivante da: Contratto di acquisto del 29/12/1994 a rogito del notaio dott. Pierluigi Romagnoli, rep. 51516.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000
Confini: A nord con particella 343, 346, 347; a est con particella 426; a sud con particella 426, 65; a ovest con particella 98, 262.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted], per quota 1/2, [redacted], per quota 1/2, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 426, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 6.570 mq, reddito dominicale: € 70,39, reddito agrario: € 42,84.
Derivante da: Contratto di acquisto del 29/12/1994 a rogito del notaio dott. Pierluigi Romagnoli, rep. 51516.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000
Confini: A nord con particella 347, 95; a est con particella 95,155, 247; a sud con particella 264,372; a ovest con particella 425, 65.
Note: La particella n. 426 deriva dalla particella n. 97, del Foglio 7, di mq. 9.910, poi frazionata a costituire la particella 425, di 3.340 mq, e la particella 426 di 6.570 mq, in data 15/03/2010 con pratica n. PN0051765.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], per quota 1/1, in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 65, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 1.460 mq, reddito dominicale: € 15,76, reddito agrario: € 9,54.
Derivante da: Contratto di compravendita del 30/05/2012 a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep. 41844/30551. Nella stessa giornata del 30/05/2012 i coniugi [redacted] hanno optato per la separazione dei beni con atto dello stesso notaio, con numero di repertorio 41842, quindi antecedentemente alla compravendita di cui sopra.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000
Confini: A nord con particella 262, 425; a est con particella 426; a sud con particella 372; a ovest con particella 64.
Note: Catastalmente la particella 65 si divide in due porzioni.
La porzione AA, di 1.025 mq, è a seminativo, mentre la porzione BB, di 435 mq, è a vigneto.
Come evidenziato dalle foto tutta la superficie della particella è coltivata a seminativo, attualmente a medicaio.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], per quota 1/2. [redacted], per quota 1/2, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 7, particella 425, qualità seminativo, classe Ente urbano, superficie catastale 3.340 mq.
Derivante da: Contratto di acquisto del 29/12/1994 a rogito del notaio dott. Pierluigi Romagnoli, rep. 51516.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000
Confini: nord con particella 343, 346, 347; a est con particella 426; a sud con particella 426, 65; a ovest con particella 98, 262.
Note: La particella n. 425 deriva dalla particella n. 97, del Foglio 7, di mq. 9.910, poi frazionata a costituire la particella 425, di 3.340 mq, e la particella 426 di 6.570 mq, in data 15/03/2010 con pratica n. PN0051765. Successivo classamento per nuova costruzione, quanto alla particella 425, con Tipo mappale del 27/11/2012, pratica n. PN0205733 del 27/11/2012.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: ===

Note generali: ===

18. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):
Frazione Barco, in fondo alla strada comunale di Via San Martino.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ===.
Servizi offerti dalla zona: Parrocchia di Barco dedica a San Martino, Scuola primaria in Via Barco 22, a meno di 1 km, Scuola dell'infanzia a Pravisdomini a 1,7 km, Scuola secondaria di 1° grado a Pravisdomini a 1,7.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Il Capoluogo comunale di Pravisdomini.
Attrazioni paesaggistiche: Il fiume Sile, che scorre a nord di Barco.
Attrazioni storiche: Reperti neolitici e di epoca romana.
Principali collegamenti pubblici: Pullman verso Pravisdomini e Pordenone , Casello autostradale di Villotta di Chions a 10 Km.

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Non sono stati rilevati contratti di affitto registrati.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua in data 18/07/2008 ai nn. 33458/23567; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/07/2008 ai nn. 12263/2339; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: Al tempo il mutuo era stato concesso dalla [redacted], nel 2017 confluita in [redacted].
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua in data 30/05/2012 ai nn. 41845/30552; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2012 ai nn. 7319/998; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; Note: Al tempo il mutuo era stato concesso dalla [redacted], nel 2017 confluita in [redacted]
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 17/10/2019 ai nn. 1491/9119; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2019 ai nn. 14825/2627; Importo ipoteca: € 56247,94; Importo capitale: € 28123,97; Note: Colpisce la sola quota di 1/2 in capo alla signora [redacted] quanto alle particelle 245 e 246 e l'intera quota della particella 65.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 21/02/2025 ai nn. 569 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/03/2025 ai nn. 4105/3145.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===. ===
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - ===
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non previsto.
Note Indice di prestazione energetica: ===
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.
Avvertenze ulteriori: No.

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted], per quota 1/1. **proprietario/i ante ventennio** al **30/05/2012**. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, in data 15/07/1994, ai nn. 23970; trascritto a Pordenone, in data 21/07/1994, ai nn. 7858/5934.
Note: Al sig. [redacted] per quota 2/9, per succesione in morte del sig. [redacted], nato a [redacted] e deceduto il [redacted] La successiva successione, n. 28/493, è stata trascritta a Pordenone il 05/01/1974 ai nn. 98/91. Non è stata rilevata l'accettazione espressa o tacita in morte di [redacted]. Peraltro si ritiene che l'atto notarile di divisione del 1994 possa costituire una accettazione tacita.

Titolare/Proprietario: [redacted], per quota 1/2. [redacted] per quota 1/2. In regime di comunione dei beni. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Pierluigi Romagnoli, in data 29/12/1994, ai nn. 51516; trascritto a Pordenone, in data 12/01/1995, ai nn. 510/387.
Note: L'acquisto ha riguardato la particella n. 97, del Foglio 7, di mq. 9.910, che è stata poi frazionata a costituire la particella 425, di 3.340 mq, e la particella 426 di 6.570 mq, in data 15/03/2010 con pratica n. PN0051765. Successivo classamento per nuova costruzione, quanto alla particella 425, con Tipo mappale del 27/11/2012, pratica n. PN0205733 del 27/11/2012

Titolare/Proprietario: [redacted], per quota 1/1, in regime di separazione dei beni. dal 30/05/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 30/05/2012, ai nn. 41844/30551; registrato a Pordenone, in data 05/06/2012, ai nn. 5190/1T; trascritto a Pordenone, in data 05/06/2012, ai nn. 7229/5427.
Note: Relativamente al terreno agricolo in comune di Pravisdomini, Foglio 7, particella 65 di mq. 1.460.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2947/1998 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di una stalla a stabulazione libera, con annesso deposito attrezzi, fienile, e silo.
Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/1998 al n. di prot. 1709
Rilascio in data 19/05/1998 al n. di prot. 1709
Abitabilità/agibilità in data 13/03/2000 al n. di prot. 1440
NOTE: Ci sono state ben 8 varianti, oltre alla concessione originaria. 2) Richiesta del 14/08/1998, prot. 4336; concessione del 07/10/1998, n. 2973, prot. 4336, per adeguamento igienico sanitario per la realizzazione di un box separato per eventuale isolamento bovini su provvedimento veterinario per malattia. 3) Richiesta del 29/07/1999, prot. 4736; concessione del 04/10/1999, n. 3088, prot. 4736, in variante alla concessione n. 2947 e 2973. L'AGIBILITA' DEL 13/03/2000 HA RIGUARDATO LA SOLA STALLA CON ANNESSA SALA DI MUNGITURA E BAGNO. 4) Richiesta del 08/02/2002, prot. 929 ; concessione del 19/03/2002, n. 3298, prot. 929, in variante delle tre precedenti quanto al deposito attrezzi agricoli e fienile. 5) Richiesta del 12/10/2005, prot. 10294; concessione del 31/10/2005, n. 3584, prot. 10294, in variante alla concessione 3298. 6) Richiesta del 21/02/2006, prot. 1985; concessione del 15/03/2006, n. 3604, prot. 1985, per la costruzione di un deposito atttrezzi, fienile, pagliaio, in struttura leggera. 7) Richiesta del 23/09/2011, prot. 8083; concessione del 11/11/2011, n. 3853, prot. 8083, per la costruzione di un nuovo deposito attrezzi agricoli sul lato est della stalla. 8) Richiesta del 06/12/2011, prot. 10232; concessione del 12/04/2012, n. 3859, prot. 10232, variante alla concessione n. 3604 per la costruzione di un deposito attrezzi, fienile, pagliaio, in struttura leggera. 9) Richiesta del 06/12/2011, prot. 10233; concessione del 12/04/2012, n. 3860, prot. 10233, per opere di completamento e variante alla concessione ddilizia n. 3584 e precedenti relative alla costruzione della stalla a stabulazione libera con annessi deposito attrezzi, fienile e silos a cielo aperto.

Numero pratica: 1513/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione recinzione in particella 426 (ex 97)
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 31/01/2000 al n. di prot. 603
Rilascio in data 01/02/2000 al n. di prot. 603
NOTE: Detta recinzione, con rete metallica a maglie larghe e pali in legno, è stata posta a confine con la particella 155, 247 e 204, al fine di evitare che il bestiame, accidentalmente scappato durante la sua movimentazione, possa liberamente accedere al piazzale della chiesa, in particella 204, e all'altro piazzale in particella 247 ove si tengono diverse manifestazioni, sagra compresa.

23.1 *Conformità edilizia:*

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La stalla ha avuto l'agibilità in data 13/03/2000, mentre per gli altri fabbricati, sono stati realizzati sostanziamente in conformità ai progetti, ma con un paio di veniali difformità, probabilmente realizzate in un secondo tempo.
Nel dossier edilizio si sono reperiti i collaudi statici, il fine lavori di data 21/12/2012, la richiesta di agibilità con data 09/01/2013, ma non l'agibilità stessa.
La DIFFORMITA' edilizia consiste in:
a) Il fabbricato aperto a servizio come deposito attrezzi agricoli, affiancato alla stalla, da progetto prevede fra i tetti una distanza di 4 metri a cielo aperto. Dal sopralluogo, come si può appurare dalle foto, in tale spazio è stata messa a dimora una copertura di fortuna, realizzata con rete metallica elettrosaldata e struttura portante in tubi zincati, e telo in naylon (quest'ultimo attualmente in precarie condizioni).
b) sul lato ovest della stalla, verso la particella 262, è stata realizzata una tettoia, con struttura portante in profili zincati e copertura in lamiera zincata, appena più bassa del tetto della stalla e del box di ricovero eventuali bovini malati. Detta tettoia, larga circa 3 metri, è lunga su tutta la

fiancata della stalla. Questa tettoia non appare in nessuno dei 9 progetti edilizi ed è quindi abusiva. Peraltro sarebbe facilmente smontabile.

23.2 *Conformità urbanistica*

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona omogenea A4b
Rapporto di copertura:	Possibili costruzioni rurali nel limite del 20% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	8,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.116 mq.
Altro:	Le particelle 425 e 426 sommano mq 9.910 che permettono: 9.910x0.20= 1.982 mq coperti. Ne sono stati utilizzati 866 mq.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	===

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Note generali sulla conformità: ===

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI**

La Via San Martino apparentemente termina in particella 98, asfaltata fino alla fine dell'abitazione in particella 98, bianca gli ultimi 15 metri circa a costituire il passaggio carraio a favore delle particelle 425, 426, e 65. Sull'estratto di mappa la Via San Martino è tracciata per tutta la larghezza delle particelle 425 e 426, consentedone un accesso autonomo. Tale ipotesi è confermata dal PRGC che vincola le particelle 425 e 426 ai rispetto stradale di Via San Martino.
Il lotto può essere distinto nel valore delle 3 particelle, di cui solo la particella 425 edificata. Ossia:
1 - a) La particella 425 è di mq 3.340 e comprende una stalla con sala di mungitura a 4 poste in singola spina

di pesce, risalente a 25 anni fa. Il fabbricato è completato da una stanza in cui è collocato un frigo-latte cilindrico per la conservazione refrigerata del latte in attesa della consegna, e di un servizio igienico. La stalla, come si è già detto in altro punto, è concettualmente superata per la sua dimensione, ed è aperta sui 4 lati. Complessivamente si sviluppa in 338 mq. Comprende un box separato, di circa 16 mq, per eventuali isolamenti veterinari eventualmente necessari. Prevede una corsia di alimentazione laterale, una zona per l'alimentazione con pavimento grigliato con sottostante vasca di raccolta deiezioni ed una zona di movimento e riposo. La struttura portante verticale è in pilastri in cemento armato e il tetto è con travi portanti, a doppio "T", in acciaio zincato e la copertura in lastre di lamiera zincata sagomata coimbentata. Per la sua localizzazione, in vicinanza ad alcune abitazioni praticamente sui 4 lati, non è ipotizzabile un razionale e deciso ampiamento della stalla, neanche da parte si terzi. Piuttosto la stalla potrebbe trovare forse un qualche interesse da parte di terzi allevatori per essere adibita a vacche in asciutta, manze, e a vitelli/e in allevamento.
La stalla è sostanzialmente un capannone aperto, smontabile senza grosse difficoltà, ad esclusione dei pilastri in cemento armato, per essere rimontato altrove, e quindi conserva un certo valore commerciale. Essendo aperta ai 4 lati, e quindi costantemente arieggiata, la struttura in acciaio zincato del tetto non pare aver risentito dell'effetto corrosivo dell'ammoniaca che si sviluppa dal liquame.
- b) Deposito attrezzi agricoli di 327 mq.
Trattasi in sostanza di un capannone aperto. Similmente alla stalla, presenta pilastri in cemento armato e struttura portante in profilo in acciaio zincato e copertura in lamiera zincata sagomata coimbentata. Come alternativa al suo uso in loco, potrebbe essere smontato, ad esclusione dei pilastri, e ricollocato altrove.
- c) Fienile, di 200 mq, a struttura portante leggera a tunnel a volta e copertura in materiale plastico (parzialmente danneggiato). Pure smontabile e rimontabile altrove.
- d) Silo a trincea in cemento armato, a due settori rispettivamente larghi 405 cm e 490 cm, per un totale di 168 mq, con pareti laterali in cemento armato alte 150 cm e dello spessore di 20 cm. Normalmente questo tipo di silo presenta una sola apertura per il carico ed è quindi tamponato sul fondo per meglio contenere e comprimere il foraggio ceroso da insilare. Evidentemente questo accorgimento non era stato pensato inizialmente e detto muro di contenimento è stato realizzato in blocchi di cemento non altrettanto stabili. Infine nella zona di apertura il muro di contenimento laterale viene normalmente smussato, con angolo sui 45°-60°, al fine di correre meno rischi di lacerazioni al telo di copertura. Tali accorgimenti sarebbero appropriati quantomeno per silo di queste dimensioni (piccole).
Durante il sopralluogo i silo erano vuoti, come si può evincere dalla ricognizione fotografica.
2) Particella 426 di 6.570 mq a seminativo (attualmente a prato stabile e come area di deposito inerti e rotoballe). E' collocata in adiacenza alla particella 425 (entrambe derivano, per frazionamento, dalla particella 97, come detto in altro punto).
3) Particella 65, di esclusiva proprietà della signora Moschetta Silvana, è di 1.460 mq, coltivata a foraggere, confina sia con la particella 425 che 426.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted].

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.159,00**
E' posto al piano: PT
L'edificio è stato costruito nel: Nel 2000 la stalla, nel 2012 il deposito attrezzi agricoli, i due silo a trincea, nonchè il fienile a tunnel in struttura leggera a volta.
L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ci sono state ristrutturazioni successive
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Fabbricati tutti in particella 425; ha un'altezza utile interna di circa m. 537 cm
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: Normale.
Condizioni generali dell'immobile: Solo la struttura in tubi di acciaio zincati di delimitazione degli spazi nella stalla al livello del pavimento presenta segni di corrosione dovuti all'effetto dell'ammoniaca che si sviluppa dai liquami.

Ciò è normale per una stalla datata 25 anni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Come detto in altro punto, la gestione della stalla, impostata alla filiera del latte, è antieconomica, date le sue piccole dimensioni, e quindi non appettibile commercialmente come tale. Potrebbe essere convertita comunque a gestione zootecnica con vacche in asciutta, manze, manzette, e vitellame in allevamento. Un'altra destinazione potrebbe essere la conversione in capannone di deposito per materiali diversi, ovviamente eliminando la vasca per le deiezioni e approntando tutta la pavimentazione in piano, nonchè colmando la fossa dell'operatore nella sala di mungitura. Quanto al fienile in struttura leggera a tunnel si è imputato un valore di circa 1/5 del suo valore a nuovo. Ciò sia per la vetustà (una dozzina di anni) che per il fatto che la copertura presenta una rottura, evidente dalla ricognizione fotografica. Al silo non si è praticamente imputato alcun valore poichè nella ipotesi che in un futuro, più o meno prossimo, non venga utilizzato ad uso zootecnico sarebbe necessaria la sua demolizione. In sostanza si è equiparato il beneficio di un eventuale utilizzo con i costi di una futura demolizione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

Stalla con sala di mungitura, stanza con serbatoio refrigerante per il latte, e bagno.	sup lorda di pavimento	1,00	338,00	€ 105,00
Capannone aperto sui 4 lati ad uso deposito	sup lorda di pavimento	1,00	327,00	€ 90,00
Fienile a tunnel a volta in struttura leggera	sup lorda di pavimento	1,00	200,00	€ 10,00
Silo	sup lorda di pavimento	1,00	164,00	€ 1,00
Terreno scoperto il particella 425, al netto delle zone di rispetto dei fabbricati	sup lorda di pavimento	1,00	2.100,00	€ 6,50
Terreno agricolo in particella 426	sup lorda di pavimento	1,00	6.570,00	€ 6,50
Terreno agricolo in particella 65	sup lorda di pavimento	1,00	1.460,00	€ 6,50
			11.159,00	

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Non sono disponibili molti dati commerciali riguardo a stalle per vacche lattifere di così piccole dimensioni. Si è quindi allargata l'indagine su tutto lo spazio regionale, e non solo, mixando i dati anche con i valori di depositi di materiale vario di pertinenza di altri settori commerciali.

Sulla scorta di questi dati si è optato per una stima sintetica comparativa parametrica.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Pravisdomini;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare [redacted] - Viale Rimembranze 2 - Azzano Decimo
Dott. [redacted] - Consulenze Immobiliari - Via Roma 69 - Pravisdomini
Agenzia [redacted] - Galleria Centrale 12 - Azzano Decimo
Ing. [redacted], Via Castelfranco Veneto 69, Pordenone
[redacted] - Viale Venezia 113 - Pordenone
[redacted] - Agricoltori Italiani - Via Galileo Galilei 21 - Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): I valori dei terreni agricoli possono oscillare fra i 4 e i 5 €/mq, in base alla localizzazione, alla fertilità, ed alla regolarità geometrica; solo sporadicamente spuntano valori maggiori.
Nel caso in esame le particelle, ancorchè agricole, sono ubicate entro la frazione di Barco, in adiacenza a zone residenziali. Ne consegue che il loro valore supera il solo criterio agricolo. A tal ragione si imputa un valore unitario pari a 6,5 €/mq.
Quanto alla stalla e agli altri fabbricati rurali il mercato è tutt'altro che fiorente, soprattutto nel settore delle costruzioni zootecniche.
Nel caso in esame l'attività agricola è incentrata sulla zootecnia per la produzione di latte, con vacche di quasi esclusiva razza frisona.
E' universalmente conosciuto che il settore lattiero è da lunghi decenni in grave crisi in Italia e sopravvive solo ove la dimensione della mandria lattifera è sull'ordine di diverse centinaia di capi e anche sull'ordine del migliaio. Queste dimensioni permettono le economie di scala e il massimo della specializzazione, con una molto occulata gestione dei costi, della alimentazione, dell'aspetto sanitario, della informatizzazione ed automazione di molti aspetti dell'allevamento; in sostanza efficientando ogni aspetto della produzione, ammortamenti compresi.
L'allevamento degli esecutati ricalca una dimensione vecchia di oltre 50 anni. Infatti i piccoli allevamenti sono scomparsi ancora negli anni '60 e '70 del secolo scorso, per non essere più economicamente sostenibili. A seguire, nei due decenni successivi, sono stati dismessi gran parte degli allevamenti con meno di 50-80 lattifere; poco dopo fino ad un centinaio di vacche da latte e anche oltre.
La stalla è stata progettata e realizzata per un massimo di 20 capi, come si può notare dai posti/capo nella corsia di alimentazione. Quindi era concettualmente anacronistica fin dal suo progetto nel 1998.
Mi spiego meglio. La scarsa rettività derivante da un allevamento di così piccole dimensioni non giustifica un investimento così rilevante, con la conseguente impossibilità di poter effettuare un ammortamento in tempi ragionevoli e/o di poter far fronte all'impegno finanziario conseguente, come nel caso in esame.
In particolare la stalla e la sala di mungitura, che oltre alla attrezzatura comporta anche la fossa per l'operatore e quindi si riflette sulla parte edilizia, è ampiamente superata e avrebbe potuto avere una valenza esclusivamente per il residuo utilizzo da parte degli esecutati, che quest'anno compiranno rispettivamente 66 e 59 anni.
Considerando che la finalità dell'estimo si esplicita nel determinare il più probabile valore di mercato, le probabilità che la stalla, il deposito attrezzi ed il fienile possano essere commercialmente

appettibili, nelle loro attuali destinazioni, sono da considerarsi veramente scarse. Una ipotesi potrebbe essere che un'altra azienda zootecnica di ben maggiori dimensioni, e ancora in crescita, possa ipotizzare di utilizzare la stalla per il bestiame in allevamento, ossia le vitelle, le manzette, le manze, nonchè le vacche in asciutta.
Un'altra destinazione possibile potrebbe essere la totale conversione, con opportuni non gravosi lavori, in locale di deposito e/o magazzino per qualche altra attività, anche di diverso settore. Il PRGC lo prevederebbe.
Tutto ciò considerato si ritiene che il prezzo unitario non debba superare i 105 €/mq per la stalla, in considerazione della parte in muratura (sala di mungitura, stanzino ove è collocato il serbatoio refrigerante del latte, e il servizio igienico) e 90 €/mq per il deposito adiacente.

Altre fonti di informazione: ===.

24. Valutazione corpi:

A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.929,00.
Per la valutazione dei fabbricati ci si è avvalsi dei dati commerciali (pochi) di stalle simili della filiera del latte bovino, nonchè di fabbricati ad uso di altri settori merceologici con strutture portanti e coperture analoghe.
Si è quindi applicata la stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Stalla con sala di mungitura, stanza con serbatoio refrigerante per il latte, e bagno.	338,00	€ 105,00	€ 35.490,00
Capannone aperto sui 4 lati ad uso deposito	327,00	€ 90,00	€ 29.430,00
Fienile a tunnel a volta in struttura leggera	200,00	€ 10,00	€ 2.000,00
Silo	164,00	€ 1,00	€ 164,00
Terreno scoperto il particella 425, al netto delle zone di rispetto dei fabbricati	2.100,00	€ 6,50	€ 13.650,00
Terreno agricolo in particella 426	6.570,00	€ 6,50	€ 42.705,00
Terreno agricolo in particella 65	1.460,00	€ 6,50	€ 9.490,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 132.929,00
Valore Finale	**€ 132.929,00**
Valore corpo	€ 132.929,00
Valore accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 124.929,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 265.858,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - STALLA e ANNESSI FABBRICATI RURALI	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	11.159,00	€ 132.929,00	€ 265.858,00

24. 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%)	€ 19.939,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ 10,35

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **113.000,00**

Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO - F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di totali 8.700 mq.

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq..
agricolo sito in Pravisdomini (PN) CAP: 33076 frazione: Barco, Via di Sotto
Note: ===

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted].

Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: Quanto alle particelle 99 e 100 del Foglio 10.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], per quota 1/1 , sezione censuaria Pravisdomini, foglio 10, particella 99, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1820 mq, reddito dominicale: € 18,33, reddito agrario: € 11,75.
Derivante da: Contratto di compravendita del 30/05/2012 a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep. 41844/30551. Nella stessa giornata del 30/05/2012 i coniugi [redacted] hanno optato per la separazione dei beni con atto dello stesso notaio, con numero di repertorio 41842, quindi antecedentemente alla compravendita di cui sopra.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000
Confini: A nord con particella 295 e 100; a est con particella 227; a sud con particella 97 e 297; a ovest con particella 295 e 296.
Note: ===

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] per quota 1/1, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 10, particella 100, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.860 mq, reddito dominicale: € 14,41, reddito agrario: € 9,61.
Derivante da: Contratto di compravendita del 30/05/2012 a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, rep. 41844/30551. Nella stessa giornata del 30/05/2012 i coniugi [redacted] hanno optato per la separazione dei beni con atto dello stesso notaio, con numero di repertorio 41842, quindi antecedentemente alla compravendita di cui sopra.
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: a Nord con particella 291; a est con particella 227; a sud con particella 99 e 227; a ovest con particella 292, 293, 294.
Note: ===

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], per quota 1/2. [redacted], per quota 1/2, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 10, particella 218, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2.520 mq, reddito dominicale: € 26,03, reddito agrario: € 16,27.
Derivante da: Atto di donazione da parte della signora [redacted] al figlio e alla nuora, [redacted], con dispensa dalla collazione, a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 31/03/1998, rep. 6336/4019, registrato a Pordenone il 16/04/1998 al n. 1289, mod. IV, trascritto a Pordenone il 16/04/1998 ai nn. 4791/3490. La signora [redacted] è deceduta il [redacted]
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000
Confini: A nord con particella 227 e strada di Via di Sotto; a est con la strada di Via di Sotto; a sud con particella 97; a ovest con particella 99 e 100.
Note: ===

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], per quota 1/2. [redacted], per quota 1/2, sezione censuaria Pravisdomini, foglio 10, particella 227, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2.500 mq, reddito dominicale: € 23,89, reddito agrario: € 14,85.
Derivante da: Atto di donazione da parte della signora [redacted] al figlio e alla nuora, C[redacted], con dispensa dalla collazione, a rogito del notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 31/03/1998, rep. 6336/4019, registrato a Pordenone il 16/04/1998 al n. 1289, mod. IV, trascritto a Pordenone il 16/04/1998 ai nn. 4791/3490. La signora [redacted] è deceduta il [redacted].
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000
Confini: A nord con particella 100 e 291; a est con particella 218 e strada di Via di Sotto; a sud con particella 99 e 227; a ovest con particella 291, 292, 293, 294.
Note: ===

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: ===

Note generali: ===

26. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo, di totali 8.700 mq, sito lungo la Via di Sotto, in frazione Barco (proprio di fronte ad una stalla sita dall'altra parte della strada), suddiviso in 4 particelle in Foglio 10, due, la 218 e la 227, in comproprietà degli esecutati, e le altre due di proprietà della sola [redacted]. Terreno a medio impasto/argilloso, di buona fertilità. Complessivamente le 4 particelle formano una figura irregolare, similmente ad una "T" rovesciata, con un'ala ampiamente smussata e l'altra abbastanza corta.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ===.
Servizi offerti dalla zona: Parrocchia di Barco dedica a San Martino, Scuola primaria in Via Barco 22,

a meno di 1 km, Scuola dell'infanzia a Pravisdomini a 1,7 km, Scuola secondaria di 1° grado a Pravisdomini a 1,7.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Il Capoluogo comunale di Pravisdomini.
Attrazioni paesaggistiche: Il fiume Sile, che scorre a nord di Barco.
Attrazioni storiche: Reperti neolitici e di epoca romana.
Principali collegamenti pubblici: Pullman verso Pravisdomini e Pordenone , Casello autostradale di Villotta di Chions a 10 Km.

27. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Non sono stati rilevati contratti di affitto registrati.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua in data 30/05/2012 ai nn. 41845/30552; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2012 ai nn. 7319/998; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000; Note: Al tempo il mutuo era stato concesso dalla [redacted], nel 2017 confluita in [redacted]
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 17/10/2019 ai nn. 1491/9119; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2019 ai nn. 14825/2627; Importo ipoteca: € 56247,94; Importo capitale: € 28123,97; Note: Colpisce la sola quota di 1/2 in capo alla signora [redacted] quanto alle particelle 218 e 227; l'intera quota di 1/1 delle particelle 99 e 100.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 21/02/2025 ai nn. 569 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/03/2025 ai nn. 4105/3145.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua in data 18/07/2008 ai nn. 33458/23567; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/07/2008 ai nn. 12263/2339; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000; Note: Al tempo il mutuo era stato concesso dalla [redacted] nel 2017 confluita in [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===. ===
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - ===
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: ===
Note Indice di prestazione energetica: ===
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: No.

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted], per quota di 1/2. [redacted], per quota 1/2. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Donazione - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 31/03/1998, ai nn. 6336/4019; registrato a Pordenone, in data 16/04/1998, ai nn. 1289/IV; trascritto a Pordenone, in data 16/04/1998, ai nn. 4791/3490.
Note: La signora [redacted], ha donato al proprio figlio, [redacted], e alla nuora, [redacted], con dispensa dalla colazione. le seguenti due particelle di terreno agricolo: Foglio 10, particella 218 e 227 del Foglio 10, in comune di Pravisdomini. La signora [redacted] è deceduta in data[redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted], per quota 1/3, [redacted] per quota 1/3 [redacted], per quota 1/3. **proprietario/i ante ventennio** al **30/05/2012** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio Registro di Pordenone, in data 27/04/2006, ai nn. 65/1032; trascritto a Pordenone, in data 29/09/2006, ai nn. 17604/10282.
Note: Accettazione tacita di eredità con atto del notaio dott. Guido Bevilacqua in data 30-05-2012, rep. 41843/30550, trascritta a Pordenone il 05/06/2012 ai nn. 7227/5425, in morte di [redacted] (ante ventennio).

Titolare/Proprietario: [redacted], per quota 1/1, in regime di separazione dei beni. dal 30/05/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 30/05/2012, ai nn. 41843/30550; registrato a Pordenone, in data 05/06/2012, ai nn. 5190/1T; trascritto a Pordenone, in data 05/06/2012, ai nn. 7229/5426.
Note: Trattasi delle particelle 99 e 100 del Foglio 10 in comune di Pravisdomini.
Con lo stesso atto di compravendita, all'art. 2, la parte venditrice - [redacted] - autorizza il notaio Guido Bevilacqua alla trascrizione tacita di eredità derivante da questo atto di compravendita, in morte di [redacted], quindi ante ventennio. Chiaramente detta trascrizione è stata eseguita con numerazione antecedente alla compravendita, ossia RG 7227 e RP 5425.

31. PRATICHE EDILIZIE:

31.1 *Conformità edilizia:*

agricolo

Note sulla conformità edilizia: ===

31.2 *Conformità urbanistica*

agricolo

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona agricola E4
Rapporto di copertura:	Possibili costruzioni rurali nel limite del 20% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	8,50 metri
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	il 20% di 8.700 mq, ossia 1.740 mq.
Altro:	Distanza dalla strada comunale almeno 20 metri.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	===

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Note generali sulla conformità: ===

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.**

Terreno agricolo limoso/argilloso di buona fertilità.
Le 4 particelle, che formano un unico corpo, complessivamente sviluppano 8.700 mq.
Nel sopralluogo di perizia, del 26 settembre 2025, erano coltivate uniformemente a sorgo.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.700,00**
il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia Piana
Tessitura prevalente Limosa/argillosa
Sistemazioni agrarie Fossi ai lati
Sistemi irrigui presenti No
Colture erbacee Sorgo nel 2025
Colture arboree Lungo il perimetro interno, rispetto alla Via di Sotto, nella zona dei fossi. sono presenti delle essenze arbustive ed arboree spontanee.
Selvicolture No

Stato di manutenzione generale: Normale.
Condizioni generali dell'immobile: Normale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Essendo dei terreni non ci sono rettifiche di consistenza da imputare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Particella 99 del Foglio 10	sup lorda di pavimento	1,00	1.820,00	€ 5,00
Particella 100 del Foglio 10	sup lorda di pavimento	1,00	1.860,00	€ 5,00

Particella 218 del Foglio 10	sup lorda di pavimento	1,00	2.520,00	€ 5,00
Particella 227 del Foglio 10	sup lorda di pavimento	1,00	2.500,00	€ 5,00
			8.700,00	

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Sussistono sufficienti dati commerciali, conseguentemente si è adottata la stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare [redacted] - Viale Rimembranze 2 - Azzano Decimo
Dott. [redacted] - Consulenze Immobiliari - Via Roma 69 - Pravisdomini
[redacted]: Decimo Azzano Srl - Piazza Libertà 19 - Azzano Decimo
Agenzia [redacted] - Galleria Centrale 12 - Azzano Decimo
[redacted] - Viale Venezia 113 - Pordenone
[redacted]- Agricoltori Italiani - Via Galileo Galilei 21 - Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): I valori dei terreni agricoli possono oscillare fra i 4 e i 5 €/mq, in base alla localizzazione ed alla regolarità geometrica, alla fertilità, e solo sporadicamente spuntano valori maggiori.
Nel caso in esame l'irregolarità geometrica, che ne deprezzerebbe il valore, viene compensata dal fatto che il terreno è in fronte strada di Via di Sotto e quindi commercialmente più appettibile.

Conseguentemente si ritiene che il più centrato valore di mercato possa configurarsi in 5,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: ===.

32. Valutazione corpi:

A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.500,00.
Essendo disponibili sufficienti dati commerciali per terreni agricoli sia in zona che4 nelle zone limitrofe omogenee, si è scelto il criterio di stima sintetica comparativa parametrica.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Particella 99 del Foglio 10	1.820,00	€ 5,00	€ 9.100,00
Particella 100 del Foglio 10	1.860,00	€ 5,00	€ 9.300,00
Particella 218 del Foglio 10	2.520,00	€ 5,00	€ 12.600,00
Particella 227 del Foglio 10	2.500,00	€ 5,00	€ 12.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.500,00
Valore Finale	**€ 43.500,00**
Valore corpo	€ 43.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - TERRENO AGRICOLO - BARCO, VIA DI SOTTO, F. 10, p. 99, 100, 218, 227, di tot. 8.700 mq.	agricolo	8.700,00	€ 43.500,00	€ 87.000,00

32. 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%) € 6.525,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Arrotondamento € 25,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **37.000,00**

Note finali dell'esperto:
Lotto 1 - La casa di abitazione, ristrutturata a metà degli anni '90 del secolo scorso, è di dimensioni molto ampie. Si presenta in sostanziale apparente buono stato di conservazione, mentre la vecchia ex stalla annessa avrebbe bisogno di una radicale manutenzione, quantomeno urgentemente al tetto che presenta delle perdite.
LOTTO 2 - Nonostante la sua forma geometrica tendente ad "L", la parte edificabile della particella 262, di 3.190 mq, in adiacenza alla strada di Via San Martino, è atta ad ospitare un fabbricato residenziale fino a 1.580 mc, ossia circa mq. 525 mq, conservando una molto ampia zona a verde.
LOTTO 3 - Un terreno agricolo sito in adiacenza o in prossimità alla zona edificabile non può che avere una certa appettibilità. Purtroppo la stalla realizzata per vacche da latte, con sala di mungitura a 4 poste, per le sue modeste dimensioni non può ricavare praticamente alcun interesse commerciale nella sua attuale destinazione, ma potrebbe essere facilmente destinata ad ospitare vacche in asciutta, manze, manzette, e vitelli e vitelle in allevamento, magari da parte di altri allevatori dimensionalmente in crescita. In alternativa, con non troppe onerose modifiche la struttura della stalla e della struttura attualmente destinata a deposito attrezzi agricoli potrebbero essere destinate a magazzino e/o locali di deposito per materiali ed attrezzature diverse. Il PRGC consentirebbe la conversione, pur ricadendo attualmente in zona agricola.
LOTTO 4 - Trattasi di terreno agricolo, di complessivi 8.700 mq. in fronte strada di Via di Sotto, a Barco, di buona fertilità e commerciabilità.

Le foto con didascalia, per ogni lotto, fanno parte integrante della presente perizia.

Allegati:

1) E.I. 34/2025 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
2) E.I. 34/2025 – Certficato di cittadinanza, residenza, stato di famiglia
3) E.I. 34/2025 – CDU-Certificato di destinazione urbanistica
4) E.I. 34/2025 – Dich.Ag.Entrate non rilevati contratti di affitto reg.
5) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Estratto di mappa F. 7, p. 98
6) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Elaborato planimetrico p. 98, F. 7
7) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Sub. 6 – Planimetria, A/3
8) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Sub. 6 – Visura stor.cat. fabbr. p. 98, F. 7, A/3
9) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Sub. 6 – Concessioni edilizie e cert. abitabilità
10) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Sub. 6 - APE-Attestato di Prestazione Energetica
11) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Visura stor.cat. terr. p. 98, F.7
12) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 - Atto di provenienza del 1996
13) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Sub 7 – Planimetria, C/2
14) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Sub 7 – Visura stor.cat.fabbr. p. 98, F. 7, C/2
15) E.I. 34/2025 – LOTTO 1 – Foto con didascalia
16) E.I. 34/2025 – LOTTO 2 – Estratto di mappa F. 7, p. 262
17) E.I. 34/2025 – LOTTO 2 – Visura stor.cat.terr. F.7, p. 262
18) E.I. 34/2025 – LOTTO 2 – Atto di provenienza
19) E.I. 34/2025 – LOTTO 2 – Foto con didascalia
20) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Estratto di mappa p. 425, 426, e 65
21) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Planimetria, F. 7, p. 425, D/10
22) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Elaborato planimetrico F. 7, p. 425
23) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Atto di provenienza p. 425 e 426, F. 7
24) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Atto di provenienza p. 65, F. 7, del 2012
25) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 - Atto di divisione del 15/07/1994 – p. 65, F. 7
26) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Concessioni edilizie in p. 425, F. 7

27) E.I. 34-2025 – LOTTO 3 – P. 425 – Dich. regolarità impianti, f.lav. e rich.agibilità, e collaudo
28) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Visura storica cat. fabbr. p. 425, F. 7
29) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 - Visura storica cat. terr. p. 425, F. 7
30) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Visura storica cat. terr. p. 426, F. 7
31) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Visura storica cat. terr. p. 65, F. 7
32) E.I. 34/2025 – LOTTO 3 – Foto con didascalia
33) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 – Estratto di mappa, F. 10, p. 99, 100, 218, 227
34) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 – Atto di provenienza, F. 10, p. 99 e 100
35) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 – Accettazione tacita eredità, F. 10, p. 99 e 100.
36) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 – Atto di donazione del 1998, F. 10, p. 218 e 227
37) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 – Certificato di morte di [redacted] (madre dell'esecutato)
38) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 – Visura stor.cat.terr. F.10, p. 99
39) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 - Visura stor.cat.terr. F.10, p. 100
40) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 - Visura stor.cat.terr. F.10. p. 218
41) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 - Visura stor.cat.terr. F.10, p. 227
42) E.I. 34/2025 – LOTTO 4 - Foto con didascalia.

Data generazione:
15-01-2026 18:01:38

L'Esperto alla stima
Mario Miani

MIANI
MARIO
CONAF
4.11
Dottore
Agronomo
20.01.2026
10:17:08
GMT+00:00