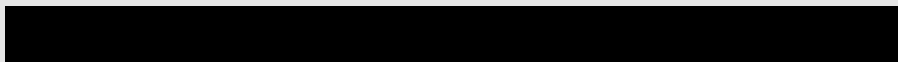


# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FABBRICATI RESIDENZIALE – CAPANNONE ARTIGIANALE E TERRENI AGRICOLI**

## **Indirizzo Beni Immobiliari**

Comune di San Quirino – località San Foca - provincia di Pordenone

## **Committente**

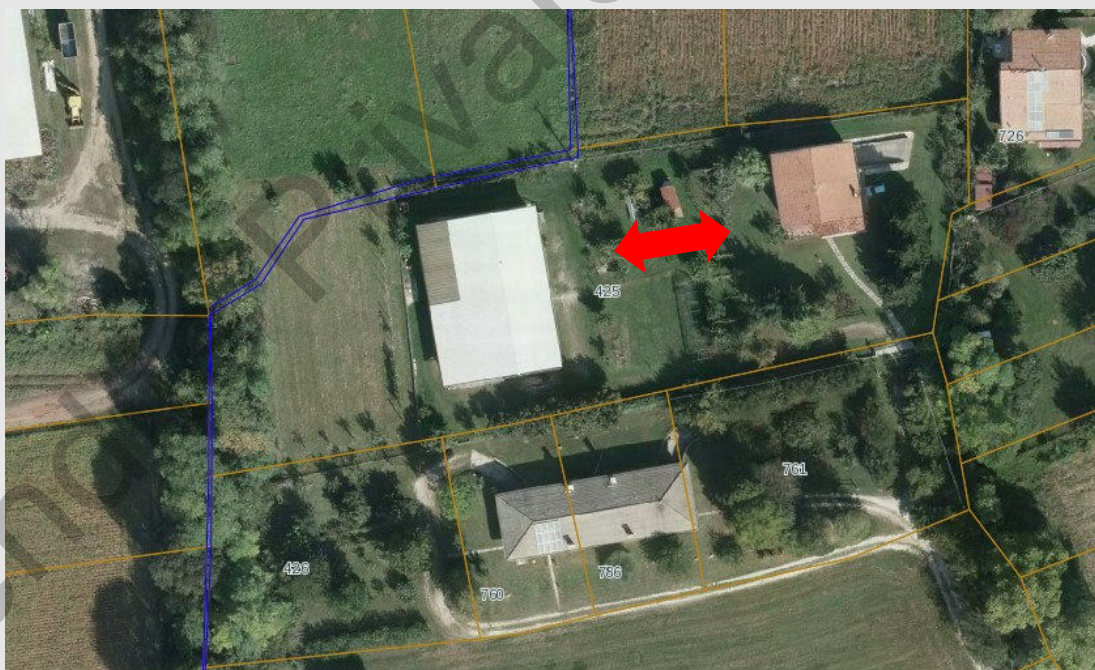


## **Valutatore**

*Per.ind.ed. Carlo M. Sala*

Viale Venezia, 289 - 33100 UDINE - ☎/Fax +39 0432 234258

✉ studiotechnico.cms@gmail.com



## INDICE

<b>1. Premesse .....</b>	<b>pag. 4</b>
1.1 Soggetto incaricato alla perizia .....	pag. 4
1.2 Mandante che ha commissionato il Rapporto di valutazione .....	pag. 4
1.3 Estremi e finalità dell'incarico .....	pag. 4
1.4 Definizioni e descrizione dei metodi di valutazione .....	pag. 5
1.5 Riferimenti Temporalì .....	pag. 9
<b>2. Identificazione e descrizione dei beni immobili .....</b>	<b>pag. 9</b>
<b>Lotto 1</b>	
<b>Corpo A (abitazione residenziale in villa)</b>	
<b>Corpo B (capannone artigianale)</b>	
<b>Corpo C (terreni agricoli)</b>	
2.1 Identificazione catastale .....	pag. 9
2.2 Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....	pag. 11
2.3 Configurazioni planimetriche .....	pag. 12
2.4 Consistenze .....	pag. 14
2.5 Descrizione sommaria Corpo "A" .....	pag. 15
2.5.1 Descrizione sommaria Corpo "B" .....	pag. 19
2.5.2 Descrizione sommaria Corpo "C" .....	pag. 21
2.6 Provenienza e stato di possesso .....	pag. 22
2.7 Evoluzione delle pratiche edilizie .....	pag. 23
2.8 Conformità urbanistica e catastale .....	pag. 24
2.9 Gravami .....	pag. 26
2.10 Valutazione Corpo "A" .....	pag. 26
2.11 Valutazione Corpo "B" .....	pag. 29
2.11 Valutazione Corpo "C" .....	pag. 30
<b>3. Identificazione e descrizione dei beni immobili .....</b>	<b>pag. 30</b>
<b>Lotto 2 – Corpo D – Corpo E – Corpo F – Corpo G (terreni agricoli)</b>	
<b>CORPO D</b>	
3.1 Identificazione catastale .....	pag. 30
3.2 Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....	pag. 31
3.3 Consistenza .....	pag. 31
3.4 Descrizione sommaria e destinazione urbanistica .....	pag. 31
3.5 Provenienza e stato di possesso .....	pag. 32
3.6 Gravami .....	pag. 32

3.7 Valutazione .....	pag.	32
-----------------------	------	----

#### **CORPO E**

4.1 Identificazione catastale .....	pag.	33
4.2 Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....	pag.	33
4.3 Consistenza .....	pag.	33
4.4 Descrizione sommaria e destinazione urbanistica .....	pag.	33
4.5 Provenienza e stato di possesso .....	pag.	34
4.6 Gravami .....	pag.	35
4.7 Valutazione .....	pag.	35

#### **CORPO F**

5.1 Identificazione catastale .....	pag.	35
5.2 Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....	pag.	36
5.3 Consistenze .....	pag.	36
5.4 Descrizione sommaria e destinazione urbanistica .....	pag.	36
5.5 Provenienza e stato di possesso .....	pag.	37
5.6 Gravami .....	pag.	37
5.7 Valutazione .....	pag.	38

#### **CORPO G**

6.1 Identificazione catastale .....	pag.	38
6.2 Individuazione in mappa catastale e sul territorio .....	pag.	39
6.3 Consistenze .....	pag.	39
6.4 Descrizione sommaria e destinazione urbanistica .....	pag.	39
6.5 Provenienza e stato di possesso .....	pag.	40
6.6 Gravami .....	pag.	40
6.7 Valutazione .....	pag.	41

### **4. RIEPILOGO VALUTAZIONI .....**

Assunzioni e limiti .....	pag.	42
Asseverazione .....	pag.	43

## 1. Premesse

### 1.1 Soggetto incaricato della perizia

Perito ind. ed. Carlo Sala, con studio in Udine – V.le Venezia 289, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Udine al nr. 1961 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Udine, certificato per le competenze professionali quale "Valutatore Immobiliare di I° livello" da RICEC (ISOEC 17024), socio n° 1582 E-Valuations - Istituto di Estimo e Valutazione.

### 1.2 Mandante che ha commissionato il Rapporto di valutazione

### 1.3 Estremi e finalità dell'incarico

Determinare il più probabile valore di mercato (I.V.S. 2007 cap. 3.1 e Linee guida ABI aprile 2022 requisito R. 1.2) di un complesso immobiliare formato da una casa di abitazione con annesso capannone artigianale e terreni agricoli oltre ulteriori terreni con destinazione agricola, ubicati in Comune di San Quirino (PN) e meglio indicati e descritti nei paragrafi successivi, così sommariamente identificati:

#### Lotto 1 – Corpo A

##### CATASTO FABBRICATI

- fg. 10 mapp. 425 sub. 1 cat. A/2 (abitazione)
- fg. 10 mapp. 425 sub. 2 cat. C/6 (autorimessa)

#### Lotto 1 – Corpo B

##### CATASTO FABBRICATI

- fg. 10 mapp. 425 sub. 3 cat. C/3 (capannone artigianale)
- fg. 10 mapp. 425 sub. 5 cat. C/2 (locale di deposito)

#### Lotto 1 – Corpo C

##### CATASTO TERRENI

- fg. 9 mapp. 65 (Terreno Agricolo)
- fg. 9 mapp. 66 (Terreno Agricolo)

#### Lotto 2 – Corpo D

##### CATASTO TERRENI

- **fg. 9 mapp. 130 (Terreno Agricolo)**

**Lotto 2 – Corpo E**

**CATASTO TERRENI**

- **fg. 10 mapp. 531 (Terreno Agricolo)**

**Lotto 2 – Corpo F**

**CATASTO TERRENI**

- **fg. 7 mapp. 6 (Terreno Agricolo)**

**Lotto 2 – Corpo G**

**CATASTO TERRENI**

- **fg. 11 mapp. 41 (Terreno Agricolo)**
- **fg. 11 mapp. 42 (Terreno Agricolo)**

Si è quindi proceduto con le necessarie verifiche e ricerche catastali, procedendo successivamente ad una personale presa visione dei fabbricati e delle aree di relativa ubicazione nonché all'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di appartenenza per le necessarie verifiche urbanistiche.

Il presente Rapporto valutativo è redatto tenendo anche conto, in linea generale, sia degli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuation Standards (EVS) sia del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI). La consistenza immobiliare è stata desunta dalle planimetrie catastali confrontate con gli elaborati grafici architettonici depositati presso la P.A. e le unità sono state valutate nello stato di fatto in cui si trovano.

#### **1.4 Definizione e descrizione del metodo di valutazione**

Ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare, sono state prese in debita considerazione tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, la destinazione urbanistica del PRGC, ecc.), proprie delle unità immobiliari in esame. Per l'entità immobiliare viene quindi riportato, in calce alla tabella, il valore di mercato, definito come "*L'importo stimato*

*al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d'Italia), definizione in accordo con quella indicata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1), per cui : "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".-*

Per la determinazione del **valore di mercato** dei lotti come sotto formati sono stati utilizzati quattro metodi di stima, scegliendo per ciascun cespite quello meglio rispondente alle peculiarità del compendio in esame; i quattro metodi di stima sono:

- a) **confronto di mercato** o market comparison approach per il cespite di cui al **lotto 1 corpo A** (abitazione ed autorimessa - pc 425 subb. 1 e 2);
- b) **costo di ricostruzione deprezzato** o coast approach per il cespite di cui al **lotto 1 corpo B** (capannone artigianale e magazzino – pc 425 subb. 3 e 4);
- c) **mono parametrico** o sintetico per confronto diretto per i cespiti di cui al **lotto 1 corpo C e lotto 2 corpi D-E-F-G** (terreni agricoli);

**a) confronto di mercato**

Secondo gli I.V.S. è conosciuto come "Market Comparison Approach" – M.C.A. ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito di un immobile che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Si ritiene il procedimento più immediato e probante a condizione che siano disponibili un sufficiente numero di immobili simili (comparabili)



a quello oggetto di valutazione (soggetto). Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) che prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il market comparison approach si struttura operativamente tramite una serie di operazioni conseguenti che possiamo delineare come segue:

- analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustment);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Si precisa che l'indagine commerciale si basa sulla ricerca di beni immobiliari proposti (ask price) nello stesso segmento di mercato e come rilevati dai maggiori siti di ricerca (immobiliare.it, idealista.it, casa.it, ecc...).

#### **b) costo di ricostruzione deprezzato o coast approach**

Secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards), il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (C.V.I. cap. 7 p. 24 e cap. 10) ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (R.

3.6).

Sostanzialmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

#### OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria;

#### OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile;

#### OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo mentre l'obsolescenza economica (ivi compresi gli adeguamenti urbanistici catastali, impiantistici, ecc.) è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

#### **c) mono parametrico o sintetico per confronto diretto**

Definito come il procedimento per la determinazione del prezzo di mercato basato sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione, tenendo anche conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente considerata la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati.



Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni con destinazione agricola (Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

1.5 Riferimenti Temporal

- 13 marzo 2024 assunzione incarico;
- 13 marzo 2024 visure presso Agenzia del Territorio tramite piattaforma Sister;
- 29 aprile 2024 verifica dei pesi e gravami sui beni immobiliari;
- 24 aprile 2024 sopralluogo presso l'unità oggetto di valutazione unitamente all'incaricato alla vendita;
- 15 aprile 2024 verifiche urbanistiche;
- 6 maggio 2024 data di riferimento valutazione immobiliare.

LOTTO 3A

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (corpi A-B-C)

2.1 - Identificazione catastale (Aggiornamento del 13.03.2024)

Catasto FABBRICATI (CORPO A)								
Comune di SAN QUIRINO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
10	425	1	B	A/2	1	8 Vani	Totale mq. 198	€ 661,06
							Totale escl. aree scoperte mq 198	
10	425	2	B	C/6	2	25 mq	Totale mq. 34	€ 51,65
Indirizzo VIA SAN FOCA n. 31 Piano S1 -T- 1								
INTESTATI								
Dati anagrafici						Codice Fiscale	Diritti e oneri reali	
							Proprietà per 1/1	

Catasto FABBRICATI (CORPO B)								
Comune di SAN QUIRINO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
10	425	3	B	C/3	3	282 mq	Totale mq. 296	€ 451,49
Indirizzo VIA SAN FOCA n. 31 Piano T								
INTESTATI								
	Dati anagrafici					Codice Fiscale	Diritti e oneri reali	
1							Proprietà per l'area per 1/2	
2							Proprietà per 1/2	
3							Proprietà superficiaria per 1/2	

**Si precisa che l'intestazione catastale del subalterno 3 dovrà essere oggetto di variazione a seguito dell'integrazione della denuncia di successione di cui si riferirà al capitolo 2.6 (provenienza dei beni), in quanto l'intestatario di cui al punto 1 (De Bortoli Steno non è più nel mondo dei vivi).**

Catasto FABBRICATI (CORPO B)								
Comune di SAN QUIRINO								
Foglio	Particella	Sub	Z.C..	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
10	425	4	B	C/2	1	101 mq	Totale mq. 108	€ 78,24
Indirizzo VIA SAN FOCA n. 31 Piano T								
INTESTATI								
	Dati anagrafici					Codice Fiscale	Diritti e oneri reali	
1							Proprietà per 1/1	

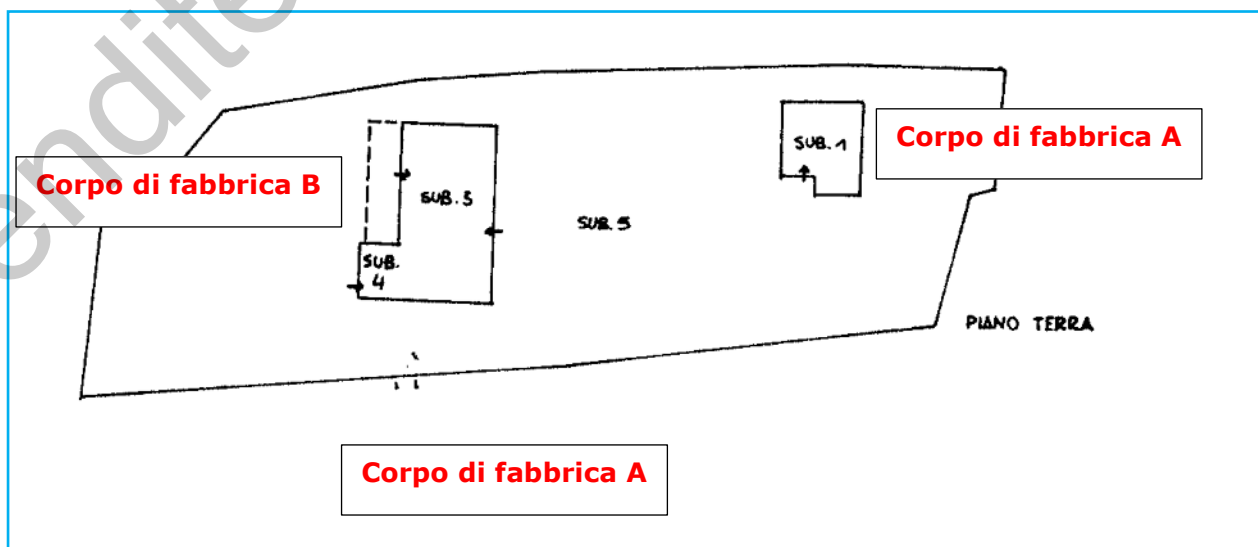
Catasto TERRENI (CORPO C)											
Comune di SAN QUIRINO											
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito	
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario
9	65		AA	SEMIN	2	38	00			Euro 29,44	Euro 19,63
9	65		AB	SEMIN ARB	2	06	10			Euro 4,57	Euro 2,99
9	66		AA	SEMIN	2	41	00			Euro 31,76	Euro 21,17
9	66		AB	SEMIN ARB	2	02	50			Euro 1,87	Euro 1,23
INTESTATI											
Dati anagrafici						Codice Fiscale			Diritti e oneri reali		
1										Proprietà per 1/1	

## 2.2 - Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono siti nella zona extraurbana del Comune di San Quirino, in località San Foca, in leggero arretramento rispetto alla via de Bortoli. Il comparto di inserimento è un ambito parzialmente urbanizzato con la presenza di abitazioni mono o plurifamiliari. Per quanto riguarda i collegamenti viari, sono discreti con strade di accesso e regresso da una servitù che si dirama dalla via de Bortoli.



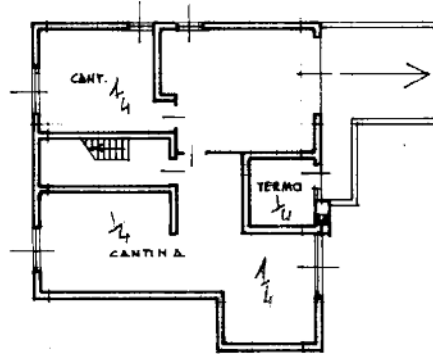
## 2.3 - Configurazioni planimetriche



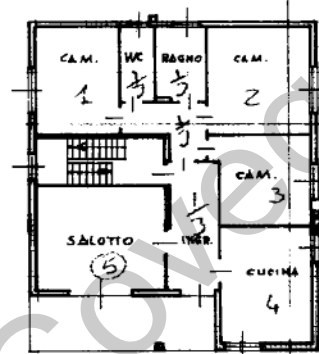


**Particolare elaborato planimetrico**

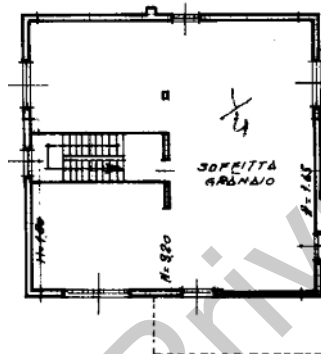
PIANO SEMINTERRATO (H=2,20)



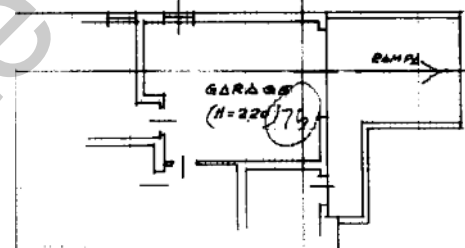
PIANO RIALZATO (H=2,80)



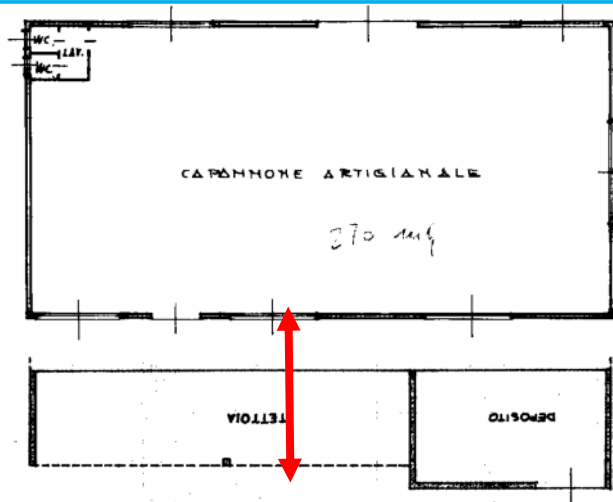
PIANTA SOTTOTETTO



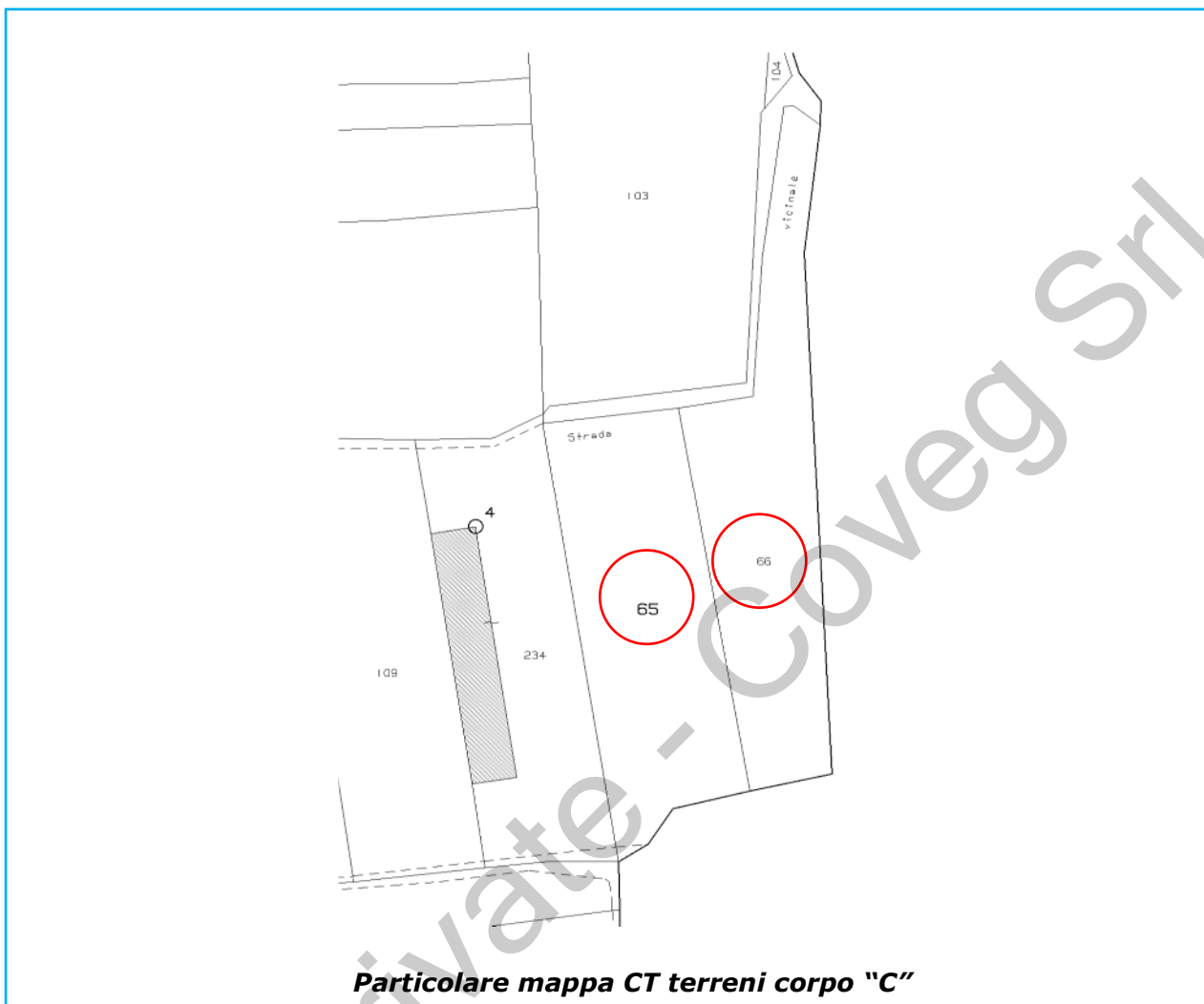
PIANTA SCANTINATO



**Particolare planimetria abitazione corpo "A"**



**Particolare planimetria capannone corpo "B"**



**Particolare mappa CT terreni corpo "C"**

## **2.4 - Consistenze**

Con misurazioni tratte in scala dalle citate planimetrie si riporta il seguente conteggio delle superfici lorde e di quelle commerciali ottenute, queste ultime, con l'applicazione di adeguati Coefficienti di omogeneizzazione come previsto dalle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili"* emanate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Si precisa che comunque dette misure non si ritengono esaustive (a meno di un rilievo puntuale dei beni che non rientra in tale incarico) ma solo riferibili alla concorrenza del valore commerciale del bene che si intende comunque a corpo e non a misura.



Corpo "A"	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
PS1 cantina	mq.	86,30	25%	mq. 21,58
Ps1 autorimessa	mq.	28,00	50%	mq. 14,00
PT - abitazione	mq.	125,60	100%	mq. 125,60
PT - patio	mq.	13,00	25%	mq. 3,25
P1° - soffitta	mq.	102,00	25%	mq. 25,50
SOMMANO arr.ti				mq. 190,00

Corpo "B"	SEL		Coeff.	Sup. commerciale
PT capannone sub.3	mq.	280,00	100%	mq. 280,00
PT tettoia sub. 4	mq.	65,00	25%	mq. 16,25
PT deposito sub. 4	mq.	40,00	100%	mq. 40,00
SOMMANO arr.ti				mq. 336,00

### **Entrambi i corpi di fabbrica insistono nella pc 425 di catastali mq 4.550,00**

### **Consistenza terreni "Corpo C"**

I fondi possiedono una superficie catastale, desumibile dalle relative visure, rispettivamente di mq. 4.410,00 per la pc 65 del fg. 10 e mq 4.350,00 per la pc 66 del fg. 10

## **2.5 - Descrizione Sommaria – Corpo "A" (abitazione pc 425 subb. 1 e 2)**

Al bene si accede a mezzo di una servitù di transito che si dirama dalla via de Bortoli in località San Foca in comune di San Quirino (PN). Il corpo di fabbrica nel suo insieme è rappresentato da una casa unifamiliare in villa, costruita agli inizi degli anni '70, disposta su di un piano rialzato oltre soffitta e seminterrato con locali accessori e autorimessa, all'immobile afferisce una ampia corte di pertinenza.

Per quanto riguarda i materiali di costruzione le strutture in elevazione sono con travi e pilastri in cls armato e muratura di tamponamento; le strutture orizzontali di interpiano sono in c.a. così come l'ossatura delle scale interne, copertura a più falde con orditura in cls armato e copertura in tegole curve.

Internamente l'unità immobiliare nel suo insieme è suddivisa principalmente da pareti in muratura, tinteggiati a tempera, i serramenti esterni sono costituiti da elementi in legno con vetro semplice e doppi serramenti in alluminio anodizzato con vetro camera

completi di cassonetti copri rullo con avvolgibili in PVC, le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica in tutti i vani, per i bagni in piastrelle di ceramica di varia fattura. La corte di pertinenza è adibita a giardino con alberature anche di alto fusto e con accessi carrai, la stessa risulta recintata.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento con corpi radianti completi di valvole e sfiati, derivati in tutti i locali con caldaia a gasolio fuori uso.

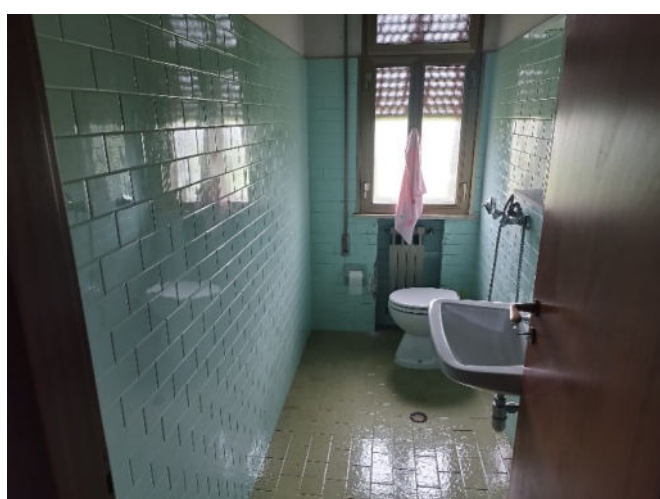
L'impianto elettrico posto sottotraccia è costituito da punti luce e prese non a norma con le attuali regolamentazioni.

A seguito dell'effettuato sopralluogo si può definire lo stato di conservazione mediocre ed abbisognante di opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



**Particolari viste prospettiche degli esterni**





**Particolari viste interne piano rialzato**





**Particolari viste interne piano soffitta**



**Particolari viste interne piano seminterrato**



**Particolari viste caldaia fuori uso**

### **2.5.1 - Descrizione Sommaria – Corpo “B” (capannone pc 425 subb. 3 e 4)**

Al bene si accede a mezzo di una servitù di transito posta sulla pc 425 che si dirama dalla via de Bortoli in località San Foca in comune di San Quirino (PN). Il corpo di fabbrica nel suo insieme è rappresentato da un capannone artigianale di forma regolare con annesso deposito e tettoia, costruito alla fine degli anni '70, disposto su di un piano unico fuori terra, all'immobile afferisce una ampia corte di pertinenza.

Per quanto riguarda i materiali di costruzione le strutture in elevazione sono in muratura mista, la copertura a due falde con intelaiatura in acciaio e manto di copertura in pannelli, si precisa che insite un parziale controsoffitto in fibrocemento ed in considerazione della data di realizzazione si presume in materiale nocivo (eternit).

Internamente l'unità immobiliare nel suo insieme è suddivisa principalmente da pareti in cartongesso e/o metallo, i serramenti esterni sono costituiti da elementi in ferro con vetro semplice, le pavimentazioni sono in liscio di cemento, per i bagni in piastrelle di ceramica di varia fattura. La corte di pertinenza risulta recintata.

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico posto con canaline a vista apparentemente non conforme alle normative vigenti.



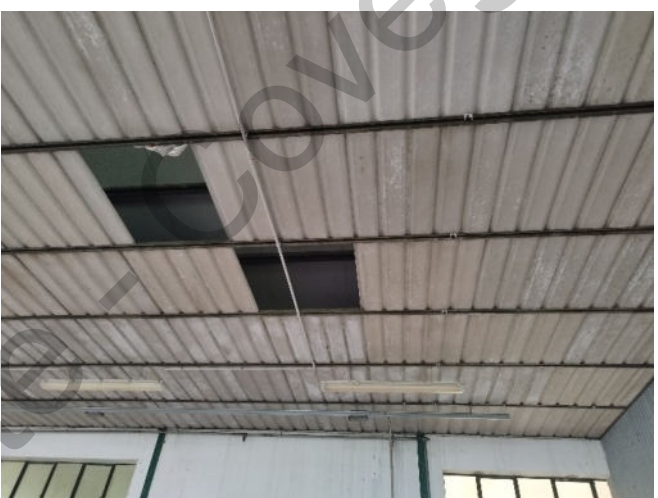
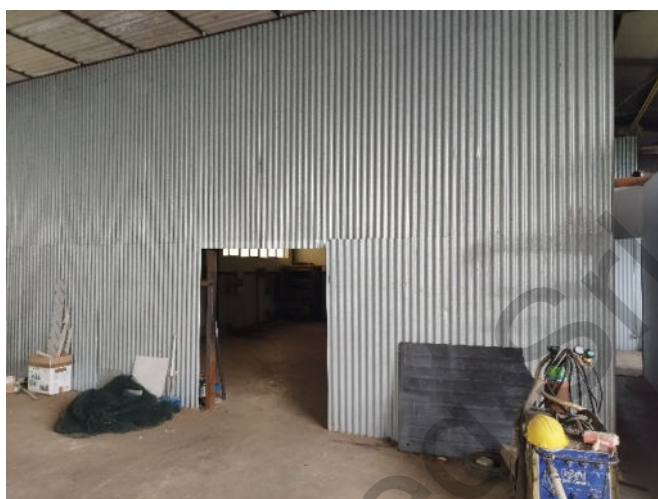
Non risultano rilasciati CPI dai Vigili del Fuoco dato che l'attività non è più in essere.  
A seguito dell'effettuato sopralluogo si può definire lo stato di conservazione mediocre ed abbisognante di opere di manutenzione.



**Particolari viste prospettiche esterne**







#### Particolari viste interne

### 2.5.2 - Descrizione Sommaria – Corpo “C” (terreni ppcc 65-66 fg. 9)

Trattasi di due appezzamenti di terreno contermini di forma irregolare giacenti piani e privi di termini di confine:

Alle due particelle si accede dal prolungamento di via San Biagio ed insistono nel PRGC approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti, in zona in ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E6.2, giusta CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 24/2024 di data 28.03.2024. Allo stato attuale i terreni apparentemente risultano incolti ed attraversati da una linea aerea di alta tensione.



Particolari viste prospettiche



Particolare inserimento geografico sovrapposto alla mappa catastale

## 2.6 - Provenienza e stato di possesso

Alla proprietà, l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 17.03.2023 n 95967/88888/22 e trascritta in Pordenone il 21.03.2023 ai nn° 4117/3226. Alla [REDACTED]



██████████ i corpi "A" – "B" erano pervenuti per successione testamentaria in morte di ██████████ registrata in Pordenone il 30.10.2020 n 372990/88888/20 e trascritta in Pordenone il 30.10.2020 ai nn° 13247/9325 (quanto alla quota di ½ per l'intero del diritto di superficie di cui al fg. 10 pc 425 sub. 3). Alla ██████████ la pc 65 del corpo "C" era pervenuto quanto alla quota di ½ per denuncia di successione in morte di ██████████ registrata in Pordenone il 08.06.1988 n 23/686 e trascritta in Pordenone il 11.06.1988 ai nn° 6577/5023; quanto alla quota di ½ per successione testamentaria in morte di ██████████ registrata in Pordenone il 30.10.2020 n 372990/88888/20 e trascritta in Pordenone il 30.10.2020 ai nn° 13247/9325.

La pc 66 del corpo "C" è pervenuta alla ██████████ per atto di CV a magistero del notaio G. Bevilacqua in data 17.06.1983 rep. 59612 registrato a Pordenone il 27.06.1983 al n° 1737 e trascritto in Pordenone il 14.07.1983 ai nn° 7068/5866.

**Si precisa che si rende necessario provvedere alla redazione di una pratica di successione sostitutiva in quanto per il sub. 3 della pc 425 deve essere traslato anche il diritto di superficie, che attualmente risulta in quota al de cujus De Bortoli Steno ma già traslato alla de cujus De Bortoli Esterina con denuncia di successione testamentaria precedente.**

Al momento del sopralluogo l'immobile e le sue pertinenze sono liberi.

## 2.7 - Evoluzione delle pratiche edilizie

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Quirino sono risultati i seguenti atti autorizzativi:

- **Licenza di costruzione per lavori edili pratica n° 690 dd 17.10.1970** inerente alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (corpo "A");
- **Autorizzazione di abitabilità in data 27.12.1972** (corpo "A");
- **Concessione per l'esecuzione lavori edili prot. N° 442 ut. Pratica 90/77 dd 08.06.1977** per la costruzione di un capannone artigianale (corpo "B");
- **Concessione di variante alla CE precedente per l'esecuzione**

**lavori edili prot. N° 1203 dd 03.06.1978** per la variante alla costruzione di un capannone artigianale (corpo "B");

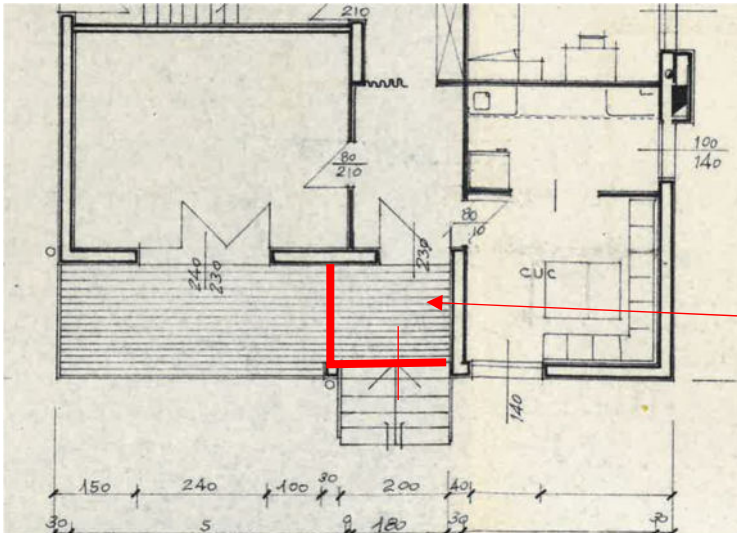
- **Autorizzazione di agibilità in data 07.11.1978** (corpo "B");
- **Concessione per l'esecuzione lavori edili Pratica 19/78 dd 10.04.1978** per la costruzione di una recinzione (mappale 425);
- **Concessione per l'esecuzione lavori edili n° 64 anno 1989 pratica 71/1989 dd 18.12.1989** per modifiche interne al capannone artigianale (corpo "B");
- **Concessione per l'esecuzione lavori edili n° 30 anno 1991 pratica 71/1989 dd 22.07.1991** per ampliamento uso deposito materiali (costruzione tettoia lato ovest corpo "B"); **manca il certificato di agibilità di cui alla fine lavori dd 15.04.1994.**
- **Concessione per l'esecuzione lavori edili n° 71 anno 1995 pratica 57/1995 dd 17.11.1995** per ampliamento – tamponamento tettoia aperta (lato ovest corpo "B"); **manca il certificato di agibilità di cui alla fine lavori dd 30.11.1996 agli atti è presente il certificato di collaudo statico riferito alla tettoia completa di ampliamento di cui alle due CE precedenti.**

## 2.8 - Conformità urbanistica e catastale

### Urbanistica -

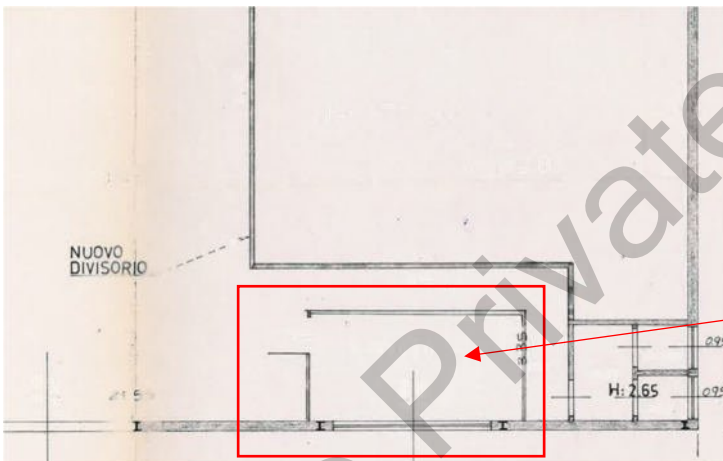
In ossequio alla L. 47/85 e L. 19/2009 e s.m.i. **non è possibile attestare la conformità urbanistica dei beni** in quanto sono state rilevate le seguenti incongruenze che dovranno essere sanate prima della vendita dell'immobile.

**Corpo "A" è presente una veranda nell'ingresso del sottoportico.**



Particolare veranda posta nel sottoportico

**Corpo "B" è presente un ufficio all'interno del capannone non oggetto di autorizzazioni**



### **Catasto**

Le planimetrie catastali in ossequio all'ex art. 29 c. 1 Legge 52/1985 aggiunto al comma 14 dell'art. 19 del D. Lgs. 7 8/2010 convertito con Legge 122/2010 e s.m.i., nonché ulteriori disposizioni legislative vigenti ad oggi in materia devono essere aggiornate per le modifiche urbanistiche sopra riportate oltre che per il divisorio interno riportato nella CE 64/89.

**L'Attestato di Certificazione Energetica non è stato reperito. Lo stesso si rende obbligatorio al fine di un atto di trasferimento immobiliare**

## 2.9 - Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pordenone (aggiornamento del 29.04 e 03.05.2024).

### **RISULTANO NEGATIVI**

E' stata reperita una concessione di servitù di elettrodotto a favore dell'Enel e contro la pc 425 per l'installazione di 1 sostegno per posto di trasformazione



## 2.10 – Valutazione - Corpo “A” (abitazione pc 425 subb. 1 e 2)

### **COMPARABILE A**



villa a schiera di testa e di ampie dimensioni, climatizzata, su 2 piani, con 3 camere da letto e 2 bagni, giardino recintato, di posto auto coperto e di ampia area recintabile sul fronte. Dotazioni: portoncino blindato; doppio clima; serramenti in legno/doppio vetro

Superficie commerciale: mq. 162

Provenienza dato: Proposta Agenzia Immobiliare

Localizzazione: località san Foca

Prezzo richiesto € 179.000,00 si quantifica un ribasso per trattativa del 8,5%



**COMPARABILE B**

villa a schiera di ampie dimensioni, climatizzata, su 2 piani, con 3 camere da letto e 2 bagni Dotazioni: portoncino blindato; doppio clima; serramenti in legno/doppio vetro

Superficie commerciale: mq. 164

Provenienza dato: Proposta Agenzia Immobiliare

Localizzazione: località san Foca

Prezzo richiesto € 163.000,00 si quantifica un ribasso per trattativa del 8,5%

**Calcolo valutativo****TABELLA 1 - DATI**

CARATTERISTICA/PREZZO		A	B	C	subject
PREZZO	€	164.000,00	€ 149.000,00		
DATA	(mesi)	0	0		
SUP. PRINCIPALE (SEL)	mq.	162	164		190
SUP. CANTINA	mq.	2	6		0
SUP. PORTICATO	mq.	0	0		0
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	mq.	0	0		0
SUP. AUTORIMESSA	mq.	0	0		0,00
RESEDE	mq.	0,00	0,00		0,00
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2		2
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3		1
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1		1

**TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE**

SUPERFICIE	R/M	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE (SEL)	1,00	162,00	162,00	164	164,00	-	-
SUP. CANTINA	0,25	2,00	0,50	6,00	1,50	-	-
SUP. PORTICATO	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
SUP. AUTORIMESSA	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
RESEDE	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-
totale			162,50		165,50		0,00
PREZZO MARGINALE		€ 1.009,23		€ 900,30		€ -	

TABELLA 4 - VALUTAZIONE												
	IMMOBILE A				IMMOBILE B				IMMOBILE C			
	prezzi marg	segno	aggiustam		prezzi marg	segno	aggiustam		prezzi marg	segno	aggiustam	
PREZZO	€			164.000,00	€			149.000,00	€			-
DATA	-€	68,33	+	€ -	-€	62,08	+	€ -	€ -	-	+	€ -
SUP. PRINCIPALE (SEL)	€	900,30	+	€ 25.208,46	€	900,30	+	€ 23.407,85	€	-	+	€ -
SUP. CANTINA	€	225,08	-	-€ 450,15	€	225,08	-	-€ 1.350,45	€	-	+	€ -
SUP. PORTICATO	€	540,18	+	€ -	€	540,18	+	€ -	€	-	+	€ -
SUP. SOTT/LOC. SGOM.	€	225,08	+	€ -	€	225,08	+	€ -	€	-	+	€ -
SUP. AUTORIZZATA	€	450,15	+	€ -	€	450,15	+	€ -	€	-	+	€ -
RESEDE	€	90,03	+	€ -	€	90,03	+	€ -	€	-	+	€ -
SERVIZI IGIENICI	€	4.000,00	+	€ -	€	4.000,00	+	€ -	€	-	+	€ -
STATO MANUTENZIONE	€	32.500,00	-	-€ 65.000,00	€	33.100,00	-	-€ 66.200,00	€	-	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€	1.640,00	+	€ -	€	1.490,00	+	€ -	€	-	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€			123.758,31	€			104.857,40	€			-

PREZZO FINALE DEL SUBJECT	€	114.307,85
VALORE ARROTONDATO SUBJECT	€	114.000,00
<b>Verifica Valore Monoparametrico</b>		
Superficie Commerciale (SEL) mq.		190
Valore Unitario a mq.	€	600,00

## 2.11 - Valutazione – Corpo “B” (capannone pc 425 subb. 3 e 4)

### Calcolo valutativo

COMUNE DI SAN QUIRINO - VIA de BORTOLI- FG. 10 PC 425 subb 3-4							
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
Costi diretti e indiretti dell'area (CA)		Tasso o aliquota%	Valore €/mq	Unità di misura	Quantità	Costo €	
Costi	Costo acquisto area CAA - valori IMU della zona		10,0	mq	2.000,00	20.000,00	
Oneri	Oneri acquisto area OAA con IVA (solo spese notarili) 1) Fino a 250.000 euro 3% 2) Da euro 250.000 a 500.000 2,5% 3) Da euro 500.000 a 750.000 2% 4) Da euro 750.000 a 1.000.000 1,5% 5) Da euro 1.000.000 a euro 3.500.000 1% 6) Oltre 3.500.000 0,5%	3,0%		€	20.000,00	600,00	
Costo area (CA)						20.600,00	
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC)		Tasso o aliquota%	Prezzo Unitario	Unità di misura	Quantità	Costo €	
Costi	Costi di bonifica (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc.) COB					0,00	
	Costi di costruzione capannone industriale completo CCC -		550,00	mq	280	154.000,00	
	Costo di costruzione tettoia - CCU		200,00	mq	105	21.000,00	
	Costo di sistemazione superfici esterne CSE -			mq			
	Costo di costruzione recinzione CCR			ml			
	Altri costi a misura CAM (terreno adibito a parcheggio)			mq			
Oneri	Altri costi a corpo (antincendio - fotovoltaico, altri impianti)						
	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS			€/mq.			
	Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC			€/mq.			
	Onerari professionali OP = op% x (CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC)	8%	€	175.000,00	14.000,00		
	Spese generali e amminist. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CSE+CCR+CAM+CAC+)	2%	€	175.000,00	3.500,00		
	Spese di commercializzazione SC =2% x VM (Valore di mercato)	0%	€	2.023.914,00	0,00		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC)						192.500,00	
Oneri finanziari (OF)		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Quota di debito d%	Oneri finanziari	
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area		OFA = d* CA* [(1+r)^n - 1]	20.600	3,50%	14	100,00%	843,60
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione		OFC = d CC [(1+r)^n - 1]	192.500	3,50%	7	100,00%	3.902,01
Oneri finanziari (OF)						4.745,61	
Utile del promotore (UP) 10-15% in funzione della commerciabilità, ed investimento		Costi €	Oneri finanziari	Costi tot. €	Aliquota p%	Utile €	
Utile sui costi diretti e indiretti dell'area e oneri finanziari		UPA = p (CA + OFA)	20.600	844	21.443,60	10,00%	2.144,36
Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari		UPC = p (CC + OFC)	192.500	3.902	196.402,01	10,00%	19.640,20
Utile del promotore (UP)						21.784,56	
Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+(UP)						239.630,17	
Deprezzamenti							
Deprezzamento Fisico (Dfi)		Età apparente t1 (anni)	Vita Utile t2 (anni)	A = t1/t2 (%)	Incidenza in (%)	Quota (%)	Valori €
Quota deprezzamento strutture		60	100	60,00%	70%	30,00%	
Quota deprezzamento finiture		((100*t1/t2)+20)*((100*t1/t2)+20)/(140 - 2,86)					
Quota deprezzamento impianti		30	30	100,00%	10%	10,00%	
Quota deprezz. Fisico totale		QDF	30	30	100,00%	20%	20,00%
						60,00%	
Costi totali dell'area		VA = (CA + OFA + UPA)					23.587,96
Costi totali di costruzione a nuovo		VNC = (CC + OFC + UPC)					216.042,22
Deprezzamento fisico complessivo		Dfi = QDF*VNC					-129.619,16
Deprezzamento Funzionale (Dfu)							
Spese necessarie per adeguamenti funzionali considerate nel deprezzamento (Dece)							
1							
2							
2							
Deprezzamento Funzionale complessivo (Dfu)							
Deprezzamento Economico (DE)							
Il deprezzamento dovuto all'obsolescenza economica-esterna viene determinato in base alla perdita di reddito capitalizzata così come definito al punto N.3.3.2.4 del codice ABI legata a fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche, che influiscono sull'offerta e sulla domanda.							
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito	Superficie mq.	€/mq mese	Mesi	Affitto lordo	75%	Tasso legale(r)	Anni di mancato affitto o anni di vita residua (n)
Affitto con standard ordinari	0,00		12,00	0,00	0,00	1,00%	
Affitto al momento attuale	0,00		12,00	0,00	0,00		
	Differenza canone (a)				0,00		
	Capitaliz. = a*((1+r)^n-1/r*((1+r)^n)						
Deprezzamento economico in base alla perdita di reddito (Depr)							0,00
Deprezzamento per condizioni economiche attuali (Dece)	VRN-Dfi-Dfu	% deprezzamento					
Compreso Dfu	110.011,02	50%					-55.005,51
Deprezzamento economico complessivo (DE)							-55.005,51
Deprezzamento Totale		DT = (Dfi +Dfu + DE)					-184.624,66
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO VM = VA + VNC – DT EURO							55.005,51
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO							55.000,00

## 2.12 - Valutazione – Corpo “C” (terreni ppcc 65-66 fg. 9)

### Calcolo valutativo

La superficie dei terreni viene evinta dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti da:



Identificazione		Sup. catastale		Valore unitario		Valore complessivo
Fg.	Map.	estensione		Valore unitario		Valore complessivo
9	65	mq. 4.410,00	€ 2,00	€		8.820,00
9	66	mq. 4.350,00	€ 2,00	€		8.700,00
SOMMANO arr.ti						€ 17.500,00

## 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI (corpi D-E-F-G)

### CORPO D

#### 3.1 - Identificazione catastale (Aggiornamento del 13.03.2024)

Catasto TERRENI (CORPO D)											LOTTO 3D			
Comune di SAN QUIRINO														
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito				
						Ha	Are	ca		Dominicale		Agrario		
9	130		AA	SEMIN	2	53	00			Euro	41,06	Euro	27,37	
9	130		AB	SEMIN ARB	2	05	30			Euro	3,28	Euro	2,33	
INTESTATI														
Dati anagrafici										Codice Fiscale			Diritti e oneri reali	
1										Proprietà per 1/1				

### 3.2 - Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il fondo si trova in area extraurbana esterna agli abitati, con la presenza di zone prettamente agricole.

### 3.3 - Consistenza

Il mappale possiede una superficie catastale, desumibile dalla relativa visura di mq. 5.830,00.

### 3.4 - Descrizione Sommaria e destinazione urbanistica

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma abbastanza regolare giacente piano privo di termini di confine:

Alla particella si accede da una strada poderale che si dirama da via de Bortoli ed insiste nel PRGC approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti, in zona in ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E6.2, giusta CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 24/2024 di data 28.03.2024. Allo stato attuale il terreno risulta apparentemente incolto.



**Particolare sovrapposizione inserimento corografico e mappa CT**





#### **Particolare documentazione fotografica del lotto**

### **3.5 - Provenienza e stato di possesso**

Alla proprietà, l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 17.03.2023 n 95967/88888/22 e trascritta in Pordenone il 21.03.2023 ai nn° 4117/3226. Alla [REDACTED] corpo "D" era pervenuto per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 30.10.2020 n 372990/88888/20 e trascritta in Pordenone il 30.10.2020 ai nn° 13247/9325 (quanto alla quota di  $\frac{1}{2}$ ). Alla [REDACTED] a il corpo "D" era pervenuto, quanto alla quota di  $\frac{1}{2}$ , per denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 08.06.1988 n 23/686 e trascritta in Pordenone il 11.06.1988 ai nn° 6577/5023.

### **3.6 - Gravami**

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pordenone (aggiornamento del 29.04 e 03.05.2024).

**RISULTANO NEGATIVI**

### **3.7 - Valutazione – Corpo "D" (terreno pc 130 fg. 9)**

#### **Calcolo valutativo**

La superficie dei terreni viene evinta dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti da:





Identificazione		Sup. catastale		Valore unitario		Valore complessivo	
Fg.	Map.	estensione		Valore unitario		Valore complessivo	
9	130	mq.	5.830,00	€	2,00	€	11.660,00
SOMMANO arr.ti						€	11.600,00

## CORPO E

### 4.1 - Identificazione catastale (Aggiornamento del 13.03.2024)

Catasto TERRENI (CORPO E)											LOTTO 3	
Comune di SAN QUIRINO												
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito		
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario	
10	531			PRATO	2	46	55			Euro 21,64	Euro 12,02	
INTESTATI												
Dati anagrafici						Codice Fiscale				Diritti e oneri reali		
1									Proprietà per 1/1			

### 4.2 - Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il fondo si trova in area extraurbana esterna agli abitati, con la presenza di zone prettamente agricole.

### 4.3 - Consistenza

Il mappale possiede una superficie catastale, desumibile dalla relativa visura di mq. 4.655,00.

### 4.4 - Descrizione Sommaria e destinazione urbanistica

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma abbastanza regolare giacente piano

privo di termini di confine:

Alla particella si accede da una strada poderale che si dirama dalla via Nannavecchia ed insiste nel PRGC approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti, in zona in ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E6.2, giusta CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 24/2024 di data 28.03.2024. Allo stato attuale il terreno risulta apparentemente incolto.



#### Particolare sovrapposizione inserimento corografico e mappa CT

### 4.5 - Provenienza e stato di possesso

Alla proprietà, l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 17.03.2023 n 95967/88888/22 e trascritta in Pordenone il 21.03.2023 ai nn° 4117/3226. Alla [REDACTED] il corpo "E" era pervenuto per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 30.10.2020 n 372990/88888/20 e trascritta in Pordenone il 30.10.2020 ai nn° 13247/9325 (quanto alla quota di 1/2). Alla [REDACTED] il corpo "E" era pervenuto, quanto alla quota di 1/2, per denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 08.06.1988 n 23/686 e trascritta in Pordenone il 11.06.1988 ai nn° 6577/5023.

## 4.6 - Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pordenone (aggiornamento del 29.04 e 03.05.2024).

**RISULTANO NEGATIVI**

## 4.7 - Valutazione – Corpo “E” (terreno pc 531 fg. 10)

### Calcolo valutativo

La superficie dei terreni viene evinta dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti da:



Identificazione		Sup. catastale		Valore unitario		Valore complessivo	
Fg.	Map.	estensione		Valore unitario		Valore complessivo	
10	531	mq.	4.655,00	€	2,00	€	9.310,00
SOMMANO arr.ti						€	9.300,00

## CORPO F

### 5.1 - Identificazione catastale (Aggiornamento del 13.03.2024)

Catasto TERRENI (CORPO F)										LOTTO 3F			
Comune di SAN QUIRINO													
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito			
						Ha	Are	ca		Dominicale		Agrario	
7	6			PRATO	2	73	00			Euro	33,93	Euro	18,85
INTESTATI													
Dati anagrafici						Codice Fiscale				Diritti e oneri reali			
1										Proprietà per 1/1			

## **5.2 - Individuazione in mappa catastale e sul territorio**

Il fondo si trova in area extraurbana esterna agli abitati, con la presenza di zone prettamente agricole.

## **5.3 - Consistenza**

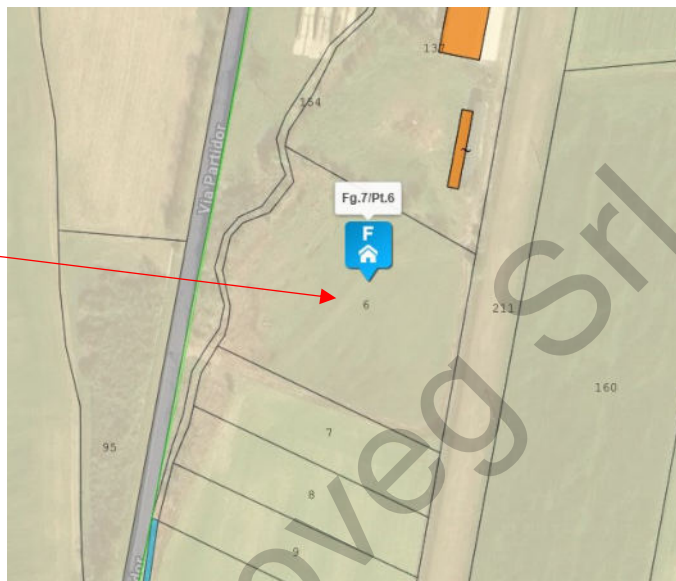
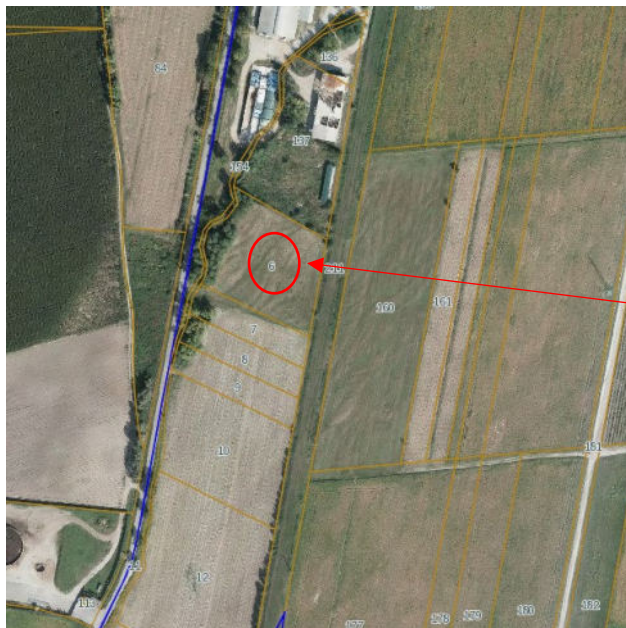
Il mappale possiede una superficie catastale, desumibile dalla relativa visura di mq. 7.300,00.

## **5.4 - Descrizione Sommaria e destinazione urbanistica**

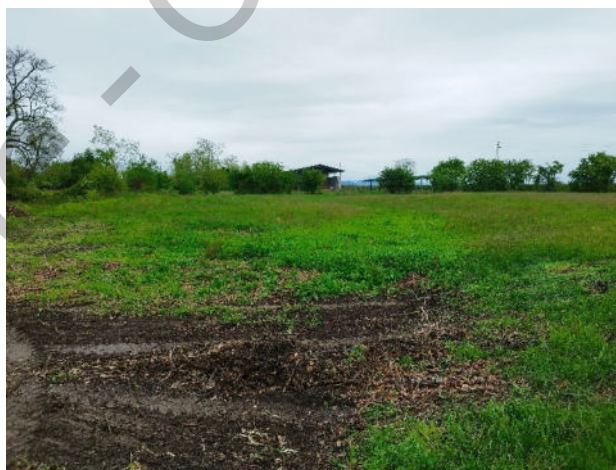
Trattasi di un appezzamento di terreno di forma abbastanza regolare giacente piano privo di termini di confine:

Alla particella si accede dalla via del Partidor attraversando la pc 154 che è un canale ed insiste nel PRGC approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti, in zona in ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E6.2, è soggetta al vincolo di cui all'articolo 1 della Legge n° 431 del 01.08.1985 "Legge Galasso", D.Lgs. 490/99, succ. D.Lgs. 42/2004 – Roggia n° 30 San Foca – Cordenons giusta CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 24/2024 di data 28.03.2024. Allo stato attuale il terreno risulta apparentemente incolto.





**Particolare sovrapposizione inserimento corografico e mappa CT**



**Particolare documentazione fotografica del lotto**

### **5.5 - Provenienza e stato di possesso**

Alla proprietà l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 17.03.2023 n° 95967/88888/22 e trascritta in Pordenone il 21.03.2023 ai nn° 4117/3226. Alla [REDACTED] è pervenuta per atto di CV a magistero del notaio G. Bevilacqua in data 17.06.1983 rep. 59612 registrato a Pordenone il 27.06.1983 al n° 1737 e trascritto in Pordenone il 14.07.1983 ai nn° 7068/5866.

### **5.6 - Gravami**

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pordenone

(aggiornamento del 29.04 e 03.05.2024).

**RISULTANO NEGATIVI****5.7 - Valutazione – Corpo “F” (terreno pc 6 fg. 7)****Calcolo valutativo**

La superficie dei terreni viene ricavata dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti da:



Identificazione		Sup. catastale		Valore unitario		Valore complessivo	
Fg.	Map.	estensione		Valore unitario		Valore complessivo	
7	6	mq.	7.300,00	€	1,50	€	10.950,00
SOMMANO arr.ti						€	11.000,00

**CORPO G****6.1 - Identificazione catastale** (Aggiornamento del 13.03.2024)

Catasto TERRENI (CORPO G)

Comune di SAN QUIRINO

LOTTO 3

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Cl.	Superficie			Deduz	Reddito	
						Ha	Are	ca		Dominicale	Agrario
11	41			VIGNET	1		47	60		Euro 51,63	Euro 29,50
11	42			SEMIN IRRIG	U	4	36	20		Euro 416,77	Euro 259,07

INTESTATI

Dati anagrafici		Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1			Proprietà per 1/1



## 6.2 - Individuazione in mappa catastale e sul territorio

Il fondo si trova in area extraurbana esterna agli abitati, con la presenza di zone prettamente agricole.

## 6.3 - Consistenza

I mappali possiedono una superficie catastale, desumibile dalle relative visure di mq. 4.760,00 per la pc 41 e mq. 43.620 per la pc 42.

## 6.4 - Descrizione Sommaria e destinazione urbanistica

Trattasi di due appezzamenti di terreno contermini di forma abbastanza regolare giacenti piani e privi di termini di confine:

Alle due particelle si accede da una strada di campagna che si dirama dalla via Nannavecchia si precisa che i due mappali sono interclusi ed insistono nel PRGC approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti, in zona in ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA E6.2, giusta CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n° 24/2024 di data 28.03.2024. Allo stato attuale i terreni apparentemente risultano coltivati a vigneto.



**Particolare sovrapposizione inserimento corografico e mappa CT**



#### Particolare documentazione fotografica del lotto

### 6.5 - Provenienza e stato di possesso

Alla proprietà, l'unità oggetto di valutazione è pervenuta per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 17.03.2023 n 95967/88888/22 e trascritta in Pordenone il 21.03.2023 ai nn° 4117/3226. Alla [REDACTED] il corpo "G" era pervenuto per successione testamentaria in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 30.10.2020 n 372990/88888/20 e trascritta in Pordenone il 30.10.2020 ai nn° 13247/9325 (quanto alla quota di ½). Alla [REDACTED] il corpo "G" era pervenuto, quanto alla quota di ½, per denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata in Pordenone il 08.06.1988 n 23/686 e trascritta in Pordenone il 11.06.1988 ai nn° 6577/5023.

Si precisa che la pc 139 del fg. 7 è stata sostituita con la pc 41 del fg. 11 e le ppcc 1 e 16 del fg 11 e le ppcc 38 e 44 del fg. 11 sono state sostituite con il fg. 11 pc 42 per RIORDINO FONDIARIO del 19/12/1989 Pratica n.PN0136465 in atti dal 27/10/2004 DEC. PRES. GIUNTA REG. N. 0654/PRES DEL 19.12.1989 REG. A PN IL 09.04.1990 AL N. 1631 (n. 178227.8/2003).

### 6.6 - Gravami

Dalle ricerche e visure eseguite presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pordenone (aggiornamento del 29.04 e 03.05.2024).

**RISULTANO NEGATIVI**

**Ad eccezione della costituzione di servitù coattiva per acquedotto per atto amministrativo dd 15.10.2003 rep. 654/3 della Regione FVG trascritta a Pordenone il 20.11.2003 ai nn° 18710/12482**

## 6.7 - Valutazione – Corpo “G” (terreni pc 41-42 fg. 11)

### Calcolo valutativo

La superficie dei terreni viene dedotta dalle visure catastali ed i valori di riferimento sono stati desunti da:



Identificazione		Sup. catastale	Valore unitario		Valore complessivo
Fg.	Map.	estensione	Valore unitario		Valore complessivo
11	41	mq. 4.760,00	€	3,00	€ 14.280,00
11	42	mq. 43.620,00	€	3,00	€ 130.860,00
SOMMANO arr.ti					€ 145.000,00

## 4. RIEPILOGO VALUTAZIONI

A conclusione del presente elaborato peritale si richiamano i singoli valori degli immobili così come determinati ai precedenti paragrafi **e precisando che prima della vendita del bene immobile costituente i fabbricati di cui al lotto 1 Corpo “A” e “B” della pc 425 si rende necessario provvedere all’adeguamento urbanistico-catastale e alla definizione dell’Attestazione di Prestazione energetica per i beni immobiliari. Altresì preliminarmente bisogna presentare una denuncia di successione sostitutiva per quanto riportato al paragrafo 2.6 pg 23.-**

IMMOBILE	FORMAZIONE LOTTI	PROCEDIMENTO STIMA	RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
	LOTTO		VALORE DI STIMA	
Abitazione in San Quirino via de Bortoli fg. 10 pc 425 subb. 1 e 2	1 corpo A	M.C.A.	€	<b>114.000,00</b>
Capannone in San Quirino via de Bortoli fg. 10 pc 425 subb. 3 e 4	1 corpo B	coast approach	€	<b>55.000,00</b>
Terreni con destinazione agricola fg. 9 pc 65-66	1 corpo C	monoparametrico	€	<b>17.500,00</b>
Terreno con destinazione agricola fg. 9 pc 130	2 corpo D	monoparametrico	€	<b>11.600,00</b>
Terreno con destinazione agricola fg. 10 pc 531	2 corpo E	monoparametrico	€	<b>9.300,00</b>
Terreno con destinazione agricola fg. 7 pc 6	2 corpo F	monoparametrico	€	<b>11.000,00</b>
Terreni con destinazione agricola fg. 11 ppcc 41-42	2 corpo G	monoparametrico	€	<b>145.000,00</b>

### Assunzioni e limiti

- ✚ *Il sottoscritto nel trasmettere il presente Rapporto di valutazione composto da n° 44 pagine compresa asseverazione, dichiara:*
- ✚ *Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.*
- ✚ *Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile ed è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.*
- ✚ *Di aver ispezionato di persona la proprietà.*
- ✚ *Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.*
- ✚ *Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse.*
- ✚ *Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.*
- ✚ *Non ha alcun interesse verso il bene in questione.*
- ✚ *Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi.*
- ✚ *Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es.amianto) nei fabbricati oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, etc.*
- ✚ *Di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima.*
- ✚ *Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio.*



- ❑ *Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori e/o spese di carattere condominiale.*
- ❑ *Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.*
- ❑ *Che la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta.*
- ❑ *Che lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa, oltre a quanto stabilito al precedente punto anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n.46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.*

Fatto e sottoscritto in Udine il giorno 6 maggio 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

**(per.ind.ed. Carlo Sala)**





Reg. Assev. N° 696424



## TRIBUNALE DI UDINE

### VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2024 il giorno 6 del mese di maggio avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale di Udine comparso il perito Sig. Sala per.ind.ed. Carlo nato il 13 novembre 1963 a Udine (UD) residente in Udine alla Via Venezia 289 identificato con C.I. n° CA832120NK rilasciata dal Ministero dell'Interno il 14.11.2022 Codice Fiscale SLACRL63S13L483O il quale chiede di asseverare l'unita perizia, redatta per conto dell' [REDACTED]

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta ripetendo

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'".**

Il Perito

Il Funzionario Giudiziario



Carlo Sala per.ind.ed.  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
DOLE CARLO ALBERTO LENOCI  
CAI

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **06/10/2025**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/10/2025**

**Dati identificativi:** Comune di **SAN QUIRINO (I136) (PN)**

Foglio **10** Particella **425** Subalterno **3**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 451,49**

Zona censuaria **B**,

Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **282 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIA SAN FOCA n. 31 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **296 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 Pratica n. PN0112958 in atti dal 25/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24607.1/2014)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

**> Dati identificativi**

Comune di **SAN QUIRINO (I136) (PN)**

Foglio **10** Particella **425** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 05/08/1997 in atti dal 05/08/1997  
COLLEGAMENTO C.T. (n. C01073.1/1997)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SAN QUIRINO (I136) (PN)**

Foglio **10** Particella **425**

**> Indirizzo**

VIA SAN FOCA n. 31 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014  
Pratica n. PN0112958 in atti dal 25/11/2014  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 24607.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 451,49**  
Zona censuaria **B**,  
Categoria **C/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **282 m<sup>2</sup>**

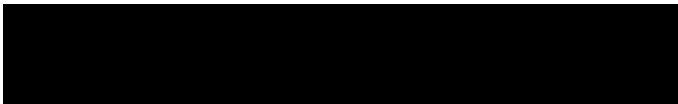
VARIAZIONE del 05/08/1997 in atti dal 05/08/1997  
COLLEGAMENTO C.T. (n. C01073.1/1997)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **296 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
05/08/1997, prot. n. C01073

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**



Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
19/02/2020 Pubblico ufficiale PORDENONE Sede  
PORDENONE (PN) Sede TIK Registrazione Volume  
88888 n. 283322 registrato in data 02/07/2025 -  
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE\*SI  
RECUPERA L'ESITO TENENDO CONTO ANCHE  
DELLA SUCCESSIONE SUCCESSIONE DI DE BORTOLI  
ESTERINA IN MODO DA AVERE UNA SITUAZIONE  
CORRETTA ALL'ATTUALITA' Voltura n. 9330.1/2025 -  
Pratica n. PN0063745 in atti dal 28/08/2025

Visura telematica

Legenda

a) C/3: Laboratori per arti e mestieri



# ALLEGATO LOTTO 3G



## CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO (ex art. 45 L 203/82)

Alla stipulazione ed alla conclusione del presente accordo, ai sensi dell'art. 45 della legge n° 203/82 partecipano la Confagricoltura di Pordenone e la Federazione Provinciale Coldiretti di Pordenone, i rappresentanti delle quali danno atto di essere intervenuti nel corso delle trattative e di poter sottoscrivere detto accordo in quanto sono stati contemplati, rappresentati e tutelati gli interessi delle categorie economiche dei proprietari affittanti e degli affittuari conduttori e coltivatori diretti, in conformità alle funzioni rappresentative che i sopra citati sindacati provinciali di categoria e le Federazioni Nazionali di categoria assolvono statutariamente;

tutto ciò premesso:

concedono in affitto

un fondo rustico di complessivi Ha. 4.83.80 sito in Comune di San Quirino così distinto:

Foglio	Mappale	Ha. a. ca.
11	41	0.47.60
11	42	4.36.20

I proprietari concedono in affitto il terreno con impianto idraulico fisso diviso in 5 file e 35 attacchi con tubi per inserire i getti, con n° 5 saracinesche meccaniche collegate a 5 automatiche. Eventuali rotture che dovessero intervenire all'impianto dopo la sottoscrizione del contratto, sono a carico dell'affittuario

Le parti, con l'assenso delle organizzazioni professionali sopra citate, convengono, in deroga agli articoli 22 e 1 della legge 203/82 che l'affitto sia di **15 (quindici) annate agrarie**, a decorrere dalla data del 11.11.2013, pertanto alla data improrogabile del **10.11.2028** il rapporto sarà risolto senza altri avvisi o disdette e l'affittuario si obbliga a rilasciare il fondo concessogli a libera disposizione dei concedenti perché ne possano disporre come meglio crederanno.

Ferme restando tutte le altre pattuizioni previste nel contratto di affitto agrario, la Signora [redatto] ai sensi e per gli effetti della Riforma di medio termine della PAC prevista dal Reg. CE n. 1782/03 e successivi regolamenti attuativi, unitamente ai terreni, con il presente atto trasferisce, in via temporanea, al Signor [redatto] che accetta, i titoli all'aiuto da lei maturati ed iscritti a suo nome al Registro Nazionale Titoli. Le parti si danno reciprocamente atto che i titoli trasferiti, intestati alla Sig.ra [redatto] - ai sensi dell'articolo 12, par. 4 del Reg. (CE) N.

795/2004 sono i seguenti:

TIPOLOGIA TITOLI	QUANTITA'	VALORE UNITARIO E	SUP. UNITARIA DI RIFERIMENTO (HA,AA)	PROGRESSIVO DA	PROGRESSIVO A
ORDINARIO	4	419,21	1,00	000002932091	000002932094
ORDINARIO	1	251,53	0,60	000002932098	000002932098

TOTALE VALORE NOMINALE € 1.928,37

Le parti si danno atto che i diritti all'aiuto trasferiti (n. 5), corrispondenti ad una superficie complessiva di riferimento di Ha 4.60, sono equivalenti agli ettari ammissibili concessi in affitto; inoltre le parti si danno reciprocamente atto che il valore attuale di ciascuno dei titoli potrebbe subire ulteriori modificazioni a seguito dell'applicazione della normativa comunitaria, nonché di successivi interventi legislativi. Tali modifiche non potranno incidere sulla efficacia e validità del contratto per avere già le parti tenuto conto di ciò, rinunciando al riguardo a qualunque richiesta di adeguamento del canone come pattuito nel presente accordo. L'Affittuario si obbliga ad utilizzare i titoli trasferiti nel rispetto delle condizioni e dei vincoli

attribuiti agli stessi dalla normativa comunitaria e nazionale. L'Affittuario si obbliga altresì ad utilizzare i titoli trasferiti nella loro totalità per tutta la durata dell'affitto. L'Affittuario si fa carico, altresì, di effettuare se possibile, tutti gli adempimenti anche amministrativi necessari per conservare, ai sensi della legislazione nazionale e comunitaria, la titolarità dei diritti all'aiuto in capo alla Proprietaria. Alla cessazione del contratto di affitto per scadenza naturale ovvero per altra causa, la Proprietaria rientrerà nella piena disponibilità dei terreni e dei titoli ceduti temporaneamente con il presente atto.

Tenuto conto della qualità e classe del terreno e dello stato di produttività, il canone è determinato nella misura di complessivi **€ 5.000,00.- (cinquemila/00)** annue da pagarsi in due rate posticipate scadenti, la prima, il 29.06.2014 e la seconda il 10.11.2014 e così anche per gli anni successivi sempre entro il 29.06 ed il 10.11 di ogni anno. Le parti si impegnano inoltre ad incontrarsi, trascorsi 3 anni dalla data di decorrenza del contratto, per l'aggiornamento del canone in base all'adeguamento ISTAT (indice FOI) con riferimento alle variazioni intervenute nell'anno precedente; l'eventuale aggiornamento non potrà comunque diminuire il canone stabilito in data odierna.

L'affittuario è sin d'ora autorizzato ad eseguire i seguenti miglioramenti fondiari, ritenuti necessari, compreso spianamenti, impianti irrigui, piantumazione ed estirpo vigneti e quanto fosse necessario al fine di rendere più agevole e produttivo il bene locato. I concedenti autorizzano fin d'ora l'affittuario a presentare istanze ai vari Enti, Comuni e Regione per l'ottenimento di autorizzazioni, concessioni e finanziamenti sulla base delle normative nazionali, regionali, e comunitarie. L'affittuario potrà chiedere per gli investimenti fatti l'eventuale rimborso I.V.A., dichiarando fin d'ora che qualsiasi opera infrastrutturale verrà interamente realizzata con propri ed esclusivi fondi. A risoluzione del citato atto di affitto, l'affittuario fin d'ora, dichiara che non avrà nulla a pretendere dai proprietari relativamente agli investimenti e migliorie apportate al fondo locato ed inoltre si impegna a ripristinare l'intero fondo locato ed a restituirlo ai concedenti nello stesso stato produttivo in cui lo ha ricevuto, ossia terreno coltivato a seminativo irriguo.

Le spese di irrigazione saranno a carico dell'affittuario che si impegna a comunicarne la voltura e a far emettere, pertanto, a proprio nome le cartelle esattoriali del Consorzio di Bonifica Cellina Meduna.

L'affittuario si impegna a condurre i terreni locati secondo le buone tecniche agrarie, rispettando la destinazione economica degli stessi.

Alla cessazione del presente accordo all'affittuario non spetterà alcuna forma di indennizzo.

Il reddito dominicale sarà a carico dei concedenti mentre il reddito agrario sarà a carico dell'affittuario.

Le spese di registrazione del presente accordo sono a carico dell'affittuario.

Il presente accordo annulla ogni precedente impegno.

Fatto, letto ed approvato le parti si sottoscrivono.

Pordenone, 12.11.2013



19 NOV. 2013

520,00

registrazione  
n° 1829 3  
i cui per la data 2013  
cor allegati:

PER IL DIRETTORE  
SILVANO DEL MASCHIO

