
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **182/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Cell.: 3392605154
Email: ing.nicita@gmail.com
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Quirino 27 - San Quirino (PN) - 33080

Descrizione zona: Il Comune di San Quirino, situato nella regione del Friuli Venezia Giulia, ha circa 4.200 abitanti e si trova nella pedemontana pordenonese. Il Comune si trova in una posizione strategica, distante circa 8 km da Pordenone, il che lo rende un centro per il commercio e l'industria. Il Comune è inoltre ricco di storia e tradizione, con un nucleo storico che risale al 1000 d.C. È un ottimo punto di partenza per esplorare le vicine Prealpi Carniche.

Lotto: 001

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 203, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1880 mq, reddito dominicale: € 12.14, reddito agrario: € 8.74

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED] (TS) il

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 204, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5610 mq , reddito dominicale: € 43.46, reddito agrario: € 28.97

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 205, superficie catastale 5430 mq, reddito dominicale: € 41.06, reddito agrario: € 27.04

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 206, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 740 mq, reddito dominicale: € 7.07, reddito agrario: € 4.40

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 207, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5350 mq, reddito dominicale: € 41.45, reddito agrario: € 27.63

Corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 1, indirizzo Via san Quirino n.27, piano T-1, comune San Quirino, categoria A/2, classe 2, consistenza 8.5 vani, superficie 181, rendita € 834.08;

[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 2, indirizzo Via san



Quirino n.27, piano T-1, comune San Quirino, categoria C/2, classe 5, consistenza 240, superficie 252, rendita € 384.24,

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 3, indirizzo Via san Quirino n.27, piano S1-T-1, comune San Quirino, categoria C/2, classe 5, consistenza 70, superficie 103, rendita € 112.07;

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 4, indirizzo Via san Quirino n.27, piano T, comune San Quirino, categoria C/7, classe 2, consistenza 219, superficie 221, rendita € 106.32;

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 5, indirizzo Via san Quirino n.27, piano T, comune San Quirino (bene comune non censibile);

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 300, superficie catastale 3618 mq (ente urbano).

2. Possesso

Bene: via San Quirino 27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine al C.F. foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5) e al C.T. foglio 17 part. 300.

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Quirino 27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine al C.F. foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5) e al C.T. foglio 17 part. 300.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Quirino 27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203

Creditori Iscritti:

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204

Creditori Iscritti:

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205

Creditori Iscritti:

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206

Creditori Iscritti:

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207

Creditori Iscritti:

Corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine al C.F. foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5) e al C.T. foglio 17 part. 300.

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via San Quirino 27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206

Comproprietari: Nessuno

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207



Comproprietari: Nessuno

Corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine al C.F. foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5) e al C.T. foglio 17 part. 300.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Quirino 27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206

Misure Penali: NO

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207

Misure Penali: NO

Corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine al C.F. foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5) e al C.T. foglio 17 part. 300.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Quirino 27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine al C.F. foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5) e al C.T. foglio 17 part. 300.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via San Quirino 27 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 180.000,00



Premessa

1 - PREMESSA

Con provvedimento del 12 aprile 2025 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 182/2024 del R.G. Es..

2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il giorno 17 aprile 2025. L'Illustrissima S.V. ha assegnato al sottoscritto il termine del 10 settembre 2025 per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica. A seguito di richiesta di proroga inoltrata dal sottoscritto, la S.V. ha differito l'udienza al 23 gennaio 2026.

3 - LE OPERAZIONI PERITALI

• 1° SOPRALLUOGO

In data 30 maggio 2025 alle ore 14.30 (si confronti allegato n. 3 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti dal custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in San Quirino, via San Quirino n. 27, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza: dell'esecutario [REDACTED] del custode giudiziario avv. Giulia Scaramuzza.

Lì, il Perito Estimatore ha accertato l'esatta ubicazione degli immobili, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura esegui un dettagliato rilievo degli immobili e scatto molte foto.

Il Perito Estimatore chiuse le operazioni peritali alle ore 16.00.

• 2° SOPRALLUOGO

In data 25 Luglio 2025 alle ore 10.00 (si confronti allegato n. 3 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in San Quirino, via San Quirino n. 27, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza dell'esecutario [REDACTED] del geometra Caretta Giorgio (topografo di mia fiducia).

Lì, il Perito Estimatore e il geometra Caretta hanno visionato gli immobili. Il Perito Estimatore ha inoltre eseguito alcune foto.

Il Perito Estimatore chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 10.15.

• 3° SOPRALLUOGO

In data 15 Ottobre 2025 alle ore 10.15 (si confronti allegato n. 3 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in San Quirino, via San Quirino n. 27, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza dell'esecutario [REDACTED] del geometra Caretta Giorgio (topografo di mia fiducia) e del suo collaboratore Buna Riccardo.

Lì, il Perito Estimatore e il geometra Caretta hanno eseguito il rilievo topografico degli immobili da regolarizzare. Il Perito Estimatore ha inoltre eseguito alcune foto.

Il Perito Estimatore chiuse le operazioni peritali alle ore 11.50.

• 4° SOPRALLUOGO

In data 15 dicembre 2025, alle ore 12:40 (si veda l'allegato n. 4, Verbale di sopralluogo), il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in San Quirino, via San Quirino n. 27, per espletare il mandato ricevuto. Sul posto è stata riscontrata la presenza dell'esecutario [REDACTED]

In tale occasione, il Perito Estimatore ha appurato che la tensostruttura, irregolare dal punto di vista urbanistico, è stata smontata. La sig.ra [REDACTED] ha inoltre comunicato che, nei prossimi giorni, provvederà a smontare anche le due cassette in legno, anch'esse non in regola con la normativa urbanistica.



[REDACTED] ha infine dichiarato che tramite il mio legale ho contattato l'avvocato della creditrice all'inizio di novembre, senza tuttavia ricevere risposta in merito alla definizione del contenzioso.
Il Perito Estimatore ha dichiarato chiuse le operazioni peritali alle ore 12:59.



Beni in **San Quirino (PN)**Località/Frazione
via San Quirino 27**Lotto: 001**

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio 17 particella 203.

agricolo sito in San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino
n. 27Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 203, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1880 mq, reddito dominicale: € 12.14, reddito agrario: € 8.74

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984Confini: L'immobile confina ad ovest e sud con la particella 204 e con corso d'acqua, a est e a nord con la particella 202 e 300.

Informazione sulla conformità catastale Si è constatata la presenza di una piccola casetta in lamiera non ancorata stabilmente al suolo. Tale manufatto risulta realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio e in contrasto con lo strumento urbanistico vigente; l'opera non è sanabile e, pertanto, deve essere demolita .

In ossequio alle disposizioni impartite dall'Ill.mo G.E. in data 10/12/2025, e considerata la natura precaria del manufatto destinato alla rimozione, non si è proceduto alla variazione delle planimetrie catastali. Lo stato dei luoghi verrà ripristinato mediante la demolizione dell'opera.

Pertanto, si dichiara la conformità catastale del bene al netto della porzione abusiva sopra descritta, della quale si indica la rimozione per il ripristino dello stato legittimo. Gli oneri di demolizione e smaltimento sono stati quantificati e decurtati dal valore di stima.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.



Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204.

agricolo sito in San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino
n. 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 204, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5610 mq, reddito dominicale: € 43.46, reddito agrario: € 28.97

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: L'immobile confina ad ovest e sud con la particella 205 e con corso d'acqua, a est e a nord con la particella 203 e 300.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205.

agricolo sito in San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino
n. 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 205, superficie catastale 5430 mq, reddito dominicale: € 41.06, reddito agrario: € 27.04

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: L'immobile confina ad ovest con la particella 206, a sud con corso d'acqua, a est e a nord con la particella 204 e 300.

Note: L'immobile è suddiviso in due porzioni: Porzione AA, classe 2, superficie 5000 mq, seminativo. Porzione BB, classe 1, superficie 430 mq, prato.

Informazione sulla conformità catastale Si è constatata la presenza di una casetta in legno non ancorata stabilmente al suolo e aperta su un lato. Tale manufatto risulta realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio e in contrasto con lo strumento urbanistico vigente; l'opera non è



sanabile e, pertanto, deve essere demolita.

In ossequio alle disposizioni impartite dall'Ill.mo G.E. in data 10/12/2025, e considerata la natura precaria del manufatto destinato alla rimozione, non si è proceduto alla variazione delle planimetrie catastali. Lo stato dei luoghi verrà ripristinato mediante la demolizione dell'opera.

Pertanto, si dichiara la conformità catastale del bene al netto della porzione abusiva sopra descritta, della quale si indica la rimozione per il ripristino dello stato legittimo. Gli oneri di demolizione e smaltimento sono stati quantificati e decurtati dal valore di stima.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio 17 particella 206.

**agricolo sito in San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino
n. 27**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 206, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 740 mq, reddito dominicale: € 7.07, reddito agrario: € 4.40

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: L'immobile confina ad ovest con la particella 207 a sud con corso d'acqua, a est e a nord con la particella 205.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio 17 particella 207.

**agricolo sito in San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino
n. 27**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione:

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 207, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5350 mq, reddito dominicale: € 41.45, reddito agrario: € 27.63

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: L'immobile confina a sud con corso d'acqua, a est con la particella 206 e a nord con la particella 300.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine al C.F. foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5) e al C.T. foglio 17 part. 300.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino n. 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 1, indirizzo Via san Quirino n.27, piano T-1, comune San Quirino, categoria A/2, classe 2, consistenza 8.5 vani, superficie 181 mq, rendita € 834.08.

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/06/2009 Pratica n. PN0 117066 in atti dal 04/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1322.1/2009) COSTITUZIONE del 04/06/2009 in atti dal 04/06/2009 (n.001322/2009) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2010 Pratica n. PN0105712 in atti dal 26/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5391.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n. PN0112017 del 04/06/2010 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati VARIAZIONE del 30/10/2012 Pratica n. PN0192145 in atti dal 30/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 18490.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. PN0112017 del 04/06/2010 - Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. pn0048405 del 13/03/2012 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Confini: L'immobile confina ad ovest con la particella 471, a sud, est e nord con la corte censita al foglio 17, part. 300, sub. 5 bene comune non censibile. la particella 300 confina ad ovest con la particella 471 , a sud con la particella 207, a nord con le particelle n. 165 e n. 471 e ad est con le paticelle nn. 202, 203, 204, 205, 371.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 2, indirizzo Via san Quirino n.27, piano T-1, comune San Quirino, categoria C/2, classe 5, consistenza 240 mq, superficie 252 mq, rendita € 384.24.

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/06/2009 Pratica n. PN0117066 in atti dal 04/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1322.1/2009) COSTITUZIONE del 04/06/2009 in atti dal 04/06/2009



(n.001322/2009) VARIAZIONE NEL CLASSAMEN1-ro del 26/05/2010 Pratica n. PN0105712 in atti dal 26/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5391.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n. PN0112017 del 04/06/2010 -Annotazioni: classamento e rendita rettificati VARIAZIONE del 30/10/2012 Pratica n. PN0192146 in atti dal 30/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 18491.1/2012) Notifica effettuata. con protocollo n. PN011201 7 del 04/06/2010 Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. pn0048405 del 13/03/2012 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Confini: L'immobile confina ad ovest con la particella 471, a sud, est e nord con la corte censita al foglio 17, part. 300, sub. 5 bene comune non censibile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 3, indirizzo Via san Quirino n.27, piano S1-T-1, comune San Quirino, categoria C/2, classe 5, consistenza 70 mq, superficie 103 mq, rendita € 112.07.

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/06/2009 Pratica n. PN0117066 in atti dal 04/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1322.1/2009) COSTITUZIONE del 04/06/2009 in atti dal 04/06/2009 (n.001322/2009) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2010 Pratica n. PN0105712 in atti dal 26/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5391.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n. PN01 12017 del 04/06/2010 -Annotazioni: classamento e rendita rettificati VARIAZIONE del 30/10/2012 Pratica n. PN0192147 in atti dal 30/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 18492.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. PN0112017 del 04/06/2010 - Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. pn0048405 del 13/03/2012 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Confini: L'immobile confina ad ovest con la particella 471, a sud, est e nord con la corte censita al foglio 17, part. 300, sub. 5 bene comune non censibile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 4, indirizzo Via san Quirino n.27, piano T, comune San Quirino, categoria C/7, classe 2, consistenza 219 mq, superficie 221 mq, rendita € 106.32

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/06/2009 Pratica n. PN0117066 in atti dal 04/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1322.1/2009) COSTITUZIONE del 04/06/2009 in atti dal 04/06/2009 (n.001322/2009) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2010 Pratica n. PN0105712 in atti dal 26/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5391.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n. PN0112017 del 04/06/2010 -Annotazioni: classamento e rendita rettificati VARIAZIONE del 30/10/2012 Pratica n. PN0192148 in atti dal 30/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 18493.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. PN0112017 del 04/06/2010 - Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. pn0048405 del 13/03/2012 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Confini: L'immobile confina ad ovest con la particella 471, a sud, est e nord con la corte censita al foglio 17, part. 300, sub. 5 bene comune non censibile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 300, subalterno 5, indirizzo Via



san Quirino n.27, piano T, comune San Quirino

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/06/2009 Pratica n. PN0117066 in atti dal 04/06/2009 COSTITUZIONE (n. 1322.1/2009) COSTITUZIONE del 04/06/2009 in atti dal 04/06/2009 (n.001322/2009)

Note: Bene comune non censibile ai sub 1, 2, 3, 4. si Precisa che la p.lla 300 deriva dalla fusione delle pile 300 (ex 208/b), 172, 210 (ex 210/c), 299 (ex 21.0/a) e 301 (ex 245/b).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

Diritto di: Proprieta' per 1/1, sezione censuaria San Quirino, foglio 17, particella 300, superficie catastale 3618 mq

Derivante da: Superficie di Impianto pubblicata il 18/12/1984

Confini: la particella 300 confina ad ovest con la particella 471 , a sud con la particella 207, a nord con le particelle n. 165 e n. 471 e ad est con le particelle nn. 202, 203, 204, 205, 371.

Note: Ente urbano

Informazione sulla conformità catastale: si è constatata la realizzazione di una tettoia e casetta in legno in assenza di idoneo titolo edilizio e in contrasto con lo strumento urbanistico vigente. Per quanto sopra esposto, si evidenzia la NON conformità catastale del solo immobile identificato al particella 300 Sub. 4 e 5.

Note: In data 05/12/2025, lo scrivente ha presentato istanza di chiarimenti al G.E. in merito agli adempimenti catastali, evidenziando l'obbligo di demolizione delle porzioni abusive non sanabili. In particolare, è stato chiesto se fosse sufficiente descrivere esaurientemente lo stato di fatto e di diritto nella relazione, o se fosse necessario procedere preventivamente all'accatastamento, seppur provvisorio, delle opere da demolire.

In data 10-12-2025 Il G.E. rispondeva all'istanza (cfr. allegato Istanza). Si riporta per completezza la risposta: **"Il Giudice dell'esecuzione, letta l'istanza depositata il 05/12/2025 dallo stimatore ing. NICITA ANTONINO; ritenuto sufficiente procedere ad una descrizione dello stato di fatto e di diritto delle porzioni non sanabili e soggette a demolizione, purché vengano approfonditi, anche mediante verifiche presso l'ufficio tecnico comunale, l'insanabilità delle opere e l'obbligo di loro demolizione, in termini di certezza, nonché vengano quantificati gli oneri di demolizione (spese tecniche e amministrative, lavorazioni comprensive di messa in sicurezza e smaltimento rifiuti ecc);**

P.Q.M.

Provvede sull'istanza nei termini di cui in parte motiva."

Pertanto, si assevera la conformità catastale del bene al netto delle porzioni abusive sopra descritte, delle quali si indica la rimozione per il ripristino dello stato legittimo. Gli oneri di demolizione e smaltimento sono stati quantificati e decurtati dal valore di stima.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati nella frazione di San Foca del Comune di San Quirino. Gli immobili distano circa 3 chilometri dal medesimo Comune. La zona ha caratteristica agricola con terreni pianeggianti e fertili, ideali per diverse colture. Spesso sono dotati di sistemi di irrigazione, rendendoli particolarmente produttivi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.



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

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile, Venezia, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio.

Attrazioni storiche: villa Cattaneo - sec. XVIII -, il patrimonio artistico di San Quirino va cercato negli edifici ecclesiastici: la chiesa di San Quirino (con dipinti di P.A. Novelli, sec. XVIII) e il vicino oratorio.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 87 km, Fermata ATAP 500 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203
agricolo sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204
agricolo sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205
agricolo sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206
agricolo sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207
agricolo sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine
foglio 17 part. 300
Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 30/10/2024 rep. 2940 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2024 ai nn. 17189/13057;
Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14615/8296; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3745/493; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000;



Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14616/8297; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3746/494; Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 75.000;

Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 203

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 30/10/2024 rep. 2940 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2024 ai nn. 17189/13057;

Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14615/8296; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3745/493; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000;

Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14616/8297; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3746/494; Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 75.000;

Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 204

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 30/10/2024 rep. 2940 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2024 ai nn. 17189/13057; Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]



[REDACTED] A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14615/8296; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3745/493; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000; Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14616/8297; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3746/494; Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 75.000; Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 205

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 30/10/2024 rep. 2940 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2024 ai nn. 17189/13057; Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14615/8296; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3745/493; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000; Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14616/8297; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3746/494; Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 75.000; Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 206

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 30/10/2024 rep. 2940 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2024 ai nn. 17189/13057; Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204,



Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14615/8296; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3745/493; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000; Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14616/8297; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3746/494; Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 75.000; Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio 17 particella 207

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 30/10/2024 rep. 2940 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2024 ai nn. 17189/13057; Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14615/8296; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3745/493; Importo ipoteca: € 225.000; Importo capitale: € 125.000; Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/02/2014 ai nn. 14616/8297; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2014 ai nn. 3746/494; Importo ipoteca: € 135.000; Importo capitale: € 75.000; Note: Grava su San Quirino Foglio 17 Particella 300 Sub. 1, Particella 300 Sub. 2, Particella 300 Sub. 3, Particella 300 Sub. 4, Particella 300 Sub. 5, San Quirino Foglio 17 Particella 203, Particella 204, Particella 205, Particella 206, Particella 207, Particella 300.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5) e Particella 300.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 203

sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione. Il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Millesimi di proprietà: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Attestazione Prestazione Energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Note Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 204

sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione. Il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Millesimi di proprietà: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Attestazione Prestazione Energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Note Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 205

sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.

Millesimi di proprietà: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto



dell'esecuzione

Attestazione Prestazione Energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Note Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 206

sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.**Millesimi di proprietà:** il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Attestazione Prestazione Energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Note Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: terreno agricolo al foglio17 particella 207

sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.

Millesimi di proprietà: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Attestazione Prestazione Energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Note Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Quirino (PN), via San Quirino n. 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.

Millesimi di proprietà: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Attestazione Prestazione Energetica: Scaduto

Indice di prestazione energetica: Non Calcolato

Note Indice di prestazione energetica: non è stato possibile acquisire la certificazione in quanto la caldaia è priva di libretto d'impianto.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietarii ante ventennio al 30/12/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sartori, in data 06/10/1966, ai nn. 91166; registrato a Pordenone, in data 22/10/1966, ai nn. 6869 vol. 198 mod. II.

Note: relativamente alla particella 203

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario ante ventennio al 30/12/2013** . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 25/06/1992, ai nn. 90/762; trascritto a Pordenone, in data 28/08/1992, ai nn. 9890/7625.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle particelle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle particelle 203, 205, 206 e 207, assieme alla signora [REDACTED] infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dal rispettivo marito e padre signor [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 08/06/2009, ai nn. 37/1091/9; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2009, ai nn. 11898/7796.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle p.lle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle p.lle 203, 205, 206 e 207, ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dalla figlia signora [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] **Diritto di: Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/2013 ad oggi.** In forza di atto di



compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 30/12/2013, ai nn. 14389/8102; trascritto a Pordenone, in data 29/01/2014, ai nn. 1601/1379.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 203

Titolare/Proprietario: A [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 19/09/1991**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notar Giuseppe Salice di Pordenone, in data 03/01/1969, ai nn. 52409; registrato a Pordenone, in data 15/01/1969, ai nn. .
Note: dato relativo alla particella 204

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 30/12/2013**. In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 25/06/1992, ai nn. 90/762; trascritto a Pordenone, in data 28/08/1992, ai nn. 9890/7625.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle particelle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle particelle 203, 205, 206 e 207, assieme alla signora [REDACTED] ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dal rispettivo marito e padre signor [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 08/06/2009, ai nn. 37/1091/9; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2009, ai nn. 11898/7796.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle p.lle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle p.lle 203, 205, 206 e 207, ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dalla figlia signora [REDACTED]

Z133T, giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **Diritto di: Proprietà per 1/1 proprietario dal 30/12/2013 ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 30/12/2013, ai nn. 14389/8102; trascritto a Pordenone, in data 29/01/2014, ai nn. 1601/1379.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 204

Titolare/Proprietario: A [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 30/12/2013**. Per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] giusta atto di permuta autenticato dal Notaio Pietro Buscio di Polcenigo in data 28 novembre 1975 rep. 8809, registrato a Pordenone il 15 dicembre 1975 al n. 17435 mod. II. e trascritto presso la Competente Conservatoria dei RR.II.. in data 22 dicembre 1975 ai nn. 8271/7447;

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 30/12/2013**. In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 25/06/1992, ai nn. 90/762; trascritto a Pordenone, in data 28/08/1992, ai nn. 9890/7625.



Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle particelle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle particelle 203, 205, 206 e 207, assieme alla signora Ciprian Alda, ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dal rispettivo marito e padre signor [REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 08/06/2009, ai nn. 37/1091/9; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2009, ai nn. 11898/7796.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle p.lle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle p.lle 203, 205, 206 e 207, ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dalla figlia signora [REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 **proprietario dal 30/12/2013 ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 30/12/2013, ai nn. 14389/8102; trascritto a Pordenone, in data 29/01/2014, ai nn. 1601/1379.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 205

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 30/12/2013 . per acquisto fattone dal. signor [REDACTED] giusta atto di compravendita per Notar Giorgio Bevilacqua di Sacile del 20 marzo 1974 rep. 21842, registrato a Pordenone il 3 aprile 1974 al n. 1305 mod. 1. e trascritto presso la Competente Conservatoria dei RR.I L in data 9 aprile 1974 ai nn. 3176/2918;

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 30/12/2013 . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 25/06/1992, ai nn. 90/762; trascritto a Pordenone, in data 28/08/1992, ai nn. 9890/7625.
Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle particelle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle particelle 203, 205, 206 e 207, assieme alla signora [REDACTED] infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dal rispettivo marito e padre signor [REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 08/06/2009, ai nn. 37/1091/9; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2009, ai nn. 11898/7796.
Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle p.lle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle p.lle 203, 205, 206 e 207, ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dalla figlia signora [REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di



Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 **proprietario dal 30/12/2013 ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 30/12/2013, ai nn. 14389/8102; trascritto a Pordenone, in data 29/01/2014, ai nn. 1601/1379.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 206**Titolare/Proprietario:** A [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 30/12/2013 . per acquisto fattone dal. signor [REDACTED] giusta atto di compravendita per Notar Giorgio Bevilacqua di Sacile del 20 marzo 1974 rep. 21842, registrato a Pordenone il 3 aprile 1974 al n. 1305 mod. 1. e trascritto presso la Competente Conservatoria dei RR.I L in data 9 aprile 1974 ai nn. 3176/2918;

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 30/12/2013 . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 25/06/1992, ai nn. 90/762; trascritto a Pordenone, in data 28/08/1992, ai nn. 9890/7625.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle particelle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle particelle 203, 205, 206 e 207, assieme alla [REDACTED] ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dal rispettivo marito e padre signor [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 08/06/2009, ai nn. 37/1091/9; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2009, ai nn. 11898/7796.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle p.lle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle p.lle 203, 205, 206 e 207, ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dalla figlia signora [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 **proprietario dal 30/12/2013 ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 30/12/2013, ai nn. 14389/8102; trascritto a Pordenone, in data 29/01/2014, ai nn. 1601/1379.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 207**Titolare/Proprietario:** A [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 19/09/1991 . In forza di atto di stralcio di quota autenticato - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco di Pordenone, in data 14/12/1966, ai nn. 92329; registrato a Pordenone, in data 30/12/1966, ai nn. 8312.

Note: relativamente alle aree e all'originario fabbricato identificati con le p.lle 208/b, 172, 245/b, 210/a e 210/c,



Titolare/Proprietario:

FBBLCU38T501136H **proprietario/i ante ventennio al 30/12/2013**. In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 25/06/1992, ai nn. 90/762; trascritto a Pordenone, in data 28/08/1992, ai nn. 9890/7625.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle particelle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle particelle 203, 205, 206 e 207, assieme [REDACTED], ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dal rispettivo marito e padre signor

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] registrato a Pordenone, in data 08/06/2009, ai nn. 37/1091/9; trascritto a Pordenone, in data 11/08/2009, ai nn. 11898/7796.

Note: per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente alle p.lle 300 e 204 e per la quota di 1/4 (un quarto) relativamente alle p.lle 203, 205, 206 e 207, ed infra maggiore consistenza, in virtù di successione ab intestato dalla figlia signora [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Pordenone

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 **proprietario dal 30/12/2013 ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Volpe Claudio, in data 30/12/2013, ai nn. 14389/8102; trascritto a Pordenone, in data 29/01/2014, ai nn. 1601/1379.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300 e foglio 17 part. 300 sub. 1, 2, 3, 4, 5.

Titolare/proprietario:

FBBLCU38T501136H, proprietaria ante ventennio al 30/12/2013. in forza di accettazione tacita di eredità - a rogito del notaio VOLPE CLAUDIO, in data 30/12/2013, ai nn. 14389/8102. trascritto a PORDENONE, in data 02/12/2025, ai nn. 14995/11168.

note: la signora [REDACTED] ha accettato tacitamente l'eredità ex art. 476 c.c. in virtù di successione ab intestato dal [REDACTED]

[REDACTED], nonché in virtù di successione ab intestato dalla signora [REDACTED], per trasmissione ai sensi dell'art. 479 c.c. e deceduta a PORDENONE il 21/01/2009. il soggetto a favore è dunque la coniuge del signor [REDACTED] interviene quale erede legittima del defunto marito [REDACTED] per diritto di trasmissione ai sensi dell'art. 479 c.c. inoltre, con atto di compravendita del notaio CLAUDIO VOLPE del 30/12/2013, rep. 14389/8102, trascritto il 29/01/2014 ai nn. 1601/1379, la signora [REDACTED] ha compiuto un atto comportante l'accettazione tacita dell'eredità ex art. 476 c.c.; si chiede quindi la trascrizione ex art. 2648 c.c. a termini dell'art. 2660 c.c. e si allegano i certificati di morte del [REDACTED] (rilasciato dal comune di PORDENONE il 24/07/2025) e il certificato di morte della signora [REDACTED]. i dati anagrafici sono stati inseriti sotto la responsabilità del richiedente.

Dati precedenti relativi ai corpi: foglio 17 particelle 203, 204, 205,206, 207, 300 e Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300 e foglio 17 part.



300 sub. 1, 2, 3, 4, 5.

7. PRATICHE EDILIZIE:

agricolo sito in **San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino n. 27**

Numero pratica: 49/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di Concimaia a servizio dell'allevamento Ippico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/2011 al n. di prot. 5265

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio 17 particella 207

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino n. 27**

Numero pratica: 79/1956

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di una stalla per bestiame bovino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/10/1956 al n. di prot.

NOTE: si confronti allegato 6c e 6d

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino n. 27**

Numero pratica: 57/1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di capannone agricolo, concimaia, tettoia in ampliamento fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/05/1976 al n. di prot. 1088

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1978 al n. di prot. 1088

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino n. 27**

Numero pratica: 31/1979



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un porticato aperto

Presentazione in data 18/04/1979 al n. di prot. 2291

Rilascio in data 05/08/1979 al n. di prot. 160

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino n. 27**

Numero pratica: 49/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di Concimaia a servizio dell'allevamento Ippico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/2011 al n. di prot. 5265

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **San Quirino (PN) CAP: 33080 frazione: San Foca, via San Quirino n. 27**

Numero pratica: 36/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione temporanea

Per lavori: Istallazione di tensostruttura in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/11/2019 al n. di prot. 9599

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha accertato, in esito all'esame dei luoghi e della documentazione edilizia, quanto segue: una casetta realizzata in lamiera e risultata priva di titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: demolizione in attività edilizia libera

Descrizione delle opere da sanare: casetta in lamiera realizzata in contrasto delle norme urbanistiche edilizie

oneri (computati nella sezione urbanistica): -

Note: Si precisa le spese non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 203

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 204

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha accertato, in esito all'esame dei luoghi e della documentazione edilizia, quanto segue: una cassetta realizzata in legno, è risultata priva di titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: demolizione in attività edilizia libera

Descrizione delle opere da sanare: cassetta in legno realizzata in contrasto delle norme urbanistiche edilizie

oneri (computati nella sezione urbanistica): -

Note: Si precisa le spese non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 205

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 206

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 207

Abitazione di tipo civile [A2]

Lo scrivente Perito ha accertato, dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi, le irregolarità sotto elencate:

1) nel fabbricato accessorio con destinazione deposito - cantina al sub 2 sono state eseguite le seguenti opere senza titolo edilizio: ampliamento al piano primo, modifiche interne e modifiche ai prospetti. A seguito delle indagini presso gli archivi comunali, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia o documentazione certa che consenta di datare con precisione l'ampliamento e le modifiche del corpo di fabbrica. Non è pertanto dimostrabile l'antioriorità dell'intervento rispetto al 1° settembre 1967 (cfr. allegato 5 foto n. 37 a 50);

2) nel fabbricato accessorio tettoia al sub 4 sono state eseguite le seguenti strutture senza titolo edilizio: ampliamenti e modifiche interne (cfr. allegato 5 foto n. 37 a 50);

3) è stata realizzata una cassetta in legno vicino alla tettoia.

Regolarizzabili mediante: demolizione degli ampliamenti in attività edilizia libera.

Descrizione delle opere da sanare: Lo scrivente dopo aver parlato sia con l'istruttore tecnico arch. Sabina Battiston sia con il responsabile dell'area tecnica ing. Ilenia Rosso, del Comune di San Quirino e lette le norme urbanistiche (cfr. allegato 6f ART. 42/BIS - ZONA EQ PER ATTIVITA' E ATTREZZATURE IPPICHE) E' arrivato alle seguenti considerazioni per sanare le opere costruite irregolarmente:

1) demolizione dell'ampliamento al piano primo del sub. 2, e regolarizzazione dei prospetti e delle modifiche interne al piano terra;

2) Demolizione della tettoia al sub.4;

3) demolizione della cassetta.

oneri (computati nella sezione urbanistica): -

Note: Si precisa le spese non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti



dell’immobile; Il Perito estimatore demanda al progettista delle opere di demolizione; in quanto esula dal mandato affidato allo scrivente, di verificare se le opere di demolizione creano pregiudizio alla stabilità delle costruzioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia degli immobili al foglio 17 part. 300 sub. 2, 4, mentre si dichiara la conformità edilizia degli immobili al foglio 17 part. 300 sub. 1, 3.

Dati precedenti relativi ai corpi: Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300 e foglio 17 part. 300 sub. 1, 2, 3, 4, 5.

7.2 Conformità urbanistica

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti;
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA EQ. Inoltre il mappale è interessato per una porzione dal vincolo " fascia di elettrodotto" e dal vincolo "Zona dei corsi d’acqua"
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona EQ è consentito un indice massimo di copertura pari al 10% della superficie complessiva del comparto, ripartito come segue: - maneggio coperto (EQ1) 4% - attività complementari (ricettivo, club house, ecc.) (EQ1 e EQ2) 4% - residenziale (EQ1) 2% STRUMENTI DI ATTUAZIONE L'attuazione della zona EQ, suddivisa nelle due sottozone indicate al co.1, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, regolato dal presente articolo di Norma e dal grafico allegato. Per quanto concerne le funzioni, lo schema grafico risulta strumento "orientativo" e non prescrittivo, volto ad indirizzare la progettualità dell'area ad un esito sostenibile. Le disposizioni che regolano l'insediamento e la localizzazione dei nuovi volumi edilizi hanno, viceversa, valenza "prescrittiva" e non potranno essere soggette a modifica, poichè implicano la realizzazione degli interventi entro gli inviluppi rappresentati nel grafico specifico. In assenza del piano attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e



	straordinaria. EQ.1_area destinata ad attività sportive, ludico-ricreative al coperto, compresi i servizi complementari all'attività ippica _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 1650 _altezza massima _nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 _distacco minimo tra pareti finestrate ml 10,00 _distanza (da strade, confini di proprietà, ecc.) ml 5,00 EQ.2 area destinata ad attività sportive equestri all'aperto _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 3600 _altezza massima ml 7,50
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. allegato 6f
Rapporto di copertura:	varia per interventi (cfr. allegato 6f)
Altezza massima ammessa:	nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 (cfr. allegato)
Volume massimo ammesso:	varia per sotto zone (cfr. allegato 6f)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha accertato, in esito all'esame dei luoghi e della documentazione edilizia, quanto segue: una casetta realizzata in lamiera e risultata priva di titolo edilizio.
Regolarizzabili mediante: demolizione in attività edilizia libera
Descrizione delle opere da sanare: casetta in lamiera realizzata in contrasto delle norme urbanistiche edilizie
diritti di segreteria (a corpo): € 0,00
oneri professionali(a corpo): € 400,00
Demolizione, trasporto a rifiuto e ripristino dei luoghi (a corpo): € 500,00
Spese di sanatoria presunte: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 203

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del



	19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti;
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA EQ. Inoltre il mappale è interessato per una porzione dal vincolo " fascia di elettrodotto" e dal vincolo "Zona dei corsi d'acqua"
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona EQ è consentito un indice massimo di copertura pari al 10% della superficie complessiva del comparto, ripartito come segue: - maneggio coperto (EQ1) 4% - attività complementari (ricettivo, club house, ecc.) (EQ1 e EQ2) 4% - residenziale (EQ1) 2% STRUMENTI DI ATTUAZIONE L'attuazione della zona EQ, suddivisa nelle due sottozone indicate al co.1, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, regolato dal presente articolo di Norma e dal grafico allegato. Per quanto concerne le funzioni, lo schema grafico risulta strumento "orientativo" e non prescrittivo, volto ad indirizzare la progettualità dell'area ad un esito sostenibile. Le disposizioni che regolano l'insediamento e la localizzazione dei nuovi volumi edilizi hanno, viceversa, valenza "prescrittiva" e non potranno essere soggette a modifica, poichè implicano la realizzazione degli interventi entro gli inviluppi rappresentati nel grafico specifico. In assenza del piano attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. EQ.1 area destinata ad attività sportive, ludico-ricreative al coperto, compresi i servizi complementari all'attività ippica _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 1650 _altezza massima _nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 _distacco minimo tra pareti finestrate ml 10,00 _distanza (da strade, confini di proprietà, ecc.) ml 5,00 EQ.2 area destinata ad attività sportive equestri all'aperto _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 3600 _altezza massima ml 7,50
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO



pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. allegato 6f
Rapporto di copertura:	varia per interventi (cfr. allegato 6f)
Altezza massima ammessa:	nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 (cfr. allegato)
Volume massimo ammesso:	varia per sotto zone (cfr. allegato 6f)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 204

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti;
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA EQ. Inoltre il mappale è interessato per una porzione dal vincolo " fascia di elettrodotto" e dal vincolo "Zona dei corsi d'acqua"
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona EQ è consentito un indice massimo di copertura pari al 10% della superficie complessiva del comparto, ripartito come segue: - maneggio coperto (EQ1) 4% - attività complementari (ricettivo, club house, ecc.) (EQ1 e EQ2) 4% - residenziale (EQ1) 2% STRUMENTI DI ATTUAZIONE L'attuazione della zona EQ, suddivisa nelle due sottozone indicate al co.1, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, regolato dal presente articolo di Norma e dal grafico allegato. Per quanto concerne le funzioni, lo schema grafico risulta strumento "orientativo" e non prescrittivo, volto ad indirizzare la progettualità dell'area ad un esito sostenibile. Le disposizioni che regolano l'insediamento e la localizzazione dei nuovi volumi edilizi hanno, viceversa, valenza "prescrittiva" e non potranno essere soggette a modifica, poichè implicano la realizzazione degli interventi entro gli inviluppi rappresentati nel grafico specifico. In assenza del piano



	attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. EQ.1_area destinata ad attività sportive, ludico-ricreative al coperto, compresi i servizi complementari all'attività ippica _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 1650 _altezza massima _nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 _distacco minimo tra pareti finestrate ml 10,00 _distanza (da strade, confini di proprietà, ecc.) ml 5,00 EQ.2 area destinata ad attività sportive equestri all'aperto _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 3600 _altezza massima ml 7,50
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. allegato 6f
Rapporto di copertura:	varia per interventi (cfr. allegato 6f)
Altezza massima ammessa:	nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 (cfr. allegato)
Volume massimo ammesso:	varia per sotto zone (cfr. allegato 6f)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha accertato, in esito all'esame dei luoghi e della documentazione edilizia, quanto segue: Una cassetta realizzata in legno, è risultata priva di titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: demolizione in attività edilizia libera

Descrizione delle opere da sanare: cassetta in legno realizzata in contrasto delle norme urbanistiche edilizie

diritti di segreteria (a corpo): € 0,00

Oneri professionali (a corpo): € 400,00

Opere di Demolizione , trasporto a rifiuto e ripristino dei luoghi (a corpo): € 500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 205

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti;
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA EQ. Inoltre il mappale è interessato per una porzione dal vincolo " fascia di elettrodotto" e dal vincolo "Zona dei corsi d'acqua"
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona EQ è consentito un indice massimo di copertura pari al 10% della superficie complessiva del comparto, ripartito come segue: - maneggio coperto (EQ1) 4% - attività complementari (ricettivo, club house, ecc.) (EQ1 e EQ2) 4% - residenziale (EQ1) 2% STRUMENTI DI ATTUAZIONE L'attuazione della zona EQ, suddivisa nelle due sottozone indicate al co.1, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, regolato dal presente articolo di Norma e dal grafico allegato. Per quanto concerne le funzioni, lo schema grafico risulta strumento "orientativo" e non prescrittivo, volto ad indirizzare la progettualità dell'area ad un esito sostenibile. Le disposizioni che regolano l'insediamento e la localizzazione dei nuovi volumi edilizi hanno, viceversa, valenza "prescrittiva" e non potranno essere soggette a modifica, poichè implicano la realizzazione degli interventi entro gli inviluppi rappresentati nel grafico specifico. In assenza del piano attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. _EQ.1_area destinata ad attività sportive, ludico-ricreative al coperto, compresi i servizi complementari all'attività ippica _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 1650 _altezza massima _nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 _distacco minimo tra pareti finestrate ml 10,00 _distanza (da strade, confini di proprietà, ecc.) ml 5,00 EQ.2 area destinata ad attività sportive equestri all'aperto _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 3600 _altezza massima ml 7,50
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. allegato 6f
Rapporto di copertura:	varia per interventi (cfr. allegato 6f)
Altezza massima ammessa:	nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 (cfr. allegato)
Volume massimo ammesso:	varia per sotto zone (cfr. allegato 6f)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio17 particella 206

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti;
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA EQ. Inoltre il mappale è interessato per una porzione dal vincolo " fascia di elettrodotto" e dal vincolo "Zona dei corsi d'acqua"
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona EQ è consentito un indice massimo di copertura pari al 10% della superficie complessiva del comparto, ripartito come segue: - maneggio coperto (EQ1) 4% - attività complementari (ricettivo, club house, ecc.) (EQ1 e EQ2)4% - residenziale (EQ1) 2% STRUMENTI DI ATTUAZIONE L'attuazione della zona EQ, suddivisa nelle due sottozone indicate al co.1, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, regolato dal presente articolo di Norma e dal grafico allegato. Per quanto concerne le funzioni, lo schema grafico risulta strumento "orientativo" e non prescrittivo, volto ad indirizzare la progettualità dell'area ad un esito sostenibile. Le disposizioni che regolano l'insediamento e la localizzazione dei nuovi volumi edilizi hanno, viceversa, valenza "prescrittiva" e non potranno essere soggette a modifica, poichè implicano la realizzazione degli interventi entro gli inviluppi rappresentati nel grafico specifico. In assenza del piano attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. _EQ.I_ area destinata ad attività sportive, ludico-



	ricreative al coperto, compresi i servizi complementari all'attività ippica _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 1650 _altezza massima _nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 _distacco minimo tra pareti finestrate ml 10,00 _distanza (da strade, confini di proprietà, ecc.) ml 5,00 EQ.2 area destinata ad attività sportive equestri all'aperto _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 3600 _altezza massima ml 7,50
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. allegato 6f
Rapporto di copertura:	varia per interventi (cfr. allegato 6f)
Altezza massima ammessa:	nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 (cfr. allegato)
Volume massimo ammesso:	varia per sotto zone (cfr. allegato 6f)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo al foglio 17 particella 207

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.P.G.R. n. 184/Pres. del 19.05.1988 entrato in vigore in data 24.06.1988 e succ. varianti;
Zona omogenea:	ZONA OMOGENEA E - SOTTOZONA EQ. Inoltre il mappale è interessato per una porzione dal vincolo
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona EQ è consentito un indice massimo di copertura pari al 10% della superficie complessiva del comparto, ripartito come segue: - maneggio coperto (EQ1) 4% - attività complementari (ricettivo, club house, ecc.) (EQ1 e EQ2) 4% - residenziale (EQ1) 2% STRUMENTI DI ATTUAZIONE L'attuazione della zona EQ, suddivisa nelle due sottozone indicate



	al co.1, è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero comparto, regolato dal presente articolo di Norma e dal grafico allegato. Per quanto concerne le funzioni, lo schema grafico risulta strumento "orientativo" e non prescrittivo, volto ad indirizzare la progettualità dell'area ad un esito sostenibile. Le disposizioni che regolano l'insediamento e la localizzazione dei nuovi volumi edilizi hanno, viceversa, valenza "prescrittiva" e non potranno essere soggette a modifica, poichè implicano la realizzazione degli interventi entro gli inviluppi rappresentati nel grafico specifico. In assenza del piano attuativo, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. _EQ.1_ area destinata ad attività sportive, ludico-ricreative al coperto, compresi i servizi complementari all'attività ippica _Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 1650 _altezza massima _nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 _distacco minimo tra pareti finestrate ml 10,00 _distanza (da strade, confini di proprietà, ecc.) ml 5,00 EQ.2 area destinata ad attività sportive equestri all'aperto Vol.max complessivo (nuova superficie inviluppo) mc 3600 altezza massima ml 7,50
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	cfr. allegato 6f
Rapporto di copertura:	varia per interventi (cfr. allegato 6f)
Altezza massima ammessa:	nuovi fabbricati pari a quella dei fabbricati esistenti o massimo ml 7,50 (cfr. allegato)
Volume massimo ammesso:	varia per sotto zone (cfr. allegato 6f)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Lo scrivente Perito ha accertato, dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi, le irregolarità sotto elencate:

1) nel fabbricato accessorio con destinazione deposito - cantina al sub 2 sono state eseguite le seguenti opere senza titolo edilizio: ampliamento al piano primo, modifiche interne e modifiche ai prospetti. A seguito delle indagini presso gli archivi comunali, non è stata rinvenuta alcuna



pratica edilizia o documentazione certa che consenta di datare con precisione l'ampliamento e le modifiche del corpo di fabbrica. Non è pertanto dimostrabile l'anteriorità dell'intervento rispetto al 1° settembre 1967 (cfr. allegato 5 foto n. 37 a 50);

2) nel fabbricato accessorio tettoia al sub 4 sono state eseguite le seguenti strutture senza titolo edilizio: ampliamenti e modifiche interne (cfr. allegato 5 foto n. 37 a 50);

3) è stata realizzata una casetta in legno vicino alla tettoia.

Regolarizzabili mediante: demolizione degli ampliamenti in attività edilizia libera.

A seguito di consultazioni con i funzionari dell'Area Tecnica del Comune di San Quirino (arch. [REDACTED] e dell'analisi delle norme urbanistiche vigenti (con particolare riferimento all'art. 42/bis - Zona EQ per attività e attrezzature ippiche, cfr. allegato 6f), lo scrivente ha determinato che le opere non risultano sanabili. La regolarizzazione dell'immobile dovrà pertanto avvenire mediante il ripristino dello stato legittimo attraverso le seguenti operazioni:

- 1) Demolizione integrale dell'ampliamento al piano primo del sub 2, con contestuale regolarizzazione dei prospetti e delle modifiche interne del piano terra.
- 2) Demolizione della tettoia al sub 4.
- 3) Rimozione e smaltimento della casetta in legno.

Sanzioni amministrative pecuniarie e diritti di segreteria (a corpo): € 0,00

Competenze tecniche per la progettazione e l'istruzione della pratica presso il Comune (a corpo): € 4.000,00

Demolizione di fabbricati esistenti, trasporto a discarica e/o riutilizzo del materiale di risulta e ripristino dei luoghi: € 68.200,00

Competenze per la direzione lavori e oneri di sicurezza: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 78.200,00**

Nota tecnica sulla stabilità: Il Perito stimatore precisa che esula dal presente mandato la verifica circa l'eventuale pregiudizio alla stabilità statica del corpo di fabbrica principale derivante dalle opere di demolizione. Tale accertamento e le relative responsabilità sono demandate esclusivamente al progettista e al direttore dei lavori incaricati per le opere di ripristino.

Conformità Urbanistica ed Edilizia

Sulla base di quanto sopra esposto, si dichiara la non conformità urbanistica degli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella 300, subalterni 2 e 4. Si dichiara, invece, la conformità urbanistica dei subalterni 1 e 3.

Note:

La presente valutazione è stata redatta esclusivamente sulla base di un esame visivo e della documentazione reperita presso i pubblici uffici. Restano esclusi dalla ricognizione eventuali vizi occulti, difformità strutturali non rilevabili o oneri derivanti da prescrizioni normative non desumibili dagli atti consultati.

I costi di ripristino sono stimati a corpo. Non comprendono eventuali maggiori oneri, sanzioni amministrative imprevedibili o variazioni dei prezzi di mercato e della prassi amministrativa locale che dovessero intervenire in fase di esecuzione dei lavori.

Dati precedenti relativi a



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo al foglio17 particella 203**

L'immobile è situato a San Foca, frazione del Comune di San Quirino, in Via San Quirino n. 27. Il terreno presenta le seguenti caratteristiche: orografia pianeggiante e forma quasi regolare, approssimativamente un rettangolo delle dimensioni di circa 156 m per 12 m. Sull'area sono presenti vari alberi di ulivo e da frutto.

Il terreno non risulta recintato e presenta a confine una siepe di fotinia. La superficie complessiva è di circa 1.880 mq e i confini risultano i seguenti: a sud e ad ovest con la particella 204, a nord e ad est con la particella 202.

Sullo stato dei luoghi sono stati riscontrati:

- 1) un manufatto precario (casetta) in lamiera, di dimensioni in pianta pari a 3 m x 3 m e altezza massima di 1,97 m, edificato in assenza di idoneo titolo edilizio;
- 2) una seconda casa in legno, rilevata al momento del primo sopralluogo in posizione a cavallo dei mappali 203 e 204, anch'essa realizzata senza titolo edilizio. Si precisa che tale manufatto non è stato oggetto di rilievo tecnico in quanto, durante i successivi sopralluoghi, è risultato smontato e i relativi materiali sono stati rimossi dal sito.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.880,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie: nessuna
Sistemi irrigui presenti: nessuna
Colture arboree: alberi di ulivo e da frutto
Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	1.880,00	€ 6,00
1.880,00				

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo al foglio17 particella 204**

L'immobile è situato a San Foca (frazione del Comune di San Quirino), in Via San Quirino n.27.
Caratteristiche del Terreno
Il terreno presenta le seguenti caratteristiche:
Ha una forma irregolare (stretto e lungo, approssimativamente un trapezio con dimensioni medie di circa 147 per 38 m.
L'orografia è pianeggiante (cfr. foto da 79 a 84).
Non si presenta interamente recintato.



Ha una superficie di circa 5.610 mq.
Confina: a sud e ad ovest con la particella 205;a nord e ad est con le particelle 203 e 300.
Stato dei Luoghi
Al momento del primo sopralluogo era presente una casetta in legno, ubicata a cavallo dei mappali 203 e 204, realizzata in assenza di titolo edilizio, che al momento del secondo sopralluogo risultava essere stata smontata e i materiali accatastati in loco.
Il terreno è occupato quasi interamente da:

- Un campo di lavoro con fondo in terra delle dimensioni di circa 40 m per 20 m (cfr. foto n. 79 e n. 80).
- Un campo ostacoli in erba delle dimensioni di circa 60 m per 50 m (cfr. foto 83 e 84).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.610,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie: nessuna
Sistemi irrigui presenti: nessuna
Colture arboree: alberi di ulivo

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	5.610,00	€ 6,00
5.610,00				

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo al foglio17 particella 205**

L'immobile è situato a San Foca (frazione del Comune di San Quirino), in Via San Quirino n.27.
Caratteristiche del Terreno
Il terreno presenta le seguenti caratteristiche:
Ha una forma irregolare (approssimativamente un triangolo con base di circa 83.5 m e altezza di circa 130 m.
L'orografia è pianeggiante (cfr. foto da 84 a 90).
Non si presenta recintato.
Ha una superficie di circa 5.430 mq.



Confina: a sud e a ovest con la particella 206; a nord e a est con le particelle 204 e 300.

Stato dei Luoghi

Al momento del sopralluogo era presente una casetta in legno aperta da un lato, di dimensioni in pianta pari a 5,00 m x 1,97 m e altezza massima di 3,00 m, realizzata in assenza di titolo edilizio.

Il terreno è occupato parzialmente da:

- Un campo di lavoro con fondo in terra delle dimensioni di circa 40 m per 20 m (cfr. foto n. 79 e n. 80).
- Un campo ostacoli in erba delle dimensioni di circa 60 m per 50 m (cfr. foto 83 e 84).

Il terreno presenta alcuni alberi di ulivo e alberi da frutta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.430,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuna

Colture arboree: albero di ulivo e alberi da frutta

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo mq 5000; prato mq 430	sup reale netta	1,00	5.430,00	€ 6,00

5.430,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo al foglio17 particella 206**

L'immobile è situato a San Foca (frazione del Comune di San Quirino), in Via San Quirino n.27.

Caratteristiche del Terreno

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche:

Ha una forma irregolare (approssimativamente un triangolo con base di circa 15 e altezza di circa 100 m).

L'orografia è pianeggiante (cfr. foto da 89 a 92).

Non si presenta recintato.

Ha una superficie di circa 740 mq.

Confina: a ovest con la particella 207; a nord e a est con le particelle 205.

Stato dei Luoghi

Il terreno presenta alcuni alberi di ulivo e alberi da frutta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà





Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **740,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie: nessuna
Sistemi irrigui presenti: nessuna
Colture arboree: albero di ulivo

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	740,00	€ 6,00

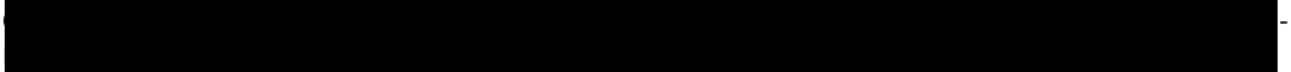
740,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo al foglio17 particella 207**

L'immobile è situato a San Foca (frazione del Comune di San Quirino), in Via San Quirino n.27.
Caratteristiche del Terreno
Il terreno presenta le seguenti caratteristiche:
Ha una forma irregolare.
L'orografia è pianeggiante (cfr. foto da 89 a 96).
Non si presenta recintato.
Ha una superficie di circa 5350 mq.
Stato dei Luoghi
Il terreno presenza alcuni alberi di ulivo e alberi da frutta.
Sul tereno è presente una concimaia con platea in c.a. e chiusa su tre lati a servizio dell'allevamento ippico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  **Piena proprietà**



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.350,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie: nessuna
Sistemi irrigui presenti: nessuna
Colture arboree: alberi di ulivo e di frutta

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: sufficiente



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale netta	1,00	5.350,00	€ 6,00
				5.350,00

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300**

L'immobile è situato a San Quirino, in Via San Quirino n. 27, ed è composto da due unità distinte:

1. Unità Residenziale: Una porzione di bifamiliare sviluppata su due piani fuori terra.
 2. Unità Accessoria (Corpo Separato): Un insieme di tre costruzioni separate, attualmente adibite all'attività di scuola di equitazione con allevamento e addestramento di cavalli. Queste strutture includono: due locali deposito, tre locali cantina, due ripostigli, una soffitta e una tettoia (cfr. allegato 5 foto dalla n. 1 alla n. 78).
1. La porzione di bifamiliare per civile abitazione ha una superficie commerciale di circa 194 mq, ed è composta da:
- Al piano terra:
un ingresso avente la superficie netta pari a circa 5,6 mq, un camera da pranzo avente la superficie netta pari a circa 12,6 mq, un vano cucina avente la superficie netta pari a circa 9,0 mq, un vano soggiorno avente la superficie netta pari a circa 20,3 mq, Il locale w.c. avente la superficie netta pari a circa 5,0 mq,, un corridoio, che porta alle scale che salgono fino al piano primo, avente la superficie netta pari a circa 12,7 mq. Il Piano terra, inoltre, presenta una superficie non residenziale composta da una tettoia di circa 62,9 mq e da un locale centrale termica avente la superficie netta pari a circa 6,7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 2 alla n. 21).
 - Al piano primo:
un corridoio avente la superficie netta pari a circa 5,7 mq, una camera 1 avente la superficie netta pari a circa 20,1 mq, una camera 2 avente la superficie netta pari a circa 20,1 mq, una camera 3 avente la superficie netta pari a circa 8,5 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 4,7 mq, e (cfr. allegato 5 foto dalla n. 22 alla n. 34). Quest'ultimo presenta una superficie non residenziale, composta da una terrazza a livello di circa 17.4 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 35 alla n. 36).
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è nel complesso mediocre.
2. In aggiunta all'unità residenziale, l'immobile include diverse costruzioni e aree funzionali, specificamente destinate alle attività annesse (scuola di equitazione, allevamento e addestramento):
- a) una costruzione (identificata al foglio 17 particella 300 sub 2), edificata in un corpo separato di due piani, destinata:
 - al piano terra a deposito avente la superficie netta pari a circa 76,7 mq ed una cantina avente la superficie netta pari a circa 33,8 mq;
 - al piano primo a deposito avente la superficie netta pari a circa 120 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 37 alla n. 50);
 - b) un edificio (identificato al foglio 17 particella 300 sub 3), composto da due piani fuori terra e un piano interrato (cfr. allegato 5, foto dalla n. 51 alla n. 62) destinato:
 - al piano seminterrato, a ripostigli aventi la superficie netta totale pari a circa 19 mq,
 - al piano terra, a cantine aventi la superficie netta totale pari a circa 19 mq;
 - al piano primo, a soffitta avente la superficie netta totale pari a circa 20 mq; ;
 - c) un tettoia (identificato al foglio 17 particella 300 sub 4), ubicata in posizione adiacente al deposito cantina avente la superficie netta pari a circa 260 mq, destinata al ricovero dei cavalli (cfr. allegato 5,



foto dalla n. 63 alla n. 74);

- d) una corte (identificato al foglio 17 particella 300 sub 3) in parte destinata a parcheggio e spazio di manovra e in parte a terreno in cui è stata costruita, con autorizzazione temporanea, una tensostruttura delle dimensioni di 20 m per 40 m avente un'altezza di 3 m al piano d'imposta e 5 m al colmo per l'attività di scuola equitazione con allevamento e addestramento dei cavalli che in data 15 dicembre 2025 risultava smontata e non presente sui luoghi (cfr. allegato 5, foto 63, 64 e dalla n. 75 alla n. 78) e una casetta in legno delle dimensioni di circa 3.5 m per 3,0 m e alta 2.37 m.

La corte si presenta pianeggiante, e in parte recintata a una superficie di circa 3100 mq. Il terreno presenta le seguenti caratteristiche: forma irregolare, orografia pianeggiante, è presente ai confine siepi di fotinia, e non presenta sistemazioni irrigue o agrarie.

Struttura e finiture esterne:

- 1) la porzione di casa bifamiliare presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stata costruito prima del 1967, come da dichiarazione in atto di compravendita, ha struttura portante in muratura, esposizione a sud, a nord e ad est. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.
- 2a) Il fabbricato identificato al sub. 2, con destinazione d'uso a deposito e cantina, presenta le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: è stato costruito nel 1956, ma a seguito degli accertamenti effettuati, non è dimostrabile l'antioriorità dell'ampliamento rispetto al 1° settembre 1967. La struttura portante è in muratura e cemento armato, l'esposizione è a nord ed est, le pareti sono lasciate al rustico e il pavimento è in battuto di cemento.
Il fabbricato si presenta in condizioni sufficienti al piano terra e in pessimo stato di manutenzione al piano primo.
- 2b) Il fabbricato con destinazione ripostigli, cantine e soffitta al sub 3 è stato costruito prima del 1967, come si evince dalle caratteristiche della struttura, ha struttura portante in muratura, esposizione a sud e ad est. Infine si fa presente che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico non è stata reperita nessuna documentazione progettuale. Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione per la vetusta della copertura l'assenza di infissi e di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 2c) La tettoia al sub 4 è stato costruito nel 1976 ha struttura portante in cemento, tamponamenti in blocchi di cemento, esposizione a sud e ad est. Infine si fa presente che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico e dal sopralluogo, l'edificio presenta degli interventi degli ampliamenti realizzati senza titolo edilizio.
La tettoia si presenta in pessimo stato di manutenzione per la vetusta della copertura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.356,60**

Caratteristiche civile abitazione:

E' posto al piano: terra, primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra varia per la presenza di controsoffittature h media= 2.83 m, wc h = 2.60 m, corridoio

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile principale, una porzione di bifamiliare, si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

Tutti gli impianti (elettrico, gas, produzione di acqua calda sanitaria) necessitano di normalizzazione. Non



sono state fornite le necessarie certificazioni di conformità degli impianti, nonostante specifica richiesta alla parte esecutata. Le ricerche di tale documentazione tramite l'accesso agli atti amministrativi hanno dato esito negativo.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile.

Pavimentazioni Interne

Al Piano Terra, i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica. Le scale di collegamento ai piani superiori sono rivestite in lastre di battuto di graniglia di marmo.

Al Piano Primo, la pavimentazione generale è in linoleum, ad eccezione del bagno, che è pavimentato con piastrelle di ceramica. Nelle aree della camera da letto 2 e nel corridoio, è stato sovrapposto al pavimento originale un pavimento prefinito in laminato effetto legno. Si osserva che la posa di tale rivestimento in laminato non risulta eseguita a regola d'arte.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno bugnato condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: non è stato prodotto da parte dell'esecutato, pur se richiesto, un valido certificato di conformità. L'accesso agli atti ha dato esito negativo.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL condizioni: da normalizzare Note: Non è stato prodotto da parte dell'esecutato, pur se richiesto, un valido certificato di conformità anche l'accesso agli atti ha dato esito negativo.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da ristrutturare Note: parte sottotraccia e parte con tubazioni a vista
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: pellet rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. Non è stato prodotto da parte dell'esecutato, pur se richiesto, un valido certificato di conformità anche l'accesso agli atti ha dato esito negativo.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo i considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	167,90	€ 700,00
corte esterna	sup reale netta	1,00	25,00	€ 700,00
tettoia	sup reale lorda	0,30	18,87	€ 700,00
corte esterna	sup reale netta	0,02	61,50	€ 700,00
centrale termica	sup reale lorda	0,2	1,68	€ 700,00
terrazza	sup reale lorda	0,35	6,09	€ 700,00

280,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: San Quirino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori:

Porzione di casa bifamiliare

con annessa tettoia, locali Posto al piano t-1

depositi e cantine foglio 17 Sviluppa una superficie complessiva di 220 mq

part. 300 sub 2

Destinazione urbanistica: stalla

(fabbricato con

Valore a corpo: € 0

destinazione catastale

deposito più cantina)

A tale unità non viene attribuito alcun valore economico, in quanto destinata a interventi di ripristino della conformità urbanistica e catastale. Tali interventi prevederanno lo smontaggio della copertura e la demolizione degli ampliamenti incongrui o, in alternativa, qualora risultasse tecnicamente ed economicamente più vantaggioso, la demolizione integrale del manufatto.

Note: una costruzione, edificata in un corpo separato di due piani, destinata: al piano terra a deposito avente la superficie netta pari a circa 76,7 mq ed una cantina avente la superficie netta pari a circa 33,8 mq; al piano primo a deposito avente la superficie netta pari a circa 120 mq (cfr. allegato 5, foto dalla n. 37 alla n. 50); Il fabbricato con destinazione deposito - cantina al sub 2 presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel 1956 ed ampliato successivamente, ha struttura portante in muratura e cemento armato, esposizione a nord ed est, pareti lasciate al rustico e pavimento in battuto di cemento. Il fabbricato con destinazione deposito - cantina al sub 2 si presenta in condizioni sufficienti al piano terra e in pessimo stato di manutenzione al piano primo.

Porzione di casa bifamiliare

con annessa tettoia, locali Posto al piano S1-T-1

depositi e cantine foglio 17 Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq

part. 300 sub. 3

Valore a corpo: € 15.000

(fabbricato con destinazione

catastale deposito e

cantina)

Note: un edificio composto da due piani fuoriterza e un piano interrato (cfr. allegato 5, foto dalla n. 51 alla n. 62) destinato: a) al piano seminterrato, a ripostigli aventi la superficie netta totale pari a circa 19 mq, b) al piano terra, a cantine aventi la superficie netta totale pari a circa 19 mq; c) al piano primo, a soffitta avente la superficie netta totale pari a circa 20 mq; Il fabbricato con destinazione ripostigli, cantine e soffitta al sub 3 si presenta in pessimo stato di manutenzione per la vetusta della copertura l'assenza di infissi e di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Porzione di casa bifamiliare Posto al Piano T

con annessa tettoia, locali Sviluppa una superficie complessiva di 260 mq

depositi e cantine foglio 17 Valore a corpo: € 0

part. 300 sub. 4 Destinazione urbanistica: tettoia

(fabbricato con destinazioneA tale unità non viene attribuito alcun valore economico, in quanto destinata a catastale tettoia) interventi di ripristino della conformità urbanistica. A parere dello scrivente la soluzione più economicamente conveniente è la demolizione della tettoia.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Valutazione Terreni

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo sintetico a vista dell'intero corpo

2) Metodo sintetico-comparativo

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

In particolare per quanto riguarda il terreno, il valore di mercato viene determinato per confronto con i prezzi pagati per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie espressa in metri quadri). Con procedimenti monoparametrico il valore di mercato è dato da:

dove $V_m = V_u \times \text{metri quadri} \times c - A/D$

- V_u è il valore ordinario unitario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato di fondi simili e la sommatoria delle relative superfici;

- c sono i coefficienti di differenziazione;

- A/D sono le aggiunte e detrazioni al valore ordinario.

Le fonti da cui è possibile acquisire i valori unitari possono essere dirette o indirette. Le fonti dirette sono i contraenti della vendita, gli intermediari, i consulenti ecc. Le fonti indirette sono le seguenti:

- i valori agricoli medi (VAM) per fini espropriativi;

- i listini di agenzie immobiliari.



I VAM sono determinati da apposite commissioni provinciali di cui fanno parte esperti e tecnici. Sono riferiti a ogni regione agraria (zona di omogenea vocazione agraria) ogni qualità di coltura (seminativi, frutteti ecc); sono inoltre aggiornati ogni anno e resi pubblici. Non comprendono però l'incidenza dei fabbricati e di altri miglioramenti fissi.

Elenco fonti:

- Catasto di San Quirino;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- Uffici del registro di Pordenone;
- Ufficio tecnico di San Quirino;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: San Quirino, Pordenone;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 abitazioni
5 terreni
.

8.2 Valutazione corpi:

terreno agricolo al foglio17 particella 203. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.152,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	1.880,00	€ 6,00	€ 11.280,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.280,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 11.280,00
Valore corpo	€ 11.140,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.140,00

terreno agricolo al foglio17 particella 204. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.294,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo	5.610,00	€ 6,00	€ 33.660,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 34.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.660,00
aumento del 0.00%	€ 0,00



detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 33.660,00
Valore corpo	€ 33.830,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.830,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.830,00

terreno agricolo al foglio17 particella 205. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.322,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo mq 5000;	5.430,00	€ 6,00	€ 32.580,00
prato mq 430			

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 32.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.580,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 32.580,00
Valore corpo	€ 32.540,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.540,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.540,00

terreno agricolo al foglio17 particella 206. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.996,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	740,00	€ 6,00	€ 4.440,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.440,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 4.440,00
Valore corpo	€ 4.220,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.220,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.220,00

terreno agricolo al foglio17 particella 207. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.890,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo	5.350,00	€ 6,00	€ 32.100,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 32.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 32.100,00
aumento del 0.00%	€ 0,00



detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 32.100,00
Valore corpo	€ 32.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.050,00

Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso fabbricato con destinazione deposito più cantina, con annesso fabbricato ad uso deposito e cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 176.790,60, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 176.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione (superficie principale)	167,90	€ 700,00	€ 117.530,00
corte esterna	25,00	€ 700,00	€ 17.500,00
tettoia	18,87	€ 700,00	€ 13.209,00
corte esterna	61,50	€ 700,00	€ 43.050,00
centrale termica	1,68	€ 700,00	€ 1.176,00
terrazza	6,09	€ 700,00	€ 4.263,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 196.728,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
vetusta dell'edificio e degli impianti, assenza di manutenzione straordinaria,	€ -19.672,80
Valore Finale	€ 177.055,20
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 195.833,33
detrazione del 0.00%	€ 0,00
vetusta dell'edificio e degli impianti, assenza di manutenzione straordinaria,	€ -19.583,33
Valore Finale	€ 176.250,00
Valore corpo	€ 176.652,60
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 191.652,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 191.652,60



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
terreno agricolo al foglio17 particella 203	agricolo	1.880,00	€ 11.140,00	€ 11.140,00
terreno agricolo al foglio17 particella 204	agricolo	5.610,00	€ 33.830,00	€ 33.830,00
terreno agricolo al foglio17 particella 205	agricolo	5.430,00	€ 32.540,00	€ 32.540,00
terreno agricolo al foglio17 particella 206	agricolo	740,00	€ 4.220,00	€ 4.220,00
terreno agricolo al foglio17 particella 207	agricolo	5.350,00	€ 32.050,00	€ 32.050,00
Porzione di casa bifamiliare con annessa tettoia, locali depositi e cantine foglio 17 part. 300 (sub. 1, 2, 3, 4, 5)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso fabbricato con destinazione deposito più cantina, con annesso fabbricato ad uso deposito e cantina	281,04	€ 191.652,60	€ 191.652,60

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%)	€ 45.814,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 80.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 179.617,71
---	--------------

Note finali dell'esperto:

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

Allegati

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
- a) Planimetria catastale - Comune di San Quirino, Fg. 17, P.Ila 300, Sub. 1;
 - b) Planimetria catastale - Comune di San Quirino, Fg. 17, P.Ila 300, Sub. 2;
 - c) Planimetria catastale - Comune di San Quirino, Fg. 17, P.Ila 300, Sub. 3;
 - d) Planimetria catastale - Comune di San Quirino, Fg. 17, P.Ila 300, Sub. 4;
 - e) una porzione del foglio di mappa;
 - f) un elenco subalterni;



- g) un elaborato planimetrico;
 - h) una visura storica al catasto terreni (foglio 17, particella 203);
 - i) una visura storica al catasto terreni (foglio 17, particella 204);
 - l) una visura storica al catasto terreni (foglio 17, particella 205);
 - m) una visura storica al catasto terreni (foglio 17, particella 206);
 - n) una visura storica al catasto terreni (foglio 17, particella 207);
 - o) una visura storica al catasto terreni (foglio 17, particella 300);
 - p) una visura storica al catasto fabbricati (foglio 17, particella 300, sub. 1);
 - q) una visura storica al catasto fabbricati (foglio 17, particella 300, sub. 2);
 - r) una visura storica al catasto fabbricati (foglio 17, particella 300, sub. 3);
 - s) una visura storica al catasto fabbricati (foglio 17, particella 300, sub. 4);
 - t) una visura storica al catasto fabbricati (foglio 17, particella 300, sub. 5);
- 2) documenti inviati a vari enti:
- a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie al Comune di San Quirino;
 - b) una richiesta di Certificato di destinazione urbanistica al Comune di San Quirino;
 - c) una richiesta all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di San Quirino;
 - d) una richieste di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate;
- 3) quattro verbali di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (104 foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
- a) pratica edilizia n°. 79_1956;
 - b) pratica edilizia n°. 57_1976ed autorizzazione di agibilità;
 - c) pratica edilizia n°. 90_1979;
 - d) pratica edilizia n°. 49_2011;
 - e) pratica edilizia n°. 10_2019;
 - f) un certificato di destinazione urbanistica;
- 7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati da vari enti:
- a) una risposta dell'Ufficiale di Stato Civile di San Quirino.
 - b) una risposte dell'Agenzia delle Entrate;
- 9) dodici ispezioni ipocatastali;

Data generazione:
22-12-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

