

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **77/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Terreno agricolo**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio Marini  
**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U  
**Partita IVA:** 04726600267  
**Studio in:** Via F. Petrarca 10 - 33085 Maniago (PN)  
**Telefono:** 0427 731354  
**Cellulare** 348 5183407  
**Fax:** 0427 731354  
**Email:** marinisaverio@gmail.com  
**Pec:** s.marini@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Marchet - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Descrizione zona:** Piccolo comune tra l'alta pianura friulana e la zona montana di circa 9.100 abitanti, che ospita nel proprio territorio l'omonimo polo sciistico, l'aeroporto militare ed il centro di riferimento oncologico. Oltre alle attività commerciali ed artigianali, nell'ambito comunale sono ancora presenti un discreto numero di aziende agricole ad indirizzo zootecnico. La viabilità stradale è discreta, mentre risulta sufficiente il trasporto pubblico basato su gomma.

**Lotto:** 001 - Terreno agricolo.

**Corpo:** Terreno agricolo.

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED]

sezione censuaria Aviano, foglio 54, particella 139, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale (ha.a.ca) 71.50, reddito dominicale: € 66,47, reddito agrario: € 36,93.

### 2. Possesso

**Bene:** via Marchet - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo.

**Possesso:** Occupato dalla Società debitrice.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Marchet - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** //

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Marchet - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Marchet - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo.

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Marchet - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo.

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Marchet - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo.

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Marchet - Castello di Aviano - Aviano (Pordenone) - 33081.

**Lotto:** 001 - Terreno agricolo.

**Prezzo da libero:** € 15.200,00

**Prezzo da occupato:** € //,00

**Beni in Aviano (Pordenone)**  
**Località/Frazione Castello di Aviano**  
**via Marchet**

**Lotto: 001 - Terreno agricolo**

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.

**sito in frazione:** Castello di Aviano, via Marchet

**Di Quota e tipologia del diritto**

**ar** Eventuali comproprietari: Nessuno.

**e**

**Identificato al catasto Terreni (allagato 1 – 1b):**

**Intestazione:** [redacted], sezione censuaria Aviano, foglio 54, particella 139, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale di are 71.50, reddito dominicale: € 66,47, reddito agrario: € 36,93

**Derivante da:** Situazione degli intestati dall'impianto del meccanografico [redacted] fino al 22-06-1970. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 22-06-1970 - Voltura in atti dal 14-05-1990 - Registrazione UR - Sede Pordenone - Volume 482 n. 38 del 01-12-1972 (n. 263188). [redacted]

[redacted] Proprietà 1000/1000 fino al 15-03-1973 Istrumento (Atto pubblico) del 15-03-1973 protocollo n. PN0258696 - Voltura in atti dal 27-10-2011 - Repertorio n. 35358 - Rogante Pisenti - Sede Maniago - Registrazione UR - Sede Maniago - Volume 91 n. 482 del 02-04-1973 - Compravendita n. 7954.1/2011). [redacted]

[redacted] Proprietà 1/1 fino al 11-11-2011. Istrumento (Atto pubblico) del 11-11-2011 - Nota presentata con modello unico in atti dal 09-12-2011 - Repertorio n. 133512 - Rogante Jus Romano - Sede Pordenone - Registrazione - Sede Compravendita (n. 12270.1/2011) (allegato n. 2 – 2n).

**Confini:** Nord ed Est: Terreno agricolo censito ad Aviano - foglio n. 54 - particella n. 138 e particella n. 153; Sud ed Ovest: Terreno agricolo censito ad Aviano - foglio n. 54 - particella n. 772 e Pubblica via Marchet.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

Lotto di terreno agricolo in ambito agricolo, costituito da fondi di medio piccole dimensioni.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale, con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Edifici ecclesiastici del capoluogo e frazioni.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Società debitrice, in qualità di proprietario dell'immobile (allegato n. 3 – 3i).  
Note: In merito alla disponibilità del terreno, lo scrivente ha inoltrato regolare istanza di accertamento presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 06 ottobre 2016 per avere riscontro su eventuali contratti d'affitto registrato che hanno per oggetto il bene in esecuzione. Ad oggi l'istanza non ha avuto ancora riscontro.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da note del 03-11-2016, non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di seguito indicate (allegato n. 4 – 4a).

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: Debito non onorato; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 25/02/2016 ai nn. 800 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2968/2159.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia://

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] - Proprietà bene personale 1/1 proprietario ante ventennio al 15/03/1973. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pisenti, in data 15/03/1973, ai nn. 35358; registrato a Maniago, in data 02/04/1973, ai nn. 482.

Proprietario: [REDACTED] - Proprietà 1/1 dal 11/11/2011 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Jus Romano, in data 11/11/2011, ai nn. 133512/30410; trascritto a Pordenone, in data 09/12/2011, ai nn. 17716/12270.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non risulta essere stata presentata nessuna pratica edilizia.

**7.1 Conformità edilizia: //****7.2 Conformità urbanistica (allegato n.5 – 5g) :**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato.
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 99/2001 e successive variant.
Zona omogenea:	E 4.2. - Di interesse agricolo-paesaggistico del Cavrezza, di Giais e di Castello.
Norme tecniche di attuazione:	Piano Attuativo deliberazione n. 49 del 31 maggio 2016.
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:	0,03 mc/mq.
Altezza massima ammessa:	8 m
Altro:	Trattandosi di terreno agricolo, i parametri sono subordinati alla realizzazione di strutture produttive realizzabili in capo alla qualifica di imprenditore agricolo professionale.

**Note sulla conformità: //**

**Descrizione: di cui al punto **Terreno agricolo.****

Trattasi di un appezzamento di terreno di agricolo di forma oblunga e pressoché rettangolare, ricavato su fondo pianeggiante di una superficie agricola totale pari a 7.150 mq ed una superficie agricola utilizzabile di poco superiore ai 7.000 mq. Il lotto è accessibile direttamente dalla pubblica via Marchet di Aviano (PN) con la quale confina ad ovest per un fronte di circa 50 metri. Il confine con gli altri fondi a sud presenza un leggero dente rispetto a quello di altra proprietà che risulta leggermente subsidente, mentre i confini verso nord-est e sud-ovest non sono materializzati. La tessitura prevalente è di medio impasto, con scheletro presente. Dal punto di vista idrologico il fondo è privo di rete scolante per lo sgrondo delle acque eccedenti di superficie, potendo contare però su di una lieve pendenza verso sud. Il terreno risulta ben sistemato. In zona non sono presenti particolare sistemazioni agrarie di superficie. Il lotto non è dotato di approvvigionamento di acqua irrigua. La fertilità organico minerale, valutata sulla coltura in essere (soia), appare accettabile. Il terreno è privo di siepi, alberature e di piante ad alto fusto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **7.150,00**

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali buone.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene espressa in superficie agricola totale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup reale netta	1,00	7.150,00	€ 2,70
			<b>7.150,00</b>	

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

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone ed del comune di Aviano. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dei terreni agricoli della zona. Mediatori;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametro medio della zona per terreni agricoli con buona accessibilità è compreso tra i 2,50 ed i 3,00 euro per metro quadro; Altre fonti di informazione: genzia delle Entrate uffici di Pordenone.

**8.2 Valutazione corpi:****Terreno agricolo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	7.150,00	€ 2,70	€ 19.305,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.305,00
Accessibilità aumento del 5.00%			€ 965,25
Valore corpo			€ 20.270,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.270,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.270,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno agricolo.		7.150,00	€ 20.270,25	€ 20.270,25

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 5.067,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 15.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€15.200,00

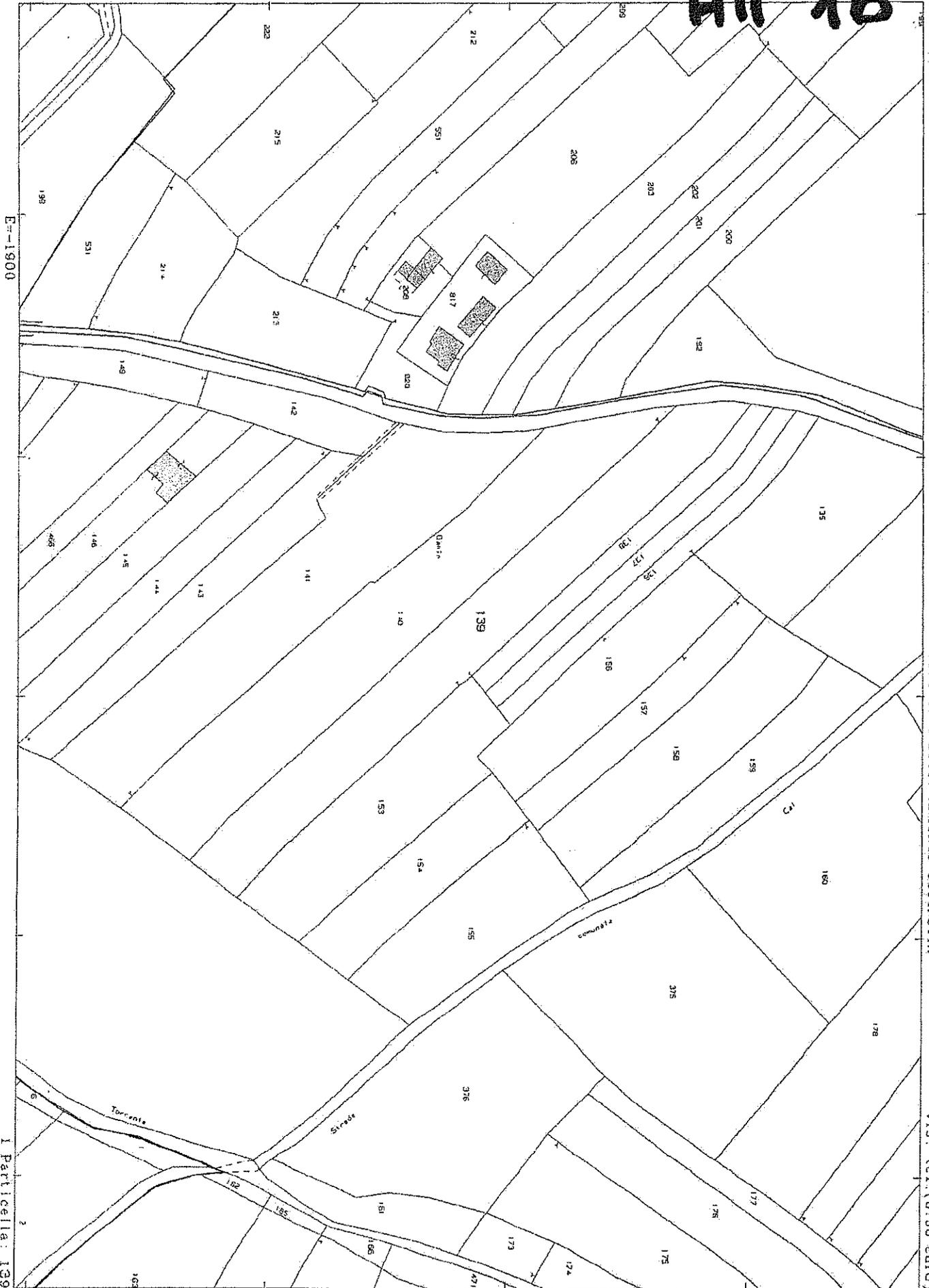
Data generazione:

17-12-2016 22:12:11

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini

N=-6600

**A11 16**



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA  
Vis. tel. (0.90 euro)

1 Particella: 139

Comune: AVIANO/A

Poglio: 64

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Ott-2016 B:2:27  
Prot. n. T22963/2016