

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

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **111/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2018 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Pravidomini**  
**Fondo Agricolo e Rudere**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
**Telefono:** 0434565110  
**Fax:** 0434565110  
**Email:** studiotaiariol@gmail.com  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali


**Bene:** Via Frattina – Loc.Frattina - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fondo Agricolo e Rudere.

**Corpo:** A

**Categoria:** Fondo Agricolo e Rudere

**Dati Catastali:**

Inetsazione: 

**Pravisdomini, foglio 18, particella 11** - Seminativo, classe 3, superficie catastale 8.160, reddito dominicale: € 63,21, reddito agrario: € 42,14,

**Pravisdomini, foglio 18, particella 12** - Fabbricato rurale, superficie catastale 540

**Pravisdomini, foglio 18, particella 93** -Seminativo, classe 2, superficie catastale 5.370, reddito dominicale: € 51,31, reddito agrario: € 31,89

### 2. Possesso

**Bene:** Via Frattina – Loc. Frattina - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo e rudere

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

Dagli accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti d’affitto.

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

**Bene:** Via Frattina – Loc.Frattina - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo e rudere

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Frattina – Loc.Frattina - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo e rudere

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** per conto di Banca Popolare Friuladria S.p.A., per Banca Popolare Friuladria S.p.A., Agenzia delle Entrate - Riscossione

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Frattina - Frattina - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo e rudere

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Frattina - Frattina - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo e rudere

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Frattina - Frattina - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo e rudere

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Frattina - Frattina - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fondo agricolo e rudere

## **Premessa**

Dopo aver ispezionato esternamente gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

Gli immobili stimati per natura e consistenza, tenuto conto alla maggiore probabilità di vendita sono stati riuniti come unico lotto di vendita.

Non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dei fabbricati in quanto pericolanti e ricoperti da rovi e folta vegetazione.

## **Limiti e assunzioni nella stima**

Non è stato possibile compiere il sopralluogo all'interno dei fabbricati perché pericolanti e ricoperti da rovi e folta vegetazione.

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione. Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

**FONDO AGRICOLO E RUDERE**  
**Comune di Pravisdomini**  
**(PN)**  
Località Frattina  
Via Frattina

**Lotto: 001 - Fondo agricolo e rudere**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

**Comune di Pravisdomini**  
**Frazione Frattina**  
**Via Frattina**

Foglio 18 Mappale 12 - Fabbricato rurale (rudere)  
Foglio 18 Mappale 11 - Terreno agricolo  
Foglio 18 Mappale 93 - Terreno agricolo

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Catasto Terreni

**Pravisdomini, foglio 18, particella 11** - Seminativo, classe 3, superficie catastale 8.160, reddito dominicale: € 63,21, reddito agrario: € 42,14,

Derivante da: Variazione d'ufficio del 20-05-1991 in atti dal 07-03-1992 Mod. 26 n. 948

Confini: Via Frattina, mappali 12,93,21,283,275,150

Catasto Terreni

**Pravisdomini, foglio 18, particella 12** - Fabbricato rurale, superficie catastale 540

Derivante da: Impianto meccanografico del 18-12-1984

Confini: Via Frattina, mappali 93,11

Catasto Terreni

**Pravisdomini, foglio 18, particella 93** -Seminativo, classe 2, superficie catastale 5.370, reddito dominicale: € 51,31, reddito agrario: € 31,89

Derivante da: Variazione d'ufficio del 20-05-1991 in atti dal 07-03-1992 Mod. 26 n. 948

Confini: Via Frattina, mappali 13,75,91,21,11,12

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Andrà presentata pratica catastale per il fabbricato collabente edificato sulla particella 12

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione variazione catastale

Presentazione variazione catastale : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Non si è tenuto conto della tettoia aperta edificata sulla particella 11 perchè è prevista la sua demolizione considerato che è priva di valore ed edificata in assenza di permessi edilizi.

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

Gli immobili sono posti in comune di Pravisdomini nella località Frattina. lungo la strada provinciale 1 che collega San Vito al Tagliamento con Motta di Livenza.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Locali di ristorazione (Buona), luoghi di culto (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Annone Veneto, Motta di Livenza.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** S.P. 1 San Vito-Motta di Livenza 0,0 km, S.R. 53 Postumia 1,5 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note:

Al sopralluogo gli immobili erano liberi.

Dagli accertamenti effettuati presso l' Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti d'affitto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Italfondiaro S.p.a. per Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Stefano Manzan in data 21/12/2010 ai nn. 7254/4326; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2010 ai nn. 19536/3910; Importo ipoteca: € 141000; Importo capitale: € 94000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro [REDACTED]  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 24/05/2016 ai nn. 750/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/05/2016 ai nn. 7218/1238; Importo ipoteca: € 55763.62; Importo capitale: € 27881.76.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Italfondario S.p.a. per conto di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 20/04/2017 ai nn. 1084 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/05/2017 ai nn. 6455/4472.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:** Terreno e rudere

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Terreno e rudere

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Terreno e rudere

**Millesimi di proprietà:** Terreno e rudere

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Terreno e rudere

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Terreno e rudere

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Terreno e rudere

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/12/1975 al 20/07/2001. In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del registro di Genova, in data , ai nn. 5/3658; in data 22/07/1978, ai nn. 6406/5797.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/07/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierotti Helio, in data 20/07/2001, ai nn. 29279; trascritto a Pordenone, in data 04/08/2001, ai nn. 12277/8776.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**Sulla particella 11 è stata edificata una tettoia aperta in assenza di permessi.**

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia aperta in assenza di permessi.

Demolizione tettoia aperta : € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note:

Nella demolizione si è tenuto conto anche allo smaltimento del tetto in pannelli di amianto/eternit.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

Note:

Il vecchio fabbricato rurale (rudere) edificato sulla particella 12, tenuto conto ai materiali utilizzati e alla tipologia costruttiva, si presume che sia stato edificato antecedentemente al 01.09.1967. Effettuato l'accesso agli atti amministrativi presso gli uffici comunali non sono state rivenute pratiche edilizie (vedi certificazione Comune di Pravisdomini Prot.1941/2019/UT del 28.05.2019).

La tettoia edificata sulla particella 11, tenuto conto ai materiali utilizzati e alla tipologia costruttiva, si presume che sia stata edificata successivamente al 01.09.1967 e per questo, in mancanza di permessi edilizi e visto il modesto valore, se ne prevede la demolizione.

**Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo presso gli uffici preposti la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.**

**La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.**

**7.2 Conformità urbanistica****Area Agricola**

Zona Agricola E6 e Zona di rispetto stradale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Agricola E6 e Zona di rispetto stradale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 ml



Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni la vendita è a corpo con indicata sempre la consistenza catastale e non quella rilevata per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo.

Non sono stati verificati e determinati i confini sul posto.

Il valore attribuito ai terreni tiene già in conto al rudere edificato sulla particella 12.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Fondo Agricolo e Rudere	sup reale lorda	1,00	14.070,00	€ 5,50

14.070,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Per la valorizzazione dei terreni, sono stati esaminati e confrontati anche i valori agricoli medi (VAM) più recenti pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

---

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione. Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

---

#### Fonti e informazioni:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Pravisdomini;  
 Agenzie Immobiliari, V.A.M. (valori agricoli medi FVG);  
 Altre fonti di informazione: Operatori della zona .

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.385,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	13.530,00	€ 5,50	€ 74.415,00
Terreno e rudere	540,00	€ 5,50	€ 2.970,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 77.385,00
Valore corpo	€ 77.385,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.385,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.385,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Agricolo	14.070,00	€ 77.385,00	€ 77.385,00

### 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% )	€ 11.607,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.277,25
---	-------------

\*\*\*\*\*

**Allegati**

- Aggiornamento Visure Ipotecarie
- Aggiornamento Visure Catastali
- Estratti di mappa catastale
- Dichiarazione Agenzia Entrate contratti affitto
- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni
- Certificato non sanzionatorio dei fabbricati
- Documentazione Fotografica
- Aereo foto

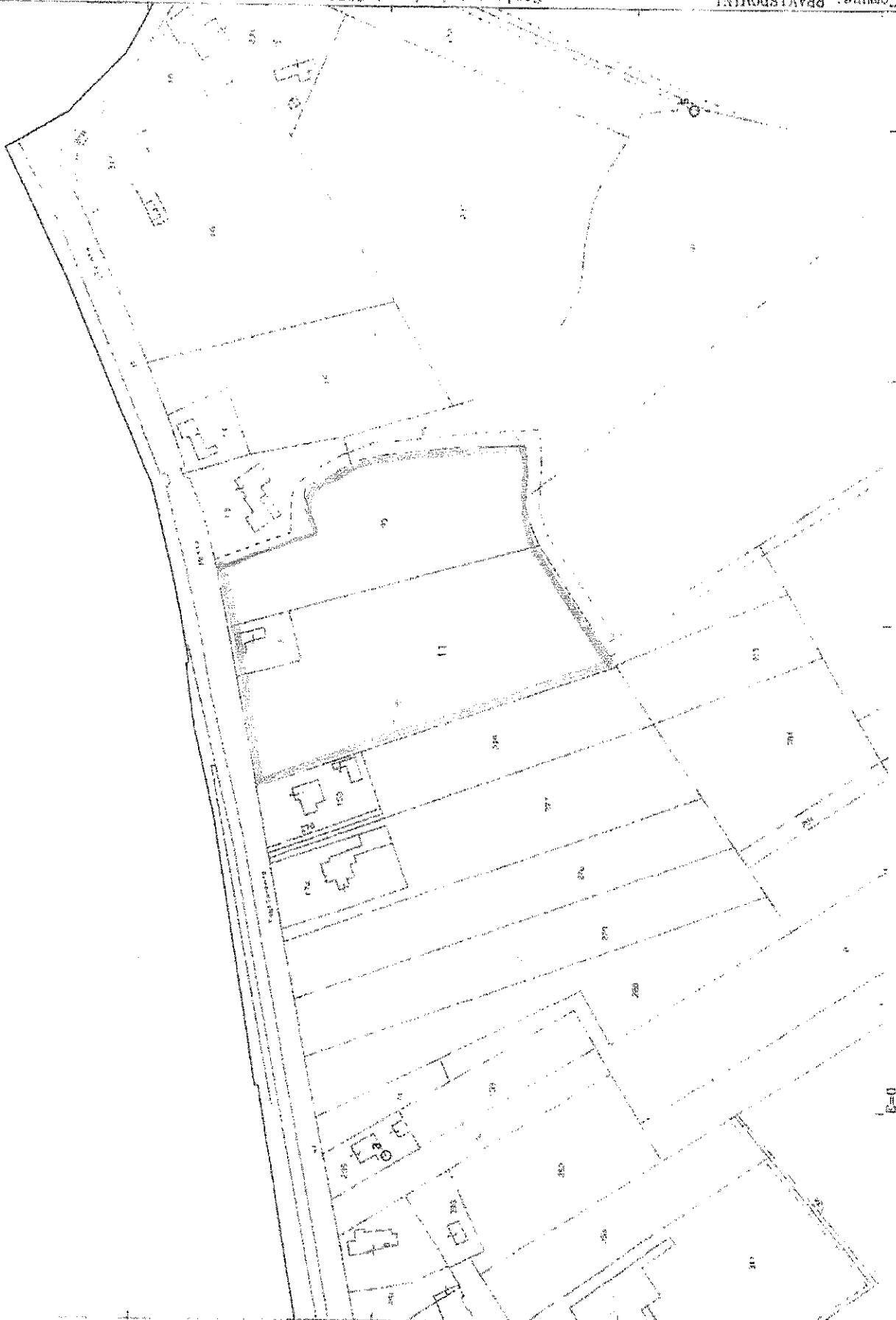
Data generazione:  
03-06-2019

L'Esperto alla stima  
**Antonio Taiariol**



Direzione Provinciale di Fidenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. PAOLO DE LUCA

Visi lei (0,90 euro)



Comune: PRAISDOMINI  
Foglio: 18  
Scala originale 1:2000  
Dimensione cartice: 534,000 x 178,000 metri  
11-Ing-2017 11 20 32  
Prot. n. 1111167-2017

N=17400



Firmato Da: STERNINI LORENZO Erasmo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d825740d6f7936c4c2453c815e14d

E=0

Particella 11