Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **162/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax: 00270440936
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Arba (PN) e Fanna (PN)

Lotto: 001
Corpo: A-Terreno in Comune di Arba
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
[redacted]
Proprieta` per 1/1
Foglio 7, particella 443, subalterno PORZ.AA, qualità prato, classe 3, superficie catastale 03.40, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,53
Foglio 7, particella 443, subalterno PORZ.AB, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 20.00, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 7,75
Corpo: B-Terreno in Comune di Fanna
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
[redacted]
Proprieta` per 1/1
Foglio 10, particella 74, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 28.00, reddito dominicale: € 18,08, reddito agrario: € 12,29

2. Possesso

Bene: - Arba (PN) e Fanna (PN)

Lotto: 001
Corpo: A-Terreno in Comune di Arba
Possesso: Occupato [redacted]
Corpo: B-Terreno in Comune di Fanna
Possesso: Occupato [redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Arba (PN) e Fanna (PN)

Lotto: 001
Corpo: A-Terreno in Comune di Arba
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: B-Terreno in Comune di Fanna
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Arba (PN) e Fanna (PN)

Lotto: 001
Corpo: A-Terreno in Comune di Arba
Creditori Iscritti: [redacted]
Corpo: B-Terreno in Comune di Fanna
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: - Arba (PN) e Fanna (PN)

Lotto: 001

Corpo: A-Terreno in Comune di Arba

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B-Terreno in Comune di Fanna

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Arba (PN) e Fanna (PN)

Lotto: 001
Corpo: A-Terreno in Comune di Arba
Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente
Corpo: B-Terreno in Comune di Fanna
Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Arba (PN) e Fanna (PN)

Lotto: 001
Corpo: A-Terreno in Comune di Arba
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B-Terreno in Comune di Fanna
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo
Bene: - Arba (PN) e Fanna (PN)
Lotto: 001
Prezzo base d'asta: € 11.900,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione

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: A-Terreno in Comune di Arba.

Terreno agricolo

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

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] Proprieta` per 1/1
Foglio 7, particella 443, subalterno PORZ.AA, qualità prato, classe 3, superficie catastale 03.40, reddito dominicale: € 0,53, reddito agrario: € 0,53
Derivante da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.PN0311273 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n.35122.1/2007) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
Confini: Nord mapp.434, Est ,mapp.444, Sud mapp.593 e mapp.452, Ovest mapp.442

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] Proprieta` per 1/1
Foglio 7, particella 443, subalterno PORZ.AB, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 20.00, reddito dominicale: € 11,88, reddito agrario: € 7,75
Derivante da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.PN0311273 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n.35122.1/2007) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune
Confini: Nord mapp.434, Est ,mapp.444, Sud mapp.593 e mapp.452, Ovest mapp.442

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-Terreno in Comune di Fanna.

Terreno agricolo

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

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] Proprieta` per 1/1
Foglio 10, particella 74, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 28.00, reddito dominicale: € 18,08, reddito agrario: € 12,29
Derivante da: Tabella di variazione del 30/01/1996 protocollo n. 138639 in atti dal 25/07/2002 variazione di coltura (n.345.1/1996)
Confini: Sud mapp.80, Ovest mapp.73, Nord mapp.72

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Zona agricola
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: A-Terreno in Comune di Arba
agricolo sito in Pordenone (PN),
Occupato da [redacted]

Identificativo corpo: B-Terreno in Comune di Fanna
agricolo sito in Pordenone (PN),
Occupato da [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva [redacted]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone in data 30/07/2010 ai nn. 56007/21596; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 27/12/2014 ai nn. 2064; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo capitale: € 165.850,39.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di [redacted] Derivante da: Servitù di acquedotto; A rogito di Notaio Guarino Aldo di Maniago in data 12/06/2008 ai nn. 157336/29005 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/06/2008 ai nn. 10012/6768.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 1674/1 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2019 ai nn. 10607/7660.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Terreno in Comune di Arba

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone in data 30/07/2010 ai nn. 56007/21596; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 27/12/2014 ai nn. 2064; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo capitale: € 165.850,39.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 27/06/2019 ai nn. 1674/1 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2019 ai nn. 10607/7660.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-Terreno in Comune di Fanna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A-Terreno in Comune di Arba
agricolo sito in Comune di Arba (PN),
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B-Terreno in Comune di Fanna
agricolo sito in Comune di Fanna (PN),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:
[redacted]
proprietari ante ventennio al 18/10/1990.

Proprietario:
[redacted] 18/10/1990 al 04/12/2007.
[redacted]

Proprietario:
[redacted]
dal 04/12/2007 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, in data 04/12/2007, ai nn. 64287/15676; registrato a Maniago, in data 20/12/2007, ai nn. 3239/1T; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2007, ai nn. 23460/14021.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Terreno in Comune di Arba

Proprietario:
[redacted] proprietario per 1/1 proprietario ante ventennio al 22/07/2007.

Proprietario:
[redacted]
dal 22/07/2007 al 16/04/2008.
[redacted]

Proprietario:
GASPARDO Graziana [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago, in data 16/04/2008, ai nn. 156796/28799; trascritto a Pordenone, in data 14/05/2008, ai nn. 7996/5435.

Dati precedenti relativi ai corpi: B-Terreno in Comune di Fanna

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Terreno in Comune di Arba
----
Dati precedenti relativi ai corpi: B-Terreno in Comune di Fanna

7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4: di interesse agricolo-paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Sussiste servitu' di acquedotto trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 18.06.2008 ai nn.10012/6768 a favore della Regione Autonoma FVG-Demanio Idrico
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A-Terreno in Comune di Arba

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E6: di interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B-Terreno in Comune di Fanna

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A-Terreno in Comune di Arba**

Terreno agricolo di forma regolare. Benché non vi sia un impianto di irrigazione sul fondo, questo beneficia di quello presente nel lotto confinante (mapp.444) conferito alla società [redacted]

Per questo fondo la società [redacted] n qualità di conduttrice ha inoltrato istanze per indennità compensativa a favore di terreni ricadenti in località montane (All.18).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.800,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno ad uso agricolo	sup reale netta	1,00	2.800,00	€ 2,50

2.800,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B-Terreno in Comune di Fanna**

Terreno agricolo di forma regolare.

Per questo fondo la società [redacted] In qualità di conduttrice ha inoltrato istanze per indennità compensativa a favore di terreni ricadenti in località montane (All.18).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.340,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno ad uso agricolo	sup reale netta	1,00	2.340,00	€ 3,00

2.340,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, con riferimento all'attualità, il criterio di stima adottato è quello del valore al metroquadrato.
Le superfici adottate per la stima sono quelle catastali senza alcuna verifica in loco, così dicasi per i confini e per eventuali prelazioni agrarie. Per la valutazione si è tenuto conto del valore al metroquadrato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Arba e Fanna; Altre fonti di informazione: Agenzia Entrate: Valori Agricoli Medi della provincia di Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

A-Terreno in Comune di Arba. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno ad uso agricolo	2.800,00	€ 2,50	€ 7.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.000,00
Valore corpo	€ 7.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.000,00

B-Terreno in Comune di Fanna. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.020,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno ad uso agricolo	2.340,00	€ 3,00	€ 7.020,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.020,00
Valore corpo	€ 7.020,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 7.020,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.020,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-Terreno in Comune di Arba	agricolo	2.800,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
B-Terreno in Comune di Fanna	agricolo	2.340,00	€ 7.020,00	€ 7.020,00

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%) € 2.103,00

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: **€ 11.917,00**

[redacted]

Data generazione:
31-07-2020

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin