
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. 286/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto N° 1

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch
Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F
Partita IVA: 01553460930
Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)
Email: michelecuch3@hotmail.com
Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Corva - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: N° 01.

Corpo: Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 1, particella 261,
subalterno -, qualità Vigneto,, classe 1, superficie catastale 0.63.15,reddito dominicale: €
81,54, reddito agrario: € 45,66

2. Possesso

Bene: - Corva - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: N° 01.

Corpo: Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Corva - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 01.

Corpo: Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Corva - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 01.

Corpo: Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Creditori Iscritti: Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop., Banca Popolare di Vi-
cenza S.c.p.a

5. Comproprietari

Beni: - Corva - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotti: 01.

Corpo: Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Corva - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 01.

Corpo: Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Corva - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 01.

Corpo: Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Continuità delle trascrizioni: .---

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)
Località/Frazione **Corva**

Lotto: N° 01.

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 in località Corva di Azzano Decimo.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 1, particella 261, subalterno -,
qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 0.63.15, reddito dominicale: € 81,54, reddito
agrario: € 45,66

Conformità catastale:

No.

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato sprovvista di parcheggi .

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Azzano Decimo, Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro

Rogito: Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. in data 13/10/2014 ai nn. 1803/2014 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/11/2014 ai nn. 12217 9070

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro - Importo ipoteca: € 12.222,66 - Importo capitale: € 20.000,00

Rogito: Tribunale di Treviso sez. Conegliano in data 24/01/2013 ai nn. 71/2013 - iscritto/trascritto a Tribunale di Treviso in data 29/01/2013 ai nn. 1591 166

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro - Importo ipoteca: € 95.502,75 - Importo capitale: €

Rogito: Tribunale Civile e Penale di Vicenza in data 24/04/2013 ai nn. 1299 - iscritto/trascritto a Tribunale Civile e Penale di Vicenza in data 03/05/2013 ai nn. 6083 815

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento di Banca della Marca Credito Cooperativo contro
rogito Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. n° REP 1803/2014 del 13.10.2014;
iscrizione del 06.11.2014 a Pordenone n° R.G. 12217, n° R.P. 9070

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non pertinenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

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 Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario attuale: In forza di divisione immobiliare

A rogito: Guido Bevilacqua in data 24/07/2000 ai nn. 11959 - trascritto a: Pordenone (PN) in data 09/08/2000 ai nn. 11379 - 8157

Precedenti proprietari:

- proprietà per 1/12 fino al 24/07/2000;
- proprietà per 8/12 fino al 24/07/2000;

- In forza di divisione immobiliare

A rogito: Guido Bevilacqua in data 24/07/2000 ai nn. 11959

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	C.C. n.82 del 18.12.2013
Zona omogenea:	E7 - Zone Agricole Miste e nell'aria a media pericolosità idraulica "P2".
Norme tecniche di attuazione:	Norme relative alla variante n. 49 approvata con aggiunte variante n. 66 approvata.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq; 0,05 mc/mq
Rapporto di copertura:	10;15;25;35; 75 a seconda degli interventi
Altezza massima ammessa:	7,5 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione di qualità e classe.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:

Indicazione delle seguenti categorie:

1)Qualità: Seminativo;

2)Classe: 3

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo

Trattasi di terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo. L'accesso al fondo avviene per l'entrata di abitazione confinante in Via Passo n° 22. I confini sono: Est: abitazione; Sud: fossato, siepe alberata; Ovest: fossato, terreno agricolo; Nord: fossato, siepe alberata. Una parte del fondo (circa il 10% della superficie) è coltivata a vigneto con produzione di uve di diverse destinate varietà della famiglia del proprietario.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Tessitura prevalente: franco - argilloso

Sistemazioni agrarie: presenza di fossi per la regimazione delle acque in eccesso

Sistemi irrigui: assenti

Colture erbacee: prato stabile

Colture arboree -

Selvicolture -

Stato di manutenzione generale: buono

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "Valore Agricolo Medio" della Provincia di Pordenone calcolato dai dati di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, anno 2015. La misura della superficie lorda e le caratteristiche intrinseche del terreno sono state ricavate dal sopralluogo del 08.09.2015.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Azzano Decimo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Valori Agricoli Medi della Provincia di Pordenone annualità 2015; Regione Agraria n°3, Pianura tra Cellina e Livenza, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/ha.) Valore Agricolo Medio = 55.000,00 € per ettaro.
Tipologia: Seminativo

8.3 Valutazione corpi:**Terreno agricolo in località Corva di Azzano Decimo.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 34.742,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.742,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.742,00

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 in località Corva di Azzano Decimo		6.315 mq	€ 34.742,00	€ 34.742,00

8.4 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%)	€ 8.683,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	-€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Servitù di passaggio	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 25.559,00

Data generazione:
20-09-2015 18:09:27

L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch