

---

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

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**


contro: 

N° Gen. Rep. **262/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 01 - Fabbricato  
rurale**

**Esperto alla stima:** Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch  
**Codice fiscale:**   
**Studio in:** Via dei Vico 7 - 33081 Aviano  
**Email:** michelecuch3@hotmail.com  
**Pec:** m.boschian\_cuch@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Terzo Bacino, 4 - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 01 - Fabbricato rurale

**Corpo:** Fabbricato rurale

**Dati Catastali:**

- 1) Proprietà: [REDACTED], foglio 55, particella 25, subalterno 3, scheda catastale 12006, indirizzo Via Terzo Bacino, 4, piano T, comune San Michele Al Tagliamento, categoria D8, rendita € 3.016,11, foglio 55;
- 2) Proprietà: [REDACTED] particella 25, subalterno 1, indirizzo Via Terzo Bacino, piano T, comune San Michele Al Tagliamento,
- 3) Proprietà: [REDACTED], foglio 55, particella 25, subalterno 2, scheda catastale 12006, indirizzo Via Terzo Bacino, scala 1, piano T, comune San Michele Al Tagliamento, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 187, rendita € 278,89

### 2. Possesso

**Bene:** Via Terzo Bacino, 4 - Terzo Bacino - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 01 - Fabbricato rurale

**Corpo:** Fabbricato rurale

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Terzo Bacino, 4 - Terzo Bacino - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 01 - Fabbricato rurale

**Corpo:** Fabbricato rurale

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Terzo Bacino, 4 - Terzo Bacino - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 01 - Fabbricato rurale

**Corpo:** Fabbricato rurale

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Terzo Bacino, 4 - Terzo Bacino - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento (Venezia) - 30028

**Lotto:** 01 - Fabbricato rurale

**Corpo:** Fabbricato rurale

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Terzo Bacino, 4 - Terzo Bacino - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento  
(Venezia) - 30028

**Lotto:** 01 - Fabbricato rurale  
**Corpo:** Fabbricato rurale  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Terzo Bacino, 4 - Terzo Bacino - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento  
(Venezia) - 30028

**Lotto:** 01 - Fabbricato rurale  
**Corpo:** Fabbricato rurale  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Terzo Bacino, 4 - Terzo Bacino - Cesarolo - San Michele Al Tagliamento  
(Venezia) - 30028

**Lotto:** 01 - Fabbricato rurale  
**Prezzo da libero:** € 70.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 70.000,00

Beni in San Michele Al Tagliamento (Venezia)  
Località/Frazione Terzo Bacino - Cesarolo  
Via Terzo Bacino, 4

### Lotto Unico: 01 - Fabbricato rurale

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: Fabbricato rurale.

sito in San Michele Al Tagliamento (Venezia) CAP: 30082 frazione:  
Terzo Bacino - Cesarolo, Via Terzo Bacino, 4

Descrizione:

- 1) Fabbricato agricolo convertito a fabbricato ad uso commerciale e altre attività (cat. D8), Foglio 55 Mappale 25 Sub. 3;
- 2) Abitazione di tipo civile allo stato grezzo (cat. A2), Foglio 55 Mappale 25 Sub. 2;
- 3) Area esterna per spazi di manovra, Foglio 55 Mappale 25 Sub. 1.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] a proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 55, particella 25, subalterno 3, scheda catastale 12006, indirizzo Via Terzo Bacino, 4, piano T, comune San Michele Al Tagliamento, categoria D8, rendita € 3.016,11

#### 2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 55, particella 25, subalterno 1, indirizzo Via Terzo Bacino, piano T, comune San Michele Al Tagliamento

#### 3) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 55, particella 25, subalterno 2, scheda catastale 12006, indirizzo Via Terzo Bacino, scala 1, piano T, comune San Michele Al Tagliamento, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 187 mq, rendita € 278,89

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
per il fabbricato ad uso ricovero attrezzi (sub. 3) è indicata la Categoria D8 anziché D10

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale da categoria D8 a D10

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (DOCFA): € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Spese tecniche: 1.000,00 €

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva è un complesso agricolo composto da 2 fabbricati a principale destinazione agricola con area esterna identificati come segue:

- 1) Area esterna con spazi di manovra (sub.1);
- 2) Abitazione rurale allo stato di grezzo (sub.2) ;
- 3) Capannone agricolo ad uso ricovero macchinari (sub.3).

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** San Michele al Tagliamento, Bibione.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio immobiliare pignorato è occupato da soggetto non noto (informazione non disponibile al momento della redazione dell'elaborato peritale) con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2014 per un canone di locazione annuale di euro 1.000,00 con scadenza al 31.12.2023.

Estremi di registrazione contratto di locazione: registrato il 04-03-2014 nn. 578/serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione risulta inferiore rispetto al canone minimo d'affitto congruo, pari a 3.700 € per anno.

Dai dati in consultazione dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e fonti FIAIP non è stato possibile ricavare valori ufficiali di riferimento riguardanti il canone mensile (€ per mq) per capannoni a destinazione agricola di tipologia ordinaria. Dato il valore stimato del fabbricato agricolo e dell'area esterna, pari a 75.430 €, si determina una quotazione di prezzo giusto di affitto annuale compreso tra 3.700 € e 5.000 €, ipotizzando un ritorno economico del bene che può variare tra 15 e 20 anni. Ne consegue che il canone annuale del contratto registrato, pari a 1.000 €, è inferiore di oltre un terzo (per l'esattezza del 73%) rispetto al prezzo minimo ritenuto giusto, pari a € 3.700.

**Pertanto il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., contro il [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Tania Andrioli in data 17/07/2008 in data 22/07/2008 ai nn. 26745/5528; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili registrato a Ufficio Giudiziario Tribunale di Udine in data 28/09/2015 ai nn. 4735 iscritto/trascritto a Udine in data 04/11/2015 ai nn. 31025/21418; Si trascrive pignoramento per un totale di € 1.612.478,67.

Dati precedenti relativi all'intero corpo: Fabbricato rurale

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

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

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:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 22/06/2001 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Spanò di San Giuliano, registrato a Latisana (UD), in data 22/06/2001, ai nn. 14092.1.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 22/06/2001 al 03/05/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Amodio Paolo Roberto, in data 03/05/2005, ai nn. 179971; trascritto a , in data 18/05/2005, ai nn. 21602/12754.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/05/2005 al 28/06/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cavallo Cosimo, in data 03/05/2005, ai nn. ; registrato a S. Daniele del Friuli (UD), in data , ai nn. .

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 28/06/2007 al 16/10/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cavallo Cosimo, in data 28/06/2007, ai nn. ; registrato a San Daniele del Friuli (UD), in data 04/07/2007, ai nn. 28147/16201.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Cavallo Cosimo, in data 16/10/2009, ai nn. 57613; registrato a Udine, in data 19/10/2009, ai nn. 15888.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10047/0/04  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Sanatoria per ampliamento  
Rilascio in data 13/02/1993 al n. di prot.

Numero pratica: 10047/0/003  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Sanatoria per l'esecuzione di un annesso rustico  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 11/12/1992 al n. di prot.

Numero pratica: 100047  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Abitabilità/agibilità in data 15/12/1994 al n. di prot. 4807

Numero pratica: 10047/0/09  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Ristrutturazione annesso rustico  
Rilascio in data 30/10/2002 al n. di prot.

Numero pratica: 10047/0/13  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Ampliamento, installazione di moduli fotovoltaici e manutenzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 16/05/2011 al n. di prot. 20110016868

Numero pratica: 10047/0/10  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica  
Per lavori: Ampliamento  
Rilascio in data 12/03/2010 al n. di prot. 20100008282

Numero pratica: 10047/0/08  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Completamento  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 25/02/2005 al n. di prot. 6836

Numero pratica: 10047/0/11  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo  
Presentazione in data 12/03/2010 al n. di prot. 20100008174

**7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Prot. n. 49384 del 19/12/2002 Comune di S. Michele al Tagliamento
Zona omogenea:	Zona E.2.a zona agricola di protezione; sottozona agricola di parco
Norme tecniche di attuazione:	Variante alle N.T.A. per le zone agricole, ai sensi della lettera l) dell'art. 50 della L.R. 61/85 L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi di L. 8/8/1985 n. 431 ed è compresa in fascia di rispetto a tutela fluviale.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Scrittura privata di costituzione del vincolo
Estremi delle convenzioni:	NN. 35398/23715 Notaio Guido Spanò tra Comune di San Michele al T. e Tagliamento srl
Obblighi derivanti:	La convenzione prevede il mantenimento del vincolo di non modifica della destinazione ad annesso rustico del fabbricato (sub. 3).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo paesaggistico L. 431/1985
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Vedasi convenzione NN. 35398/ 23715 di non modificabilità della destinazione d'uso.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Varie a seconda della superficie coltivata in possesso (minimo da 10 mc/ha a 100 mc/ha)
Altezza massima ammessa:	6,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non è concesso aumento di volumetria.







La copertura del capannone agricolo in eternit non presenta particolari criticità strutturali ma in caso di nuovo insediamento è consigliabile la rimozione e la sostituzione con materiali in monopanel o lamiera grecata.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

Il metodo adottato è la stima sintetica per comparazione e la stima per costo di ricostruzione.

La superficie computata è intesa la superficie lorda esterna e interna.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di San Michele al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Venezia/Portogruaro.

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Altre fonti di informazione: Tecnici e operatori del settore immobiliare dell'area.

**8.2. Valutazione Corpi****Lotto Unico: Fabbricato rurale, abitazione allo stato grezzo e area esterna.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il valore del compendio pignorato viene determinato con il metodi di stima sintetica per comparazione e del valore di costo di ricostruzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato agricolo ad uso deposito macchine	418,00	€ 160,00	€ 66.880,00
Fabbricato ad uso abitazione allo stato grezzo	187,00	€ 100,00	€ 18.700,00
Area esterna - spazi di manovra	1.054,00	€ 8,00	€ 8.432,00
Valore corpo			€ 94.012,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato rurale		1.659,00	€ 94.000,00	€ 94.000,00

**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% )	€ 23.500,00
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 urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 70.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00

Pordenone, 27-09-2016

L'Esperto alla stima  
**Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch**

MODULARIO  
F. rig. rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN. 10

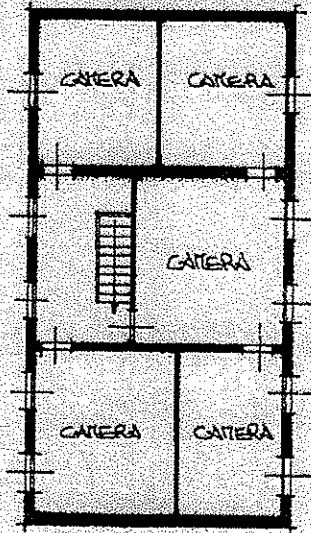
LIRE  
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. MICHELE AL TAGLIATO via III° BACINO

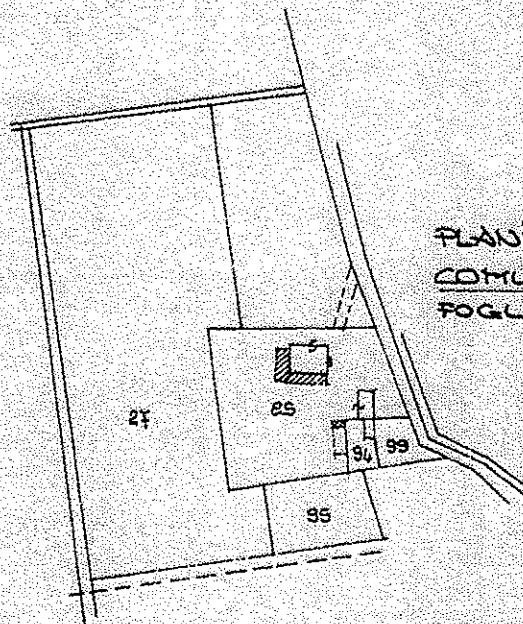
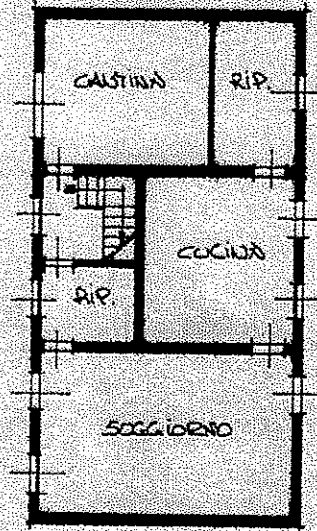
CIV.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2016 - Comune di S. MICHELE TAGLIAMENTO (1040) - < Foglio: 55 Particella: 25 - Subaltemo 2 >  
VIA TERZO BACINO piano: T-1;

PRIMO PIANO  
+ 2.50



DIAMO TERRA  
+ 2.50



PLANIMETRIA SCALA 1:4.000  
COMUNE DI S. MICHELE AL TAGLIATO  
FOGLIO 55 - MAPP. 25



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria

Compilata dal NERI REMIGIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 29/10/1991 - Data: 17/05/2016 - n. PN0044298 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Tot. schede: 55 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di scala: VENEZIA  
n. 25 sub. 2

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



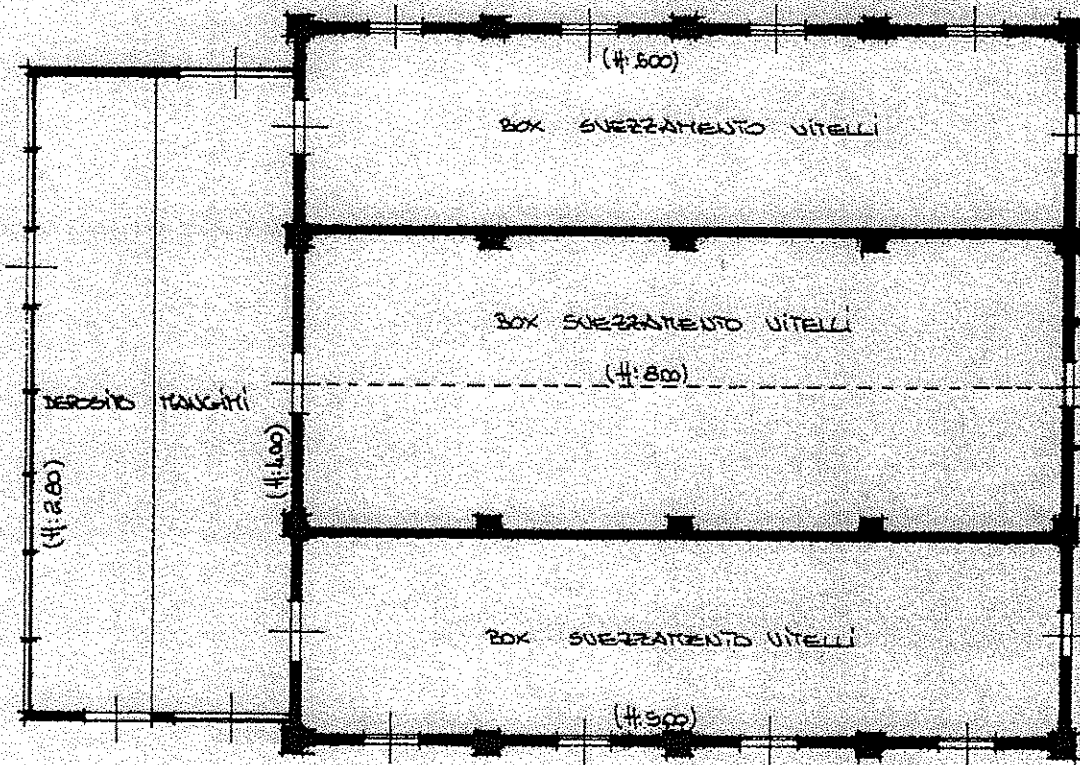
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

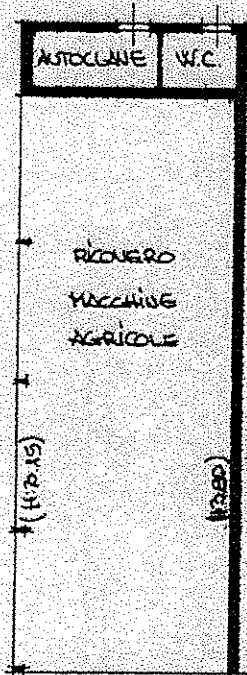
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. MICHELE AL TAGLIATO via III° BACINO

CIV. ....



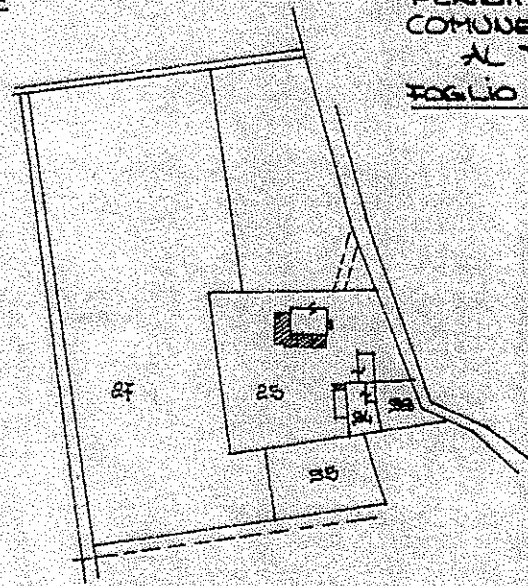
PIANO TERRA



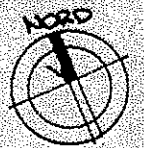
PIANO TERRA

Hmedia : 3.48

PLANIMETRIA 1:4.000  
COMUNE DI SAN MICHELE  
AL TAGLIAMENTO  
FOGLIO 55 - MAP. 25



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2016 - Comune di S MICHELE TAGLIAMENTO(1040) - < Foglio: 55 Particella: 25 - Subalterno 3 >  
VIA TERZO RAGINO piano: I;

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria redatta

Data presentazione: 29/10/1991 - Data: 17/05/2016 - n. PN0044302 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Tot. schede: 55 - Formato di acq.: A4(210x297) - Foglio di scala: 250 - n. 162

n. 25 sub 3

data 21 09 1991 firma

2779

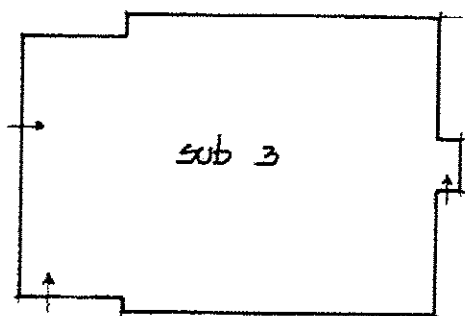




DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

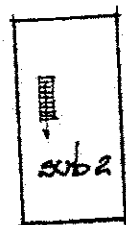
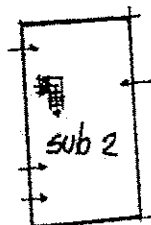
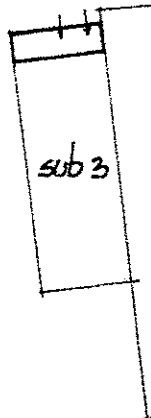
SCALA 1:500

PIANO TERRA 1:500



MAPP. 25

sub 1



PRIMO PIANO





N=30800

E=25300

1 Particella: 25

Comune: S. MICHELE TAGLIAMENTO Scala originale: 1:4000  
Foglio: 55 Dimensione cornice: 1068.000 x 786.000 metri  
7-Mag-2016 16:39:24  
Prot. n. 180129/2016