
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 S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN. 10

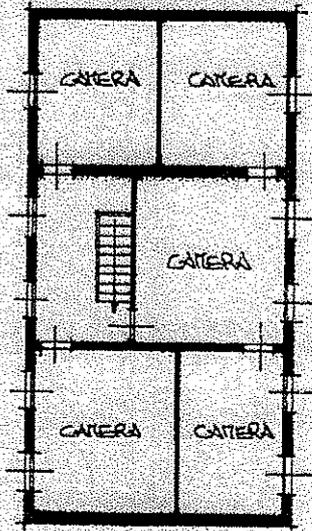
LIRE
400

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

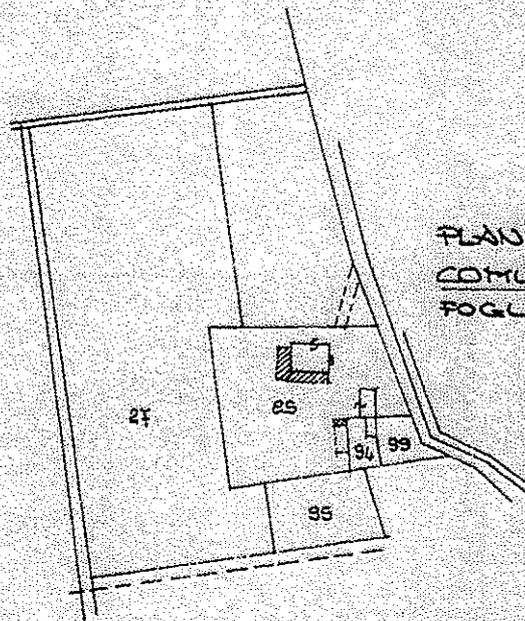
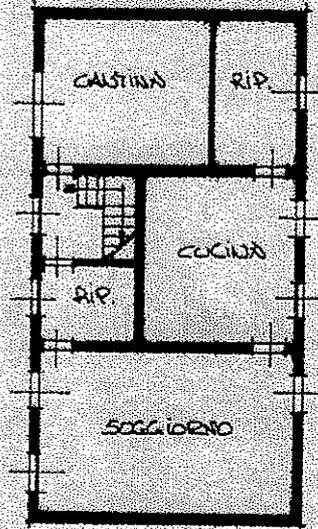
CIV.

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
H. 2.50



DIAMO TERRA
H. 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 [redacted]
[redacted]
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: [redacted]
n. 25 sub. 2 della provincia di VENEZIA n. 112

07 no 1001

MODULARIO
F. rig. rend. 487



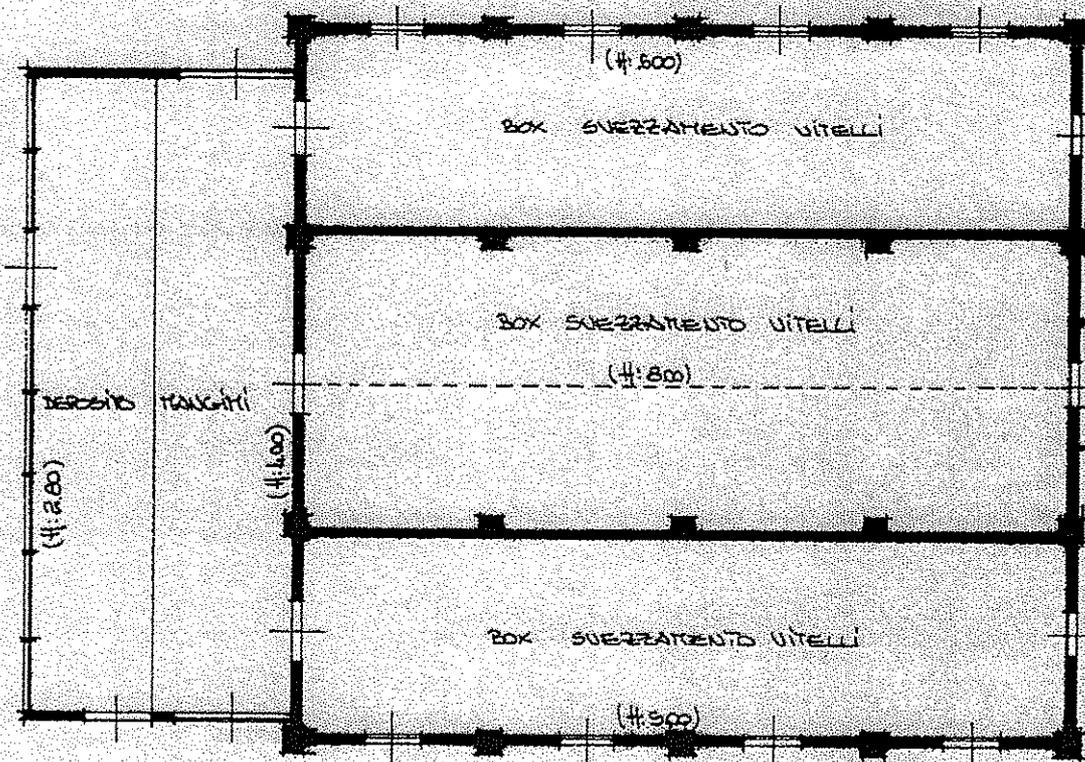
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

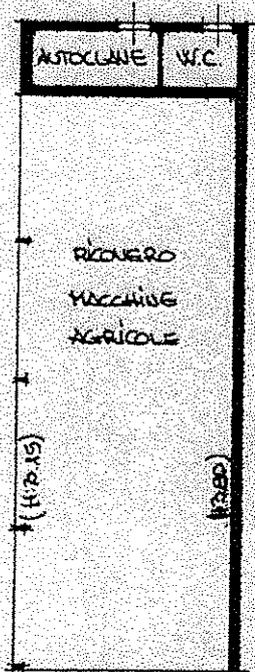
LIRE
250

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

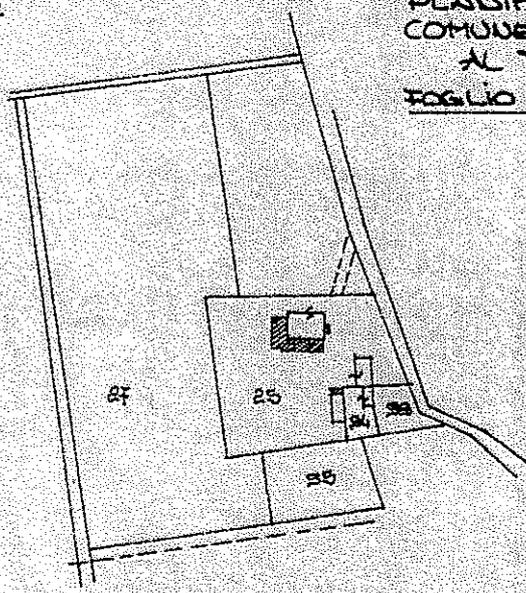
CIV.



PIANO TERRA



PIANO TERRA
Hmedia : 3.48



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



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.
Ultima planimetria

Compilata dal [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

2503

ELABORATO PLANIMETRICO

UFFICIO TECNICO ERARIALE di VENEZIA
 COMUNE di S. MICHELE AL TAGLIAMENTO

PARTITA n° _____

DENUNCIA TIPO MAPPALE

del _____

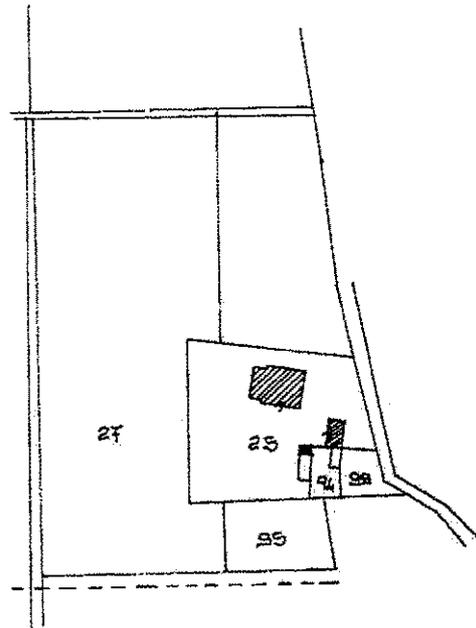
All.	Superficie ha a ca	N.C.E.U.			
		Sezione	Foglio	All.	Mappale
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					

ESTRATTO DI MAPPA N.C.T.

ORIENTAMENTO



SCALA 1:4000



ELENCO SUBALTERNI

- pp. 25 sub 1. BENE COMUNE
NON CENSIBILE
- pp. 25 sub 2. ABITAZIONE
- pp. 25 sub 3. ALLEVAMENTO BOVINI

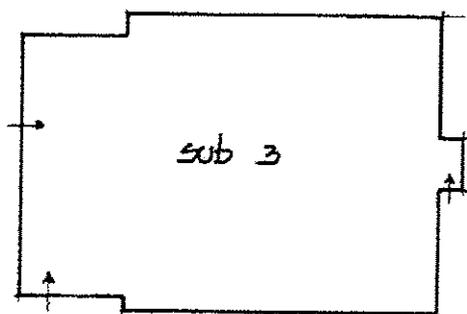
COMUNE DI SAN MICHELE AL T.TO
 FOGLIO 55 - MAPP. 25
 ESTRATTO SCALA 1:4000

DATA _____	IL PROFESSIONISTA _____
PROT. N° _____	

DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

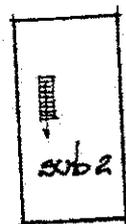
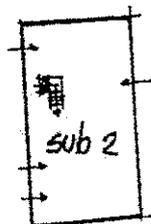
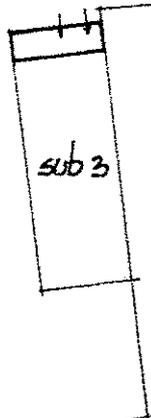
SCALA 1:500

PIANO TERRA 1:500

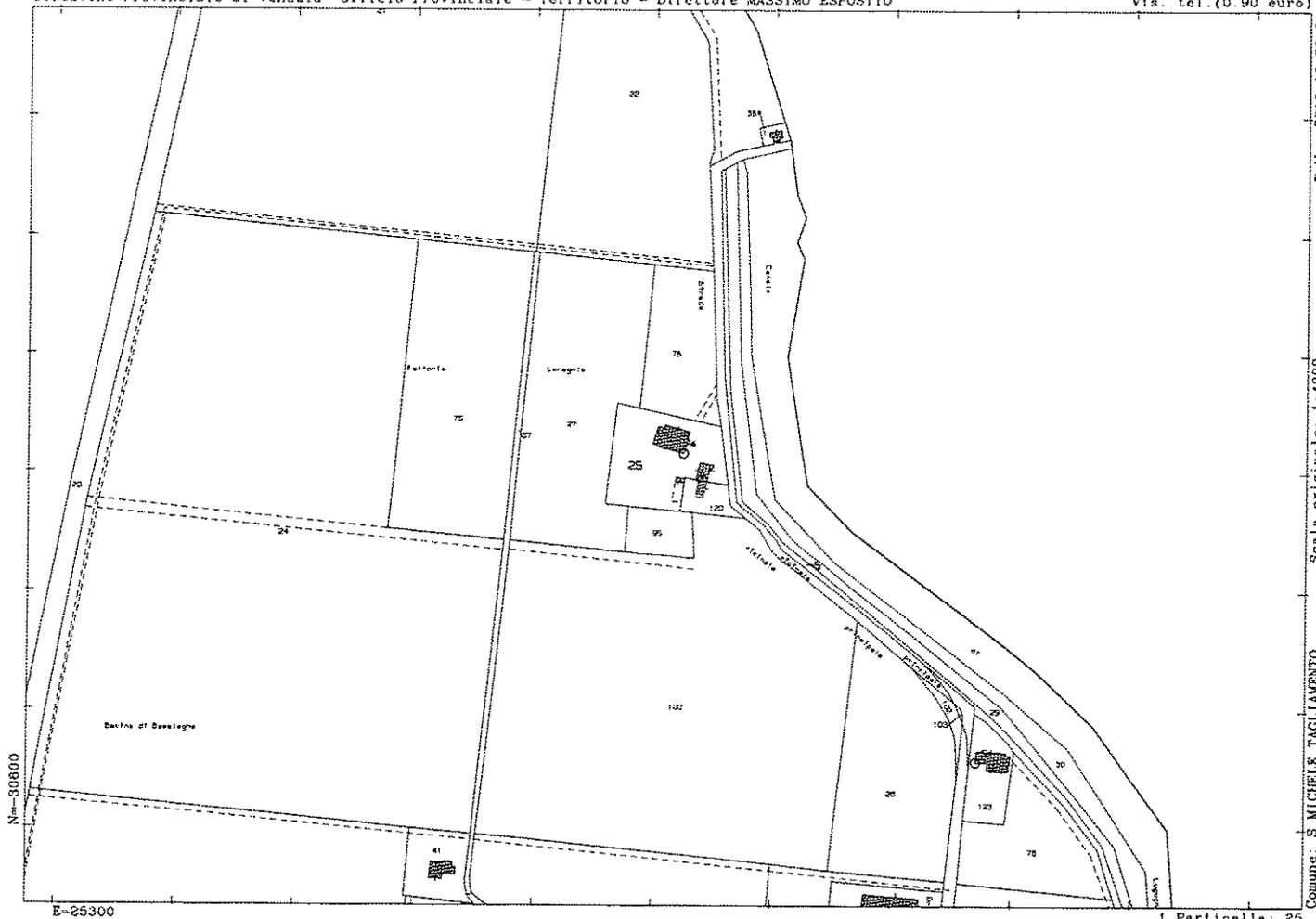


MAPP. 25

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