
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **167/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Luigino Spadotto**
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: **Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**
Telefono: **0434.869122**
Fax: **0434.1856960**
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezza postale.it
Sito internet: www.studiospadotto.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A - Fg.18 M.li 26-179

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali:

Comune di Santo Stino di Livenza (VE), foglio 18, particella 26, qualità Prato, classe 1, superficie catastale mq 5.100, deduz. A2-A45, reddito dominicale: € 23,78, reddito agrario: € 14,49;

Comune di Santo Stino di Livenza (VE), foglio 18, particella 179, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale mq 550, deduz. A2-A45, reddito dominicale: € 3,05, reddito agrario: € 2,27.



Localizzazione: v. allegati n. 2 e 8 (Mappa e localizzazione SIT)

Corpo: B Fg.18 M.le 175

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali:

Comune di Santo Stino di Livenza (VE), foglio 18, particella 175, Porz. AA qualità Prato, classe 1, superficie catastale mq 120, deduz. A42-A45 reddito dominicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,34; Porz. AB qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 2.000, deduz. A42-A45 reddito dominicale: € 11,10, reddito agrario: € 8,26.



Localizzazione: v. allegati n. 2 e 8 (Mappa e localizzazione SIT)

2. Possesso

Bene: Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori : Mior Luigino

Corpo: B

Creditori : Mior Luigino

5. Comproprietari

Beni: Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

Corpo: B

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - San Stino Di Livenza (Venezia) - 30029

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 36.800,00

Prezzo da occupato: € 33.000,00

Beni in San Stino Di Livenza (Venezia)
Località/Frazione Bivio Triestina
Via Prese

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 - Fg.18 M.li 26-179

Terreni agricoli in Via Prese - Bivio Triestina - Santo Stino di Livenza (Venezia)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

(v. allegato n°1).

[redacted] Agenzia delle Entrate)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Santo Stino di Livenza (VE), foglio 18, particella 26, qualità Prato, classe 1, superficie catastale mq 5.100, deduz. A2-A45, reddito dominicale: € 23,78, reddito agrario: € 14,49;

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1984 Voltura n. 301784 in atti dal 27/04/1989 Repertorio n.: 1242 Rogante: PIETRO SIRIGNANO Sede: SANTO STINO DI LIVENZA Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO Volume: 1 n: 177 del 18/04/1984.

Impianto meccanografico del 19/01/1976

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale, part.62, part.31, part.179.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Comune di Santo Stino di Livenza, foglio 18, particella 179, qualità Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale mq 550, deduz. A2-A45, reddito dominicale: € 3,05, reddito agrario: € 2,27.

Derivante da:

FRAZIONAMENTO n. 6083 in atti dal 06/11/1985.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1984 Voltura n. 301784 in atti dal 27/04/1989 Repertorio n.: 1242 Rogante: PIETRO SIRIGNANO Sede: SANTO STINO DI LIVENZA Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO Volume: 1 n: 177 del 18/04/1984.

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Strada comunale, part. 26,

part.30, part.289.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità di coltura indicata in catasto non corrisponde con quella realmente praticata.

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale (DOCTE)

Descrizione delle opere da sanare: Variazione qualità coltura

Pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Fg.18 M.le 175

Terreno agricolo in Via Prese - Bivio Triestina - Santo Stino Di Livenza (Venezia) –
c.a.p.: 30029

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] (v. allegato n°1).

[redacted] (Fonte Agenzia delle Entrate).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune di Santo Stino di Livenza (VE), foglio 18, particella 175,

Porz. AA qualità Prato, classe 1, superficie catastale mq 120, deduz. A42-A45 reddito dominicale: € 0,56, reddito agrario: € 0,34;

Porz. AB qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 2.000, deduz. A42-A45 reddito dominicale: € 11,10, reddito agrario: € 8,26.

Derivante da:

Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 37240.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. VE0320524) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262.

FRAZIONAMENTO n. 6083 in atti dal 06/11/1985.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/1984 Voltura n. 301784 in atti dal 27/04/1989 Repertorio n.: 1242 Rogante: PIETRO SIRIGNANO Sede: SANTO STINO DI LIVENZA Registrazione: UR Sede: PORTOGRUARO Volume: 1 n: 177 del 18/04/1984.

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: foglio 18, part. 25, part. 29, foglio 19 part. 174, foglio 19 part. 22, foglio 18, part. 57.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le qualità di coltura indicate in catasto non corrisponde con quelle realmente praticate.

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale (DOCTE)

Descrizione delle opere da sanare: Variazione qualità coltura

Pratica di aggiornamento catastale (DOCTE): € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Terreno agricolo, attualmente investito a giovane vigneto, di età apparente intorno a 5-6 anni realizzato con sistema di allevamento Sylvoz; lo stesso vigneto occupa anche le particelle limitrofe che però non sono oggetto di esecuzione immobiliare. I terreni, di giacitura piana, appaiono di tessitura argillosa; non si rileva la presenza di altri miglioramenti fondiari.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in San Stino Di Livenza (Venezia),

Occupato da [REDACTED] contratto d'affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 della 203/1982.

Note: Il contratto di affitto di fondo rustico ex legge 02/05/1982 n°203 art. 45 è stato stipulato tra [REDACTED] e registrato il 24-07-2009 presso l'Agenzia delle entrate di Portogruaro al numero 2893 serie 3 (v. allegato n°7).

L'art. 9 prevede che: *"in caso di risoluzione anticipata del presente contratto o di alienazione dell'intera o di parte delle superfici oggetto del presente atto, il concedente riconoscerà all'affittuario, a titolo di parziale risarcimento dell'investimento da questi realizzato, un importo pari al valore di ricostruzione del vigneto sommato ai mancati redditi che si sarebbero realizzati a partire dalla data di risoluzione o di alienazione dell'intera o parte delle superfici di cui al presente atto, fino alla data di conclusione di detto affitto"*.

Nota relativa a entrambi i corpi A e B:

Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; la data di scadenza è fissata al 10/11/2025 (10 novembre 2025). Tuttavia si osserva che il canone pattuito, pari a € 388,00 annui per la superficie complessiva di 7.700 m², risulta sensibilmente inferiore al giusto canone di affitto al momento in cui è stato stipulato l'atto. Tale canone, in base ai parametri di mercato dell'epoca, con riferimento alla coltivazione prevista nel contratto e poi effettivamente realizzata, si stima in € 800 circa.

Identificativo corpo: B

Terreno agricolo sito in San Stino Di Livenza (Venezia),

Occupato da [REDACTED] contratto d'affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 della 203/1982.

Note: Il contratto di affitto di fondo rustico legge 02/05/1982 n°203 art. 45 è stato stipulato tra [REDACTED] presso l'agenzia delle entrate di Portogruaro al numero 2893 serie 3 (v. allegato n°7).

L'art. 9 prevede che: *"in caso di risoluzione anticipata del presente contratto o di alienazione dell'intera o di parte delle superfici oggetto del presente atto, il concedente riconoscerà all'affittuario, a titolo di parziale risarcimento dell'investimento da questi realizzato, un importo pari al valore di ricostruzione del vigneto sommato ai mancati redditi che si sarebbero realizzati a partire dalla data di risoluzione o di alienazione dell'intera o parte delle superfici di cui al presente atto, fino alla data di conclusione di detto affitto"*.

Nota relativa a entrambi i corpi A e B:

Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; la data di scadenza è fissata al 10/11/2025 (10 novembre 2025). Tuttavia si osserva che il canone pattuito, pari a € 388,00 annui per la superficie complessiva di 7.700 m², risulta sensibilmente inferiore al giusto canone di affitto al momento in cui è stato stipulato l'atto. Tale canone, in base ai parametri di mercato dell'epoca, con riferimento alla coltivazione prevista nel contratto e poi effettivamente realizzata, si stima in € 800 circa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: verbale pignoramento immobili emesso da Ufficiali giudiziari di Pordenone in data 27/05/2015 ai nn. 1066/2015 trascritto a Pordenone in data 29/06/2015 ai nn. 17995/12646.

Identificativo corpo: B

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: verbale pignoramento immobili emesso da Ufficiali giudiziari di Pordenone in data 27/05/2015 ai nn. 1066/2015 trascritto a Pordenone in data 29/06/2015 ai nn. 17995/12646.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A – Terreno agricolo sito in San Stino di Livenza (Venezia),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

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

Avvertenze ulteriori: V. prescrizioni urbanistiche.

Identificativo corpo: B – Terreno agricolo sito in San Stino di Livenza (Venezia),

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

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

Avvertenze ulteriori: V. prescrizioni urbanistiche.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Sirignano Pietro in data 06/04/1984 ai nn. 1242/243 - registrato a Portogruaro in data 18/04/1984 ai nn. 177/1 - trascritto a Venezia in data 21/04/1984 ai nn. 8703/2101 (v. allegato n°6).

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Sirignano Pietro in data 06/04/1984 ai nn. 1242/243 - registrato a Portogruaro in data 18/04/1984 ai nn. 177/1 - trascritto a Venezia in data 21/04/1984 ai nn. 8703/2101 (v. allegato n°6).

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:
Nessuna.

7.1 **Conformità edilizia:**

Terreno agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 **Conformità urbanistica**

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente P.I. (Piano degli Interventi) - Vigente P.A.T.
Zona omogenea:	E.2-PARTE T5
Norme tecniche di attuazione:	<p>I terreni hanno la seguente destinazione di zona:</p> <p>Foglio 18 Mappali 26-179 Z.T.O. E2-parte T5 Foglio 18 Mappale 175 Z.T.O. E2.</p> <p>Nel PAT vigente le aree in riferimento al P.A.I. sono classificate come P1 (v. CDU - allegato n°11).</p> <p><i>AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO in riferimento al P.A.I. Il P.A.T. individua le aree a rischio Idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I., ai Piani Stralcio ed ai Progetti di Piano Stralcio delle seguenti Autorità di Bacino: Progetto di Piano Stralcio per l'assetto del bacino idrografico del Fiume Livenza, approvato dall'Autorità di Bacino dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta- Bacchiglione. Progetto di piano stralcio del fiume Lemene adottato dall'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Lemene. Piano Stralcio di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza, approvato con D.C.R. n. 48 del 27/06/2007. Prescrizioni: Il PAT individua le aree classificate come P1 - area a moderata pericolosità - P2 - aree a pericolosità media - soggette alle disposizioni delle Norme di Attuazione dei PAI, dei Piani Stralcio e dei Progetti di Piano Stralcio corrispondenti.</i></p> <p>ART. 39 - SOTTOZONE "E 2 " Le sottozone E2 comprendono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla</p>

estensione, composizione e localizzazione dei terreni. In tali sottozone sono consentiti gli interventi di cui agli art. 3-4-7, della L.R. 24/85 con le specifiche, le limitazioni e i criteri seguenti. E' concessa l'edificazione di case di abitazione alle seguenti condizioni:

1. che sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato a degli addetti all'azienda, coadiuvati e/o dipendenti della stessa;

2. che costituisca o venga a costituire un unico aggregato abitativo e sia istituito un vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

3. che il fondo rustico presenti, in rapporto alla qualità delle singole colture, le seguenti superfici minime con i seguenti indici di densità edilizia:

a) di 60 ha con la cubatura massima di 10 mc/ha per i terreni a bosco ceduo, canneto e pascolo cespugliato;

b) di 40 ha con la cubatura massima di 15 mc/ha per i terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato e castagneto;

c) di 30 ha con la cubatura massima di 20 mc/ha per i terreni a castagneto da frutto e pioppeto specializzato;

d) di 10 ha con la cubatura massima di 60 mc/ha per i terreni a risaia stabile;

e) di 6 ha con la cubatura massima di 100 mc/ha per i terreni a seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, prato, prato arborato, prato irriguo, prato irriguo arborato, prato a marcita;

f) di 2 ha con la cubatura massima di 300 mc/ha per i terreni con coltura specializzata a vigneto, frutteto, gelseto e oliveto;

g) di 1 ha con la cubatura massima di 600 mc/ha per i terreni a orto, orto irriguo, vivaio, serre e floricoltura intensiva.

Le superfici minime, di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente punto 3, possono essere ridotte nella misura massima di 1/3 sulla base di un piano aziendale approvato ai sensi della L.R. 31.10.1980 n. 88, oppure sulla base di un "piano di miglioramento" redatto ai sensi dell'art. 5 del regolamento CEE n. 2328/91.

Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale, la superficie minima per l'edificabilità è quella derivante dalla somma delle superfici dei singoli terreni, quando questa somma consenta, in rapporto alla coltura praticata e ai parametri stabiliti dal 3° comma del presente articolo, un'edificazione non inferiore a un volume di mc 600.

Il volume della nuova costruzione a destinazione abitativa è calcolato in base ai parametri del presente articolo. La classificazione delle qualità colturali ai sensi del 3° comma riguardanti l'intero fondo rustico del richiedente come definiti dall'art. 2 della

L.R. 24/85, è quella risultante dal certificato catastale rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale, da presentare all'atto della richiesta della concessione edilizia. Qualora siano state introdotte modifiche alla qualità delle colture, è presentata la certificazione dell'IRA e copia della richiesta di revisione formulata all'UTE almeno un anno prima. Con riferimento ai criteri per la nuova edificazione ad uso residenziale, si stabilisce che la cubatura edificabile vada prioritariamente eseguita attraverso il recupero di edifici esistenti nel fondo e non più funzionali. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione nonché, sempre nel rispetto della tutela attribuita dalla eventuale presenza del grado di protezione, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità. Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente di mc 800 con la possibilità di ricavare più unità abitative. È consentita l'attività agrituristica ai sensi della L.R. n. 15/91; in tal caso il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1.200, assoggettando i volumi eccedenti gli 800 mc a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica. L'ampliamento del volume residenziale, anche connesso con l'attività agrituristica, deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica non necessaria alla conduzione del fondo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'IRA. La costruzione di annessi rustici (come definiti dall'art. 2 lettera e) della L.R. 24/85) è consentita e normata dall'art. 33. Per gli edifici esistenti ubicati nelle zone di protezione di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della L. 5.8.1978 n. 457;
- b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc 800, nei limiti e con le modalità di cui all'art. 4 della L.R. 24/85;
- d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente. Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4, in area agricola adiacente anche inferiore alla superiore alla superficie minima di cui all'art. 2 della L.R. 24/85. Tutte le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti e comunque garantendo la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

ART.55 - CORRIDOI ECOLOGICI E INTERCONNESSIONI DELLE UNITA' PAESISTICHE (TS)

1- Con riferimento alle caratteristiche peculiari delle diverse unità paesistiche e a supporto dei percorsi ciclo-pedonali, il P.R.G. individua negli elaborati grafici di progetto in scala 1:20.000 e 1:10.000 elementi areali e lineari, permanenti del paesaggio agrario, quali le compagini arboree di enclusura fondiaria e colturale, la rete idrografica minore pubblica e consorziale, le trame agrocenturiate principali, le grandi piantate e alberature stradali.

2- Queste "connessioni naturali" esistenti, di ripristino o di nuova formazione delineate sulla morfologia dei siti, si configurano come un insieme di habitat, senza soluzioni di continuità, che possono costituire un elemento fondamentale per azioni di riequilibrio ambientale a vantaggio della crescita del patrimonio vegetale e faunistico riproducibile in sito, con ricadute positive su porzioni di territorio più vasto.

3- La Regione, la Provincia, il Comune ed i Consorzi di Bonifica, per quanto di competenza, tutelano e valorizzano in particolare i seguenti elementi, a scopo naturalistico e turistico-culturale:

a) Le cortine arboreo-arbustive di enclusura poderali e agraria: si prevede il ripristino delle capezzagne erbose al fine di permettere, in assenza di lavorazioni di terreno per una larghezza pari ad almeno ml 5 dal ciglio strada o fosso, oltre la sopravvivenza delle compagini esistenti e di nuovo impianto, l'attecchimento e lo sviluppo naturale anche di flora spontanea.

b) Le reti acquiferenti non arginate di pertinenza pubblica, di bonifica e di irrigazione: nella realizzazione o manutenzione delle canalizzazioni artificiali si dovranno adottare soluzioni tecniche che, oltre a rispettare la sicurezza idraulica, consentano la ricomposizione naturalistica di tratti di sponde e aree collegate alla preesistenza dei corsi d'acqua per una estensione variabile secondo le indicazioni grafiche di Piano.

La conservazione, il ripristino e l'incremento del sistema di siepi ripariali e dei nuclei di vegetazione igrofila potranno ridurre l'inquinamento delle acque, favorire il rimpinguamento delle falde, proteggere i terreni dall'erosione e dal vento.

	<p>c) Le trame di centuriazione romana principali: si prevede la conservazione ed il rinforzo con messa a dimora di specie arboree autoctone dei principali tracciati stradali e fossati che caratterizzano l'antica divisione particellare romana in modo da evitare con la manomissione delle baulature dei campi alterazioni morfologiche dei siti.</p> <p>Gli eventuali interventi edificatori, infrastrutturali, di scavo sui terreni interessati dai siti o dai tracciati individuati nella Tav. 13.0.1, anche se non specificamente vincolati dalle vigenti leggi, sono soggetti ad indagine archeologica preventiva sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e se richiesto dalla Soprintendenza alle Antichità, per verificare attraverso opportune documentazioni ed eventuali saggi o prospezioni la presenza di reperti o presumibili rinvenimenti.</p> <p>4- Queste zone, che non ammettono nuove costruzioni, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle sole aree agricole finitime secondo i parametri delle stesse.</p> <p>Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. n. 24/85, che prevedono la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, purché nel rispetto dei materiali, delle tipologie architettoniche e costruttive tipiche delle preesistenze e dei manufatti del luogo. Sono consentite recinzioni interessanti esclusivamente le strette pertinenze abitative e realizzate con siepi vive e filari di piante proprie di quel paesaggio agrario. Per gli edifici con grado di protezione corrispondono interventi ammessi o vietati secondo quanto previsto all'art. 18 delle presenti norme. V.C.D.U. (allegato n°11)</p>
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	V. note relative a stato di possesso (contratto di affitto)

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Vigente P.I. (Piano degli Interventi) - Vigente P.A.T.
Zona omogenea:	E.2
Norme tecniche di attuazione:	V. descrizione in corpo A e C.D.U. (allegato n°11)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	V. note relative a stato di possesso (contratto di affitto)

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **A** - Fg.18 M.li 26-179

Trattasi di particelle di terreno agricolo, attualmente investite a vigneto. I mappali n° 26 e 179 del foglio 18 sono contigui e risultano investiti a giovane vigneto, di età apparente intorno a 5-6 anni; lo stesso vigneto occupa anche le particelle limitrofe che però non sono oggetto di esecuzione immobiliare. I terreni, di giacitura piana, appaiono di tessitura argillosa; il vigneto è realizzato con sistema di allevamento Sylvoz e non si rileva la presenza di impianti fissi d'irrigazione né di altri miglioramenti fondiari. L'accesso ai terreni pignorati avviene agevolmente anche con mezzi meccanici da Via Prese, attraverso un cancello scorrevole che, al momento del sopralluogo, non era chiuso a chiave.

Questa porzione del lotto, confina a nord con il canale di scolo adiacente a Via Prese, ad est con la particella n. 62, a sud con le particelle n. 31 e 30 e ad ovest con la particella n. 289.

(V. Allegato n°2 – Mappa Lotto n°1)

(V. Allegato n°8 – Localizzazione SIT)

(V. Allegato n°9 – Fotografie)

(V. Allegato n°10 – Verbale di sopralluogo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  iena proprietà



Superficie complessiva di circa mq **5.650**

Il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie: scoline-capezzagne

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: nessuna

Colture arboree: vite

Selvicolture: siepe campestre a confine

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale	5.650	1,00	5.650	€ 6,50

Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto B - Fg.18 M.le 175

La particella n° 175 del foglio 18 è situata a breve distanza dalle 26 e 179 in posizione sud-ovest rispetto a queste. Come per le precedenti trattasi di particella di terreno agricolo, attualmente investito a vigneto, di età apparente intorno a 5-6 anni, tranne che il primo filare in posizione est, d'impianto più recente; lo stesso vigneto occupa anche la particella limitrofa che però non è oggetto di esecuzione immobiliare. Il terreno, di giacitura piana, appare di tessitura argillosa; il vigneto è realizzato con sistema di allevamento Sylvoz e non si rileva la presenza di impianti fissi d'irrigazione né di altri miglioramenti fondiari. L'accesso al terreno avviene attraverso una capezzagna che lo collega al vigneto che insiste sulle particelle 26-179, alle quali si accede da Via Prese attraverso un cancello scorrevole che, al momento del sopralluogo, non era chiuso a chiave. Questa seconda porzione del lotto, mappale n. 175, confina a nord con la particella n. 25, ad est con la particella n. 29, a sud con la particelle n. 174 e n. 22 (foglio 19), e ad ovest con la particella n. 57.

(V. Allegato n°2 – Mappa Lotto n°1)

(V. Allegato n°8 – Localizzazione SIT)

(V. Allegato n°9 – Fotografie)

(V. Allegato n°10 – Verbale di sopralluogo).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **2.120**
 Il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana
 Tessitura prevalente argillosa
 Sistemazioni agrarie: scoline-capezzagne
 Sistemi irrigui presenti:nessuno
 Colture erbacee: nessuna
 Colture arboree: vite
 Selvicolture: siepe campestre a confine
 Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale	2.120	1,00	2.120	€ 6,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Venezia; Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stino di Livenza (VE); Agenzie immobiliari; Valori Agricoli Medi; Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:**A. Terreno agricolo Fg.18 M.li 26-179**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno a vigneto	superficie lorda	5.650	€ 6,50	€ 36.725,00

Nota: il terreno oggetto di stima, pur essendo attualmente investito a vigneto, viene valutato come seminativo in quanto l'impianto del vigneto è stato realizzato dall'affittuario a sue spese, come previsto dal contratto d'affitto in vigore, nel quale è previsto un indennizzo a favore dell'affittuario in caso di risoluzione anticipata o alienazione delle superfici (v. allegato 7, art.9).

B. Terreno agricolo Fg.18 M.le 175

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Terreno a vigneto	superficie lorda	2.120	€ 6,00	€ 12.720,00

Nota: il terreno oggetto di stima, pur essendo attualmente investito a vigneto, viene valutato come seminativo in quanto l'impianto del vigneto è stato realizzato dall'affittuario a sue spese, come previsto dal contratto d'affitto in vigore, nel quale è previsto un indennizzo a favore dell'affittuario in caso di risoluzione anticipata o alienazione delle superfici (v. allegato 7, art.9).

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fg.18 M.li 26-179	terreno agricolo	5.650	€ 36.725,00	€ 36.725,00
B - Fg.18 M.le 175	terreno agricolo	2.120	€ 12.720,00	€ 12.720,00
Totale			€ 49.445,00	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 12.361,25

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 36.883,75

Arrotondato a € 36.800,00 (Euro Trentaseimilaottocento/00)

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

€ 33.195,38

Arrotondato a € 33.000,00 (Euro Trentatremila/00).

Allegati

- E.I. 167-15-Allegato n°1-Estratto atto matrimonio [REDACTED]
- E.I. 167-15-Allegato n°2-Mappa Lotto 1
- E.I.167-15-Allegato n°3-Visura S.Stino di Livenza fg 18 p 26
- E.I.167-15-Allegato n°4-Visura S.Stino di Livenza fg 18 p175
- E.I.167-15-Allegato n°5-Visura S.Stino di Livenza fg 18 p179
- E.I.167-15-Allegato n°6-Atto Divisione N 1242-Rep Notaio Sirignano
- E.I.167-15-Allegato n°7-Contratto affitto -Serie 3 n 2893 del 20-07-2009
- E.I. 167-15-Allegato n°8-Localizzazione SIT
- E.I.167-15-Allegato n°9 – Fotografie
- E.I.167-15-Allegato n°10-Verbale di sopralluogo
- E.I.167-15-Allegato n°11-CDU

Data generazione:
19-05-2016

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

