

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo-
Banca Sella spa**

contro:

N° Gen. Rep. **227/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
19-11-2014

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **perito edile Carlo Zoldan**
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via Bruni 6 - 33092 Fanna
Telefono: 042777048
Fax: 042777048
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

PREMESSA

In data 01.10.2014 inviavo alla ditta esecutata (all'indirizzo agli atti) raccomandata R/R fissando il sopraluogo sugli immobili oggetto di esecuzione per il giorno 09.10.2014 alle ore 9,00.- Tale raccomandata mi veniva restituita con la dicitura "destinatario trasferito".- A seguito di ricerche presso il comune di Quinto di Treviso (TV) e Preganziol (TV) rintracciavo il nuovo indirizzo della ditta esecutata e inviavo una nuova raccomandata R/R fissando il sopraluogo per il giorno o 24.10.2014 alle ore 9,00.- Dopo un contatto telefonico, ricevevo una mail dall'avvocato Enrica Bernardi (allegato 1) in cui mi informava che la signora _____ era influenzata e che la stessa mi autorizzava a procedere al sopraluogo sui terreni oggetto di esecuzione.-

Beni in **Claut (Pordenone)**
Frazione **Contron**
Val Bettigia

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 - TERRENI BOSCHIVI MONTANI

siti in Claut (Pordenone) frazione: Contron, Val Bettigia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 83 qualità Bosco Ceduo , classe 3,
superficie catastale 1.66.70, reddito dominicale: € 4,30, reddito agrario: €
0,86

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est Mappale 85, Sud Mappali 87-84, Ovest Mappale 79, Nord
Mappale 13

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 84 qualità Incolto Sterile , superficie
catastale 2.63.20

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est Mappali 83-88-89, Sud torrente Bettigia, Ovest Mappale 83 e rio,
Nord Mappale 83

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 85 qualità Incolto Sterile , superficie
catastale 40.10

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est Mappale 86, Sud Mappale 88, Ovest Mappale 83, Nord
Mappale 13

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 86 qualità Bosco Ceduo , classe 3,
superficie catastale 2.21.80, reddito dominicale: € 5,73, reddito agrario: €
1,15

Derivante da: Impianto meccanografico del 8.12.1984

Confini: Est Mappale 91, Ovest Mappale 85, Nord Mappale 14

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 89 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale 3.73.30, reddito dominicale: € 3,86, reddito agrario: € 1,93

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est Mappale 84, Sud torrente Bettigia, Ovest Mappale 84, Nord Mappale 88

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 70, particella 90 qualità Incolto Produttivo , classe 1, superficie catastale 2.08.90, reddito dominicale: € 2,16, reddito agrario: € 1,08

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est Mappale 89, Sud torrente Bettigia, Ovest Mappale 89, Nord Mappali 91-93

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 70, particella 92 qualità Bosco Ceduo , classe 3, superficie catastale 2.40.90, reddito dominicale: € 6,22, reddito agrario: € 1,24

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est torrente val della Brustolada, Sud torrente Bettigia, Ovest Mappale 90, Nord Mappale 93

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 70, particella 111 qualità Bosco Ceduo , classe 3, superficie catastale 27.20, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,14

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est torrente Val Casera de Nitta, Sud Torrente Bettigia, Ovest Mappali 109-110, Nord Mappale 149

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 70, particella 113 qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale 3.13.70, reddito dominicale: € 8,10, reddito agrario: € 1,62

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est torrente Val Comugna, Sud torrente Bettigia, Ovest Mappale 112 - torrente Val Casera de Nitta, Nord Mappale 22

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 70, particella 114 qualità Incolto Produttivo , classe 2, superficie catastale 27.30, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,14

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est Torrente Bettigia, Ovest Mappale 113, Nord Mappali 113

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 70, particella 115 qualità Bosco Ceduo , classe 3, superficie catastale 4.01.50, reddito dominicale: € 10,37, reddito agrario: € 2,07

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est torrente Val Landron, Sud torrente Bottigia, Ovest torrente Val Comugna, Nord Mappali 116-117-118

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 70, particella 116 qualità Incolto Produttivo , classe 1, superficie catastale 47.50, reddito dominicale: € 0,49, reddito agrario: € 0,25

Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984

Confini: Est Mappale 117, Sud Mappali 115, Ovest Mappale 115 - torrente

Val Comugna, Nord Mappale 25

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 117 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale 87.90, reddito dominicale: € 0,91, reddito agrario: € 0,45
Derivante da: Impianto meccanografico del 1.12.1984
Confini: Est Mappale 118, Sud Mappale 115, Ovest Mappale 116, Nord Mappale 25

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 118 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale 1.37.80, reddito dominicale: € 1,42, reddito agrario: € 0,71
Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984
Confini: Est Mappale 119, Sud Mappale 115, Ovest Mappale 117, Nord Mappale 26

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 122 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale 4.17.10, reddito dominicale: € 4,31, reddito agrario: € 2,15
Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984
Confini: Est torrente Bettigia, Sud torrente Bettigia, Ovest Mappale 121, Nord Mappale 124

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 123 qualità Bosco Ceduo , classe 3, superficie catastale 17.66.80, reddito dominicale: € 45,62, reddito agrario: € 9,12
Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984
Confini: Est torrente Bettigia, Sud mappale di altro Foglio, Ovest Mappale 138, Nord torrente Bettigia

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 127 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale 4.82.40, reddito dominicale: € 4,98, reddito agrario: € 2,49
Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984
Confini: Est Mappale 128, Sud Mappali di altro Foglio, Ovest torrente Ciol di Col di Cemento, Nord torrente Ciol di Col di Cemento

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 133 qualità Incolto Produttivo, classe 1, superficie catastale 51.91.70, reddito dominicale: € 53,63, reddito agrario: € 26,81
Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984
Confini: Est Mappale 137 - Torrente Ciol di Brenoil, Sud Mappali di altro Foglio, Ovest Mappali 130-132, Nord Mappale 132 torrente Bettigia

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: , foglio 70, particella 137 qualità Incolto Produttivo , classe 1, superficie catastale 26.20.80, reddito dominicale: € 27,07, reddito agrario: € 13,54
Derivante da: Impianto meccanografico del 18.12.1984
Confini: Est Mapple 138 - torrente Ciol della Valle, Sud Mappali di altro Foglio, Ovest Mappale 133 - torrente Ciol di Brenoil, Nord Mappali 134-135-136 - torrente Bettigia

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Considerato la difficoltà di accesso e la particolare ubicazione dei beni, risulta impossibile verificare l'effettiva consistenza dei beni e i relativi confini, di conseguenza si farà riferimento al sopralluogo ed ai dati catastali.-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreni boschivi di montagna

Caratteristiche zona: periferica di difficile accesso

Area urbanistica: boschiva E2

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI

siti in Claut (Pordenone),

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegato 2):

4.1 *trascrizioni:*

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BANCA SELLA S.p.A. contro _____ derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di PORDENONE in data 11/11/2013 ai nn. 1672 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/12/2013 ai nn. 16472 11793

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI

- Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro _____ derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI rogito Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. TREVISO in data 14/11/2013 ai nn. 6648/2013 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/12/2013 ai nn. 16998 12228

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI

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 volontaria attiva a favore di BANCA SELLA NORDEST BOVIO CALDERARI S.p.A. contro _____ derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Importo ipoteca: € 150.000 - Importo capitale: € 75.000 rogito notaio Paolo FORTI di Treviso in data 11/03/2011 ai nn. 17146/3490 iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/03/2011 ai nn.

4621 781

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo contro derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: € 223.616,91

rogito Atto Giudiziario Tribunale di PADOVA in data 07/01/2013 ai nn. 117/2013 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/01/2013 ai nn. 538 62

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT S.p.A. contro derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € 105.000,00 - Importo capitale: € 97.129,28

rogito Atto Giudiziario Tribunale di TREVISO in data 29/01/2013 ai nn. 257/2013 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/02/2013 ai nn. 1863 218

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

dal ante ventennio

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI**7.2 Conformità urbanistica (allegato 6):****Boschiva di produzione (E2.1), Boschiva di protezione (E2.2)**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico vigente: | Adottato |
| Piano Regolatore Generale: | Zona omogenea: E2.1 - boschiva di produzione, E2.2 - boschiva di protezione |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se sì, di che tipo? | |
| Estremi delle convenzioni: | |
| Obblighi derivanti: | |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Se sì, di che tipo? | |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se sì, quali? | |

| | |
|---|--|
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,01 mc/mq trasferibile in altra zona agricola |
| Rapporto di copertura: | |
| Altezza massima ammessa: | |
| Volume massimo ammesso: | |
| Residua potenzialità edificatoria: | da verificare |
| Se si, quanto: | da verificare |
| Altro: | |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | |

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI**

Descrizione : A - TERRENI BOSCHIVI MONTANI

Trattasi di terreni montani ubicati in comune di Claut (PN), ad est della frazione di Contron, sull'asta del torrente Bettigia, beni distinti con diciannove Mappali del Foglio 70, con consistenza metrica catastale di ha 130.36.60 (vedi allegato 4).- Come da estratto P.R.G.C (allegato 5), i terreni ricadono parte in zona territoriale omogenea "E2.1 - boschivi di produzione" (specificatamente i Mappali 83-84-85-86-89-90-92-111-113-114-115-116-117-118 per una superficie catastale complessiva di ha 25.57.80) e parte in zona territoriale omogenea "E2.2 - boschiva di protezione" (specificatamente i Mappali 122-123-127-133-137 per una superficie catastale complessiva di ha 104.78.80).

Tutti i terreni sono in forte pendenza, su territorio accidentato e di difficile accesso, con una mediocre copertura di piante disetanee di varie essenze (faggio, carpine, pino mugo, abete, ecc.) di scarso valore commerciale, da destinarsi ad utilizzo quale legna da brucio (vedi documentazione fotografica).-

L'accesso pedonale ai terreni avviene dalla frazione di Contron tramite passerella sul torrente Cellina e tratto di pista forestale di circa un chilometro che raggiunge la presa della micro centrale elettrica situata alla foce del torrente Bettigia; fino alla suddetta presa possono arrivare anche mezzi a motore muniti di autorizzazione, effettuando il guado del torrente Cellina (vedi documentazione fotografica).-

Dalla fine della pista forestale all'inizio dell'ubicazione dei beni in oggetto, si deve percorrere esclusivamente a piedi per circa mezz'ora un sentiero non segnato e accidentato che si snoda lungo l'asta del torrente Bettigia (vedi documentazione fotografica).

I beni di che trattasi sono ubicati parte sulla destra e parte sulla sinistra orografica del torrente Bettigia da una quota di circa 650 metri s.l.m. a una quota di circa 1000 metri s.l.m..

I terreni sulla sinistra orografica del torrente insistono su un territorio molto accidentato, con numerosi avvallamenti, sporgenze rocciose e creste, con una copertura arborea molto rada e con evidenti tracce di incendio (vedi documentazione fotografica), mentre i terreni sulla destra orografica sono relativamente meno accidentati e con una copertura arborea più consistente ma con evidenti ed estese zone franose e sfasciumi pietrosi (vedi documentazione fotografica).

Quanto sopra esposto impedisce un razionale utilizzo boschivo incidendo fortemente sul valore venale del bene.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1303660**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia con pendenza molto accentuata
Colture arboree bosco ceduo misto rado

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreni montani | Superficie catastale | 1.303.660,00 | 1,00 | 1.303.660,00 |
| Si specifica la superficie è quella catastale e che il prezzo unitario applicato è il prezzo medio tra i vari lotti di terreno boscato e non, considerando le caratteristiche generali di ogni lotto e le essenze in soprasuolo, incrementato in proporzione del valore dell'indice fondiario.- | | 1.303.660,00 | | 1.303.660,00 |

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza e per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

La presente stima comprende la valorizzazione dell'indice fondiario attribuito alla zona urbanistica.-

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di CLAUT, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di MANIAGO, Ufficio tecnico di CLAUT, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI, COMUNITA' MONTANA FRIULI OCCIDENTALE

8.3 Valutazione corpi:

| ID | Immobile | Superficie catastale | €/mq | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------|----------------------|------|-------------------------------|------------------------|
| A | TERRENI MONTANI | 1.303.660,00 | 0,10 | 130.366,00 | 130.366,00 |
| | | | | 130.366,00 | 130.366,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | | |
|---|---|-----------|
| Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): | € | 32.591,50 |
| 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € | 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € | 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | | |
|---|---|------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € | 97.774,50 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € | 0,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € | 0,00 |

Allegati

- 1) AUTORIZZAZIONE ACCESSO
- 2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 3) INQUADRAMENTO GEOGRAFICO
- 4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 6) DESTINAZIONE URBANISTICA
- 7) ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- 8) LIQUIDAZIONE COMPENSO

Data generazione:
Fanna, 18 Novembre 2014

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan