

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Intesa San Paolo Spa

contro: 

N° Gen. Rep. 125/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-04-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BOLZONI

INTEGRAZIONE RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive
connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo)
con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici**

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58802Z103W
Partite IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

OSSERVAZIONI INTEGRATIVE

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto quale esperto alla stima dell'immobile sito in Cinto Caomaggiore Via Umberto Grandis n. 12/A integra il precedente rapporto di valutazione con quanto segue:

- 1) Precisa che negli immobili esistenti in loco, sono state riscontrate delle opere e fabbricati abusivi **NON SANABILI** in quanto ricadenti in zona a "vocazione agricola" compresa in area di tutela paesaggistica, in zona umida, area a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04, zona di rispetto fluviale, zona Sito di Importanza Comunitaria, zona di Protezione Speciale e zona a "Parco Regionale di interesse locale dei fiumi Reghena, Lemene e dei laghi di Cinto".
- 2) ~~Tutte le opere abusive non sanabili non sono state considerate nella stima ed il valore della valutazione dell'immobile "regolare" ha tenuto in considerazione i costi per la demolizione, discarica ed ogni altro.~~

Portogruaro 26-07-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **125/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-04-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive
connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo)
con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici**

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto
Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W
Partita IVA: 01536550278
Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro
Telefono: 0421205157
Fax: 0421205157
Email: ugomarzinotto@gmail.com
Pec: ugo.marzinotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Umberto Grandis n. 12/A - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Descrizione zona: zona a "vocazione agricola" con vincoli urbanistici

Lotto: 001 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni a vocazione agricola

Corpo: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali: [REDACTED] Proprietà, foglio 11, particella 350, subalterno 1, scheda catastale allegata, indirizzo Umberto Grandis, piano terra, comune Cinto Caomaggiore, categoria D/10, rendita € 1384,00;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Cinto Caomaggiore, foglio 11, particella 81, qualità prato, classe 2, superficie catastale HA 1.42.50, reddito dominicale: € 51,00, reddito agrario: € 25,76;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Cinto Caomaggiore, foglio 11, particella 86, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale HA 0.74.80, reddito dominicale: € 19,12, reddito agrario: € 2,32;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Cinto Caomaggiore, foglio 11, particella 113, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale HA 0.15.10, reddito dominicale: € 3,86, reddito agrario: € 0,47;

[REDACTED] Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Cinto Caomaggiore, foglio 11, particella 348, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale HA 2.84.82, reddito dominicale: € 160,19, reddito agrario: € 102,97

2. Possesso

Bene: Via Umberto Grandis n. 12/A - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni a vocazione agricola

Corpo: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

Possesso: Occupato da [REDACTED] con la qualifica di affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2014 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il contratto di affittanza agricola comprende il mappale 253 del foglio 11 di Cinto Caomaggiore con qualità PRATO di HA 8.88.70 e mappale 346 dello stesso foglio con qualità STAGNO di HA 45.10.65 esclusi dal pignoramento. NOTA: si fa presente che il contratto di affitto in essere comprende anche i sopradescritti mappali e si quantifica l'importo dell'affitto relativo agli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare in EURO 9.000,00 annui. Registrato a San Donà di Piave il 05/11/2014 ai nn.3455 serie 3T, Tipologia contratto: cinque anni, scadenza 10/11/2019 Prima data utile per comunicare la disdet-

ta del contratto: 10/11/2018 Data di rilascio: 10/11/2019 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuna
Vedasi inoltre le annotazioni in merito agli accessi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Umberto Grandis n. 12/A - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni a vocazione agricola

Corpo: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Umberto Grandis n. 12/A - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni a vocazione agricola

Corpo: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A., Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Umberto Grandis n. 12/A - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni a vocazione agricola

Corpo: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Umberto Grandis n. 12/A - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni a vocazione agricola

Corpo: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Umberto Grandis n. 12/A - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni a vocazione agricola

Corpo: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Umberto Grandis n. 12/A - Cinto Caomaggiore (Venezia) - 30020

Lotto: 001 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e terreni a vocazione agricola

Prezzo da libero: € 265.500,00

Prezzo da occupato: € 250.000,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla Dott.ssa Monica Biasutti e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 23/11/2017, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Venezia, ricerca contratto di compravendita e di mutui, atto di trasferimento della sede sociale, contratto di affitto, visura camerale, licenza di costruzione, permesso di abitabilità, concessione edilizia in sanatoria, ulteriore concessione, denuncia di inizio attività con nuovo certificato di agibilità, Denuncia di inizio attività edilizia, ulteriore Denuncia di inizio attività edilizia per "immobile ad uso agriturismo", autorizzazione della Provincia di Venezia per mantenimento di due accessi carrai e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in Cinto Caomaggiore (Venezia)

Località/Frazione

Via Umberto Grandis n. 12/A

Lotto: 001 - Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici.

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: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Via Umberto Grandis n. 12/A

Note: Trattasi di un immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (ristorazione somministrazione bevande e alimenti con disimpegno e servizi, con altro locale ad uso ingresso, ripostiglio, cucina/laboratorio come rappresentato nel progetto edilizio e planimetria catastale - immobile avente destinazione d'uso agriturismo-) con attigui terreni "a vocazione agricola" con vincoli oggetto di stima sito nel Comune di Cinto Caomaggiore Via Grandis n. 12/A. Detti immobili risultano censiti al catasto fabbricati nel foglio 11 di Cinto Caomaggiore mappale 350 sub. 1 (censito al catasto terreni Foglio 11 mapp. 350 Ente urbano di HA 0.15.73) e terreni siti nel foglio 11 mappali 81-86-113-348 per una superficie di Ha 5.17.22 (più l'ente urbano di HA 0.15.76 per un totale complessivo di Ha 5.32.95). Gli immobili oggetto di pignoramento (compreso altri terreni esclusi dal pignoramento) risultano affittati con contratto di affittanza agricola registrato a San Donà di Piave in data 05/12/2014 numero 3455 serie 3T.

Nell'atto notarile di compravendita Rep. 67953/22634 di data 05/04/1982 del notaio Americo Pasqualis a pagina n. 3 nella descrizione dei confini non viene fatta espressa menzione dell'accesso ai mappali oggetto di compravendita; in loco, esistono, un "primo cancello" associato al numero civico di via Umberto Grandis n.12/A, un "terzo cancello" e un "quarto cancello-sbarra" in uso principale per accedere agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

- Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi allegato n. 5/5

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Proprietà, foglio 11,

vocazione agricola" con vincoli urbanistici oggetto di stima sito nel Comune di Cinto Caomaggiore Via Grandis n. 12/A. Detti immobili risultano censiti al catasto fabbricati nel foglio 11 di Cinto Caomaggiore mappale 350 sub. 1 (censito al catasto terreni F. 11 mapp. 350 Ente urbano di HA 0.15.73) e terreni siti nel foglio 11 mappali 81-86-113-348 per una superficie di Ha 5.17.22 (più l'ente urbano di HA 0.15.76 per un totale complessivo di Ha 5.32.95). Gli immobili oggetto di pignoramento (compreso altri terreni esclusi dal pignoramento) risultano affittati con contratto di affittanza agricola registrato a San Donà di Piave in data 05/12/2014 numero 3455 serie 3T.

Nell'atto notarile di compravendita Rep. 67953/22634 di data 05/04/1982 del notaio Americo Pasqualis a pagina n. 3 nella descrizione dei confini non viene fatta espressa menzione dell'accesso ai mappali oggetto di compravendita; in loco, esistono, un "primo cancello" associato al numero civico di via Umberto Grandis n.12/A, un "terzo cancello" e un "quarto cancello-sbarra" in uso principale per accedere agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: zona a "vocazione agricola" con vincoli urbanistici a traffico limitato con parcheggi disponibili all'interno della proprietà.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico di Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: centro storico di Portogruaro e Concordia sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con la qualifica di affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 11/11/2014 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il contratto di affittanza agricola comprende il mappale 253 del foglio 11 di Cinto Caomaggiore con qualità PRATO di HA 8.88.70 e mappale 346 dello stesso foglio con qualità STAGNO di HA 45.10.65 esclusi dal pignoramento. NOTA: si fa presente che il contratto di affitto in essere comprende anche i sopradescritti mappali e si quantifica l'importo dell'affitto relativo agli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare in EURO 9.000,00 annui. .

Registrato a San Donà di Piave il 05/11/2014 ai nn.3455 serie 3T

Tipologia contratto: cinque anni, scadenza 10/11/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 10/11/2018

Data di rilascio: 10/11/2019

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuna

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: il contratto di affittanza agricola comprende il mappale 253 del foglio 11 di Cinto Caomaggiore con qualità PRATO di HA 8.88.70 e mappale 346 dello stesso foglio con qualità STAGNO di HA 45.10.65 esclusi dal pignoramento. NOTA: si fa presente che il contratto di affitto in essere comprende anche i sopradescritti mappali e si quantifica l'importo dell'affitto relativo agli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare in EURO 9.000,00 annui.

Vedasi inoltre le annotazioni in merito agli accessi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo ipotecario; A rogito di notaio Antonio Michielan in data

28/06/1999 ai nn. 12370/3968; Registrato a Portogruaro in data 07/07/1999 ai nn. 701/1; Iscritto/trascritto a Venezia in data 07/07/1999 ai nn. 19844/4816; Importo ipoteca: € 258.228,45; Importo capitale: € 129.114,22; Note: vedasi allegato 5/1.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo agrario con garanzia ipotecaria; A rogito di notaio Luca Sioni in data 13/12/2002 ai nn. 21961/3476; Registrato a Pordenone in data 30/12/2002 ai nn. 6764/1; Iscritto/trascritto a Venezia in data 27/12/2002 ai nn. 43685/9209; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: vedasi allegato 5/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 14/04/2017 ai nn. 1292 iscritto/trascritto a Venezia in data 15/06/2017 ai nn. 19312/12712; vedasi allegato 5/3.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - l'immobile risulta accessibile ai soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato n.10

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Società [REDACTED] dal 05/04/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Americo Pasqualis, in data 05/04/1982, ai nn. 67953/22634; trascritto a Venezia, in data 27/04/1982, ai nn. 7192/5917.


Note: vedasi allegato 9 di cui stralcio dell'atto di compravendita e timbro della conservatoria in quanto la trascrizione non risulta inserita in banca dati. Si rileva il trasferimento della sede sociale e l'ampliamento dell'oggetto sociale in [REDACTED]

[REDACTED] (vedasi allegato 5/4 e allegato 5/5 visura ordinaria della camera di commercio)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Protocollo n. 1899 Registro costruzioni n.33/1976 rilasciata dal Comune di Cinto

Caomaggiore

Intestazione: 

Tipo pratica: Licenza Edilizia (pratica n.1)

Note tipo pratica: nessuna

Per lavori: Costruzione di locali per servizi igienici, deposito e attrezzi

Presentazione in data 07/07/1976 al n. di prot. /

Rilascio in data 16/07/1976 al n. di prot. /

Abitabilità/agibilità in data 29/03/1977 al n. di prot. 3/1977

NOTE: Pratica n.2: concessione edilizia in sanatoria 01/724 del 09-04-1998 per costruzione tettoia ad uso agricolo Pratica n.3: concessione n.23/98 del 19-11-1998 per lavori di ristrutturazione fabbricati da adibire ad annessi rustici Pratica n.4: denuncia di inizio attività (variante a C.E. 23/98) protocollo n. 3923 del 15-06-1999 e certificato di agibilità n. 16/99 del 28-09-1999 Pratica n.5: denuncia di inizio attività protocollo n. 7393 del 13-11-1999 per immobile identificato avente destinazione d'uso agriturismo (fabbricato principale e fabbricato minore) Pratica n.6: denuncia di inizio attività protocollo n. 8523 del 28-12-1999 modifiche prospettiche con allegato elaborato grafico autorizzato Pratica n.7: autorizzazione n. 47/04 del 30-12-2004 rilasciata dalla Provincia di Venezia, settore viabilità servizio concessioni per il mantenimento di due accessi carrai

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'annesso rustico con utilizzo agriturismo si rileva, dal progetto autorizzato, nel "fabbricato principale e minore" l'esatta rappresentazione grafica rispetto alla situazione esistente in loco con l'aggiunta di ampliamenti abusivi NON SANABILI e precisamente nel lato nord costruzione di un porticato; fronte fabbricato principale-lato ovest costruzione di una veranda per l'unione del fabbricato principale con il fabbricato minore; ricavo di un ripostiglio nel lato est cosichè di fatto i due fabbricati formano un unico immobile. Nella planimetria di cui allegato n.11 l'immobile suddetto è identificato con il n.1. Risultano totalmente abusivi e NON SANABILI i seguenti immobili e manufatti: fabbricato n.2 consistente in una casetta in legno ad uso ufficio; fabbricato n.3 consistente in un accessorio ad uso deposito batterie; fabbricato n.4 consistente in un accessorio ad uso legnaia; fabbricato n.5 consistente in un ripostiglio, officina e deposito macchine ed attrezzi agricoli; fabbricato n.6 consistente in un accessorio ad uso fienile; fabbricati n.7, n.8, n.9 consistenti in accessorio ad uso ricovero animali; fabbricato n.10 consistente in un ricovero cavalli; fabbricati n.11 e n.12 consistenti in accessori ad uso ricovero animali; fabbricati n.13, n.14 e n.15 consistenti in accessori ad uso ricovero animali; fabbricato n.16 consistente in un ricovero cavalli; fabbricato n.17 consistente in servizi igienici; fabbricato n.18 consistente in un accessorio ad uso deposito di tavoli con panche. I suddetti fabbricati ricadono sui mappali 350, 81, 113 e 348 del foglio 11 del comune di Cinto Caomaggiore.

Regolarizzabili mediante: gli ampliamenti e i fabbricati/accessori abusivi non risultano sanabili perchè ricadenti in zona vincolata

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità sopradescritte

Note: nessuna

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi allegato n.11 degli ampliamenti e dei fabbricati/manufatti abusivi

7.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	a vocazione agricola con vincolo di tutela paesaggistica, zona umida, vincolo paesaggistico D.lgs 42/04, vincolo fluviale, sito di importanza comunitaria, zona di protezione speciale e parco regionale
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 6/1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna**

Descrizione: Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici

Trattasi di un immobile costituito da due fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (ristorazione somministrazione bevande e alimenti con disimpegno e servizi, con altro locale ad uso ingresso, ripostiglio, cucina/laboratorio come rappresentato nel progetto edilizio e planimetria catastale - immobile avente destinazione d'uso agriturismo-) con attigui terreni "a vocazione agricola" con vincoli urbanistici oggetto di stima

sito nel Comune di Cinto Caomaggiore Via Grandis n. 12/A.

Detti immobili risultano censiti al catasto fabbricati nel foglio 11 di Cinto Caomaggiore mappale 350 sub. 1 (censito al catasto terreni F. 11 mapp. 350 Ente urbano di HA 0.15.73) e terreni siti nel foglio 11 mappali 81-86-113-348 per una superficie di Ha 5.17.22 (più l'ente urbano di HA 0.15.76 per un totale complessivo di Ha 5.32.95).

Gli immobili oggetto di pignoramento (compreso altri terreni esclusi dal pignoramento) risultano affittati con contratto di affittanza agricola registrato a San Donà di Piave in data 05/12/2014 numero 3455 serie 3T. Vedasi inoltre le annotazioni in merito agli accessi

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51.842,48**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977 (abitabilità n. 3/1977)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999 (agibilità n. 16/99), DIA prot. 7393 del 13/11/1999 e ulteriore DIA prot. 8523 del 28/12/1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Umberto Grandis n. 12/A; ha un'altezza utile interna media di circa ml 3.51 nei locali ristorazione e accessori e ml 2.92 nei locali cucina e accessori

L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: gli ampliamenti abusivi ai fabbricati ricadenti sul mappale 350 e n. 15 manufatti "fabbricati agricoli di vario genere abusivi" ricadenti sui mappali 350, 81, 113 e 348 NON RISULTANO SANABILI in quanto costruiti in zona a "vocazione agricola" compresa in area di tutela paesaggistica, in zona umida, area a vincolo paesaggistico D.Lgs 42/04, zona di rispetto fluviale, zona Sito di Importanza Comunitaria, zona di Protezione Speciale e zona a "Parco Regionale di interesse locale dei fiumi Reghena, Lemene e dei laghi di Cinto"

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: tipo bausta condizioni: sufficienti - Note: non rilevano nelle pratiche edilizie certificati di collaudo delle opere
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Note: non rilevano nelle pratiche edilizie certificati di collaudo delle opere
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello n.1	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: Nell'atto notarile di compravendita Rep. 67953/22634 di data 05/04/1982 del notaio Americo Pasqualis a pagina n. 3 nella descrizione dei confini non viene fatta espressa menzione dell'accesso ai mappali oggetto di compravendita "il tutto confinante da nord verso est con Via Bando, proprietà [REDACTED] [REDACTED] altri proprietari non coltivatori diretti, canale vecchio Reghena, canale Caomaggiore e nuovamente Via Bando" (vedasi allegato 5). Nell'allegato 6/1 si rileva un'autorizzazione della Provincia di Venezia per il mantenimento di due accessi carrai e dal sopralluogo si rileva che l'accesso esistente in Via Umberto Grandis identificato con il civico 12/A (primo cancello) è posto in prossimità dell'abitazione del mappale 301 -di proprietà terzi- sul mappale 346 per proseguire verso i confinanti mappali 267-268-166-75-77 fino a raggiungere l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare mappale 350 del foglio 11 di Cinto Caomaggiore (strada di campagna costeggiata da alberature sui lati). L'altro accesso autorizzato (secondo cancello) sempre sulla Via Umberto Grandis posto nell'angolo
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

con il canale Maggiore e mappale 253 certamente non risulta in uso per accedere ai mappali oggetto di esecuzione immobiliare. Emerge dal sopralluogo "un'altro accesso in uso principale" (terzo cancello) del quale non si è potuto individuare in atti il titolo di "servitù di passaggio nella strada di campagna", strada che risulta graficamente individuata sul mappale 418-422-9-76, a cavaliere sui mappali 77-329, su altra porzione del mappale 329 ed individuata sul mappale 81 oggetto di esecuzione immobiliare fino a raggiungere il mappale 348 sempre oggetto di esecuzione immobiliare. Attualmente si rileva in fronte strada una sbarra di accesso con apertura motorizzata (quarto cancello) a chiusura di detto passaggio con telecomando in uso da parte del sig. [REDACTED] attuale affittuario della proprietà [REDACTED]. IL PRIMO CANCELLO RISULTA ASSOCIATO AL NUMERO CIVICO DI VIA UMBERTO GRANDIS N. 12/A

Cannello n.2	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: IL SECONDO CANCELLO CERTAMENTE IN VIA UMBERTO GRANDIS NON RISULTA IN USO PER ACCEDERE AGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
Cannello n.3	tipologia: cannello scorrevole materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti - Note: IL TERZO CANCELLO IN LOCO RISULTA EFFETTIVAMENTE "IN USO PRINCIPALE" PER ACCEDERE AGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
Cannello n.4	tipologia: sbarra a chiusura materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: sufficienti - Note: IL QUARTO CANCELLO -SBARRA- RISULTA EFFETTIVAMENTE "IN USO PRINCIPALE" PER ACCEDERE AGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: balconi materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: muratura in cotto dalla larghezza di cm 25 coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tipo civile condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: plotte in cemento colorato condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: ante fisse con anta a battente materiale: legno e vetro accessori: nessuno condizioni: sufficienti - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: sufficienti - Note: nessuna

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: nessuna
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: dichiarazione di conformità della ditta [redacted] di cui pratica n. 5 dell'allegato 6
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: non rilevabile recapito: pozzo perdente ispezionabilità : non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: vedasi progetto allegato alla DIA prot. 7393 del 13/11/1993 con relativo certificato di collaudo e fine lavori di cui pratica n. 5 dell'allegato 6
Gas	rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: da verificare conformità: non rilevabile - Note: si rileva un deposito GPL interrato in prossimità al fabbricato accessorio dell'immobile D/10
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: dichiarazione di conformità della ditta [redacted] di cui pratica n. 5 dell'allegato 6
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termocinvevettori e termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo - Note: dichiarazione di conformità della ditta [redacted] dell'allegato 6

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Rilievo con verifica in loco del fabbricato principale avente destinazione ad uso agriturismo (ristorazione-somministrazione vivande e alimenti, disimpegno, bagno e wc) e fabbricato minore avente la medesima destinazione d'uso (ingresso, ripostiglio e cucina-laboratorio) per i quali si determina un valore di euro 1.100,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dei fabbricati (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). Adiacenti all'agriturismo sono presenti quattro mappali a vocazione agricola con vincolo di tutela paesaggistica, zona umida, vincolo paesaggistico D.lgs 42/04, vincolo fluviale, sito di importanza comunitaria, zona di protezione speciale e parco regionale per una superficie complessiva di mq. 51.722,00 coltivati attualmente a pioppeto, incolto sterile e prato per un valore medio di stima di euro 3,50 al metro quadrato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
fabbricato principale ad uso agriturismo	sup lorda di pavimento mq 84,22	1,00	84,22	€ 1.100,00
fabbricato minore ad uso agriturismo	sup lorda di pavimento mq 36,26	1,00	36,26	€ 1.100,00
terreno a vocazione agricola Foglio 11 di Cinto Camaggiore Mappale 81 con qualità prato, classe 2, Ha 1.42.50 con RD Euro 51,00 e RA Euro 25,76	sup reale lorda mq 14.250,00	1,00	14.250,00	€ 3,50
terreno a vocazione agricola Foglio 11 di Cinto Camaggiore Mappale 113 con qualità bosco ceduo, classe 2, Ha 0.15.10 con RD Euro 3,86 e RA Euro 0,47	sup reale lorda mq 1.510,00	1,00	1.510,00	€ 3,50
terreno a vocazione agricola Foglio 11 di Cinto Camaggiore Mappale 348 con qualità semitativo, classe 3, Ha 2.84.82 con RD Euro 160,19 e RA Euro 102,97	sup reale lorda mq 28.482,00	1,00	28.482,00	€ 3,50
terreno a vocazione agricola Foglio 11 di Cinto Camaggiore Mappale 86 con qualità bosco ceduo, classe 2, Ha 0.74.80 con RD Euro 19,12 e RA Euro 2,32	sup reale lorda mq 7.480,00	1,00	7.480,00	€ 3,50

mq 51.842,48

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia -Comune di Cinto Caomaggiore;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro e San Donà di Piave;

Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Venezia -Comune di Cinto Caomaggiore - zona Capoluogo con relativa considerazione per la zona "a vocazione agricola" con vincoli urbanistici ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1100,00 al metro quadrato all'immobile avente destinazione d'uso agriturismo ed € 3.50 ai terreni agricoli con vincoli;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Cinto Caomaggiore e Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari-. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 1100,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'agriturismo (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) e di € 3.50 al metro quadrato per i terreni a "vocazione agricola" con vincoli urbanistici.

8.2 Valutazione corpi:

Immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato principale ad uso agriturismo	84,22	€ 1.100,00	€ 92.642,00
fabbricato minore ad uso agriturismo	36,26	€ 1.100,00	€ 39.886,00
terreno a vocazione agricola Foglio 11 di Cinto Caomaggiore Mappale 81 con qualità prato, classe 2, Ha 1.42.50 con RD Euro 51,00 e RA Euro 25,76	14.250,00	€ 3,50	€ 49.875,00
terreno a vocazione agricola Foglio 11 di Cinto Caomaggiore Mappale 113 con qualità bosco ceduo, classe 2, Ha 0.15.10 con RD Euro 3,86 e RA Euro 0,47	1.510,00	€ 3,50	€ 5.285,00
terreno a vocazione agricola Foglio 11 di Cinto Caomaggiore Mappale 348 con qualità semitativo, classe 3, Ha 2.84.82 con RD Euro 160,19 e RA Euro 102,97	28.482,00	€ 3,50	€ 99.687,00
terreno a vocazione agricola Foglio 11 di Cinto Caomaggiore Mappale 86 con qualità bosco ceduo, classe 2, Ha 0.74.80 con RD Euro 19,12 e RA Euro 2,32	7.480,00	€ 3,50	€ 26.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 313.555,00
Valore corpo			€ 313.555,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 313.555,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 313.555,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile costituito da fabbricati per funzioni	Fabbricati per attività agricole [D10]	51.842,48	€ 313.555,00	€ 313.555,00

produttive connesse alle attività agricole D/10 (destinazione d'uso agriturismo) con terreni a vocazione agricola con vincoli urbanistici				
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 47.033,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.050,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 265.471,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 250.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 265.500,00

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un immobile costituito da fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole D/10 (ristorazione somministrazione bevande e alimenti con disimpegno e servizi, con altro locale ad uso ingresso, ripostiglio, cucina/laboratorio come rappresentato nel progetto edilizio e planimetria catastale - immobile avente destinazione d'uso agriturismo-) con attigui terreni "a vocazione agricola" con vincoli urbanistici oggetto di stima sito nel Comune di Cinto Caomaggiore Via Grandis n. 12/A.

Detti immobili risultano censiti al catasto fabbricati nel foglio 11 di Cinto Caomaggiore mappale 350 sub. 1 (censito al catasto terreni F. 11 mapp. 350 Ente urbano di HA 0.15.73) e terreni siti nel foglio 11 mappali 81-86-113-348 per una superficie di Ha 5.17.22 (più l'ente urbano di HA 0.15.76 per un totale complessivo di Ha 5.32.95).

Gli immobili oggetto di pignoramento (compreso altri terreni esclusi dal pignoramento) risultano affittati

con contratto di affitto agricolo registrato a San Donà di Piave in data 05/12/2014 numero 3455 serie 3T. Vedasi inoltre le annotazioni in merito agli accessi

Allegati

- Allegato 1) Verbale giuramento e accettazione incarico in data 23/11/2017
- Allegato 2) Verbale di sopralluogo del 15/01/2018 con fissazione di altro sopralluogo
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Estratti di mappa, visure catastali e planimetria
- Allegato 5) Copia atto di compravendita Rep. 67953/22634 del 05/04/1982 notaio Americo Pasqualis
 - 5/1 Copia contratto di mutuo ipotecario Rep. 12370/3968 del 28/06/1999 notaio Antonio Michielan
 - 5/2 Copia contratto di mutuo agrario con garanzia ipotecaria Rep. 21961/3476 del 13/12/2002 notaio Luca Sioni
 - 5/3 Copia dell'atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Pordenone Rep. 1292 del 14/04/2017
 - 5/4 copia dell'atto del verbale di assemblea straordinaria Rep. 196562/33305 del 06/09/1993 Notaio Pietro Maria De Mezzo per trasferimento sede sociale e ampliamento dell'oggetto sociale
 - 5/5 visura camerale della [REDACTED]
 - 5/6 contratto di affitto agricolo registrato a San Donà di Piave il 05/12/2014 n.3455 serie 3T
- Allegato 6) Licenza di costruzione prot. n. 1899 Registro costruzioni n. 33/1976 del 16/07/1976 rilasciata dal Comune di Cinto Caomaggiore con permesso di abitabilità n. 3/1977 del 29/03/1977; concessione in sanatoria edilizia pratica n. 01 -concessione 01/724 del 09/04/1998; concessione n. 23/98 del 19/11/1998 ; denuncia di Inizio Attività per variante prot. n. 3923 del 15/06/1999 con certificato di agibilità n. 16/99 del 28/09/1999; Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 7393 del 13/11/1999 (creazione di sala ristorazione e somministrazione vivande e alimenti ed inserimento di un wc, formazione di cucina laboratorio, modifiche prospettiche ed interne); Denuncia di inizio attività edilizia prot. n. 8523 del 28/12/1999 per manutenzione straordinari all'immobile avente destinazione d'uso "AGRITURISMO" e autorizzazione della Provincia di Venezia n. 47/04 del 30/12/2004 per mantenimento di due accessi carrai;
 - 6/1 certificato di destinazione urbanistica per i mappali oggetto di pignoramento;
- Allegato 7) Estratto di Piano Regolatore e norme tecniche della zona a "vocazione agricola" con relativi vincoli urbanistici
- Allegato 8) Estratto dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Cinto Caomaggiore -zona capoluogo e zona agricola- e quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate
- Allegato 9) Stralcio dell'atto di compravendita con nota della conservatoria dei registri immobiliari di Venezia non informatizzato e visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Venezia
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica del fabbricato
- Allegato 11) Planimetria con evidenziate partidi fabbricato e fabbricati abusivi rispetto alla situazione edilizia autorizzata e rispetto alla situazione catastale presente in banca dati

Data generazione:
15-02-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto



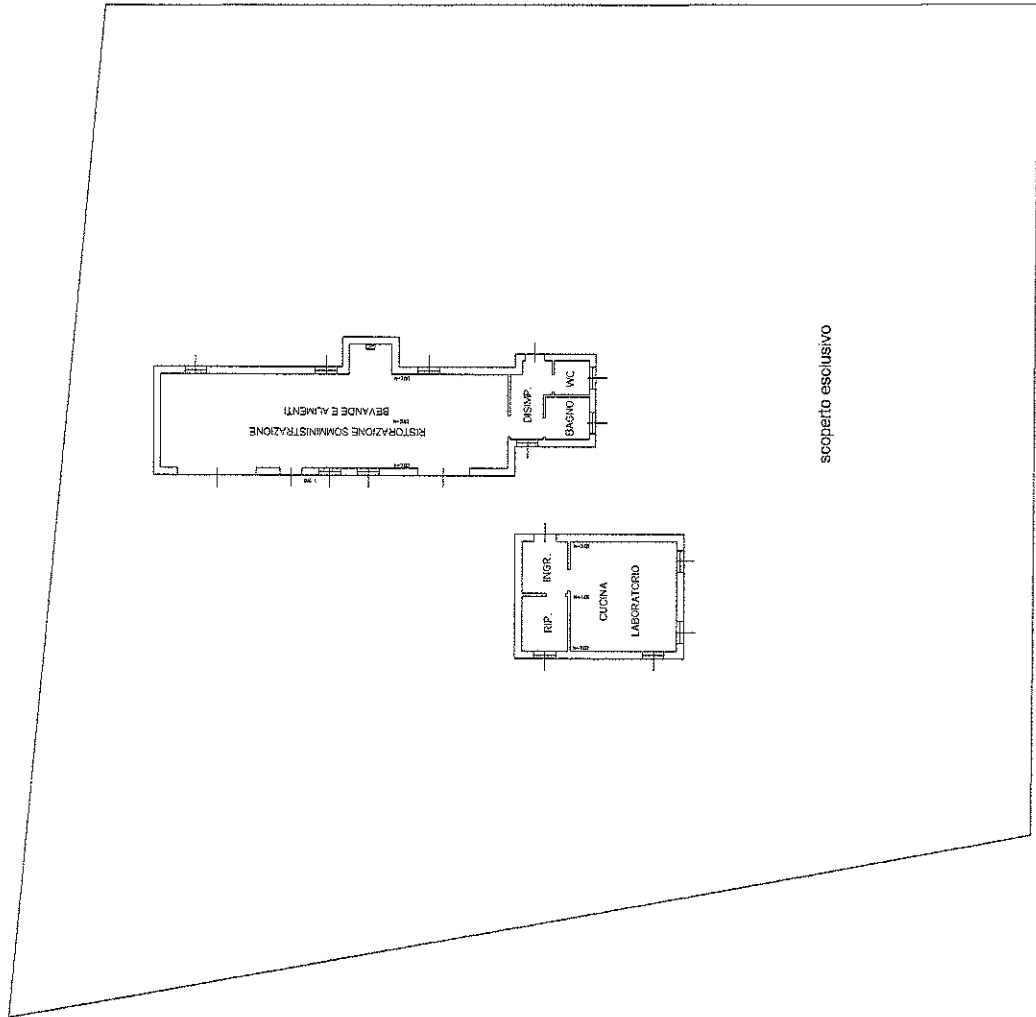
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VE0026196 del 05/02/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cinto Caomaggiore
Gran, Via civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 350
Subalterno: 1

Compilata da:
Basso Gabriele Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1851

Scheda n. 108
Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA