

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **176/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Terreni agricoli**

**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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Bisciola - Bisciola - Pramaggiore (VE) - 30020

**Descrizione zona:** Zona agricola

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - TERRENI AGRICOLI

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

[redacted] nato in [redacted] sezione censuaria Pramaggiore, foglio 7, particella 1056, qualità Seminativo Aarborato, classe 1, superficie catastale 150, reddito dominicale: € 1,47, reddito agrario: € 0,77,

[redacted] nato in [redacted] sezione censuaria Pramaggiore, foglio 7, particella 1058, qualità Seminativo Aarborato, classe 1, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0,59, reddito agrario: € 0,31,

[redacted] nato in [redacted] sezione censuaria Pramaggiore, foglio 7, particella 1059, qualità Seminativo Aarborato, classe 1, superficie catastale 3.200, reddito dominicale: € 31,40, reddito agrario: € 16,53,

[redacted] nato in [redacted] sezione censuaria Pramaggiore, foglio 7, particella 1096, qualità Seminativo Aarborato, classe 1, superficie catastale 9.250, reddito dominicale: € 90,77, reddito agrario: € 47,77

### 2. Possesso

**Bene:** Via Bisciola - Bisciola - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - TERRENI AGRICOLI

**Possesso:** Occupato da [redacted] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

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

**Bene:** Via Bisciola - Bisciola - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - TERRENI AGRICOLI

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Bisciola - Bisciola - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - TERRENI AGRICOLI

**Creditori Iscritti:** [redacted]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Bisciola - Bisciola - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - TERRENI AGRICOLI

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Bisciola - Bisciola - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - TERRENI AGRICOLI

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Bisciola - Bisciola - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Corpo:** A - TERRENI AGRICOLI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Bisciola - Bisciola - Pramaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 001 - Terreni agricoli

**Prezzo da libero:** € 38.0440,00

**Prezzo da occupato:** € 27.958,34

## Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipotecaria -catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Pramaggiore, il sostituto custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 19.07.2018 alle ore 9,00.-

In tale data non è stato possibile eseguire il sopralluogo se non parzialmente dall'esterno della recinzione, in quanto la ditta esecutata non era presente.-

E' stato fissato un successivo sopralluogo in data 01.08.2018 alle ore 9,00.-

Al sopralluogo era presente il sostituto custode geometra Michele TOMASELLA e il signor [REDACTED] conduttore dei terreni assistito [REDACTED] (vedi verbali di accesso e sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione si prevede la formazione di un unico lotto di vendita.-

Beni in Pramaggiore (VE)  
Località/Frazione Bisciola  
Via Bisciola

**Lotto: 001 - Terreni agricoli**

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 AGRICOLI.**

agricolo sito in frazione: Bisciola, Via Bisciola

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugato -  
Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: come da comunicazione del responsabile dell'Ufficio Anagrafe del comune di Castel D'Azzano (VR) non risulta possibile il rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio in quanto l'esecutato risulta sposato all'estero (vedi allegato 7)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Vedi allegato 3

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato in [redacted], sezione censuaria  
Pramaggiore, foglio 7, particella 1056, qualità Seminativo Aarborato, classe 1, superficie  
catastale 150, reddito dominicale: € 1,47, reddito agrario: € 0,77

Derivante da: atto notaio CANERO Piergiuseppe di MINERBE (VR) del 08.01.2015 Rep. 396  
(vedi allegato 5)

Confini: Nord: Mappale 1055, Est: Via Bisciola, Sud: Mappale 122, Ovest: Mappale 1058

Note: Vedi allegato 3

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato in [redacted], sezione censuaria  
Pramaggiore, foglio 7, particella 1058, qualità Seminativo Aarborato, classe 1, superficie  
catastale 60, reddito dominicale: € 0,59, reddito agrario: € 0,31

Derivante da: atto notaio CANERO Piergiuseppe di MINERBE (VR) del 08.01.2015 Rep. 396  
(vedi allegato 5)

Confini: Nord: Mappale 1057, Est: Mappale 1056, Sud: Mappale 122, Ovest: Mappale 1059

Note: Vedi allegato 3

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato in [redacted], sezione censuaria Pramaggiore, foglio 7, particella 1059, qualità Seminativo Aarborato, classe 1, superficie catastale 3.200, reddito dominicale: € 31,40, reddito agrario: € 16,53  
Derivante da: atto notaio CANERO Piergiuseppe di MINERBE (VR) del 08.01.2015 Rep. 396 (vedi allegato 5)  
Confini: Nord: Mappale 1060-1096, Est: Mappale 1059-1060, Sud: Mappale 122, Ovest: Mappale 155  
Note: Vedi allegato 3

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nato in [redacted], sezione censuaria Pramaggiore, foglio 7, particella 1096, qualità Seminativo Aarborato, classe 1, superficie catastale 9.250, reddito dominicale: € 90,77, reddito agrario: € 47,77  
Derivante da: atto notaio CANERO Piergiuseppe di MINERBE (VR) del 08.01.2015 Rep. 396 (vedi allegato 5)  
Confini: Nord: Mappale 1152-1099, Est: Mappale 1099-1062-1059, Sud: Mappale 1059, Ovest: Mappale 155-114-115  
Note: Vedi allegato 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Terreni a destinazione agricola ubicati in località Bisciola al limite ovest del territorio comunale di Pramaggiore (PN).-

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Contratto di affitto di fondo rustico stipulato in Verona in data 25.05.2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro (VE) in data 25.05.2017 al n. 787. Il contratto prevede la durata di 15 anni dal 01.06.2017 al 31.05.2032, per la somma complessiva e anticipata di €. 12.000,00 (dodiecimila), che si ritiene congrua (vedi allegato 6).-

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
Derivante da: decreto ingiuntivo ; A rogito di Tribunale di Mantova in data 03/11/2017 ai nn. 4.247; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/02/2017 ai nn. 4892/817; Importo ipoteca: € 21.000,00; Importo capitale: € 15.564,34.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da:  
verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in  
data 21/06/2017 ai nn. 2.039 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2017 ai nn.  
24489/16171.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da:  
verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in  
data 29/04/2017 ai nn. 1.380 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/07/2017 ai nn.  
24903/16447.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - TERRENI AGRICOLI

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** N

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**MAPPALE 1056-1058**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato in [REDACTED] dal 08/01/2015 ad oggi  
(attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio [REDACTED]  
[REDACTED] in data 08/01/2015, ai nn. 396/315; trascritto a Venezia, in data 14/01/2015, ai  
nn. 1143/905

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
29/11/2011 al 08/01/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]  
[REDACTED], in data 29/11/2011, ai nn. 40811; registrato a Pordenone, in data  
21/12/2011, ai nn. 13491/1T; trascritto a Venezia, in data 16/03/2012, ai nn. 7994/5758.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Al [REDACTED]  
29/11/2011. In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro (VE), in data  
27/10/2009, ai nn. 617.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED]  
nato a [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] in forza di atto di assegnazioni  
immobiliari a titolo di permuta - a rogito di notaio [REDACTED] in data  
29/06/2006, ai nn. 100552.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario ante  
ventennio al 29/06/2006 -.

**MAPPAL 1059-1096**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato in [redacted] dal 08/01/2015 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio [redacted] in data 08/01/2015, ai nn. 396/315; trascritto a Venezia, in data 14/01/2015, ai nn. 1143/905

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 29/11/2011 al 08/01/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 29/11/2011, ai nn. 40811; registrato a Pordenone , in data 21/12/2011, ai nn. 13491/1T; trascritto a Venezia, in data 16/03/2012, ai nn. 7994/5758.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] dal 07/07/2009 al 29/11/2011 . In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro (VE), in data 27/10/2009, ai nn. 617.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] **proprietarii ante ventennio al 07/07/2009** . In forza di denuncia di successione; registrato a Portogruaro (VE), in data 12/04/1999, ai nn. 49.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data del sopraluogo sui Mappali 1059 e 1096 erano presenti alcune costruzioni a vario uso (vedi documentazione fotografica).

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: tutte le costruzioni insistenti sul Mappale 1059 e 1096

demolizione: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Pramaggiore mi ha riferito che le costruzioni sono state edificate senza alcun titolo e con caratteristiche non conformi a quanto previsto dalle norme di piano, e che alla precedente proprietà era stato notificato l'ordine di demolizione ma nel frattempo gli immobili erano stati venduti all'attuale proprietario.-

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.-

7.2 **Conformità urbanistica****Agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
Zona omogenea:	SOTTOZONA E2 - AGRICOLA PRODUTTIVA (vedi allegato 4)
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 4
Rapporto di copertura:	vedi allegato 4
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 4
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - TERRENI AGRICOLI**

(vedi documentazione fotografica allegato 2 e documentazione catastale allegato 3)

Si tratta di terreni allibrati catastalmente con quattro mappali distinti ma adiacenti, a destinazione agricola, della superficie catastale complessiva pari a 12.660 metri quadri, che formano un unico lotto di forma irregolare, totalmente pianeggiante, con parti coltivate a mais, frutteto o vigneto e con presenza di alberi, arbusti e vegetazione spontanea, con accesso privata dalla pubblica Via Bisciola, e con tutti i lati delimitati da recinzione con rete metallica .-

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Ulteriori informazioni sul debitore: Come da comunicazione del responsabile dell'Ufficio Anagrafe del comune di Castel D'Azzano (VR) non risulta possibile il rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio in quanto l'esecutato risulta sposato all'estero (vedi allegato 7)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.660,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piana  
 Sistemi irrigui presenti no  
 Stato di manutenzione generale: mediocre  
 Condizioni generali dell'immobile: Mediocre

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è quella deducibile dalla visura catastale.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
agricolo	Superficie catastale	1,00	12.660,00	€ 4,00
			<b>12.660,00</b>	

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri 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, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Portogruaro (VE) ;

Ufficio tecnico di Pramaggiore (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

**8.2 Valutazione corpi:****A - TERRENI AGRICOLI. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
agricolo	12.660,00	€ 4,00	€ 50.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.640,00
Valore complessivo intero			€ 50.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.640,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENI AGRICOLI	agricolo	12.660,00	€ 50.640,00	€ 50.640,00

**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% )	€ 7.596,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.044,00
---	-------------

**CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO "OCCUPATO"**

Considerato che il contratto di locazione dei beni in oggetto è stato stipulato anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento, si ritiene opportuno stimare il lotto come occupato.-

Il valore è stato ottenuto applicando la seguente formula (*loc mens attuale x mesi manc*) x (*loc media mens / loc mens attuale*) tenendo presente i seguenti dati:

- Valore intero medio ponderale: € 50.640,00;
- Locazione attuale: € 66,66 mensili;
- Inizio locazione: 01.06.2017;
- Prima scadenza del contratto: 31.05.2032;
- Data trascrizione pignoramento: 26.07.2017;
- Mesi dalla notifica del precetto fino alla prima scadenza: 178
- Valore medio di locazione: € 66,66 mensili;

#### CALCOLO DELLA RIDUZIONE

*(loc mens attuale x mesi manc) x (loc media mens / loc mens attuale)*

$(€ 66,66 \times 178) \times (€ 66,66 / € 66,66) = € 11.865,48$

Pertanto il valore intero medio ponderale da "occupato" dell'immobile pignorato si attesta ad € 38.774,52 risultante da:

valore da "libero" € 50.640,00 dedotta la riduzione calcolata di € 11.865,48

A seguito di quanto sopra si avrà che:

- Valore intero medio ponderale € 38.774,52
- Riduzione del valore del 15% € 5.816,18
- Spese tecniche di regolarizzazione urb. e catastale € 5000,00
- **PREZZO DEL LOTTO DA OCCUPATO € 27.958,34**

Data generazione:  
03.10.2018

L'Esperto alla stima  
**Perito edile Carlo Zoldan**

