
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreno agricolo

Esperto alla stima: Dottore Agronomo Alessandro Quattrin
Codice fiscale: QTTLN72P15G888H
Partita IVA: 01673140933
Studio in: Via Montello 29, Cusano - 33080 Zoppola
Telefono: 366 2085199
Fax:
Email: alessandroquattrin@gmail.com
Pec: a.quattrin@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: snc - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Descrizione zona: Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona periferica della frazione di San Giorgio di Livenza, in direzione sud - est rispetto all'abitato.

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: (1/1, sezione censuaria Caorle, foglio 11, particella 136, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7080, reddito dominicale: € 44,92, reddito agrario: € 29,25

2. Possesso

Bene: snc - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: A

Possesso: Occupato da contratto affitto fondo rustico legge 203/82

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: snc - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: snc - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: snc - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: snc - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: snc - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: snc - San Giorgio di Livenza - Caorle (VE) - 30021

Lotto: 001 - Terreno agricolo

Prezzo da libero: 33.099,00 Euro

Prezzo da occupato:

Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, nato a Pordenone il 15.09.1972, residente a Zoppola (PN) in Via Giardini n. 21, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 20.03.2019, in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 12 aprile 2019, alla presenza del sostituto custode Avv. Cristina Zanetti, ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Beni in **Caorle (VE)**
Località/Frazione **San Giorgio di Livenza**
snc

Lotto: 001 - Terreno agricolo

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.

Terreno agricolo sito in frazione: San Giorgio di Livenza, snc

Note: Trattasi di terreno di modesta superficie di forma rettangolare sostanzialmente irregolare, caratterizzato da tessitura di medio impasto tendente all'argilloso con franco di coltivazione di circa 50 cm.. Buono è il contenuto di sostanza organica e il livello medio di fertilità. L'accesso avviene in prossimità del lato sud del fondo tramite strada interpodereale collegata alla viabilità comunale di via A. Manzoni. Stante le caratteristiche granulometriche, la capacità di ritenzione idrica è elevata. Il fondo presenta in prossimità dei confini est ed ovest siepi campestri con vegetazione arbustiva ed arborea. In prossimità del lato sud il terreno si affaccia al Canale Brian - Il Taglio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (1/1) , sezione censuaria Caorle, foglio 11, particella 136, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7080, reddito dominicale: € 44,92, reddito agrario: € 29,25

Confini: Il fondo confina (partendo da nord e proseguendo in senso orario): - a nord: Foglio 11 Particelle 639, 643, 644; - a est: Foglio 11 Particelle 283 e 98; - a sud: strada; - a ovest: Foglio 11 Particelle 658, 1025 e 638.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto si compone di un terreno agricolo condotto a seminativo di forma rettangolare sostanzialmente irregolare della superficie catastale di 7.080 mq..

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Furlanetto Marco con di contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Note: Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della legge 203 del 1982 stipulato in data 2 dicembre 2015 con decorrenza sino al 30 novembre 2035 tra Furlanetto Luca (parte concedente) e Furlanetto Marco (parte affittuaria). Canone di locazione pari a 2.800 euro complessivi per tutta la durata del contratto da corrispondersi in rate annuali da 140 euro. In data 26 gennaio 2016 il contratto succitato è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro al n. 305 serie 3T. In merito al canone di locazione si evidenzia che, dalle indagini di mercato esperite, i canoni di locazione per affitto di fondo rustico mediamente praticati nella zona agraria di riferimento (senza contestuale affitto dei titoli PAC) oscillano tra valori compresi nell'ordine di 350,00 - 450,00 Euro/ettaro. Per il fondo oggetto di valutazione il canone di affitto previsto dal contratto succitato è pari a circa 200 Euro su base ettariale, pertanto inferiore di oltre il 30% rispetto ai normali canoni di locazione mediamente praticati. Va tuttavia evidenziato che, trattandosi di fondo rustico di esigua superficie, non vi è interesse concreto da parte degli operatori di settore della zona, in quanto il fondo offre limitata potenzialità reddituale e pertanto tale fattore potrebbe aver limitato significativamente il canone di locazione ritraibile. Si rimette pertanto alla decisione del giudice valutare l'eventuale viltà del canone ai sensi dell'art. 2923 CC.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Verona; Importo ipoteca: € 20000;
Importo capitale: € 11801.59.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo di non edificabilità; A rogito di Pietro Sirignano in data 20/03/1992 ai nn. 10205; Registrato a Portogruaro in data 02/04/1992 ai nn. 160 /2; Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/04/1992 ai nn. 8972/6687.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ;
Derivante da: Atto di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Venezia in data 31/12/2018 ai nn. 44211/30043.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pertinente in quanto non si tratta di condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pertinente in quanto non si tratta di condominio.

Millesimi di proprietà: _____ , proprietà per 1/1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Si evidenzia la sussistenza di pendenze nel pagamento dei contributi consorziali dovuti al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale da parte dell'esecutato per il triennio 2017-2019. I suddetti carichi ammontano a 160,80 € totali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: (quota 1/2 di piena proprietà) **proprietario/i ante ventennio al 16/09/1993** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pietro Sirignano, in data 31/05/1984, ai nn. 1339; trascritto a Venezia, in data 19/06/1984, ai nn. 12215/9869.

Titolare/Proprietario: (quota 1/2 di piena proprietà) **proprietario/i ante ventennio al 03/12/1998** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pietro Sirignano, in data 31/05/1984, ai nn. 1339; registrato a Portogruaro, in data 15/06/1984, ai nn. ; trascritto a Venezia, in data 19/06/1984, ai nn. 12215/9869.

Titolare/Proprietario: (1/6) e Furlanetto Roberto (quota di 1/15). dal 16/09/1993 al 03/12/1998 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Portogruaro, in data 19/01/1994, ai nn. 95/289.

Titolare/Proprietario: (quota di 60/180 di piena proprietà) dal 03/12/1998 al 27/05/2013 . In forza di atto di divisione - a rogito di Maria Sgorlon, in data 03/12/1998, ai nn. 12178; trascritto a , in data , ai nn. 32418/21399.

Titolare/Proprietario: (quota di 120/180 di nuda proprietà) dal 03/12/1998 al 27/05/2013 . In forza di atto di donazione - a rogito di Maria Sgorlon, in data 03/12/1998, ai nn. 12178; trascritto a , in data 18/12/1998, ai nn. 32417/21398.

Titolare/Proprietario: dal 12/04/2007 al 27/05/2013 . In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di Pietro Sirignano, in data 12/04/2007, ai nn. 21743; trascritto a , in data 13/07/2007, ai nn. 29522/17035.

Titolare/Proprietario: (quota 1/1 di piena proprietà) dal 27/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Maria Sgorlon, in data 27/05/2013, ai nn. 24674/10744; trascritto a Venezia, in data 28/05/2013, ai nn. 14820/9983.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Terreno agricolo

Nessuna.

7.2 **Conformità urbanistica****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale 2644 del 27-04-1990 e delibera di variante approvata dalla Giunta Regionale del Veneto 2777 del 03-08-1999
Zona omogenea:	Parte nella zona E3/B "Zona agricola di salvaguardia" e in parte nella zona E2/A "zona agricola assoggettata ad elevato grado di tutela"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Il fondo presenta i seguenti vincoli urbanistici: - porzione di esso soggetta a fascia di rispetto cimiteriale; - porzione di esso soggetta a fascia di rispetto dei corsi d'acqua - fasce di servitù idraulica relativa all'idrografia pubblica; - il fondo ricade entro il vincolo paesaggistico; - parte del fondo ricade in variante di natura ambientale "Corridoio ecologico"; - il fondo ricade in aree a rischio idraulico e idrogeologico e in aree a "Rilevanza del fenomeno di subsidenza da alta ad altissima".
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Trattasi di terreno di modesta superficie caratterizzato da forma rettangolare sostanzialmente irregolare con tessitura di medio impasto tendente all'argilloso e franco di coltivazione di circa 50 cm.. Buono è il contenuto di sostanza organica e il livello medio di fertilità. L'accesso avviene tramite servitù di passaggio a peso della particella 658, collegata alla viabilità comunale di Strada Taglio, a sua volta collegata alla viabilità comunale di via A. Manzoni. Stante le caratteristiche granulometriche, la capacità di ritenzione idrica è elevata. Il fondo presenta in prossimità dei confini est ed ovest siepi campestri con vegetazione arbustiva ed arborea. In prossimità del lato sud il terreno si affaccia al Canale Brian - Il Taglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **7.080,00**

il terreno risulta di forma rettangolare sostanzialmente regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto tendente all'argilloso

Sistemazioni agrarie affossature perimetrali per la raccolta delle acque in accesso

Sistemi irrigui presenti non presenti

Culture erbacee al momento del sopralluogo non erano presenti colture in atto

Culture arboree al momento del sopralluogo non erano presenti colture in atto

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il fondo si presenta lavorato e complessivamente in buono stato agronomico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie desunta dalle risultanze delle visure catastali, per la quale è stata effettuata la verifica della rispondenza con lo stato di fatto, entro le normali tolleranze di legge, mediante l'ausilio di strumenti aerofotogrammetrici.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo condotto a seminativo	sup reale lorda	1,00	7.080,00	€ 5,50
			7.080,00	

7.080,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima redatta con metodo logico comparativo e procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari registrati nella zona di riferimento nell'ambito di recenti compravendite e tenuti altresì in debita considerazione i valori agricoli medi pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Portogruaro;

Ufficio tecnico di Caorle;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valori Agricoli Medi provincia di Venezia.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Agricoli Medi provincia di Venezia per terreni condotti a seminativo: 6,7 euro/mq.;

Altre fonti di informazione: Altre informazioni assunte in loco.

8.2 Valutazione corpi:**A. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) .

La presente valutazione immobiliare è stata effettuata con metodo logico comparativo e procedimento per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi mediamente riconosciuti in zona per fondi aventi caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, sulla base di compravendite di personale conoscenza e avuto comunque riguardo dei pronunciamenti della Commissione Provinciale Espropri in materia di Valori Agricoli Medi. Dalle indagini esperite, si riscontra un valore medio di 6,7 euro/mq. Si ritiene di operare una decurtazione del suddetto valore considerando i vincoli di non edificabilità, di rispetto cimiteriale e dei vincoli paesaggistico-ambientali e di rispetto fluviale gravanti sul fondo, nonché le caratteristiche intrinseche dello stesso. In ragione a queste considerazioni si giunge ad un valore medio di 5,50 euro/mq..

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo condotto a seminativo	7.080,00	€ 5,50	€ 38.940,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.940,00
Valore corpo	€ 38.940,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.940,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.940,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno agricolo	7.080,00	€ 38.940,00	€ 38.940,00

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%)	€ 5.841,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.099,00
---	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro.

Note finali dell'esperto:

Si segnala che in data 25 marzo 2019 l'avvocato Manola Faggiotto ha depositato istanza di intervento ex art. 499 c.p.c. per il credito vantato quantificato in 2292,88 euro, oltre ad interessi e spese.

Allegati

- 1) Decreto di nomina perito estimatore,
- 2) Atti di provenienza,
- 3) Visure catastali,
- 4) Estratti di mappa catastale,
- 5) Elaborati fotografici,
- 6) Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori e certificato di destinazione urbanistica,
- 7) Contratto di affitto di fondo rustico,
- 8) Canoni consortili consorzio di bonifica,
- 9) Certificato di stato libero.

Data generazione:
31-05-2019 14:05:02

L'Esperto alla stima
Alessandro Quattrin