

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **157/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2022 ore 15:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
E FASCICOLO ALLEGATI
Lotto 001 - ALLEVAMENTO
ZOOTECNICO**

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Carmine 23 – 33085 Maniago
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: località Grava n. 2/A – VALVASONE - località GRAVA - Valvasone Arzene (PN) - 33098
Descrizione zona: Agricola

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Categoria: Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Dati Catastali:

foglio 15, particella 233, indirizzo Località Grava n. 1, piano T, comune VALVASONE ARZENE, categoria D/1, rendita € 6.867,00

2. Possesso

Bene: località Grava n. 2/A - VALVASONE - località GRAVA - Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/06/2019 per l'importo di Euro 2.400,00 con cadenza annuale Registrato a PORDENONE il 17/06/2019 ai nn. 004507 - serie 3T

Tipologia contratto: in deroga agli artt. 1 e 22 della L. n. 203/1982, scadenza 31/12/2043

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: considerato la continuità dell'impresa familiare [REDACTED] [REDACTED] la particolarità, l'ubicazione e lo stato di manutenzione dell'immobile, la lunga durata della locazione oltre a quanto esposto nella nota della Federazione Provinciale Coldiretti di Pordenone (vedi allegato 8.2), si ritiene congruo quanto pattuito nel contratto di locazione (vedi allegato 8.1).-

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: località Grava n. 2/A - VALVASONE - località GRAVA - Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: località Grava n. 2/A - VALVASONE - località GRAVA - Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Creditori Iscritti: CONSORZIO AGRARIO DEL F.V.G., BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO, MARTINI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: località Grava n. 2/A - VALVASONE - località GRAVA - Valvasone Arzene (PN) – 33098

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: località Grava n. 2/A - VALVASONE – località GRAVA - Valvasone Arzene (PN) – 33098

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: località Grava n. 2/A - VALVASONE - località GRAVA - Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Corpo: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: località Grava n. 2/A - VALVASONE - località GRAVA - Valvasone Arzene (PN) - 33098

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

Prezzo: € 262.000,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Valvasone Arzene (PN), il delegato custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 04.11.2021 alle ore 09,00 presso gli stessi siti in comune di Valvasone Arzene (PN) località Grava n. 2/A (vedi allegato 1).-

Al sopralluogo era presente per la parte eseguita il signor [REDACTED] la locatrice signora [REDACTED] e il signor [REDACTED] della Coldiretti Pordenone.-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di un unico lotto .-

Beni in **Valvasone (PN)**
Località/Frazione **VALVASONE - località GRAVA**
località Grava n. 2/A

Lotto: 001 - ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO

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 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE – ALLEVAMENTO ZOOTECCNICO.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: VALVASONE - località GRAVA, località Grava n. 2/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per 1/1, foglio 15, particella 233, indirizzo Località Grava n. 1, piano T, comune VALVASONE ARZENE, categoria D/1, rendita € 6.867,00

Derivante da:

atto di compravendita del notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 11.02.1999

Rep. n. 6927 Racc. n. 898 (vedi allegato 5.1);

atto di costituzione di società del notaio Gaspare GERARDI di Pordenone in data 23.03.2005

Rep. n. 44648 Racc. 13391 (vedi allegato 5.2);

atto di cessione di quote e scioglimento di società semplice del notaio Gaspare GERARDI di Pordenone in data 23.05.2011 Rep. n. 57.467 Racc. 22.744 (vedi allegato 5.3)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopralluogo si è riscontrato l'esistenza di un piccolo manufatto in pannelli metallici leggeri (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 19) adiacente al fabbricato posto ad ovest.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: piccolo manufatto in pannelli metallici

variazione catastale : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di azienda agricola costituita da stalla allevamento conigli e accessori, ubicata alla periferia est del territorio comunale di Valvasone Arzene (PN) in frangia alla strada vicinale della località Grava.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico inesistente

Servizi presenti nella zona: strada vicinale, rete elettrica

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni storiche: centro storico di Valvasone.

Principali collegamenti pubblici: Nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/06/2019 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza annuale Registrato a PORDENONE il 17/06/2019 ai nn.004507 - serie 3T
Tipologia contratto: in deroga agli artt. 1 e 22 della L. n. 203/1982, scadenza 31/12/2043

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

Note: considerato la continuità dell'impresa familiare [REDACTED] [REDACTED] la particolarità, l'ubicazione e lo stato di manutenzione dell'immobile, la lunga durata della locazione oltre a quanto esposto nella nota della Federazione Provinciale Coldiretti di Pordenone (vedi allegato 8.2), si ritiene congruo quanto pattuito nel contratto di locazione (vedi allegato 8.1).-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 16/02/2005 ai nn. 30928/6033; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/02/2005 ai nn. 3269/664; Importo ipoteca: € 297.399,32.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 17/12/2008 ai nn. 38490; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/12/2008 ai nn. 20624/3990; Importo ipoteca: € 370.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio Luca SIONI di San Vito al Tagliamento (PN) in data 23/11/2011 ai nn. 42489/14070; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2011 ai nn. 17151/3088; Importo ipoteca: € 280.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Forlì in data 27/03/2017 ai nn. 525; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/09/2019 ai nn. 13645/2407; Importo ipoteca: € 31.547,01.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/10/2020 ai nn. 1666/2020 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2020 ai nn. 14929/10544.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECNICO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 23/05/2011.**

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Luca SIONI di San Vito Al Tagliamento (PN), in data 11/02/1999, ai nn. 6927/898; trascritto a Pordenone, in data 19/02/1999, ai nn. 2490/1901.
Note: Vedi allegato 5.1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 23/03/2005 al 23/05/2011.**

In forza di costituzione di società a rogito di notaio Gaspare GERARDI di Pordenone, in data 23/03/2005, ai nn. 44648/13391; trascritto a Pordenone, in data 05/04/2005, ai nn. 5749/3780.
Note: Vedi allegato 5.2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 23/05/2011 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di atto di cessione di quote e scioglimento di società semplice a rogito di notaio Gaspare GERARDI di Pordenone, in data 23/05/2011, ai nn. 57.467/22.744; trascritto a Pordenone, in data 14/06/2011, ai nn. 8826/6032.
Note: Vedi allegato 5.3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2345

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE PER L'ALLEVAMENTO DI CONIGLI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/10/1998 al n. di prot. 7609

Rilascio in data 09/03/1999 al n. di prot. 1850

NOTE: vedi allegato 4.1

Numero pratica: 2345
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione in sanatoria
 Per lavori: VARIANTE AL PROGETTO DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO PER L'ALLEVAMENTO DI CONIGLI
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 09/06/1999 al n. di prot. 4705
 Rilascio in data 06/08/1999 al n. di prot. 6453
 Abitabilità/agibilità in data 21/12/2000 al n. di prat. 2345
 NOTE: vedi allegato 4.2 e 4.3

Numero pratica: 2449
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE AGRICOLO PER L'ALLEVAMENTO DI CONIGLI
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 02/05/2001 al n. di prot. 3613
 Rilascio in data 08/11/2001 al n. di prat. 2449
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
 NOTE: vedi allegato 4.4
 In data 21-08-2002 con prot. 7102 è stata depositata presso il comune di Valvasone da parte del signor [REDACTED] regolare domanda di agibilità, alla quale è seguita successiva istruttoria da parte dell'ufficio competente (vedi allegato 4.5).-

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 alla data del sopralluogo si è riscontrato l'esistenza di un piccolo manufatto in pannelli metallici leggeri (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 19) adiacente al fabbricato lato ovest.-
 Regularizzabili mediante: da verificare previa debita istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale
 Descrizione delle opere da sanare: piccolo manufatto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricati per attività agricole [D10]

| | |
|---|-------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | Ambito di interesse agricolo ZTO E6 |
| Norme tecniche di attuazione: | vedi allegato 4.7 |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi allegato 4.7 |
| Rapporto di copertura: | vedi allegato 4.7 |

| | |
|---|---|
| Altezza massima ammessa: | vedi allegato 4.7 |
| Volume massimo ammesso: | vedi allegato 4.7 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Si precisa che gli immobili oggetto della presente relazione erano precedentemente soggetti al Piano Regolatore del comune di Valvasone (vedi allegato A dell'allegato 5.1) successivamente unificatosi con il comune di Arzene.- |

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECNICO**

Trattasi azienda agricola per l'allevamento di conigli da ingrasso, insistente su un lotto di pertinenza di superficie catastale pari a metri quadri 6.060, e costituita da due fabbricati in parallelo collegati a circa metà lunghezza da una tettoia aperta e da relative vasche liquami e concimaia (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2-7).-

L'intero lotto è delimitato da recinzione fissa costituita da paletti in cemento e rete metallica, con accesso carraio e pedonale munito di cancello (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1).- Strutturalmente, per da quanto rilevabile dalla relazione tecnica, dal certificato di collaudo e da quanto visibile in loco, i fabbricati dovrebbero essere costituiti da fondazioni continue in c.a., intelaiatura portante in carpenteria metallica con tamponamenti in blocchi del tipo "Leca" (fabbricato lato ovest) o in pannelli tipo "Monopanel" (fabbricato lato est).-

La copertura è pure costituita da struttura metallica con sovrastante manto in lastre di fibrocemento (fabbricato lato ovest) o pannelli metallici (fabbricato lato est).-

Le vasche liquami e concimaia sono costituite da platea di fondazione e murature in c.a.; quella a valle del fabbricato a ovest è dotata di copertura dello stesso tipo del fabbricato (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 6 e 7).-

Il fabbricato a ovest, oltre ai locali per allevamento conigli (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 14 e 15), è dotato di atrio, anti w.c. e w.c., ufficio, deposito e vano tecnologico: il w.c. è munito dei sanitari e degli accessori necessari con pavimento e rivestimento in piastrelle come l'anti w.c. (vedi documentazione fotografica foto 9 e 10), mentre gli altri locali hanno pavimento in cemento liscio e murature parte intonacate e parte faccia vista (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 8, 11, 12 e 13).-

Il fabbricato a est oltre ai locali per l'allevamento (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 17 e 18) è dotato di un piccolo ripostiglio (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 16).- I serramenti interni ed esterni di entrambi i fabbricati sono in metallo.-

I due fabbricati sopra descritti sono collegati a circa metà lunghezza con una tettoia aperta per carico e scarico costituita da struttura metallica e manto di copertura in pannelli tipo "Monopanel".-

I fabbricati sono dotati di impianto elettrico con relativa certificazione di conformità (vedi allegato 6), e di impianto idrico con adduzione da apposito pozzo artesiano.-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva omogeneizzata di circa mq **1.550,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 2000-2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie omogeneizzata con misure in loco e verifica sulle tavole di progetto e schede catastali, tenendo conto anche della metratura del lotto su cui insiste il fabbricato.-

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------|--------------------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| allevamento zootecnico | Superficie commerciale omogeneizzata | 1,00 | 1.550,00 | € 200,00 |
| | | | 1.550,00 | |

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;

Ufficio tecnico di VALVASONE ARZENE ;

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

8.2 Valutazione corpi:**A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECNICO. Fabbricati per attivita' agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 294.500,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| allevamento zootecnico | 1.550,00 | € 200,00 | € 310.000,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 310.000,00 |
| Valore corpo | € 310.000,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 310.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 310.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - ALLEVAMENTO ZOOTECNICO | Fabbricati per attivita' agricole [D10] | 1.550,00 | € 310.000,00 | € 310.000,00 |

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%) € 46.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **262.000,00**

Data generazione:
03.02-2022 10:01:00

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan