

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **183/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - terreno agricolo**  
**coltivato a seminativo**

**Esperto alla stima:** Francesco Marzinotto  
**Codice fiscale:** MRZFNC85B06G914F  
**Partita IVA:** 03747750275  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di  
Portogruaro  
**Telefono:** 0421205157  
**Email:** frmarzinotto@gmail.com  
**Pec:** francesco.marzinotto@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pescarate - località Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Descrizione zona:** zona agricola

**Lotto:** 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo

**Corpo:** terreno agricolo coltivato a seminativo

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 12, particella 141, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 1.790,00, reddito dominicale: € 22,19, reddito agrario: € 13,87,

proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 12, particella 933, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 4.265,00. reddito dominicale: € 48,46, reddito agrario: € 30,84,†

proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 12, particella 935, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 28.198,00, reddito dominicale: € 320,39, reddito agrario: € 203,88

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pescarate - località Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo

**Corpo:** terreno agricolo coltivato a seminativo

**Possesso:** Occupato da

, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2018 per l'importo di euro 50,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. registrato a Pordenone il 06/03/2019 ai nn.721 modello 3 tipologia contratto: durata 15 anni, scadenza 31/12/2032

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

**Bene:** Via Pescarate - località Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo

**Corpo:** terreno agricolo coltivato a seminativo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Pescarate - località Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo

**Corpo:** terreno agricolo coltivato a seminativo

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Pescarate - località Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo

**Corpo:** terreno agricolo coltivato a seminativo

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Pescarate - località Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo

**Corpo:** terreno agricolo coltivato a seminativo

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Pescarate - località Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo

**Corpo:** terreno agricolo coltivato a seminativo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Pescarate - località Cecchini - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo

**Prezzo da libero:** € 145.575,25 arrotondato ad € 145.600,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto libera professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dal dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 03/08/2023, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti ed i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca localizzazione del terreno, ispezione degli atti di provenienza, certificato di destinazione urbanistica, ricerca valori medi agricoli della Provincia presso l'Agenzia Entrate, ricerca valori di mercato ed analisi contratto di affitto di fondo rustico da ritenersi libero vista la viltà del canone di locazione annuale pattuito nel contratto di affitto

**Beni in Pasiano Di Pordenone (PN)**  
Località Cecchini  
Via Pescarate

**Lotto: 001 - terreno agricolo coltivato a seminativo**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Osservazioni: nessuna

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

Osservazioni: nessuna

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: terreno agricolo coltivato a seminativo.**

**agricolo sito in località: Cecchini , Via Pescarate**

Note: Trattasi di un terreno sito in Comune di Pasiano di Pordenone (PN), località Cecchini Via Pescarate, di proprietà per la quota di 1000/1000 di

distinto al catasto nel foglio 12 mappale 141 con qualità seminativo di classe 1, superficie di mq 1.790,00, reddito dominicale di € 22,19, reddito agrario di € 13,87; foglio 12 mappale 933 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 4.265,00, reddito dominicale di € 48,46, reddito agrario di € 30,84; foglio 12 mappale 935 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 28.198,00, reddito dominicale di € 320,39, reddito agrario di € 203,88

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 d**

**Piena proprietà**

ri informazioni sul debitore: nessuna

- Ulterio-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi allegato 4; ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone allegato 5/1 punto 3-5-6 e visure catastali allegato 3

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 12, particella 141, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale mq 1.790,00, reddito dominicale: € 22,19, reddito agrario: € 13,87

Derivante da: vedasi allegato 4; ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone allegato 5/1 punto 5-6 e visure catastali allegato 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: strada dei Vini, mappale 935 e canale

Note: nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 12, particella 933, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 4.265,00, reddito dominicale: € 48,46, reddito agrario: € 30,84

Derivante da: vedasi allegato 4; ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone allegato 5/1 punto 3-5 e visure catastali allegato 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: mappali 935-66, Via Pescarate, mappali 934-936

Note: nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

proprietà per 1000/1000 , sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 12, particella 935, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale mq 28.198,00, reddito dominicale: € 320,39, reddito agrario: € 203,88

Derivante da: vedasi allegato 4; ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone allegato 5/1 punto 3-5 e visure catastali allegato 3

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: canale, mappale 141, strada dei Vini, Via Pescarate, mappali 66-933-934-936-305-298

Note: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: nessuna

*Note generali: nessuna*

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

Trattasi di un terreno sito in Comune di Pasiano di Pordenone (PN), località Cecchini Via Pescarate. di proprietà per la quota di 1000/1000 di

distinto al catasto nel foglio 12 mappale 141 con qualità seminativo di classe 1, superficie di mq 1.790,00, reddito dominicale di € 22,19, reddito agrario di € 13,87; foglio 12 mappale 933 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 4.265,00, reddito dominicale di € 48,46, reddito agrario di € 30,84; foglio 12 mappale 935 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 28.198,00, reddito dominicale di € 320,39, reddito agrario di € 203,88

**Caratteristiche zona:** zona periferica agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e cimiteriale

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Portogruaro, Oderzo e Conegliano

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo

**Attrazioni storiche:** Pordenone e Portogruaro

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato da:**

con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2018 per l'importo di euro 50,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 06/03/2019 ai nn.721 modello 3

Tipologia contratto: durata 15 anni con scadenza 31/12/2032

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

Note: vedasi allegato 9 del contratto di affitto di fondo rustico; l'immobile è da ritenersi libero vista la viltà del canone di locazione annuale pattuito nel contratto di affitto

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di:

Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito del notaio Maria Luisa Sperandeo in data 01/07/2010 ai nn. 59254/26645; Registrato a Pordenone in data 06/07/2010 ai nn. 7587/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2010 ai nn. 10473/2083; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 100.000,00;

Note: vedasi allegati 4/1 e 5/1 punto 24

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario Pordenone in data 15/11/2022 ai nn. 2682 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18289/13418;

Note: vedasi allegato 4/2 e allegato 5/1 punto 34

**Dati precedenti relativi ai corpi:** terreno agricolo coltivato a seminativo

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

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** trattasi di un terreno agricolo

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### Titolare/Proprietario:

proprietà per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di cessione di quota - a rogito di notaio Giuseppe Salice, in data 17/06/1980, ai nn. 153510; trascritto a Pordenone, in data 03/07/1980, ai nn. 6964/5987

Note: vedasi allegato 5/1 punto 3

##### Titolare/Proprietario:

proprietà per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di permuta - a rogito di notaio Pietro Di Marco, in data 25/01/1984, ai nn. 5812/1591; trascritto a Pordenone, in data 10/02/1984, ai nn. 1655/1399

Note: vedasi allegato 4 e allegato 5/1 punto 5

**Titolare/Proprietario:**

proprietà per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Di Marco, in data 25/01/1984, ai nn. 5813/1592; trascritto a Pordenone, in data 10/02/1984, ai nn. 1656/1400.

Note: vedasi allegato 5/1 punto 6

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia: SI**

Note sulla conformità edilizia: trattasi di un terreno privo di qualsiasi costruzione e manufatto

**7.2 Conformità urbanistica**

**trattasi di un terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	zona S, zona V1 e E6
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 6 e certificato di destinazione urbanistica allegato 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

**Note sulla conformità:**

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

**note:** nessuna

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno agricolo coltivato a seminativo**

Trattasi di un terreno sito in Comune di Pasiano di Pordenone (PN). Località Cecchini Via Pescarate, di proprietà per la quota di 1000/1000 d

listinto al catasto nel foglio 12 mappale 141 con qualità seminativo di classe 1, superficie di mq 1.790,00, reddito domenicale di € 22,19, reddito agrario di € 13,87; foglio 12 mappale 933 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 4.265,00, reddito domenicale di € 48,46, reddito agrario di € 30,84; foglio 12 mappale 935 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 28.198,00, reddito domenicale di € 320,39, reddito agrario di € 203,88

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Piena proprietà**

Regime Patrimoniale: separazione dei beni con il rispettivo coniuge

Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34.253,00**

il terreno risulta di forma sufficientemente regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie in ordine

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee cereali

Colture arboree lungo il fosso confinante verso i mappali 305-298

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di un terreno sito in Comune di Pasiano di Pordenone (PN), località Cecchini Via Pescarate, di proprietà per la quota di 1000/1000 d

listinto al catasto nel foglio 12 mappale 141 con qualità seminativo di classe 1, superficie di mq 1.790,00, reddito domenicale di € 22,19, reddito agrario di € 13,87; foglio 12 mappale 933 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 4.265,00, reddito domenicale di € 48,46, reddito agrario di € 30,84; foglio 12 mappale 935 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 28.198,00, reddito domenicale di € 320,39, reddito agrario di € 203,88

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie complessiva dei mapp. 141-933-935 del F. 12 Pasiano di Pordenone	sup lorda di pavimento	1,00	34.253,00	€ 5,00
			<b>mq 34.253,00</b>	

**mq 34.253,00**

**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 per elementi comparativi. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Pordenone, valori agricoli medi della Provincia nel Comune di Pasiano di Pordenone aggiornato all'annualità 2022 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 5.00 al mq ;

Altre fonti di informazione: Vedasi allegato n. 8 con l'indicazione di € 2,10 al mq. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di mercato unitario di € 5,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di terreni simili compravenduti aventi le stesse caratteristiche di quanto oggetto di esecuzione immobiliare.

**8.2 Valutazione corpi:****terreno agricolo coltivato a seminativo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.265,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie complessiva dei mapp. 141-933-935 del F. 12 Pasiano di Pordenone	34.253,00	€ 5,00	€ 171.265,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 171.265,00
Valore corpo	€ 171.265,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 171.265,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 171.265,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
terreno agricolo coltivato a seminativo	agricolo	34.253,00	€ 171.265,00	€ 171.265,00

**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% ) € 25.689,75  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00  
**arrotondato ad € 145.600,00**

**8.5 Regime fiscale della vendita**

libero

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un terreno sito in Comune di Pasiano di Pordenone (PN), località Cecchini Via Pescarate di proprietà per la quota di 1000/1000 di

listinto al catasto nel foglio 12 mappale 141 con qualità seminativo di classe 1, superficie di mq 1.790,00, reddito dominicale di € 22,19, reddito agrario di € 13,87;  
 foglio 12 mappale 933 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 4.265,00, reddito dominicale di € 48,46, reddito agrario di € 30,84;  
 foglio 12 mappale 935 con qualità seminativo di classe 2, superficie di mq 28.198,00, reddito dominicale di € 320,39, reddito agrario di € 203,88

**Allegati**

- Allegato 1) verbale di sopralluogo del 28/09/2023
- Allegato 2) documentazione fotografica del terreno
- Allegato 3) estratto di mappa, attuali visure catasto terreni e visure storiche
- Allegato 4) atto di permuta Rep. 5812/1591 del 25/01/1984 notaio Pietro Di Marco
  - 4/1) atto di mutuo fondiario Rep. 59254/26645 del 01/07/2010 notaio Maria Luisa Sperandeo
  - 4/2) atto di pignoramento immobiliare Rep. 2682 del 15/11/2022 Ufficiale Giudiziario Pordenone
- Allegato 5) elenco sintetico delle formalità del sig controllo e verifica presso dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare con analisi di trascrizioni accertate ed escluse dall'esecuzione immobiliare
  - 5/1) elenco sintetico delle formalità del si di controllo e verifica presso dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare con analisi di trascrizioni punto n. 3-5-6-34 ed iscrizione punto n. 24 oggetto di esecuzione immobiliare
- Allegato 6) estratto PRGC del Comune di Pasiano di Pordenone e norme tecniche della zona E6 di interesse agricolo, zona V1 verde privato di servizio e zona S per attrezzature e servizi collettive
- Allegato 7) certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 8) Agenzia Entrate -Valori agricoli medi della Provincia di Pordenone-Comune di Pasiano di Pordenone
- Allegato 9) contratto di affitto di fondo rustico del giorno 01/01/2018, redatto in data 04/03/2019 e registrato a Pordenone in data 06/03/2019 n. 721, modello 3 con scadenza 31/12/2032

Data generazione:  
 16-10-2023

L'Esperto alla stima  
**Francesco Marzinotto**

