
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **81/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto N. 02 - Terreno agricolo in
Comune di Porcia (PN)

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Email: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: Agricola periferica

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)

Corpo: Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN) - Particelle Catastali 1, 498, 499 Foglio 1 Comune di Porcia.

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

a) 1. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2. 2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, sezione censuaria Porcia, foglio 1, particella 1, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 13.790 mq, reddito dominicale: € 163,80, reddito agrario: € 103,27.

b) 1. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2. 2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, sezione censuaria Porcia, foglio 1, particella 498, qualità Seminativo arborato, classe U, superficie catastale 150 mq, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: € 0,81.

c) 1. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2. 2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, sezione censuaria Porcia, foglio 1, particella 499, qualità Seminativo arborato, classe U, superficie catastale 970 mq, reddito dominicale: € 7,01, reddito agrario: € 5,26.

2. Possesso

Bene: - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)



Corpo: Terreno agricolo in Comune di Porcia

Possesso: Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] con contratto affitto fondo rustico ai senso di legge 203/82;
scadenza del contratto di affitto 10.11.2028.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)

Corpo: Terreno agricolo in Comune di Porcia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)

Corpo: Terreno agricolo in Comune di Porcia

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)

Corpo: Terreno agricolo in Comune di Porcia

Comproprietari:

- 1) [REDACTED] proprietario per 50/100
(soggetto estraneo alla procedura esecutiva di pignoramento immobiliare).
- 2) [REDACTED] proprietario per 50/100
(soggetto debitore esecutato).



6. Misure Penali

Beni: - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)

Corpo: Terreno agricolo in Comune di Porcia

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)

Corpo: Terreno agricolo in Comune di Porcia

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 10.050,00





Beni in Porcia (PN)

Località/Frazione

Lotto: 02 - Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN)

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: Terreno agricolo in Comune di Porcia (PN).

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] proprietario per 50/100
(soggetto estraneo alla procura esecutiva di pignoramento immobiliare).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2. 2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta'

per 1/2, sezione censuaria Porcia, foglio 1, particella 1, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 13.790 mq, reddito dominicale: € 163,80, reddito agrario: € 103,27.

Derivante da: Atto del 22/09/1995 Pubblico ufficiale Notaio PERTEGATO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 4994 - Voltura n. 5946.1/1995 in atti dal 19/11/1995.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2. 2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta'
per 1/2, sezione censuaria Porcia, foglio 1, particella 498, qualità Seminativo arborato,
classe U, superficie catastale 150 mq, reddito dominicale: € 1,08, reddito agrario: €
0,81.

Derivante da: Atto del 22/09/1995 Pubblico ufficiale Notaio PERTEGATO Sede POR-
DENONE (PN) Repertorio n. 4994 - Voltura n. 5946.1/1995 in atti dal 19/11/1995.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2. 2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta'
per 1/2, sezione censuaria Porcia, foglio 1, particella 499, qualità Seminativo arborato,
classe U, superficie catastale 970 mq, reddito dominicale: € 7,01, reddito agrario: €
5,26.

Derivante da: Atto del 28/07/2005 Pubblico ufficiale Bevilacqua Guido Sede PORDE-
NONE (PN) Repertorio n. 25942 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 9008.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 08/08/2005.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Qualità catastale Seminativo irriguo non
conforme.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Trattasi di terreni agri-
coli non edificati non aventi titoli edilizi approvati. Qualità catastale Seminativo irriguo
non conforme.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola periferica in Comune di Porcia adiacente ad alcuni insediamenti residenziali



e industriali. Terreno a seminativo pianeggiante con possibilità di irrigazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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: Pordenone, Porcia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]
[REDACTED] con contratto di affitto di fondo rustico ai sensi legge n. 203/82.

Note: Data di stipula contratto di affitto 19.01.2015. Termine della decorrenza del contratto di fondo rustico 10.11.2028. Registrazione n. 1059 serie 3 del 27.02.2015. Canone di affitto pattuito 195 € per ettaro. Si determina la congruità del canone di affitto come da art. 2923 c.c. e la validità dell'opponibilità della locazione a soggetti terzi. Valori di mercato per canone di affitto per terreni a seminativo irriguo - Contratti in deroga per seminativi irrigui di pianura (PN) anno 2015, valore da 300 a 600 € per ettaro. Fonte CREA INEA, anno 2015. Trattasi di "seminativo non irriguo" dunque con valori di riferimento di canone di affitto inferiori alle tipologie "seminativo irriguo".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 04/05/2017 ai nn. 655 Rep.; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2017 ai nn. 6052/1058.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 01/07/2021 ai nn. 1068 Rep. iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/07/2021 ai nn. 11889/8731.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo in Comune di Porcia

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non presenti.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti.

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

1. [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2. 2. [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 dal 28/07/2005 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Bevilacqua di Pordenone, in data 28/07/2005, ai nn. 25942/17532; trascritto a Pordenone, in data 06/08/2005, ai nn. 9008/14025.

Note: Dati relativi a Foglio 1 Particella 499 Comune di Porcia. Accettazione tacita di eredità in morte di

Proprietari:

1. [REDACTED] Diritto



di: Proprieta' per 1/2. 2. [REDACTED]
 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 dal 28/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Pertegato, in data 22/09/1995, ai nn. 4994; trascritto a Pordenone, in data 04/10/1995, ai nn. 8159/10935.
 Note: Dati relativi a Foglio 1 Particelle 1, 498 Comune di Porcia.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna pratica edilizia in essere per i terreni oggetto di procedura esecutiva.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale, variante n. 14
In forza della delibera:	D.P. Reg. n. 039 /Pres del 11.11.2008.
Zona omogenea:	Zona E.6. di interesse agricolo. Vincoli: fascia di rispetto stradale per particelle n. 1/porzione, 498, 499/porzione.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. P.R.G.C. Articoli n. 47, 50.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica. Note: Rilasciato da Comune di PORCIA Certificato di Destinazione Urbanistica Particelle n. 1, 498, 499 Foglio 1, prot. n. 18542 del 20.07.2022 (allegato n. 11).



Descrizione dell'immobile:
Terreno agricolo in Comune di Porcia

Zona agricola periferica in Comune di Porcia, adiacente ad alcuni insediamenti residenziali Terreno a seminativo pianeggiante con possibilità di irrigazione e allacciamento a infrastrutture irrigue del Consorzio di Bonifica Cellina Meduna. Confini dell'appezzamento: strada comunale, mappali 1096, 73 Foglio 1 Comune Porcia.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] proprietario per 50/100 (soggetto estraneo alla procedura esecutiva di pignoramento immobiliare).

Superficie complessiva di circa mq **14.910**.

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franco limoso - medio impasto.

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti

Culture erbacee colture a seminativo in rotazione

Culture arboree non presenti

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie catastale lorda. Le superfici dei terreni sono state rettificata ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio). La superficie lorda è stata ricavata dalle visure catastali in possesso e dai rilievi in occasione del sopralluogo del 14.03.2022.



Destinazione	Parametro	Coefficiente	Superficie equivalente, mq	Prezzo unitario, € per mq
Terreno agricolo - Foglio 1 Mappale 1 - Porcia.	Superficie reale lorda, mq	1,00	13.790	€ 4,50
Terreno agricolo - Foglio 1 Mappale 498 - Porcia.	Superficie reale lorda, mq	1,00	150	€ 4,50
Terreno agricolo - Foglio 1 Mappale 499 - Porcia.	Superficie reale lorda, mq	1,00	970	€ 4,50

TOTALE 14.910 MQ

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie catastale lorda. Le superfici dei terreni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio). Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato



sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) Valore Agricolo Medio (anno 2018) Provincia di Pordenone Regione agraria n. 3, N 10 Pianura tra Cellina e Livenza. Categoria seminativo, valore € 55.000 per ettaro.
- 2) Indagine (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>) e nel volume "Il mercato fondiario in Italia" a cura di Andrea Povellato, INEA, 1997. Banca Dati Valori Fondiari 2020. Zona Regione F.V.G. Provincia Pordenone Zona altimetrica pianura, tipologia colturale seminativi, valore da € 34.500 a 56.900 per ettaro.
- 3) Canone di affitto per terreni a seminativo - Contratti in deroga per seminativi irrigui di pianura (PN) anno 2020, valore da 200 a 500 € per ettaro. Fonte CREA INEA, anno 2020. Canone di affitto per terreni a seminativo irriguo - Contratti in deroga per seminativi irrigui di pianura (PN) anno 2015, valore da 300 a 600 € per ettaro. Fonte CREA INEA, anno 2015.



8.2 Valutazione corpi:

Terreno agricolo in Comune di Porcia.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 67.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Date le condizioni pedologiche e orografiche, l'assenza dei sistemi di irrigazione e la giacitura piana dell'appezzamento si è convenuto alla determinazione del più probabile valore di mercato di 4,5 € per mq, pari a 45.000,00 per ettaro.



Destinazione	Superficie Equivalente, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Terreno agricolo - Foglio 1 Mappale 1 Porcia.	13.790,00	€ 4,50	€ 62.055,00
Terreno agricolo - Foglio 1 Mappale 498 Porcia.	150,00	€ 4,50	€ 675,00
Terreno agricolo - Foglio 1 Mappale 499 Porcia.	970,00	€ 4,50	€ 4.365,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 67.000,00
Valore corpo			€ 67.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.500,00

Riepilogo:

Identificazione	Immobile	Superficie Lorda, mq	Valore intero medio Ponderale, €	Valore diritto e quota, €
Terreno agricolo in Comune di Porcia	Terreno Agricolo	14.910,00	€ 67.000,00	€ 33.500,00



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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%) € 10.050,00

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

Stato di uso dell'immobile: occupato con contratto di fondo rustico stipulato in data anteriore al pignoramento e opponibile a soggetti terzi. Riduzione del 20%. € 13.400,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **10.050,00**

Pordenone, 20/07/2022

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

