



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **11/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

**TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA
IN PASIANO DI PORDENONE**



Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol

Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E

Partita IVA: 01136720933

Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono: 0434565110

Fax: 0434565510

Email: studiotaiariol@gmail.com

Pec: antonio.taiariol@geopec.it





1. Dati Catastali

Bene:

Terreni Agricoli in Via Cornizzai e Via Nereo Rocco - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Descrizione zona:

Periferica

Lotto: 002 - TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA

Corpo:

A- Terreni Agricoli

Categoria:

Terreni Agricoli

Dati Catastali e intestatari

Proprieta' per 1/6

Proprieta' per 1/6

Proprieta' per 1/6

Proprieta' per 1/6

Proprieta' per 2/6 ,

COMUNE PASIANO DI PORDENONE

Foglio 24, particella 6, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 11,40, reddito agrario: € 7,13,

Foglio 24, particella 94, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 2.490, reddito dominicale: € 30,86, reddito agrario: € 19,29

Foglio 24, particella 99, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 3.710, reddito dominicale: € 45,99, reddito agrario: € 28,74,

Foglio 24, particella 152, superficie catastale 9300, reddito dominicale: € 115,28, reddito agrario: € 72,04 (mq.9.297 Sem.irrg. mq.3 vigneto)

Foglio 24, particella 207, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 3.060, reddito dominicale: € 39,51 reddito agrario: € 22,13



2. Possesso



Bene: Terreni Agricoli in Via Cornizzai e Via Nereo Rocco - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 002 - TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA

Corpo: A- Terreni Agricoli

Possesso: Occupati dagli altri comproprietari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Terreni Agricoli in Via Cornizzai e Via Nereo Rocco - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 002 - TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA

Corpo: A- Terreni Agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Aggiornamento Visure Ipotecarie alla data del 03.04.2023

Beni: Terreni Agricoli in Via Cornizzai e Via Nereo Rocco - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 002 - TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA



5. Comproprietari

Beni: Terreni Agricoli in Via Cornizzai e Via Nereo Rocco - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 002 - TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA

Corpo: A- Terreni Agricoli



Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]



6. Misure Penali



Beni: Terreni Agricoli in Via Cornizzai e Via Nereo Rocco - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 002 - TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA

Corpo: A- Terreni Agricoli



Misure Penali: (vedi certificazione notarile allegata)



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Terreni Agricoli in Via Cornizzai e Via Nereo Rocco - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087



Lotto: 002 - TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA



Corpo: A- Terreni Agricoli

Continuità delle trascrizioni: NO (manca accettazione eredità in morte di Carpenè Dina)

8. Prezzo



Beni: Terreni Agricoli in Via Cornizzai e Via Nereo Rocco – Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Lotto: 002 – TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA

Valore di stima: € 97.400,00



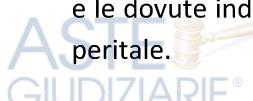
Valore quota di 1/6: € 16.233,00

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone - con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico.

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del custode.

Dopo aver ispezionato i terreni e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritale.



La formazione dei lotti:

Gli immobili sono stimati in più lotti di vendita tenuto conto alla loro conformazione e alla Maggiore probabilità di vendita. La presente relazione è riferita al LOTTO 2 (Terreni Agricoli)





Lotto 002

TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA

In Comune di Pasiano di Pordenone (PN)

Con accesso da Via Cornizzai e Via Nereo Rocco

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

Vedi certificazione notarile con visure ipo-catastali integrative aggiornate alla data del 03.04.2023

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

Vedi certificazione notarile con visure ipo-catastali integrative aggiornate alla data del 03.04.2023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A- Terreni Agricoli.

Siti in Pasiano di Pordenone con accesso da Via Cornizzai e da Via Nereo Rocco

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà per 1/6

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Dati Catastali

Bene:

Via Cornizzai e Via Nereo Rocco – Pasiano Di Pordenone (PN) – 33087

Descrizione zona:

Periferica



Lotto 002 – TERRENI A DESTINAZIONE AGRICOLA



Corpo:

Terreni Agricoli

Categoria:

Terreni Agricoli

Dati Catastali e intestatari

Proprieta' per 1/6

Proprieta' per 1/6

Proprieta' per 1/6

Proprieta' per 1/6

Proprieta' per 2/6

COMUNE PASIANO DI PORDENONE

Foglio 24, particella 6, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 920, reddito dominicale: € 11,40, reddito agrario: € 7,13,

Foglio 24, particella 94, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 2.490, reddito dominicale: € 30,86, reddito agrario: € 19,29

Foglio 24, particella 99, qualità Seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 3.710, reddito dominicale: € 45,99, reddito agrario: € 28,74,

Foglio 24, particella 152, superficie catastale 9300, reddito dominicale: € 115,28, reddito agrario: € 72,04 (mq.9.297 Sem.irrg. mq.3 vigneto)

Foglio 24, particella 207, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 3.060, reddito dominicale: € 39,51 reddito agrario: € 22,13

Derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/06/2015 – UU Sede PORDENONE (PN)
Registrazione Volume 9990 n. 1356 registrato in data 10/08/2016 – SUCCESSIONE IN MORTE DI
[REDACTED] Voltura n. 5506.1/2016 – Pratica n. PN0072118 in atti dal 17/08/2016

Confini:

L'intero compendio, formante unico corpo composto da terreni a destinazione agricola, confina con: Mappali 203,209,133,7,127,175 strade comunali e altri in diverso foglio catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note: I terreni sono stimati a corpo tenuto conto alle consistenze catastali. Non sono state eseguite misurazioni sui terreni per determinare e quantificare la loro reale consistenza.

Si evidenzia che nella stima, anche se pignorati, non sono stati valutati I terreni e I fabbricati al fg.24 map.203 e 209 a seguito della comunicazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pasiano di Pordenone che si allega (Prot.581 del 13.01.2023) e vista l'autorizzazione del Giudice Delegato in data 16.03.2023.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I terreni si trovano nella periferia del paese con presenza di alcune abitazioni residenziali in contesto prevalentemente agricolo.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: Agricola con traffico scorrevole e parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Meduna

Principali collegamenti pubblici: Viabilità urbana

3. STATO DI POSSESSO

Occupato

Terreni occupati dagli altri comproprietari

Note:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti d'affitto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SUGLI IMMOBILI

Vedi certificazione notarile e visure ipo-catastali integrative aggiornate alla data del 03.04.2023

1. TRASCRIZIONE del 01/04/1989 – Registro Particolare 3056 Registro Generale 3931

Pubblico ufficiale ROMAGNOLI PIERLUIGI Repertorio 43637 del 18/03/1989

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACQUISTO DI LEGATO

2. TRASCRIZIONE del 01/04/1989 – Registro Particolare 3057 Registro Generale 3932

Pubblico ufficiale ROMAGNOLI PIERLUIGI Repertorio 43637 del 18/03/1989

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACQUIESCENZA A DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE

3. TRASCRIZIONE del 05/01/1990 – Registro Particolare 179 Registro Generale 196

Pubblico ufficiale ROMAGNOLI PIERLUIGI Repertorio 44858 del 15/12/1989

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 13/10/1990 – Registro Particolare 9024 Registro Generale 11548

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 77/725 del 08/10/1990

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 15/09/2015 – Registro Particolare 8396 Registro Generale 11863

Pubblico ufficiale PORDENONE Repertorio 1356/9990 del 10/08/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (NON TRASCRITTA)

6. ISCRIZIONE del 18/03/2019 – Registro Particolare 669 Registro Generale 4220

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 522 del 19/04/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 22/05/2019 – Registro Particolare 1275 Registro Generale 7557

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1424/9119 del 22/05/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO

ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

8. ISCRIZIONE del 22/07/2020 – Registro Particolare 1519 Registro Generale 8328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 798/2017 del 30/10/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 22/07/2020 – Registro Particolare 1520 Registro Generale 8328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1031/2018 del 20/08/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 05/01/2021 – Registro Particolare 6 Registro Generale 84

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 686 del 20/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 19/01/2022 – (non riportata sulla relazione Notarile) •

Registro Particolare 415 Registro Generale 533 -Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO Repertorio 2157 del 16/12/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di terreni agricoli

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

A-Titolare/Proprietario precedente:

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 24/06/2015



B-Titolari/Proprietari attuali:

[REDACTED] per 1/6- [REDACTED] per 1/6- [REDACTED] per 1/6- [REDACTED] per 1/6- [REDACTED] per 1/3
dal 24/06/2015 ad oggi (attuale/I proprietario/i).

In forza di denuncia di successione trascritta a Pordenone , in data 15/09/2015, ai nn.11863/8396.

NON RISULTA EFFETTUATA nei registri immobiliari la nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità (Vedi certificazione Notarile allegata);

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Conformità edilizia:

Trattasi di terreni agricoli liberi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica

Terreni agricoli

| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
|----------------------------------|---|
| In forza della delibera: | VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE, così come modificato dalla VARIANTE N. 20 AL PRGC approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 29.11.2019, ed entrata in vigore il 19.12.2019 |
| Zona omogenea: | Zona E6 – DI INTERESSE AGRICOLO |
| Norme tecniche di attuazione: | Nelle aree classificate E6 – DI INTERESSE AGRICOLO gli interventi ammessi sono disciplinati all'art. 16 lettera C) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale – variante n. 20, mentre gli interventi vietati sono disciplinati dalla lettera B) del medesimo articolo. Di seguito si elencano gli interventi vietati: 1. Sono vietati l'alterazione morfologica dei corsi d'acqua e la trasformazione in coltivo di terreni attualmente ricoperti da vegetazione ripariale, se non finalizzata ad un programma di sviluppo aziendale supportato da relazioni agronomica e idrogeologica 9ompar da tecnici abilitati. Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e nelle aree soggette ad esondabilità gli interventi sono regolamentati dall'art. 26. Zone di tutela e di rispetto e dall'art. 27. Norme di sicurezza geologico – idraulica delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC – variante n. 20 e dai contenuti dello Studio idraulico-geologico allegato al PRGC |



(Tav. Da 1 a 6) nonché dal Codice dei beni culturali e del paesaggio e 10omp normative in materia di Difesa del suolo. Gli interventi nella fascia di tutela idraulica dei corsi d'acqua pubblici sono regolamentati dalla lettera G) Rispetto dai corsi d'acqua pubblici, dell'articolo 26. Zone di tutela e di rispetto, delle Norme di Attuazione della variante n. 20 al PRGC, inoltre dagli articoli 17, 18 e 56 della Legge Regionale 29 aprile 2015, n. 11.

Con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021 la Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle alpi orientali ha adottato, ai sensi degli articoli 65 e 66 del decreto 10omparative n. 152/2006, il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi orientali di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del decreto 10omparative n. 49/2010; Con la succitata delibera sono state poste in salvaguardia ai sensi dell'art. 65 comma 7 del decreto 3 aprile 2006, n. 152 le norme tecniche di attuazione del Piano con le relative cartografie. Il succitato Piano ricomprende I mappali n. 207 – 203 – 209 – 94 – 6 – 99 e 152 del Foglio n. 24, nella classe: · P1 – AREA A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA; · R1 – AREA A RISCHIO IDRAULICO MODERATO. Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato rilasciato dal Comune di Pasiano di Pordenone in data 17.01.2023 Prot.901

TERRENI AGRICOLI di cui al punto A

Trattasi di terreni a destinazione agricola formanti unico corpo composto dai mappali 6-94-99-152 con accesso da Via Cornizzai e terreno adiacente identificato con il mappale 207 e accesso da Via Nereo Rocco.

8. Quota e tipologia del diritto

[REDAZIONE] - Piena proprietà per la quota di 1/6



Comproprietari:

- [REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 2/6 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie catastale complessiva mq **19.480,00**

Stato di manutenzione generale: Normale

Condizioni generali dell'immobile:

Indagini e Sondaggi

Non sono stati eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche dei terreni, né indagini di tipo ambientale. Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i terreni la vendita è a corpo considerando sempre la consistenza catastale e non quella rilevata per cui eventuali differenze con le superfici reali non comporteranno alcuna variazione del prezzo. Non sono stati eseguiti rilievi sul posto per verificare le superfici reali e determinare I confini.

| Destinazione | Parametro | Coefficiente | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|-----------------|
| Terreni Agricoli | Superficie catastale Mq.19.480 | 1,00 | 19.480,00 | € 5,00 |

Mq. 19.480,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un ulteriore aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estinse del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.



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: Locali;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate – Valori Agricoli medi FVG.

8.2 Valutazione corpi:

A- Terreni Agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) €.97.400,00

La stima dei terreni è la vendita sono a corpo e non a misura con riferimento alla superficie catastale e non quella rilevata, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella presente relazione.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreni Agricoli | 19.480,00 | € 5,00 | € 97.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 97.400,00 |
| Valore corpo | | | € 97.400,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 97.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 16.233,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|------------------|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Terreni Agricoli | Agricolo | 27.900,00 | € 97.400,00 | € 16.233,00 |

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%)

€ 14.610,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobili per l'intero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano.

€ 82.790,00



Aggiornamento visure ipo-catastali

Estratto di Mappa

Certificato di destinazione urbanistica

Dichiarazione Comune di Pasiano di Pordenone

Autorizzazione del Giudice per stralcio immobili

Dichiarazione insussistenza contratti di affitto

Certificato Notarile

Documentazione Fotografica



Data generazione:

03-04-2023 11:03:04



L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol

