

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 125/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - FABBRICATO IN VIA SAN ANTONIO

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434931348

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Lotto: 001 - FABBRICATO IN VIA SAN ANTONIO

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:**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]-

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 167, subalterno 3, indirizzo Via San Antonio, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5.5, superficie 145, rendita € 278.37

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 167, subalterno 4, indirizzo Via San Antonio, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 53, rendita € 151.84

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 167, subalterno 5, indirizzo Via San Antonio, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 53, rendita € 151.84

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 40, particella 167, subalterno 6, indirizzo Via San Antonio, piano T-1-2, categoria D/10, rendita € 3250

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 40, particella 167, qualità ente urbano, superficie catastale 2460
Note: area pertinenza fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 40, particella 188, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 12840, reddito dominicale: € 114.59, reddito agrario: € 66.31

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 40, particella 189, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 9000, reddito dominicale: € 80.32, reddito agrario: € 46.48

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 40, particella 192, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3590, reddito dominicale: € 32.04, reddito agrario: € 18.54

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 40, particella 193, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11790, reddito dominicale: € 105.22, reddito agrario: € 60.89

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 40, particella 196, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 3075, reddito dominicale: € 27.44, reddito agrario: € 15.88

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 40, particella 197, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2935, reddito dominicale: € 26.19, reddito agrario: € 15.16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le planimetrie non corrispondono allo stato di fatto per le misure delle altezze dei vani e per la difformità dal portico sul sub 6.

Sanabile con rifacimento pratica Docfa e Pregeo, a stima: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da società agricola [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2017 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza annuale. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Agenzia entrate il 22/09/2017 ai nn.17092213222029070 Tipologia contratto: ultranovennale, scadenza 30/11/2031. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto di affitto stipulato ai sensi della legge 203/82 qualificando i fabbricati come pertinenza con i terreni oggetto di affitto e indicando, ad avviso del sottoscritto erroneamente, che i medesimi fabbricati possono essere utilizzati solamente in funzione della conduzione dei terreni. Per la mancata stipula notarile si è indicato nel contratto il richiamo alla legge del giovane coltivatore, che esenta da tale incombenza. La considerazione riguardo la congruità del canone va fatta in primo luogo su cosa è affittato; dal punto di vista tecnico-agronomico è palese che l'oggetto dell'affitto, al di là delle risultanze catastali, è un fabbricato definibile ricettivo (8 camere + 2 appartamenti con spazi comuni quali sala colazione-ristoro, bar, piscina e giardino); oltre l'attività esterna di pesca sportiva sul laghetto artificiale e pista-percorso ciclabile (situazione ante affitto vedi foto aerea del 2015). L'unica attività che non veniva svolta era la coltivazione del terreno, come risulta dalla foto aerea del 2015 allegata e dalla attuale situazione che vede in abbandono il laghetto, l'eliminazione del percorso ciclabile con lavorazione di due aree che corrispondono a circa il 40% dell'area, con mezzi agricoli non rinvenibili in loco, presumibilmente di terzisti che dovrebbero fatturare alla società agricola, salvo la prova di avere i mezzi necessari alla coltivazione e raccolta meccanizzata (trattori, aratri, mezzi per trattamenti, mezzi di raccolta). Inoltre da una semplice ricerca su internet, si è riscontrata la pubblicità della parte ricettiva/ristoro, con prezzi di circa 100 euro/notte per camera, cifra che non ammette confronti con il ricavato di seminativo agricolo di 2 ha pari a circa 4500 euro lordi/anno (camere 90 giorni x 8 camere x 100€ = 70.000 euro). Va anche considerato che la ristrutturazione effettuata nel 2017 apparentemente da Sportyland, andava autorizzata dalla proprietà per iscritto (art. 9 contratto). Sul punto manca qualsiasi autorizzazione anche allegata alla pratica edilizia, che costituisce titolo a presentarla stante l'obbligo contrattuale. Sulla base di queste considerazioni è pacifico che l'oggetto dell'affitto non erano i terreni, bensì il fabbricato e l'attività ricreativa svolta all'esterno (non l'agricoltura); pertanto sulla base di una considerazione economica, riferita agli immobili e all'attuale mercato nella zona, si ritiene che il canone minimo per l'affitto del complesso

immobiliare sia, con riferimento al 2017 (prima del COVID), pari a euro 7000,00/anno (canone attuale pari al 42.8% di quello congruo). A supporto e chiarimento di quanto sopra vedere gli allegati contratto di affitto e attività prevalente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Talice in data 07/07/2006 REP.n. 64184; Iscritta a Venezia in data 12/07/2006 ai nn. 31369/7797; Importo ipoteca: € 1900000; Importo capitale: € 950000.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto amministrativo; A rogito di Agenzia entrate riscossione in data 08/02/2022 rep.n. 3215; Iscritta a Venezia in data 09/02/2022 ai nn. 3964/658; Importo ipoteca: € 161936.50; Importo capitale: € 80968.25.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di notaio Talice in data 06/06/2013 rep.n. 80298; Iscritta a Venezia in data 11/06/2013 ai nn. 16390/2263; Importo ipoteca: € 95000; Importo capitale: € 95000.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/07/2024 rep.n. 1905 trascritto a Venezia in data 03/10/2024 ai nn. 33623/25019.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal 07/07/2006 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Talice, in data 07/07/2006, rep.n. 64183; trascritto a Venezia, in data 12/07/2006, ai nn. 31367/18024.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione fabbricato originario antecedente il 01/09/1967

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: cambio destinazione d'uso in abitazione

Rilascio in data 07/06/2006 al n. di prot. 1240

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: locale fogher

Rilascio in data 07/06/2006 al n. di prot. 1241

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione e modifiche interne

Rilascio in data 20/04/2006 al n. di prot. 55/72

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: realizzazione pompeiana
 Presentazione in data 06/07/2017 al n. di prot. 10870

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: ristrutturazione, modifiche, cambio d'uso a fabbricato agrituristico
 Presentazione in data 21/11/2017 al n. di prot. 18929

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il complesso dei titoli edilizi è frammentato e spesso incoerente con il realizzato; la pratica di condono edilizio presentata dall'affittuario risulta incompleta e manca della autorizzazione della proprietà che dovrebbe certificare le date degli abusi; non vi sono riscontri di documentazione strutturale, né agibilità dei locali. Vi sono abusi edilizi quali modifiche ai fori, ampliamento porticato, edifici nel giardino; su tutto il complesso non si garantisce l'ottenimento dei regolari titoli in quanto ad oggi manca un elemento essenziale richiesto dalle leggi, quale la data di richiesta della sanatoria e le date di realizzazione degli abusi. Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità sull'esito della sanatoria. Si stima una somma ritenuta necessaria per l'espletamento delle varie pratiche e per il pagamento delle sanzioni ed oneri.

Sanatoria edilizia e strutturale, a stima: € 25.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Destinazione urbanistica**

Il PRGC destina l'area a zona FC4 per aree private per attività sportive e ricreative immerse nel verde. I parametri sono reperibili nel sito comunale e nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato.

Descrizione

Trattasi di un complesso edilizio ad uso agrituristico con ampi spazi esterni, costituito da fabbricato principale sviluppato su 2/3 piani, composto da spazi comuni al piano terra, 2 appartamenti al piano terra, appartamento al primo piano, camere con bagno privato al primo e secondo piano. Vi è sul fronte principale d'ingresso un ampio porticato. All'esterno vi è una piscina interrata di circa mq 50, un magazzino realizzato con legno/metallo abusivo, una cella frigo esterna con copertura abusiva e vano tecnico per piscina abusivo. Sul tetto vi è un impianto fotovoltaico composto da 36 pannelli con 10 kwp, a detta delle parti di proprietà della società affittuaria, che non risulta autorizzato dal comune, né accatastato; non sarà oggetto di stima. Le finiture dell'immobile sono pareti in muratura di laterizio a vista e intonacate, pavimenti in piastrelle e legno, solai in legno, scale in legno e piastrelle, rivestimento pareti cucina e bagni in piastrelle, serramenti in legno, impianti tecnologici quali elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento senza dichiarazioni di conformità, pertanto il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in merito alla regolarità e funzionamento di detti impianti. Vi sono tracce di infiltrazioni d'acqua su soffitti e murature al 1° piano. Esternamente una parte importante dell'area è utilizzata come laghetto artificiale, oggi non più in uso all'attività, una parte è adibita a giardino alberato ed una parte ad attività agricola di seminativo. L'accesso avviene attraverso una servitù a carico di proprietà confinanti.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sub 6 PT-1-2	sup lorda di pavimento	381,72	1,00	381,72	€ 1.000,00
sub 4 PT	sup lorda di pavimento	46,64	1,00	46,64	€ 1.000,00
sub 4 portico	sup lorda di pavimento	25,92	0,25	6,48	€ 1.000,00
sub 5 PT	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00	€ 1.000,00
sub 5 portico	sup lorda di pavimento	24	0,25	6,00	€ 1.000,00
sub 3 1P	sup lorda di pavimento	146,20	1,00	146,20	€ 1.000,00
terreno	sup lorda di pavimento	45.690,00	1,00	45.690,00	€ 10,00
piscina	sup lorda di pavimento	1,00	1,00	1,00	€ 25.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2024 San Stino di Livenza zona R1 rurale abitazioni civili valori unitari € 750-1100/mq stato normale, Valore unitario assunto pari a € 1000/mq, in rapporto alla tipologia e destinazione d'uso del bene, posizione nel comune, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili; il terreno viene valutato a € 10/mq per la zona urbanistica propria. La piscina viene valorizzata a parte.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sub 6 PT-1-2	381,72	€ 1.000,00	€ 381.720,00
sub 4 PT	46,64	€ 1.000,00	€ 46.640,00
sub 4 portico	6,48	€ 1.000,00	€ 6.480,00
sub 5 PT	43,00	€ 1.000,00	€ 43.000,00
sub 5 portico	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
sub 3 1P	146,20	€ 1.000,00	€ 146.200,00
terreno	45.690,00	€ 10,00	€ 456.900,00
piscina	1,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.111.940,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 166.940,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 30.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 915.000,00
---	--------------

9. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato è di stato civile libero.

Data generazione:
04-07-2025 20:07:15

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi