



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Rep. Gen. **29/2024**



Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-04-2025 ore 15:15

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - terreno agricolo



Esperto alla stima: Francesco Marzinotto

Codice fiscale: MRZFN85B06G914F

Partita IVA: 03747750275

Monocale in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di
Portogruaro



Telefono: 0421205157

E-mail: frmarzinotto@gmail.com

Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mantova - Porcia (PN) - 33080
Descrizione zona: zona agricola

Lotto: 001 - terreno agricolo

Corpo: terreno agricolo

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 , sezione censuaria Porcia, foglio 2, particella 568, qualità prato , classe 3, superficie catastale 1.530,00, reddito dominicale € 7,11, reddito agrario € 3.95



2. Possesso

Bene: Via Mantova - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - terreno agricolo

Corpo: terreno agricolo

Possesso: Occupato dal debitore



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mantova - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - terreno agricolo

Corpo: terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mantova - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - terreno agricolo

Corpo: terreno agricolo

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Mantova - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - terreno agricolo



ASTE GIUDIZIARIE
Corpo: terreno agricolo
Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Mantova - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - terreno agricolo

Corpo: terreno agricolo

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mantova - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - terreno agricolo

Corpo: terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Mantova - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - terreno agricolo

Prezzo da libero: € 6.303,00 arrotondato ad € 6.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto nato a Portogruaro (VE) il 06/02/1985, libero 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 21/10/2024, 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 atti di provenienza e certificato di destinazione urbanistica



Beni in **Porcia (PN)**
Località/Frazione
Via Mantova

Lotto: 001 - terreno agricolo

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

osservazione: nessuna

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: terreno agricolo

agricolo sito in Via Mantova

Note: Trattasi di un terreno agricolo sito in Comune di Porcia (PN), Via Mantova, di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED], distinto al catasto terreni nel foglio 2 mappale 568 con qualità prato di classe 3, superficie di mq 1.530,00, reddito dominicale di € 7,11 e reddito agrario di € 3,95

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: non conosciuta

Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari:

nessuno

Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4, atto di mutamento di denominazione allegato 4/a con trascrizioni di cui allegato 5/1 e 5/2

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà 1/1, sezione censuaria Porcia, foglio 2, particella 568, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq 1.530,00, reddito dominicale € 7,11, reddito agrario € 3.95

Derivante da: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4, atto di mutamento di denominazione allegato 4/a con trascrizioni di cui allegato 5/1 e 5/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: strada Via Mantova, mappali 569, 705, 706, 571 e 570

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 agricolo sito in Comune di Porcia (PN), Via Mantova, di proprietà per 1/1 di [REDACTED] distinto al catasto terreni nel foglio 2 mappale 568 con qualità prato di classe 3, superficie di mq 1.530,00, reddito domenicale di € 7,11 e reddito agrario di € 3,95

Caratteristiche zona: zona periferica agricola

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti

Servizi presenti nella zona: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
 Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuna

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricola, artigianale e industriale

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Conegliano e Piancavallo.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo

Attrazioni storiche: Pordenone e Portogruaro

Principali collegamenti pubblici: non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: si rileva all'interno del terreno la presenza di vari materiali da conferire in discarica autorizzata e **accerta che non risulta registrato alcun contratto di affitto**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Giudice di Pace di Conegliano (TV) in data 13/05/2023 ai nn. 287; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/12/2023 ai nn. 17906/2551; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.874,92; Note: vedasi allegato 5/3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 03/02/2024 ai nn. 109 iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/02/2024 ai nn. 2404/1828; vedasi allegato 5/4.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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 -trattasi di terreno agricolo-

Indice di prestazione energetica: nessuno

Note Indice di prestazione energetica: nessuna

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████ proprietà 1/1 dal 15/11/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di notaio Gaspare Gerardi, in data 15/11/2021, ai nn. 75149/36657; trascritto a Pordenone , in data 30/11/2021, ai nn. 19072/13973.

Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4 con trascrizione di cui allegato 5/1 e successivo atto di mutamento di denominazione o ragione sociale di cui allegato 4/a con trascrizione di cui allegato 5/2



7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna



7.1 Conformità edilizia: si

Note sulla conformità edilizia: trattasi di terreno privo di costruzioni con la presenza di un manufatto da rimuovere (prefabbricato in legno) con trasporto e smaltimento alla pubblica discarica



7.2 Conformità urbanistica

trattasi di un terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
Zona omogenea:	E6 di interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 6 e certificato di destinazione urbanistico allegato 6/a
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI -fascia di rispetto stradale e rispetto elettrodotti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: porzione del mappale ricade in fascia di rispetto stradale e di rispetto elettrodotti

Note generali sulla conformità: nessuna





Descrizione:

trattasi di un terreno agricolo sito in Comune di Porcia (PN), Via Mantova, di proprietà per 1/1 di [REDACTED], distinto al catasto terreni nel foglio 2 mappale 568 con qualità prato di classe 3, superficie di mq 1.530,00, reddito domenicale di € 7,11 e reddito agrario di € 3,95

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01836950939 - Residenza: non conosciuta - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di mq **1.530,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie incolto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: da riordinare con lo smaltimento di vari materiali da conferire in discarica autorizzata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un terreno agricolo sito in Comune di Porcia (PN), Via Mantova, di proprietà per 1/1 di [REDACTED], distinto al catasto terreni nel foglio 2 mappale 568 con qualità prato di classe 3, superficie di mq 1.530,00, reddito domenicale di € 7,11 e reddito agrario di € 3,95

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie catastale del mappale 568 del F. 2 di Porcia	sup lorda di pavimento	1.530,00	1,00	1.530,00	Valore € 6,00

Mq 1.530,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata 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 Pordenone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone, valori agricoli medi della Provincia nel Comune di Porcia aggiornato all'annualità 2022 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 6.00 al mq ;

Altre fonti di informazione: nessuna.

8.2 Valutazione corpi:**terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.180,00

<i>Destinazione</i>	<i>Area equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie catastale del mappale 568 del F. 2 di Porcia	1.530,00	Valore € 6,00	Valore € 9.180,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Valore € 9.180,00
Valore corpo			Valore € 9.180,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			Valore € 9.180,00
Valore complessivo diritto e quota			Valore € 9.180,00

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	terreno	1.530,00	Valore € 9.180,00	Valore € 9.180,00

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%)	Valore € 1.377,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
spese per riordinare il terreno con lo smaltimento di vari materiali da conferire in discarica autorizzata (compreso smaltimento prefabbricato in legno)	€ -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:	Valore € 6.303,00
arrotondato ad € 6.500,00	

8.5 Regime fiscale della vendita: libero**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di un terreno agricolo sito in Comune di Porcia (PN), Via Mantova, di proprietà per 1/1 di [REDACTED] distinto al catasto terreni nel foglio 2 mappale 568 con qualità prato di classe 3, superficie di mq 1.530,00, reddito dominicale di € 7,11 e reddito agrario di € 3,95

Allegati

- Allegato 1) verbale di sopralluogo del 19/11/2024
- Allegato 2) documentazione fotografica del terreno agricolo
- Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e visura storica
- Allegato 4) atto di compravendita Rep. 75148/36656 di data 15/11/2021 notaio Gerardi Gaspare
 - 4A) atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Rep. 75149/36657 di data 15/11/2021 notaio Gerardi Gaspare
- Allegato 5) elenco sintetico delle formalità [REDACTED] dell' Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare con relative note di trascrizioni ed iscrizioni
- Allegato 6) Comune di Porcia - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona di interesse agricolo "E6" -art. 50 delle norme tecniche di attuazione;-
 - 6A) Certificato di destinazione Urbanistica
- Allegato 7) Quotazione Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone "valori agricoli medi della Provincia"

Data generazione:
25-11-2024

L'Esperto alla stima
Francesco Marzinotto