

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - Banca Intesa**
Sanpaolo Spa

contro:

N° Gen. Rep. **120/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - CASA DI ABITA-
ZIONE ED ANNESSI RUSTICI,
002 - TERRENO AGRICOLO

Esperto alla stima: Mario Miani
Codice fiscale: MNIMRA53B27Z118U
Partita IVA:
Studio in: Via Roggiuzzole 3/23 - 33170 Pordenone
Telefono: 3357269734 - 0434370972
Fax:
Email: mariomiani53@gmail.com
Pec: m.miani@conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Villanova 8/A - Frazione Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: Agricola

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 2, particella 708, subalterno 5, indirizzo Via Villanova 8/A, piano t, 1 e 2, comune San Michele al Tagl., categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, superficie 244 mq tot. - 242 mq cop., rendita € 397,67, foglio 2, particella 708, subalterno 4, indirizzo Via Villanova 8/A, piano PT, 1, comune San Michele al Tagl., categoria C/2, classe 10, consistenza 153, superficie 153, rendita € 158,04, foglio 2, particella 804, indirizzo Via Villanova 8/A, piano PT, 1, comune San Michele al Tagl., categoria C/2, classe 10, consistenza 65 mq, superficie 122 mq, rendita € 67,14, sezione censuaria San Michele al Tagl., foglio 2, particella 805, qualità incolto prod., classe 1, superficie catastale 111, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,01

Bene: Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A. - Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Descrizione zona: Zona agricola, al margine nord del territorio comunale, che però ricade entro il Piano Particolareggiato della zona fluviale del Tagliamento.

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57

Categoria: agricolo

Dati Catastali: sezione censuaria San Michele al Tagl., foglio 2, particella 57, qualità Bosco alto, classe 1, superficie catastale 920 mq, reddito dominicale: € 2,82, reddito agrario: € 0,29

2. Possesso

Bene: Via Villanova 8/A - Frazione Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Possesso: Occupato da e dalla sua famiglia senza alcun titolo.

Bene: Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A. - Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Villanova 8/A - Frazione Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A. - Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Villanova 8/A - Frazione Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI
Creditori Iscritti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, Banca Intesa Sanpaolo Spa

Bene: Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A. - Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57
Creditori Iscritti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, Banca Intesa Sanpaolo Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Villanova 8/A - Frazione Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI
Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI
Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A. - Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO
Corpo: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Villanova 8/A - Frazione Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Misure Penali: NO

Beni: Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A. - Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Villanova 8/A - Frazione Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Corpo: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A. - Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Villanova 8/A - Frazione Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

Prezzo da libero: **€ 107.400,00**

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A. - Villanova - San Michele Al Tagliamento (VE) - 30028

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

Prezzo da libero: **€ 1.500,00**

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Ricevuto l'incarico della perizia, dopo l'accettazione e giuramento, ho scaricato la documentazione tecnica presente nel portale ed ho provveduto ad integrarla acquisendo le visure storiche catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, nonchè l'atto di provenienza e l'altro contratto di compravendita avvenuto nel ventennio.

Parallelamente ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione circa gli eventuali affitti e/o comodati attivi registrati, nonchè al Comune di San Michele al Tagliamento (VE) l'accesso agli atti del fascicolo edilizio, il certificato di destinazione urbanistica e la certificazione circa i provvedimenti sanzionatori, ed Comune di Latisana l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

Successivamente mi sono coordinato con il Custode Giudiziario per fissare l'appuntamento per il sopralluogo, che ha avuto luogo il 24 maggio 2022.

I fabbricati ex rurali, in particella 708-sub.4 ed in particella 804 sono in cattive condizioni di vetustà e manutenzione, per questi non si intravede una loro collocazione autonoma sul mercato, come si illustrerà nel corso della presente perizia. Il luogo non si può certo dire ambito, sia per l'umidità che deriva dalla rogia in adiacenza alla particella 805 ed all'argine di contenimento della golena del fiume Tagliamento. Il posto è pure stato soggetto in passato ad esondazioni.

Per la precarietà ambientale detta non si intravede la possibilità di separare gli annessi rustici a formare un lotto separato nè la possibilità di suddividere l'abitazione in due appartamenti indipendenti senza ricorrere ad una onerosa e radicale ristrutturazione.

Per quanto detto si è cercato di imputare un valore complessivo equilibrato ma che possa comunque attirare l'attenzione dell'eventuale acquirente.

Invece il terreno in particella 57, avendo un accesso indipendente e visto che trovasi dall'altra parte della strada provinciale n. 75, è completamente svincolato dagli altri immobili e può essere commercializzato come lotto a parte.

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Frazione Villanova**
Via Villanova 8/A

Lotto: 001 - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

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: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Frazione Villanova, Via Villanova 8/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

- Regime Pat-

rimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 708, subalterno 5, indirizzo Via Villanova 8/A, piano t, 1 e 2, comune San Michele al Tagl., categoria A/3, classe 4, consistenza 11 vani, superficie 244 mq tot. - 242 mq cop., rendita € 397,67

Derivante da: Contratto di acquisto di data 11/11/2010 a rogito del notaio dott.ssa Giusi Rocco, rep. 20771/5208, registrato a Latisana il 12/11/2010 al n. 1500/1T, trascritto a Venezia il 17/11/2010 ai nn. 37720/22827.

Confini: A nord con particella 215, ad est con strada provinciale n. 75, a sud con particella 708-sub 4 e con la particella 804 di stessa proprietà, ad ovest con particella 804 e particella 802.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 708, subalterno 4, indirizzo Via Villanova 8/A, piano PT, 1, comune San Michele al Tagl., categoria C/2, classe 10, consistenza 153, superficie 153, rendita € 158,04

Derivante da: Contratto di acquisto di data 11/11/2010 a rogito del notaio dott.ssa Giusi Rocco, rep. 20771/5208, registrato a Latisana il 12/11/2010 al n. 1500/1T, trascritto a Venezia il 17/11/2010 ai nn. 37720/22827.

Confini: A nord con particella 708-sub 5, ad est con strada provinciale n. 75, a sud con particella 804 di stessa proprietà, ad ovest con particella 804 e particella 802.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 2, particella 804, indirizzo Via Villanova 8/A, piano PT, 1, comune San Michele al Tagl., categoria C/2, classe 10, consistenza 65 mq, superficie 122 mq, rendita € 67,14

Derivante da: Contratto di acquisto di data 11/11/2010 a rogito del notaio dott.ssa Giusi Rocco, rep. 20771/5208, registrato a Latisana il 12/11/2010 al n. 1500/1T, trascritto a Venezia il 17/11/2010 ai nn. 37720/22827.

Confini: A nord con particella 802, ad est con particella 708 stessa proprietà e particella 697, a sud con particella 805 stessa proprietà, ad ovest con particella 805 stessa proprietà.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Michele al Tagl., foglio 2, particella 805, qualità incolto prod., classe 1, superficie catastale 111, reddito dominicale: € 0,00, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: Contratto di acquisto di data 11/11/2010 a rogito del notaio dott.ssa Giusi Rocco, rep. 20771/5208, registrato a Latisana il 12/11/2010 al n. 1500/1T, trascritto a Venezia il 17/11/2010 ai nn. 37720/22827.

Confini: A nord con particella 804 stessa proprietà e particella 803; ad est con particella 804 stessa proprietà; a sud con particella 697 e con la roggia, ad ovest con a roggia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nel sottoscala al PT il ripostiglio è stato trasformato in bagno. Non cambia il numero dei vani poichè la diversa destinazione influisce in maniera minimale e non significativa nel conteggio dei vani, che non muta, come del resto pure la rendita catastale, mentre la superficie lorda e quella calpestabile rimangono immutate. Vedasi nota fra le concessioni edilizie per quanto riguarda la sanatoria.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Ex abitazione di un nucleo familiare rurale, costruita nel 1953 e quindi nello stesso decennio completata con gli annessi rustici. L'abitazione è posta lungo la strada provinciale n. 75 (Via Villanova n. 8/A) che conduce, a circa 400 metri, alla piccola frazione di Villanova, e si trova quasi di fronte alla storica "Cartiera di Villanova" - una costruzione del seicento originariamente adibita a mulino, quindi a cartiera e successivamente a centrale idroelettrica; da tempo dismessa, per la quale il Comune di San Michele ha già realizzato alcune opere di recupero e conservazione. I fabbricati in perizia si collocano proprio alla intersezione fra la sponda dell'argine della golena del fiume Tagliamento, la strada provinciale n. 75 ed una roggia che confluisce le acque verso la ex cartiera e quindi verso il fiume Tagliamento. La zona interessata dai fabbricati, e non solo, è stata in passato più volte esondata a causa della roggia che poco più avanti alimentava la cartiera. Da fonti comunali pare che l'Autorità di Bacino ed il Genio Civile abbiano potenziato le idrovore per eliminare/limitare tali esondazioni.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Latisana, Bibione.

Attrazioni paesaggistiche: Golena del fiume Tagliamento.

Attrazioni storiche: Cartiera di Villanova.

Principali collegamenti pubblici: La stazione ferroviaria ed il casello autostradale 11 e 13 km,

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da e dalla sua famiglia senza alcun titolo.

Note: L'immobile risulta occupato da e dalla sua famiglia, pure esecutato nella stessa procedura ma non garante ipotecario. Dalla certificazione rilasciata dalla Agenzia delle Entrate non sono stati rilevati contratti di affitto o comodato registrati. Conseguentemente l'immobile è da considerarsi libero al decreto di trasferimento, sia per l'assenza di un contratto registrato che per il ruolo di esecutato di

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa Sanpaolo Spa contro Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Giusi ROCCO in data 11/11/2010 ai nn. 20772/5209; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/11/2010 ai nn. 37721/8478; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000; Note: L'ipoteca era originariamente a favore della Manca Popolare di Vicenza, banca mutuante - acquisita da Banca Intesa Sanpaolo Spa. è il debitore non ipotecario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 20/08/2021 ai nn. 1471 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/09/2021 ai nn. 34985/25248.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===, ===

Millesimi di proprietà: 1000/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il PT può essere accessibile anche a persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Al momento del sopralluogo (24 maggio 2022) la centrale termica dava chiari segni di disuso da parecchio tempo. Ci è stato riferito che in occasione di una esondazione l'acqua si era infiltrata nella centrale termica compromettendone il funzionamento. Ne diamo notizia senza aver avuto modo di riscontarne la veridicità. L'attuale inutilizzo comunque pare certo e, sembra, che l'eventuale libretto della caldaia sia introvabile ed è quindi impossibile rilevare se e quando sia stata fatta l'ultima manutenzione. Si può dedurre che l'impianto sia in disuso anche dal fatto che alcuni termosifoni sono stati staccati. Quindi, ai fini dell'APE, la presenza o meno del libretto della caldaia risulta superfluo, essendo l'impianto in evidente stato di disuso e non funzionante. In Regione Veneto in assenza dell'inserimento del libretto della caldaia nel Catasto Energetico non è possibile registrare e depositare l'APE-Attestato di Prestazione Energetica. Tale deposito è però possibile in caso che l'impianto di riscaldamento sia assente o venga simulato, soluzione che è stata adottata dal tecnico incaricato. Lo stesso criterio è stato usato per il climatizzatore presente sprovvisto di documentazione. L'APE corretto potrà essere ripresentato in un qualsiasi momento a fronte di una caldaia funzionante completa del libretto di manutenzione, idem per i climatizzatori.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Avvertenze ulteriori: No.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 30/12/2004 . In forza di denuncia di successione - a rogito di Denuncia di successione, in data , ai nn. ; registrato a Portogruaro, in data 11/10/1951, ai nn. 46/vol. 130; trascritto a Venezia, in data 17/11/1951, ai nn. 8262/7327.

Titolare/Proprietario:

dal 30/12/2004 al 11/11/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giusi ROCCO, in data 30/12/2004, ai nn. 4944/286; registrato a Latisana, in data 04/01/2005, ai nn. 1/1T; trascritto a Venezia, in data 07/01/2005, ai nn. 432 e 433/312 e 313.

Titolare/Proprietario:

Nell'atto di compravendita l'acquirente si è dichiarato "coniugato in regime di separazione dei beni". L'ufficio anagrafe del Comune di Latisana ci conferma il fatto che risulta coniugato ma, essendo il matrimonio avvenuto all'estero, non è in grado di rilasciare il corrispondente certificato, dal quale si sarebbe potuto evincere il regime patrimoniale. dal 11/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio d.ssa Giusi ROCCO, in data 11/11/2010, ai nn. 20771/5208; registrato a Latisana, in data 12/11/2010, ai nn. 1500/1T; trascritto a Venezia, in data 17/11/2010, ai nn. 37720/22827.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 152

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/03/1953 al n. di prot. 2019

Rilascio in data 15/05/1953 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/11/1953 al n. di prot.

Numero pratica: 728

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di un secondo piano da adibire a granaio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1959 al n. di prot. 7524

Rilascio in data 29/10/1959 al n. di prot. 728

Numero pratica: 4163

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un bagno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/10/1968 al n. di prot. 012259

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: L'autorizzazione edilizia NON è stata rilasciata per eccesso di volume e per la non regolarità dal confine. La costruzione comunque è stata ultimata in abuso edilizio e comprendono al PT la zona della centrale termica con sovrastante bagno al 1° piano. Nel 1987, come descritto in altro

punto, è stata presentata la pratica di sanatoria.

Numero pratica: Sanatoria

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Sanatoria della zona caldaia con sovrastante bagno + altre

Presentazione in data 30/06/1987 al n. di prot. 16236

NOTE: Nel dossier edilizio non è presente la pratica di sanatoria. Diversi Comuni usavano archiviare le pratiche di sanatoria in archivi a parte ed il loro recupero è spesso arduo. La notizia della pratica in sanatoria è stata rilevata nel contratto di compravendita del 30/12/2004, nel quale i venditori ne facevano riferimento citando di aver versato la relativa oblazione con versamento su c.c. postale (Ufficio Postale di Pozzi di San Michele al Tagliamento) in data 30 giugno 1987 per lire 744.890. Si ritiene credibile tale dichiarazione in quanto suffragata dal certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori (vedasi allegato) rilasciato dal Comune di San Michele al Tagliamento (VE) in data 09 giugno 2022. A fronte di quanto sopra si ritiene regolare la conformità edilizia.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Catastralmente gli immobili risultano correttamente accatastati.

La zona della centrale termica e dell'atrio, con sovrastante bagno, sono stati costruiti nel 1968 ma la richiesta di autorizzazione edilizia è stata negata per eccesso di cubatura e per il non rispetto dalla distanza dal confine. Nel dossier edilizio non è rilevabile altra documentazione.

La costruzione è comunque stata realizzata.

Nell'atto di data 30/12/2004, a rogito del notaio dott.ssa Giusi Rocco, rep. 4944 e racc. 286, atto con il quale i sigg. _____ hanno venduto detti immobili al sig. _____

_____ in comunione legale dei beni con _____ i venditori dichiaravano che il 30 giugno 1987, prot. n. 16236, è stata presentata una richiesta di concessione in sanatoria, prot. 16236 e che il 30 giugno 1987 è stata versata la relativa oblazione con versamento in c.c. postale presso l'Ufficio Postale di Pozzi di San Michele al Tagliamento.

Pur in assenza della relativa documentazione nel dossier edilizio (si è già appurato che in diversi comuni le pratiche di sanatoria non sono archiviate nei dossier edilizio e che spesso sono praticamente introvabili se parecchio datate) non si ha motivo di non credere che quell'abuso non sia stato sanato. In ciò è di conforto il Certificato Provvedimenti Sanzionatori (vedasi allegato) nel quale l'Ufficio Tecnico comunale non rileva alcunchè di anomalo.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max 200 mq coperti e lotto minimo di 800 mq.
Altezza massima ammessa:	8,50 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	I fabbricati sono inseriti nella "Sottozona E3 - Agricola residenziale". In tale sottozona non sono ammesse nuove costruzioni se non per i figli nel caso si tratti di una famiglia rurale, con esclusione di nuova viabilità. Sono invece possibili le ristrutturazioni dei fabbricati ex rurali variandone anche la destinazione d'uso in abitativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI**

Ex abitazione rurale posta su tre piani fuori terra uniti da una scala interna, mentre una scala esterna, sul fronte, permette di raggiungere il 1° piano. Il PT si articola con l'ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, ripostiglio-stireria, le scale con l'adiacente ripostiglio che è stato trasformato in bagno. Esternamente, sul retro a nord, è posizionata la centrale termica ed un atrio a ripostiglio (con sovrastante bagno con ingresso interno). Con ingresso dal pianerottolo dopo la prima rampa di scale è stato ricavato il bagno principale (sopra la centrale termica ed il ripostiglio), mentre il primo piano è composto da un ampio corridoio che termina con una porta a vetri che conduce ad un pianerottolo ed alle scale esterne verso terra, ed è completato da 4 camere, una delle quali è stata trasformata in cucina. Il secondo piano è al grezzo (ex granaio) ed è un sottotetto adibito a ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d **Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **917,00**

E' posto al piano: PT, 1° e 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La manutenzione è scarsa sia nel fabbricato abitativo che esternamente nella parte a giardino, mentre si può dire che è inesistente per i fabbricati ex rurali, che risultano alquanto degradati e con alcune coperture in eternit. Le foto allegate sono eloquenti..

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: Al PT le finestre non sono quelle originali del periodo di costruzione (1953) e sono state sostituite probabilmente fra i 35-40 anni fa dotandoli di doppi vetri. Al primo piano i serramenti in legno sono più datati (ma non sono quelli del periodo di costruzione del 1953) ma hanno comunque una vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Note: Non si sono notate perdite dal tetto quanto alla abitazione.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piastrelle in gres porcellanato nella parte giorno, parquetto in legno nelle camere.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: scarse conformità: non a norma Note: Un condizionatore (motore), per il raffrescamento del 1° piano e del PT, è posto sul poggolo delle scale esterne, mentre i due diffusori sono collocati all'interno sopra il portoncino d'ingresso e sopra quello del pianerottolo al 1° piano.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: L'impianto non presenta un salvavita a norma.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Riferito limitatamente a: La centrale termica pare in disuso. Note: Ci è stato riferito che in occasione di una esondazione l'acqua era entrata nella centrale termica compromettendone la funzionalità. La centrale termica è in uno stato di abbandono ed alcuni termosifoni sono stati rimossi. Al piano terreno, fra cucina e pranzo, è stata installata una stufa a legna con la quale, ci dicono, riescono a mitigare la temperatura interna nella stagione invernale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'ex granaio, oggi sottotetto al grezzo adibito a ripostiglio, catastalmente è stato considerato con un coefficiente di rettifica pari a 0,50. Commercialmente, considerando che le travi portanti di legno sono ad una altezza variabile fra i 184 cm ed i 192 cm (anche se l'altezza massima del tetto, al colmo, è a 347 cm), non è adatto ad una buona fruibilità, per la quale bisognerebbe effettuare una sopraelevazione e sopportarne i relativi costi. Conseguentemente ai 92 mq della superficie lorda si ritiene di imputare un coefficiente di rettifica pari allo 0,25. Giardino: si imputa un coefficiente di rettifica pari al consueto 10% ad una superficie pari all'impronta della abitazione. Giardino: la particella 708 totalizza una superficie pari a 1.225 mq, ma ragionevolmente il 40% di detta superficie ci sentiamo di imputarla ai fabbricati ex rurali in subalterno 4. Alla parte restante, sottratta la superficie pari all'impronta della casa e la corrispondente quota già valorizzata a giardino, pari a 525 mq, si imputa un coefficiente di rettifica pari all'1% in considerazione che trattasi di zona agricola per la quale non si possono escludere esondazioni. La parte restante è stata valutata in uno con i fabbricati rurali come evidenziato alla voce "Accessori". - Particella 708, sub. 4 e particella 804- I fabbricati ex rurali sono in parte condivisi fra le due particelle (ragionevole sarebbe stata una loro unificazione). Come si evince dalle foto allegate alla perizia, il loro stato di conservazione è molto scarso (costruzione del 1959) e non si intravede la loro piena utilità in funzione della casa di abitazione, se non come autorimessa ed in piccola parte come magazzino/ripostiglio. Inoltre, data l'ubicazione, non è ipotizzabile una loro autonoma commerciabilità. A tale ragione si procederà alla loro valorizzazione a corpo come accessori al bene principale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al PT	sup lorda di pavimento	1,00	92,00	€ 500,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	0,25	23,00	€ 500,00
Abitazione al 1°P (compreso bagno)	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 500,00
Zona centrale termica al PT	sup lorda di pavimento	0,33	2,64	€ 500,00

Giardino pari all'impronta della casa	sup lorda di pavimento	0,10	10,00	€ 500,00
Giardino (60% della p. 708 meno i 100+100 mq già considerati)	sup lorda di pavimento	0,01	5,25	€ 500,00

232,89

Accessori:**A - CASA DI ABITAZIONE ED****ANNESI RUSTICI****1. capannone agricolo**

Identificato al n. Particella 708, sub 4, particella 804 e 805

Posto al piano PT e 1° Piano

Composto da ex fabbricati rurali

Sviluppa una superficie complessiva di 262 mq mq

Destinazione urbanistica: C/2 - deposito

Valore a corpo: € **10000**

Note: Il valore a corpo è comprensivo del terreno in Particella 804 (554 mq), in particella 805 (111 mq) e di quello di pertinenza del fabbricato in particella 708-sub. 4 (40% della sup. della particella 708 di 1.225 mq, ossia 490 mq, per un totale di 1.155 mq. Le foto testimoniano la vetustà del tutto e l'assenza di manutenzione. Parte dei coppi di copertura del fabbricato in p. 708-sub.4 sono caduti e le intemperie, se non si interviene, comprometteranno a breve la stabilità delle travi portanti in legno. Inoltre alcuni fabbricati, come le ex stalle per animali da cortile posizionate sul fronte, sono di nessun pregio edilizio e presentano pure la copertura in eternit, sono visivamente impattati e possibilmente da demolire. Parimenti sarebbero da demolire i due ripostigli posti sul retro (a sud) ed il ricovero attrezzi posto ad ovest, per i quali non è pensabile sopportarne il costo di recupero edilizio. Infine pure questi ultimi ambienti hanno la copertura in eternit. Il valore complessivo imputato è al netto dei costi di smaltimento dell'eternit.

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

Essendoci sufficienti dati di compravendite immobiliari del tipo si è adottato il criterio del valore di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Ufficio Tecnico Comunale di San Michele al Tagliamento (VE).;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I fabbricati in perizia sono fra i più datati in zona, o perlomeno rientrano fra quelli che non sono stati ristrutturati in tempi discretamente recenti.

Infatti pure l'OMI-Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate rivela in zona uno stato di conservazione fra "normale" e "ottimo", mentre si può tranquillamente considerare lo stato di conservazione fra lo "scarso", per l'abitazione, e l'inesistente quanto alla manutenzione per gli altri fabbricati.

OMI quantifica in 700 €/mq il valore unitario minimo per gli immobili residenziali con uno stato di conservazione "normale".

Considerando anche la possibilità di subire esondazioni e per le condizioni di conservazione dette, si ritiene che il valore unitario più rispondente non debba superare i 500 €/mq. quanto alla parte abitativa.;

Altre fonti di informazione: ==.

8.2 Valutazione corpi:

A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso capannone agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.445,00.

Per la parte abitativa non ci sono problemi per una stima comparativa parametrica, essendoci sufficienti dati commerciali.

Per i fabbricati ex rurali, in gran parte sovradimensionati rispetto al loro utilizzo in funzione alla casa di abitazione, ed in condizioni di grave vetustà, non intravedendo una loro indipendente collocazione sul mercato, si è ritenuto di adottare una valutazione a corpo comprensiva dell'area di pertinenza.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al PT	92,00	€ 500,00	€ 46.000,00
Soffitta	23,00	€ 500,00	€ 11.500,00
Abitazione al 1°P (compreso bagno)	100,00	€ 500,00	€ 50.000,00
Zona centrale termica al PT	2,64	€ 500,00	€ 1.320,00
Giardino pari all'impronta della casa	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00
Giardino (60% della p. 708 meno i 100+100 mq già considerati)	5,25	€ 500,00	€ 2.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.445,00
Valore corpo			€ 116.445,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 126.445,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.445,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - CASA DI ABITAZIONE ED ANNESSI RUSTICI	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso capannone agricolo	232,89	€ 126.445,00	€ 126.445,00

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%)

€ 18.966,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Arrotondamento

€ -78,25

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **107.400,00**

Beni in **San Michele Al Tagliamento (VE)**
Località/Frazione **Villanova**
Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A.

Lotto: 002 - TERRENO AGRICOLO

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57.

agricolo sito in frazione: Villanova, Via Villanova, dall'altra parte della strada rispetto al civico n. 8/A.

Note: A destinazione forestale, visto che ricade nella zona boscata del Parco Fluviale del fiume Tagliamento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Krasniqi Hafiz esecutato non ipotecario.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria San Michele al Tagl., foglio 2, particella 57, qualità Bosco alto, classe 1, superficie catastale 920 mq, reddito dominicale: € 2,82, reddito agrario: € 0,29

Derivante da: Contratto di acquisto di data 11/11/2010 a rogito del notaio dott.ssa Giusi Rocco, rep. 20771/5208, registrato a Latisana il 12/11/2010 al n. 1500/1T, trascritto a Venezia il 17/11/2010 ai nn. 37720/22827.

Confini: A forma triangolare: ad ovest con la strada provinciale n. 75 (Via Villanova); ad est con l'argine di delimitazione della gola del fiume Tagliamento; a nord con particella 56 di proprietà di terzi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piccola porzione di terreno agricolo (920 mq), a forma triangolare, ubicato in adiacenza dell'argine

della golena del fiume Tagliamento, in corrispondenza del civico 10/A di Via Villanova. Catastalmente risulta a "bosco alto" ma attualmente appare spiantato e livellato di recente, come da risultanze fotografiche. Il certificato di destinazione urbanistica colloca detto terreno ricadente in zona, che la variante al P.R.G. - Zone Agricole, ai sensi della Legge Regionale 24/85, classifica: "Area del parco fluviale del P.R.G. vigente". Detto terreno ricade all'interno del Piano Particolareggiato della Zona Fluviale del Fiume Tagliamento, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 145 in data 18/10/1998, che classifica la particella la particella 57 del Foglio 2 come "Sottozona Boscata (art.16.2)". Il confine con la particella 56, di proprietà di terzi, è stato picchettato di recente. Vi si accede dalla Via Villanova, che ne fiancheggia il lato ovest, passando quindi su una porzione dell'argine della golena del fiume Tagliamento, argine che ne delimita il lato est. Rispetto all'accesso, al livello dell'argine, il piano di campagna è a diversi metri più in basso ed è quindi penalizzato da una rampa che ne riduce l'utilizzo. Infine, la particella 56, confinante a nord, di proprietà di terzi, gode del diritto di accesso (reale o di fatto).

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Latisana. Bibione.

Attrazioni paesaggistiche: Golena del fiume Tagliamento.

Attrazioni storiche: Ex Cartiera di Villanova.

Principali collegamenti pubblici: Stazi. ferroviaria e casello autostrad. a Latisana 11 e 13 km.

11.STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Da un controllo presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto o comodatato registrati. Nel giorno del sopralluogo, 24 maggio 2022, il terreno era stato da poco spianato ed era a terreno nudo. Da ricordare il vincolo di appartenenza alla Zona Boscata del Parco Fluviale del Tagliamento.

12.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa Sanpaolo Spa contro Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di Notaio d.ssa Giusi ROCCO in data 11/11/2010 ai nn. 20772/5209; Iscritto/trascritto a Venezia in data 17/11/2010 ai nn. 37721/8478; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contrc A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 20/08/2021 ai nn. 1471 iscritto/trascritto a Venezia in data 29/09/2021 ai nn. 34985/25248.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57

13.ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===, ===

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

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: No.

Avvertenze ulteriori: No.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 30/12/2004 . In forza di denuncia di successione; registrato a Denuncia di successione, in data 11/10/1951, ai nn. 46/vol. 130; trascritto a Venezia, in data 17/11/1951, ai nn. 8262/7327.

Titolare/Proprietario:

in comunione legale dei beni con dal 30/12/2004 al 11/11/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio d.ssa Giusi ROCCO, in data 30/12/2004, ai nn. 4944/286; registrato a Latisana, in data 04/01/2005, ai nn. 1/1T; trascritto a Venezia, in data 07/01/2005, ai nn. 432 e 433/312 e 313.

Titolare/Proprietario:

Nell'atto di compravendita l'acquirente si è dichiarato "coniugato in regime di separazione dei beni". L'ufficio anagrafe del Comune di Latisana ci conferma il fatto che risulta coniugato ma, essendo il matrimonio avvenuto all'estero, non è in grado di rilasciare il corrispondente certificato, dal quale si sarebbe potuto evincere il regime patrimoniale. dal 11/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio d.ssa Giusi ROCCO, in data 11/11/2010, ai nn. 20771/5208; registrato a Latisana, in data 12/11/2010, ai nn. 1500/1T; trascritto a Venezia, in data 17/11/2010, ai nn. 37720/22827.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 Conformità edilizia:

agricolo

15.2 Conformità urbanistica

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 145 in data 18/10/1998.
Zona omogenea:	Area del Parco Fluviale del P.R.G. vigente - Sot-zona boscata.

Norme tecniche di attuazione:	E' vietata qualsiasi attività edilizia e l'attività boschiva, l'unica ammessa, è regolamentata.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Il terreno fa parte dell'Area del Parco Fluviale del fiume Tagliamento.o di edificazione
Estremi delle convenzioni:	P.R.G.C. vigente - delibera . 145 del 18/10/1998.
Obblighi derivanti:	Divieto edificatorio di qualsiasi natura. Obbligo della destinazione boschiva (regolamentata).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Al momento del sopralluogo, 24 maggio 2022, il terreno era stato livellato da poco. Mentre nella particella confinante n.56 era da poco stato messo in opera un impianto di pioppeto, la particella 57 era a terreno nudo. Si ritiene che l'obbligo urbanistico alla forestazione fosse entro i tempi di mora in attesa di un prossimo impianto arboreo.

Descrizione: agricolo di cui al punto A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57

Terreno agricolo a forma di triangolo, di soli 920 mq di superficie, che ricade nella "Sottozona boscata del Parco Fluviale del fiume Tagliamento". In tale "zona boscata" si possono mettere a dimora essenze arboree ad alto fusto, con interventi preventivamente autorizzati dalle competenti autorità, atti a facilitare il controllo della Robinia ed a favorire le specie autoctone di maggior pregio ecologico-forestale (ontali, pioppi, salici, ecc.). I terreni in loco si prestano bene alla pioppicoltura od altre essenze ammesse, essendo terreni tendenzialmente sufficientemente freschi ed umidi senza la necessità di intervenire con irrigazioni di soccorso, se non forse nel primo e secondo anno dall'impianto. La forma geometrica a triangolo non sembra disturbare più di tanto la destinazione a bosco, piuttosto la sua ridotta estensione ne limita un possibile ritorno economico dalle pratiche boschive. Infine l'apparente diritto di accesso alla particella 56, di proprietà di terzi, ne deprime leggermente la fruibilità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **920,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia piana

Tessitura prevalente limosa-argillosa

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è stato spianato da poco.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo di 920 mq.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	920,00	€ 2,00

920,00**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Si sono ricercati valori di mercato per terreni agricoli simili in zona e nelle zone limitrofe che presentano una buona omogeneità.

Si è quindi adottata una valutazione comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Comune di San Michele al Tagliamento (VE).;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: CIA - Agricoltori Italiani - Via Papa Giovanni XXIII n.14 - Latisana (UD).

Coldiretti - Via Risorgimento 2 - Latisana (UD).

AGENZIA DELLE ENTRATE - Valori Agricoli Medi della provincia di Venezia - Anno 2021
Indagine commerciale sul posto.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quello dei boschi ricadenti nel parco fluviale del Tagliamento non è un mercato che presenta tantissime operazioni di compravendita, ma sono comunque sufficienti per cercare di centrare un prezzo medio. Intanto il prezzo è difforme fra le due sponde del Tagliamento, ossia fra quella in provincia di Venezia, con quotazioni più alte, e quella in provincia di Udine.

L'Agenzia delle Entrate riporta un valore medio, per l'anno 2021, pari a 3,3 €/mq. per il bosco ceduo misto e di 3,8 €/mq per il bosco d'alto fusto.

Tali valori vengono raccolti dalla Agenzia delle entrate per le operazioni di esproprio per ragioni di pubblica utilità limitatamente se l'espropriato risulta coltivatore diretto od imprenditore agricolo a titolo principale. Ai quali spetta una indennità integrativa.

La Corte Costituzionale, con sentenza n.181 del 10/6/2011, ha dichiarato incostituzionali i Valori Agricoli Medi per la determinazione dell'indenizzo, in quanto ogni terreno ha le sue precise peculiarità ed il suo valore potrebbe anche essere notevolmente difforme rispetto al V.A.M. Però perlomeno ne esprime una indicazione.

Nel caso in esame il proprietario esecutato non è nè coltivatore diretto nè imprenditore agricolo e quindi a nulla contano i valori VAM, neanche come riferimento.

Attualmente il terreno è nudo e quindi l'ipotetico valore del soprassuolo è pari a zero.

In considerazione della destinazione a "Bosco alto", della forma irregolare dell'appezzamento, della sua piccola dimensione, che una piantumazione potrà dare qualche ritorno economico non prima dei 10 anni (pioppeto) o più in caso di altre essenze, direi che il valore medio non debba superare i 2 €/mq.;

Altre fonti di informazione: ===.

16. Valutazione corpi:

A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.840,00.

Si è fatta una non facile ricerca di dati commerciali attendibili circa i terreni agricoli (valore del terreno nudo) ricadenti nel Parco Fluviale del fiume Tagliamento e con esclusiva destinazione a "Bosco alto". I dati raccolti hanno permesso l'adozione della stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	920,00	€ 2,00	€ 1.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.840,00
Valore corpo	€ 1.840,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.840,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.840,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - TERRENO AGRICOLO F. 2, P. 57	agricolo	920,00	€ 1.840,00	€ 1.840,00

16. 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%)	€ 276,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -64,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.500,00
---	------------

Note finali dell'esperto:

LOTTO 1 - Casa di abitazione ed annessi rustici - In fase di ultimazione della stesura della presente perizia l'esecutato mi ha informato telefonicamente che durante l'assenza della famiglia di che abita la casa, la porta d'ingresso è stata forzata con dei danni alla stessa. Al di là dell'aspetto assicurativo contratto tramite la banca mutuante, di cui non siamo a conoscenza dei termini nè dell'esatto ammontare del danno, date le condizioni precarie originarie del portoncino l'eventuale danno comunque non va a incidere significativamente sul valore complessivo del lotto, il cui valore si conferma.

LOTTO 2 - Il terreno nudo, in particella n. 57, ad esclusiva destinazione a bosco può talvolta presentare valori unitari inferiori ai 2 €/mq. od anche superiori in caso di accorpamenti o situazioni particolari.

Nel caso in esame l'unico accorpante potrebbe essere il proprietario dell'unica particella confinante, la n. 56.

Ma la ridotta dimensione della particella potrebbe incontrare pure l'interessamento di qualche naturalista

desideroso di crearsi una piccola oasi verde, di facile accesso, con un costo abbastanza modesto.

Allegati

- 1) Planimetria abitazione in P. 708, Sub. 5
- 2) Planimetria deposito/magazzino in P. 708, Sub. 4
- 3) Planimetria deposito-magazzino in P. 804
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Estratto di mappa
- 6) Visura storica catastale abitazione
- 7) Visura storica catastale deposito/magazzino in P. 708, Sub 4
- 8) Visura storica catastale F. 2, P. 708
- 9) Visura storica catastale deposito/magazzino in P. 804
- 10) Visura storica catastale F. 2, P. 804
- 11) Visura storica catastale F. 2, P. 805
- 12) Visura storica catastale F. 2, P. 57
- 13) APE - Attestato di Prestazione Energetica
- 14) Atto di provenienza
- 15) Compravendita del 30/12/2004
- 16) Certificato di destinazione urbanistica
- 17) Certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori
- 18) Dich. Ag. Entrate di assenza di contratti di affitto o comodato registrati
- 19) Foto abitazione ed annessi rustici
- 20) Foto terreno P. 57 del F. 2
- 21) Foto aerea

Data generazione:

04-08-2022 09:08:53



L'Esperto alla stima
Mario Miani