

TRIBUNALE ORDINARIO BELLUNO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

118/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ASTE 33 srl - Treviso

DEBITORE:

ASTE 33 srl - Treviso

GIUDICE:

Dott. Fabio Santoro

CUSTODE:

ASTE 33 srl - Treviso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2017

TECNICO INCARICATO:

per.ind. DAVID BERNARD

CF:BRNDVD72D05A757B

con studio in BELLUNO (BL) via feltre, 32

telefono: 0437944928

fax: 043744928

email: studio@davidbernard.it

PEC: david.bernard@pec.eppi.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BELLUNO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a PIEVE D'ALPAGO, della superficie commerciale di **4.270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo con giacitura leggermente decliviante in direzione Est /Ovest coltivato a mais in forza di contratto di affitto agrario.

Lungo il confine ad est è presente strada, evidenziata con tratteggio nella planimetria catastale, di tipo interpodereale.

L'appezzamento di terreno a vocazione agricola è collocato in zona soggetta ad allagamento per la presenza di acque sotterranee e per il mancato mantenimento ed efficientamento dei fossi di guardia da sempre presenti nella zona.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 4270, reddito agrario 13,23 €, reddito dominicale 20,95 €, intestato a _____ per la quota di 1000/1000 di proprietà

Coerenze: confina da nord in senso orario con i mappali 379-615-318-560-462-470 del foglio 21

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.270,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.315,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.749,73
Data della valutazione:	07/11/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo contratto agrario di 4 anni con tacito rinnovo, stipulato il 28/03/2011, con scadenza il 01/03/2019, registrato il 28/12/2011 a belluno ai nn. 853 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 100,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/10/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 670 di repertorio, trascritta il 10/11/2016 a BELLUNO ai nn. 12301/9440, a favore di derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita solamente a FABBRICATO BELLUNO FG 58 P.LLA 823 SUB 5 - FABBRICATO POONTE NELLE ALPI FG 41 P.LLA 966 - TERRENO PIEVE D'ALPAGO FG 21 P.LLA 92

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PAT - piano di assetto del territorio vigente l'immobile ricade in zona agricola E2



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIEVE D'ALPAGO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PIEVE D'ALPAGO, della superficie commerciale di **4.270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di terreno agricolo con giacitura leggermente declivante in direzione Est /Ovest coltivato a mais in forza di contratto di affitto agrario.

Lungo il confine ad est è presente strada, evidenziata con tratteggio nella planimetria catastale, di tipo interpoderale.

L'appezzamento di terreno a vocazione agricola è collocato in zona soggetta ad allagamento per la presenza di acque sotterranee e per il mancato mantenimento ed efficientamento dei fossi di guardia da sempre presenti nella zona.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 4270, reddito agrario 13,23 €, reddito dominicale 20,95 €, intestato a _____ per la quota di 1000/1000 di proprietà

Coerenze: confina da nord in senso orario con i mappali 379-615-318-560-462-470 del foglio 21





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superfici catastale	4.270,00	x	100 %	=	4.270,00
Totale:	4.270,00				4.270,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi 2017 - Agenzia delle Entrate (26/10/2017)

Valore minimo: 2,65

Note: €26500,00 per ettaro - REGIONE AGRARIA N°6 - Commissione Provinciale n°1 del 14/02/2017

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del fondo agricolo si basa sui Valori Agricoli Medi della provincia di BELLUNO, per la Regione Agraria n° 6 in cui è compreso il Comune di Pieve d'Alpago (ora comune unico Alpago) - La tipologia di appezzamento, la sua collocazione e la sua morfologia lo caratterizzano come buon terreno per gli scopi agricoli e quindi senza necessità di determinare riduzioni al V.A.M. .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.270,00 x 2,65 = **11.315,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.315,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.315,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Belluno, ufficio del registro di Belluno, conservatoria dei registri immobiliari di BELLUNO, osservatori del mercato immobiliare VAM

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.270,00	0,00	11.315,50	11.315,50
				11.315,50 €	11.315,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.315,50****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 565,78**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.749,73**

data 04/11/2017

il tecnico incaricato
per.ind. DAVID BERNARD

Allegati:

- 1) PLANIMETRIE CATASTALI C.F.
- 2) ESTRATTO DI MAPPA
- 3) VISURE CATASTALI
- 4) ATTI AMMINISTRATIVI RELATIVI AI BENI OGGETTO DI PROCEDURA
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6) PLANIMETRIA DIFFORMITA' RISCONTRATE LOTTO 1
- 7) SCHEDE PUBBLICITA' DI VENDITA
- 8) ESTRATTI PRG
- 9) ISPEZIONI IPOTECARIA

