



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**



contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **310/2016 riunita alla 248/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Luigino Spadotto**
Codice fiscale: **SPDLGN59T25I136U**
Partita IVA: **01043070935**
Studio in: **Via XXIV Maggio 3/S - 33072 Casarsa della Delizia**
Telefono: **0434.869122**
Fax: **0434.1856960**
Email: **segreteria@studiospadotto.it**
Pec: **studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it**
Sito internet: **www.studiospadotto.it**



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Lenardon, 27 - frazione Tesis di Vivaro (Pordenone) - 33099

Descrizione zona: Zona di trasformazione urbanistica ex agricola

Lotto: 001



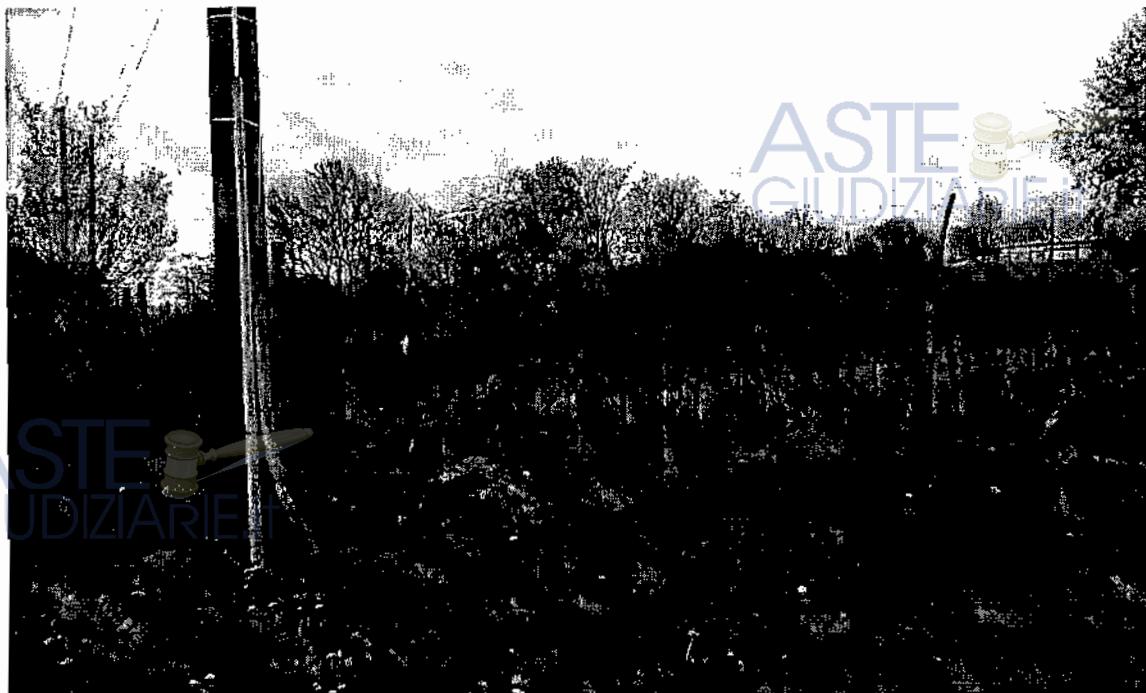
Corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]/1, foglio 7, particella 730, indirizzo Via C. Lenardon n. 27, piano T 1-2, comune Vivaro (PN), categoria A/3, classe 2, consistenza 10, superficie mq 282, rendita € 445,70



Pag. Z



**ASTE
GIUDIZIARIE**

Corpo: B-Terreno part. 728 (ex 629)

Categoria: Terreno edificabile

Dati Catastali: [REDACTED] sezione censuaria Vivaro (PN), foglio 7, particella 728, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 23,49, reddito agrario: € 13,12.



Corpo: C-Tettoia part.729

Categoria: Tette chiuse o aperte [C7]

Dati Catastali: [REDACTED] 1, foglio 7, particella 729, indirizzo Via C. Lenardon n. 27, piano T , comune Vivaro (PN), categoria C/7, classe 1, consistenza 30 mq, rendita € 5.27.

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

2. Possesso

Bene: Via Lenardon, 27 - frazione Tesis di Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Possesso: Occupato (Vedi note)

Corpo: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)

Possesso: Occupato (Vedi note)

Corpo: C-Tettoia part.729

Possesso: Occupato (Vedi note)



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lenardon, 27 - frazione Tesis di Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C-Tettoia part.729

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lenardon, 27 - frazione Tesis di Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa

Corpo: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa

Corpo: C-Tettoia part.729

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop, Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa



5. Comproprietari

Beni: Via Lenardon, 27 - frazione Tesis di Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001

Corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 ex 633)



Comproprietari: Nessuno
Corpo: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)
Comproprietari: Nessuno
Corpo: C-Tettoia part.729
Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Lenardon, 27 - frazione Tesis di Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001
Corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)
Misure Penali: non risulta
Corpo: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)
Misure Penali: non risulta
Corpo: C-Tettoia part.729
Misure Penali: non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lenardon, 27 - frazione Tesis di Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001
Corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: C-Tettoia part.729
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lenardon, 27 - frazione Tesis di Vivaro (Pordenone) - 33099

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 174.000,00
Prezzo da occupato: € 170.000,00



Beni in Vivaro (Pordenone)

Località/Frazione Tesis

Via Lenardon, 27



Lotto: 001

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-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis, Via Lenardon, 27

Note: In fase di confronto tra i dati contenuti nella nota di trascrizione del primo verbale di pignoramento agli atti di causa e quelli successivamente acquisiti dal sottoscritto presso l' Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali, sono emersi alcuni aggiornamenti degli identificativi catastali del F. 7 del Comune di Vivaro.

La particella pignorata n.631 (pignoramento del 04/09/2015 trascritto il 25/09/2015) ha originato la 730 e accorda la particella n. 633, esclusa dal pignoramento, a seguito di variazione catastale (Costituzione del 03/06/2015 n.51661.1/2015 in atti dal 03/06/2015 (prot.n.PN0051664) associata al tipo mappale con protocollo PN0051661 del 03/06/2015).

Attualmente la particella n. 730 corrisponde a fabbricato uso abitazione di tipo economico (cat. A/3) a seguito di variazione catastale (Costituzione del 07/07/2015 n.610.1/2015 in atti dal 07/07/2015 - prot.n.PN0061084), che comprende anche l'ex fabbricato rurale identificato dalla particella n. 633, soppressa dal 03/06/2015 a seguito di tipo mappale del 03/06/2015 n.51661.2/2015 in atti dal 03/06/2015 (prot.n.PN0051661) presentato il 03/06/2015.

In seguito alla segnalazione di anomalia pignoramento del 06/06/2016 presentata dal sottoscritto C.T.U. (V. allegato n°16), Il Giudice dell'Esecuzione, dr. Francesco Petrucco Toffolo, rilevava l'erroneità ed incompletezza del pignoramento come effettuato, fissando la comparizione delle parti nell'udienza del 13/07/2016, ore 9:00 al fine dell'eventuale dichiarazione di improcedibilità e comunicava al perito di sospendere le operazioni peritali.

Successivamente nell'udienza del 13/07/2016, il pignorante chiedeva al Giudice dell'Esecuzione congruo rinvio onde poter procedere con una nuova esecuzione da unire alla presente, sui beni catastalmente identificati dal perito estimatore. Conseguentemente il Giudice dell'Esecuzione, preso atto della richiesta, rinviava l'udienza al 28/09/2016 confermando lo stato di sospensione delle operazioni peritali. In seguito, all' udienza del 28/09/2016, veniva disposta dal GE la riunione della presente esecuzione alla E.I. n° 310/2016 nominando in data 15/10/2016 il sottoscritto quale perito estimatore che accettava l'incarico in data 18/10/2016.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] residente in [REDACTED]

Stato Civile: Vedova – di stato libero fino al 22/09/2016 data del decesso.

Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegati anagrafici (n°8, 18, 19 e 20).

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] 1, foglio 7, particella 730, indirizzo Via C. Lenardon n. 27, piano T 1-2, comune Vivaro (PN), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie mq 282, rendita € 445,70

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2016 protocollo n. PN0055700 in atti dal 20/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11749.1/2016). Notifica effettuata con prot. n. PN0056877/2016 del 23/06/16. Annotazioni di studio: classamento e rendita riconosciuti (d.m. 701/94). (v. allegato n°22 – visura storica aggiornata al 28/11/2016).
- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). (v. allegato n°22 – visura storica aggiornata al 28/11/2016).
- COSTITUZIONE del 07/07/2015 n. 610.1/2015 in atti del 07/07/2015 (protocollo n. PN0061084) COSTITUZIONE.
- COSTITUZIONE del 03/06/2015 n. 51661.1/2015 in atti dal 03/06/2015 (protocollo n. PN0051664), ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PN0051661 DEL 03/06/2015
- Le precedenti variazioni catastali, dall'impianto meccanografico del 18/12/1984 in poi risultano nei certificati storici per immobile depositati agli atti.

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 664, Strada Comunale Via Lenardon e Part. 728.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-Terreno part. 728 (ex 629).

Terreno edificabile sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis, Via Lenardon, 27

Note: In fase di confronto tra i dati contenuti nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento agli atti di causa e quelli successivamente acquisiti dal sottoscritto presso l' Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali, sono emersi alcuni aggiornamenti degli identificativi catastali del F. 7 del Comune di Vivaro. La particella pignorata n. 629 (pignoramento del 04/09/2015 trascritto il 25/09/2015) ha originato anche l'attuale 728 (V. Tipo mappale del 03/06/2015 n.51661.1/2015 in atti dal 03/06/2015 (prot.n.PN0051661) presentato il 03/06/2015.

In seguito alla segnalazione di anomalia pignoramento del 06/06/2016 presentata dal sottoscritto C.T.U. (V. allegato n°16), Il Giudice dell'Esecuzione, dr. Francesco Petrucco Toffolo, rilevava l'erroneità ed incompletezza del pignoramento come effettuato fissando la comparizione delle parti nell'udienza del 13/07/2016, ore 9:00 al fine dell'eventuale dichiarazione di improcedibilità e comunicava al perito di sospendere le operazioni peritali.

Successivamente nell'udienza del 13/07/2016, il pignorante chiedeva al Giudice dell'Esecuzione congruo rinvio onde poter procedere con una nuova esecuzione da unire alla presente, sui beni catastalmente identificati dal perito estimatore. Conseguentemente il Giudice dell'Esecuzione, preso atto della richiesta, rinviava l'udienza al 28/09/2016 confermando lo stato di sospensione delle operazioni peritali. In seguito, all' udienza del 28/09/2016, veniva disposta dal GE la riunione della presente esecuzione alla E.I. n° 310/2016 nominando in data 15/10/2016 il sottoscritto quale perito estimatore che accettava l'incarico in data 18/10/2016.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] sieno proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED] - di stato libero fino al 22/09/2016 data del decesso.

Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegati anagrafici (n°8, 18, 19 e 20)

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Comune di Vivaro (PN), foglio 7, particella 728, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale 2675 mq, reddito dominicale: € 23,49, reddito agrario: € 13,12

Derivante da:

- Tipo mappale del 03/06/2015 n. 51661.1/2015 in atti del 03/06/2015 (protocollo n. PN0051661) presentato il 03/06/2015.
- Variazione del 12/03/2015 n. 322.1/2015 in atti dal 13/03/2015 (protocollo n. PN0027034).
- Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 30530.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n. PN0090267) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006.
- FRAZIONAMENTO del 25/10/1996 n. 665.1/1996 in atti dal 25/10/1996.
- Le precedenti variazioni catastali, dall'impianto meccanografico del 18/12/1984 in poi risultano nei certificati storici per immobile depositati agli atti.

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 730, Strada comunale, part. 518, part. 664.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C-Tettoia part.729.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis, Via Lenardon, 27

Note: In seguito alla segnalazione di anomalia pignoramento del 06/06/2016 presentata dal sottoscritto C.T.U. (V. allegato n°16), il Giudice dell'Esecuzione, dr. Francesco Petrucco Toffolo, rilevava l'erroneità ed incompletezza del pignoramento come effettuato fissando la comparizione delle parti nell'udienza del 13/07/2016, ore 9:00 al fine dell'eventuale dichiarazione di improcedibilità e comunicava al perito di sospendere le operazioni peritali.

Successivamente nell'udienza del 13/07/2016, il pignorante chiedeva al Giudice dell'Esecuzione congruo rinvio onde poter procedere con una nuova esecuzione da unire alla presente, sui beni catastalmente identificati dal perito estimatore. Conseguentemente il Giudice dell'Esecuzione, preso atto della richiesta, rinviava l'udienza al 28/09/2016 confermando lo stato di sospensione delle operazioni peritali. In seguito, all'udienza del 28/09/2016, veniva disposta dal GE la riunione della presente esecuzione alla E.I. n° 310/2016 nominando in data 15/10/2016 il sottoscritto quale perito estimatore che accettava l'incarico in data 18/10/2016.

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED] - di stato libero fino al [REDACTED] data del decesso.

Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegati anagrafici (n°8, 18, 19 e 20)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] 1/1, foglio 7 , particella 729, indirizzo Via C. Lenardon n. 27, piano

T , Comune Vivaro (PN), categoria C/7, classe 1, consistenza 30 mq, rendita € 5,27

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 02/07/2015 n. 603.1/2015 in atti del 02/07/2015 (protocollo n. PN0059987) COSTITUZIONE.
- COSTITUZIONE del 03/06/2015 n. 51661.1/2015 in atti dal 03/06/2015 (protocollo n. PN00S1664), ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PN00S1661 DEL 03/06/2015.
- Le precedenti variazioni catastali, dall'impianto meccanografico del 18/12/1984 in poi risultano nei certificati storici per immobile depositati agli atti.

Confini: Confina partendo da nord e ruotando in senso orario: Part. 728 e Part. 664.

Note: Ente Urbano superficie mq 36.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: C2- zona di trasformazione urbanistica a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis (PN), Via Lenardon, 27
Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile fino al [REDACTED]

In seguito a richiesta di certificato stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata, presentata all'ufficio anagrafe del comune di Vivaro in data 17/11/2016, il 23/11/2016 pervenivano dallo stesso Comune il certificato di morte e il certificato di stato libero in vita di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] (v. allegati n°18, 19, 20).

Nel corso del successivo sopralluogo del 24/11/2016, negli immobili pignorati si riscontrava la presenza di [REDACTED], dichiaratisi figli dell'esecutata. Inoltre era presente anche la sig.ra [REDACTED] dichiaratasi rappresentante degli eredi dell'esecutata [REDACTED] che mi consegnava copia dell'atto di Costituzione della Società Semplice sotto descritto, privo degli allegati in esso citati (v. allegato n° 23-verbale di sopralluogo).

Secondo quanto riportato nell'atto di Costituzione di società semplice ex art. 2251 c.c. del 12/06/2014 fra il sig. [REDACTED] è stata costituita la società semplice agricola [REDACTED] in sede legale a [REDACTED]

[REDACTED] sudetto atto è stato registrato a Udine il 13/06/2014 al n° 5852 serie 3, privati N.A. (V. allegato n°21).

La durata della Società viene determinata in anni 7 dalla data 12/06/2014, e quindi fino al 12/06/2021.

Nel suddetto atto a pag. 2, relativamente ai fondi conferiti in godimento per le ordinarie attività di coltivazione e allevamento della società, dalla azienda agricola [REDACTED] [REDACTED] si precisa che la denuncia PAC dell'azienda stessa è comprensiva di cespiti di proprietà e di terreni detenuti in affitto per i quali si è conseguito il preventivo assenso dei concedenti.

Tuttavia, nell'atto stesso il sottoscritto CTU non rileva alcuna firma di [REDACTED] testante la concessione in affitto delle particelle 629 (ora 728 e 729) e 631 (ora 730) alla Società semplice in parola, né è stato consegnato alcun altro contratto in proposito da parte dei dichiaranti.

Da quanto riportato sul portale S.I.T. di Agea, la nuova particella 730 non è presente, mentre la particella 631 non è perimettrata e non risulta quindi attualmente condotta da alcuna azienda agricola.

Identificativo corpo: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)

Terreno agricolo sito in situ in Comune di Vivaro, frazione Tesis (PN), Via Lenardon, 27
Occupato

Note: Da verifiche effettuate presso le Agenzie Delle Entrate di Pordenone non risultano contratti di affitto in corso di validità. Infatti l'ufficio ha consegnato copia di due denunce di registrazione di dichiarazione unilaterale di conduzione della particella 629 (ora 728 e 729), entrambe scadute nel 2013 (vedi allegati n°S e 6). Inoltre, anche da verifiche effettuate presso le Agenzie Delle Entrate di Maniago non risultano contratti di affitto in corso di validità. E' presente una copia di una denuncia di registrazione di dichiarazione unilaterale di conduzione scaduta nel 2008 (V. allegato n°7).

In seguito a richiesta di certificato stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata, presentata all'ufficio anagrafe del comune di Vivaro in data 17/11/2016 , il 23/11/2016 pervenivano dallo stesso Comune il certificato di morte e il certificato di stato libero in vita di [REDACTED], deceduta in data [REDACTED] (v. allegati n°18, 19, 20).

Nel corso del successivo sopralluogo del 24/11/2016, negli immobili pignorati si riscontrava la presenza dei dichiaratisi [REDACTED] eredi degli eredi dell'esecutata. Inoltre era presente anche la sig.ra [REDACTED] dichiaratasi rappresentante degli eredi dell'esecutata [REDACTED] che mi ha consegnato copia dell'atto di Costituzione della Società Semplice sotto descritto, privo degli allegati in esso citati (v. allegato n° 23-verbale di sopralluogo).

Secondo quanto riportato nell'atto di Costituzione di società semplice ex art. 2251 c.c. del 12/06/2014 fra il sig. [REDACTED], è stata costituita la società semplice agricola [REDACTED] suddetto atto è stato registrato a Udine il 13/06/2014 al n° 5852 serie 3, privati N.A. (V.allegato n°21).

La durata della Società viene determinata in anni 7 dalla data 12/06/2014, e quindi fino al 12/06/2021.

Nel suddetto atto a pag. 2, relativamente ai fondi conferiti in godimento per le ordinarie attività di coltivazione e allevamento della società, dalla azienda agricola [REDACTED] [REDACTED]

tita iva [REDACTED] si precisa che la denuncia PAC dell'azienda stessa è comprensiva di cespiti di proprietà e di terreni detenuti in affitto per i quali si è conseguito il preventivo assenso dei concedenti.

Tuttavia, nell'atto stesso il sottoscritto CTU non rileva alcuna firma di [REDACTED] attestante la concessione in affitto delle particelle 629 (ora 728 e 729) e 631 (ora 730) alla Società semplice in parola, né è stato consegnato alcun altro contratto in proposito da parte dei dichiaranti.

Da quanto riportato sul portale S.I.T. di Agea, la particella 629 (ora 728 e 729) a vigneto risulta essere attualmente condotta dall'azienda agricola [REDACTED]

[REDACTED] dal 18/09/2014 al 10/11/2020.

Identificativo corpo: C-Tettoia part.729

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in situ in Comune di Vivaro, frazione Tesis (PN), Via Lenardon, 27
Occupato

Note: Da verifiche effettuate presso le Agenzie Delle Entrate di Pordenone non risultano contratti di affitto in corso di validità. Infatti l'ufficio ha consegnato copia di due denunce di registrazione di dichiarazione unilaterale di conduzione della particella 629 (sulla quale, oltre al vigneto, fino al 02/06/2015 insisteva anche la tettoia uso legnaia, successivamente accatastata con il numero 729), entrambe scadute nel 2013 (vedi allegati n°S e 6). Inoltre anche da verifiche effettuate presso le Agenzie Delle Entrate di Maniago non risultano contratti di affitto in corso di validità. E' presente una copia di una denuncia di registrazione di dichiarazione unilaterale di conduzione scaduta nel 2008 (V.allegato n°7).

In seguito a richiesta di certificato stato libero o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata, presentata all'ufficio anagrafe del comune di Vivaro in data 17/11/2016 , il 23/11/2016 pervenivano dallo stesso comune il certificato di morte e il certificato di stato libero in vita [REDACTED] (v. allegati n°18,19,20).

Nel corso del successivo sopralluogo del 24/11/2016, negli immobili pignorati si riscontrava la presenza dei dichiaratisi [REDACTED] ll' esecutata. Inoltre era presente anche la sig.ra [REDACTED] dichiaratasi rappresentante degli eredi dell'esecutata [REDACTED] che mi ha consegnato copia dell'atto di Costituzione della Società Semplice sotto descritto, privo degli allegati in esso citati (v. allegato n° 23-verbale di sopralluogo).

Secondo quanto riportato nell'atto di Costituzione di società semplice ex art. 2251 c.c. del 12/06/2014 fra il sig. [REDACTED] stata costituita la società semplice agricola [REDACTED] con sede legale a [REDACTED]. Il suddetto atto è stato registrato a Udine il 13/06/2014 al n° 5852 serie 3, privati N.A. (V.allegato n°21).

La durata della Società viene determinata in anni 7 dalla data 12/06/2014, e quindi fino al 12/06/2021.

Nel suddetto atto a pag. 2, relativamente ai fondi conferiti in godimento per le ordinarie attività di coltivazione e allevamento della società, dalla azienda agricola [REDACTED] si precisa che la denuncia PAC dell'azienda stessa è comprensiva di cespiti di proprietà e di terreni detenuti in affitto per i quali si è conseguito il preventivo assenso dei con-

cedenti.

Tuttavia, nell'atto stesso il sottoscritto CTU non rileva alcuna firma di [REDACTED] attestante la concessione in affitto delle particelle 629 (ora 728) e 631 (ora 730) alla Società semplice in parola, né è stato consegnato alcun altro contratto in proposito da parte dei dichiaranti.

Da quanto riportato sul portale S.I.T. di Agea, la particella 629 (sulla quale, oltre al vigneto, fino al 02/06/2015 insisteva anche la tettoia uso legnaia successivamente accatastata con il numero 729) risulta essere attualmente condotta dall'azienda agricola [REDACTED] dal 18/09/2014 al 10/11/2020.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondario a rogito di Noiaio Gandolfi Annalisa in data 18/09/2006 ai nn. 61722/13952, Iscritto a Pordenone in data 22/09/2006 ai nn. 17014/4605. Importo ipoteca: € 180000,00; Importo capitale: € 360.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondario a rogito di Noiaio Gandolfi Annalisa in data 08/10/2009 ai nn. 68066/18232; Iscritto a Pordenone in data 09/10/2009 ai nn. 14399/2755; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 440.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiali giudiziari di Pordenone in data 04/09/2015 ai nn. 1817 trascritto a Pordenone in data 25/09/2015 ai nn. 12142/8573. Il pignoramento viene trascritto per la somma di Euro 187940,99 oltre interessi maturandi e spese successive.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 16/09/2016 ai nn. 3553 trascritto a Pordenone in data 27/09/2016 ai nn. 13072/8964.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633) e B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629) e C-Tettoia part.729



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis (PN), Via Lenardon, 27



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente (V. Allegato n°25)
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: classe G
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato



Identificativo corpo: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)
Terreno edificabile sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis (PN), Via Lenardon, 27
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Identificativo corpo: C-Tettoia part.729
Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis (PN), Via Lenardon, 27
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 22/09/2016 (data del decesso), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Simon Pietro Cagnelli, in data 20/04/1962, ai nn. 17435/9808; registrato a Maniago, in data 08/05/1962, ai nn. 66S; trascritto a Udine, in data 07/05/1962, ai nn. 9992/9909. (v. allegato n°17).

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633), B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629) e C-Tettoia part.729

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis, Via Lenardon, 27
Numeri pratica: 2597
Intestazione: Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori ai sensi dell' art.41 della Legge 28 febbraio 1985 n.47
NOTE: Il Responsabile del Servizio Tecnico, dichiara che non esiste agli atti di questo ufficio alcuna pratica edilizia che abbia comportato l' emissione di provvedimenti sanzionatori. (V. allegato n°15)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comune di Vivaro, frazione Tesis, Via Lenardon, 27
Intestazione: Progetto ampliamento fabbricato rurale
Tipo pratica: Progetto ampliamento
Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/01/1973 al n. di prot.

NOTE: Visto del Comune di Vivaro, per autorizzazione, il 30/01/1973 (V. allegato n°11)
Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Comune di Vivaro, frazione Tesis, Via Lenardon, 27**
Numero pratica: 00213 / 25-01-1973

Intestazione: Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/01/1973 al n. di prot. 213

NOTE: (V. allegato n°12)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Comune di Vivaro, frazione Tesis, Via Lenardon, 27**

Numero pratica: 171 prot. n° 213

Intestazione: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale per costruzione bagno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/01/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 30/01/1973 al n. di prot.

NOTE: (V. allegato n°13)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Comune di Vivaro, frazione Tesis, Via Lenardon, 27**

Numero pratica: 171

Intestazione: Rilascio di licenza edilizia

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento

Presentazione in data 30/01/1973 al n. di prot. 171

NOTE: (V. allegato n°14)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: v. allegato n.2 (planimetria catastale)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

Tettoie chiuse o aperte [C7]

v. allegato n.3 (planimetria catastale)

Dati precedenti relativi ai corpi: C-Tettoia part.729

7.2 Conformità urbanistica

Terreno edificabile

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona C2 "Zone di trasformazione urbanistica (Ambiti di trasferimento)". (V. allegato n°9 - C.D.U.)
Norme tecniche di attuazione:	Zona C2 "Zone di trasformazione urbanistica (Ambiti di trasferimento)". Seguono le N.T.A. delle zone in questione: C2 - Zone di trasformazione urbanistica (Ambiti di trasferimento) La zona si riferisce alle aree all'interno delle quali si collocano manufatti e insediamenti aventi destinazione d'uso incongruenti con l'assetto e le funzioni del contesto urbano in cui si trovano o non idonee dal punto di vista ambientale. Il PRGC prevede, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, il riutilizzo di tali ambiti prevalentemente per funzioni residenziali, subordinate alla completa dismissione e/o rilocalizzazione/trasferimento delle attività in area definita dal PRGC e alla contestuale bonifica del sito. DESTINAZIONI D'USO - Residenza (per almeno il 70% della volumetria complessiva); - attività direzionali; - attività commerciali al dettaglio nel limite di mq 400 di superficie di vendita; - attività di servizio. ATTUAZIONE Indiretta mediante Piano Attuativo. INTERVENTI AMMESSI - Tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia - demolizione; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione urbanistica; - ampliamento; - nuova costruzione. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI Indice di fabbricabilità territoriale mc/ha 8.000 Rapporto di copertura territoriale mq/mq 0,30 Indice di fabbricabilità fondiario max mc/mq 1,00 Altezza massima m 7,50 Distanza dalle strade esterne al Piano Attuativo v. art. 23 Distanza dalle strade interne all'area di Piano Attuativo m 6,00 Distanza dai confini (minima) m 5,00 Distanza tra pareti finestrate non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00. Spazi di sosta o di parcheggio pubblico secondo le seguenti dimensioni minime: - aree residenziali mq 3,00 di parcheggio per ogni abitante; Nucleo elementare di verde al servizio delle abitazioni mq 3,00 per ogni abitante. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI In assenza di Piano Attuativo, comprendente anche il progetto di dismissione, rilocalizzazione/trasferimento delle



attività in area definita dal PRGC e della contestuale bonifica del sito, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nella formazione del Piano Attuativo si applicano le seguenti disposizioni: - per parcheggi di relazione: min. mq 3,00/ab a cui va aggiunto 1 parcheggio/alloggio da ricavarsi all'esterno della recinzione del lotto di proprietà, - per nucleo elementare di verde: min. mq 3,00 /ab con dimensione minima del servizio pari mq 600. La dotazione di attrezzature pubbliche va riferita alla insediabilità teorica massima, calcolata sulla base di un indice di utilizzazione di 200 mc/ab. È possibile un incremento del 20% rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità a fronte dei seguenti interventi: - qualificazione energetica degli edifici di progetto, con raggiungimento Classe A, calcolata secondo le modalità di cui All.4 punto 3 del DM 26/6/2009 recante Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) in caso di accorpamento di singoli capannoni di tipo aggregato (a schiera singola o doppia): 60% dell'area di pertinenza del lotto di intervento; - qualificazione ambientale del lotto con possibilità di interventi anche fuori lotto (da sottoporre a convenzione con l'Amministrazione Comunale). Prescrizioni e indicazioni per l'attuazione della zona omogenea sono riportate nelle Schede di Piano Attuativo indicate alle presenti norme.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)

L'immobile eseguito (categoria catastale A/3 – classe 2) è una casa disposta su 3 livelli. L'edificio è situato nel territorio del Comune di Vivaro (PN) – fraz. Tesis in "Via Lenardon" n°27 ed è facilmente raggiungibile tramite la percorrenza di viabilità stradale. Esternamente l'intero complesso immobiliare risulta in uno stato di manutenzione mediocre.

Conformemente a quanto riportato nelle planimetrie catastali, solo porzione dell'edificio è adibito ad abitazione. La particella su cui ricade l'immobile eseguito, confina al lato nord-est con la strada asfaltata Via Lenardon, al lato sud-est con la particella 728, al lato sud-ovest con la particella 728 e 664 mentre il lato nord-ovest confina con la particella 664.

Il cortile, è quasi totalmente coperto da ghiaia ed è posizionato su due lati dell'edificio; la stradina di ghiaia che collega il cortile con la strada asfaltata, attraversa parte della particella 728.

L'accesso all'immobile avviene tramite un portoncino esterno in legno e vetro non blindato che immette nel vano di entrata al piano terra dell'abitazione. Alla sinistra di quest'ultimo vi è la porta di accesso alla cucina, mentre a destra si accede alla parte di più recente costruzione dell'abitazione (anno 1973) che risulta formata da un disimpegno, da una sbratta e da un bagno dotato di lavandino, wc, bidet. Sia il bagno che la sbratta sono ricoperti da piastrelle anche sulle pareti per 2/3 dell'altezza.

Alla data del sopralluogo erano evidenti i danneggiamenti provocati dall'umidità e notevole era la presenza di muffa che copriva gran parte delle pareti, soprattutto nel bagno. Tutte le stanze abitabili del piano terra sono dotate di pavimento con piastrelle in ceramica. Completano il piano terra la Centrale Termica e una stanza adibita a ripostiglio che, conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, sono poste alla sinistra dell'abitazione. Tali vani accessori, dotati di propria entrata esterna sul cortile, non comunicano con i vani principali e risultano dotati di impianto elettrico.

Frontalmente al portoncino di entrata principale, vi è la scala interna con struttura in cemento che dà accesso ai piani superiori dell'abitazione.

La scala, di larghezza pari a circa 1 m, ha i gradini rivestiti in marmo ed è dotata di corrimano in metallo; il primo piano dell'abitazione risulta del tutto conforme a quanto indicato nella planimetria catastale. Alla sinistra del pianerottolo in cui sbocca la scala vi è la presenza di una camera mentre alla sinistra ha inizio un corridoio che collega le altre 3 camere presenti nel piano e si conclude nella stanza da bagno dotata di doccia, lavandino, wc, bidet.

Quasi tutte le pareti di questo piano risultano ricoperte da carta da parati, all'infuori del bagno che risulta completamente piastrellato anche sulle pareti e della prima camera, posizionata a nord-est, che ha le pareti prive di accessori. Frontalmente al vano scale vi è un portoncino in legno-vetro che dà accesso alla terrazza esterna, piastrellata e delimitata da un parapetto in cemento.

La terrazza risulta completamente coperta dal tetto dell'edificio. Sia al piano terra che al primo piano, le porte interne che separano le varie stanze sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono prevalentemente in legno.

Quasi tutte le finestre sono dotate di protezione esterna con scuretti in legno, ad esclusione della porzione di edificio costruita nel 1973, ove si trovano persiane in plastica. Al piano secondo l'edificio è occupato da una soffitta al grezzo suddivisa in due stanze; il piano, dotato di finestre sui lati, risulta di altezza variabile tra i 2,90 m ed i 3,65 m sulla linea di colmo del tetto. Le travi del tetto sono in legno a vista; la copertura del tetto è in coppi. Completano la struttura i vani cantina e ripostiglio posti al confine con il map. 664; la struttura, costruita con blocchi di calcestruzzo, era una volta adibita a stalla ed è stata riconvertita ad uso cantina e deposito. Il vano, catastalmente denominato ripostiglio è di fatto unito, tramite un piccolo scivolo, con porzione del fabbricato ricadente sul mapp.664; si è venuto così a formare un unico vano adibito a deposito attrezzi. I piani superiori, totalmente al grezzo, erano al momento del sopralluogo inutilizzati.

Le finestre e gli accessi alla terrazza esterna sono posizionati in maniera corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm nella porzione di più recente costruzione e di 50 cm altrove, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

All'interno dell'abitazione sono presenti numerosi scrostamenti dell'intonaco, muffe e macchie di umidità in numerosi punti.

L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori a parete con caldaia a metano piuttosto datata. Seppur richiesto, gli eredi dell'esecutata non hanno fornito il libretto di manutenzione dell'impianto. Presso gli uffici comunali non era presente della documentazione relativa agli impianti dell'immobile.

Da una visione generale dell'abitazione, considerato le condizioni di manutenzione, si presume che anche l'impiantistica risulti obsoleta e bisognosa di manutenzione ed adeguamenti. Nel complesso l'immobile risulta bisognoso di numerose manutenzioni ed adeguamenti che incidono notevolmente sul valore di mercato dello stesso.

(V. Allegato n°1 – Mappa particelle 728-729-730)

(V. Allegato n°2 – Planimetria part 730-abitazione)

(V. Allegato n°4 – Localizzazione SIT AGEA)
 (V. Allegato n°15 –Verbale di sopralluogo)
 (V. Allegato n°24 – Fotografie).



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Civile: Vedova – di stato libero fino al 22/09/2016 data del decesso.

Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegati anagrafici (n°8, 18,19 e 20)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	superficie linda	1,00	183,00	€ 500,00
ripostiglio-cantina-ct	superficie linda	0,25	57,25	€ 500,00
soffitta	superficie linda	0,50	40,50	€ 500,00
portico	superficie linda	0,30	5,10	€ 500,00
terrazza	superficie linda	0,30	5,10	€ 500,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna linda	0,10	11,70	€ 500,00
				302,65

Descrizione: Terreno edificabile di cui al punto B-Terreno part. 728 (ex 629)

In base alle informazioni reperibili sul S.I.T. di AGEA, si rileva che il vigneto presente sulla particella ex 629 (ora 728) del foglio 7 presenta le seguenti caratteristiche:

Tipo	Sup. (Mq)	Varietà	Anno impianto	Numero ceppi	Sesto su fila	Sesto tra file	Irrigazione
VITE	1.484	MERLOT N.	1950	156	100	320	NON IRRIGATO
VITE	600	LAMBRUSCO A FOGLIA FRASTAGLIATA N.	1950	188	100	320	NON IRRIGATO
VITE	1.000	REFOSCO DAL PEDUNCOLO ROSSO N.	1950	313	100	320	NON IRRIGATO

Si segnala che, in base a quanto rilevato dal Sistema Informativo Agricolo Nazionale, il vigneto che insiste sulla particella pignorata è regolarmente iscritto allo Schedario Viticolo ed è quindi soggetto alla relativa legislazione in materia di estirpi, reimpianti e titolarità dei relativi diritti (attuali autorizzazioni). Ciò secondo le vigenti disposizioni comunitarie in ordine al sistema di autorizzazione per gli impianti viticoli di cui al regolamento (UE) n. 1308/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio.

Come risulta dall'allegato n°9-Certificato di Destinazione Urbanistica, il terreno su cui insiste il vigneto risulta area edificabile (Zona C2, di trasformazione urbanistica).

(V. Allegato n°1 – Mappa particelle 728-729-730)

(V. Allegato n°4 – Localizzazione SIT AGEA)

(V. Allegato n°15 –Verbale di sopralluogo)

(V. Allegato n°24 – Fotografie).



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] residente [REDACTED]

Civile: Vedova – di stato libero fino al 22/09/2016 data del decesso.

Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegati anagrafici (n°8, 18,19 e 20).



Superficie complessiva di circa mq 2.675,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente (mq)	Prezzo unitario
Area edificabile (terreno a vigneto)	sup. catastale	1,00	2.675	€ 30,00

2.675

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7] di cui al punto C-Tettoia part.729**

Trattasi di legnaia con struttura realizzata completamente in legno. Il tetto, formato da lamiere e pannelli di eternit, risulta poggiato su dei pali in legno infissi nel terreno. Le pareti laterali, formate da tavole di legno, sono danneggiate in diversi punti; si rileva la presenza di una ulteriore tettoia provvisoria in legno, rimovibile, addossata alla costruzione regolarmente accatastata. Al momento del sopralluogo all'interno della struttura principale era depositata della legna da brucio; nel complesso il fabbricato risulta di scarso valore. Si ritiene inoltre necessario procedere a un regolare intervento di bonifica dei pannelli di copertura in eternit su una superficie di circa 20 mq.

(V. Allegato n°1 – Mappa particelle 728-729-730)

(V. Allegato n°3 – Planimetria part 729-legnaia)

(V. Allegato n°4 – Localizzazione SIT AGEA)

(V. Allegato n°15 –Verbale di sopralluogo)

(V. Allegato n°24 – Fotografie).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Civile: Vedova – di stato libero fino al 22/09/2016 data del decesso.

Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegati anagrafici (n°8, 18,19 e 20)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario €/mq
deposito legnaia	superficie linda	1,00	30,00	€ 150,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna linda	0,10	3,60	€ 150,00

33,60



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

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

**Elenco fonti:**

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compravendita; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Valori Agricoli Medi; agenzie immobiliari; Ufficio tecnico di Vivaro (PN); banca dati quotazioni immobiliari agenzia del territorio di Pordenone; Borsino FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:
A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633). Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
abitazione	superficie linda	183	1,00	183,00	€ 500,00	€ 91.500,00
ripost-cantina-ct	superficie linda	229	0,25	57,25	€ 500,00	€ 28.625,00
soffitta	superficie linda	81	0,50	40,50	€ 500,00	€ 20.250,00
portico	superficie linda	17	0,30	5,10	€ 500,00	€ 2.550,00
terrazza	superficie linda	17	0,30	5,10	€ 500,00	€ 2.550,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna linda	117	0,10	11,70	€ 500,00	€ 5.850,00
				302,65		€ 151.325,00

B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629) a vigneto - area fabbricabile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
terreno a vigneto (area fabbricabile)	Superficie linda	2.675	1,00	2.675	€ 30,00	€ 80.250,00
				2.675		€ 80.250,00

C-Tettoia part.729. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
deposito legnaia	Superficie linda	30	1,00	30,00	€ 150,00	€ 4.500,00
area scoperta di pertinenza	superficie esterna linda	36	0,10	3,60	€ 150,00	€ 540,00
				33,60		€ 5.040,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Abitazione part.730 (ex 631 e ex 633)	Abitazione di tipo economico [A3]	302,65	€ 151.325,00	€ 151.325,00
B-Terreno edificabile part. 728 (ex 629)	Area fabbricabile	2.675	€ 80.250,00	€ 80.250,00
C-Tettoia part.729	Tettoie chiuse o aperte [C7]	33,60	€ 5.040,00	€ 5.040,00
				Totale € 236.615,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, in considerazione della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 59.153,75

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese di bonifica lastre copertura legnaia in eternit: € 3.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 173.961,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 174.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 170.000,00

Allegati

- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°1 - Mappa particelle 728-729-730
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°2 - Planimetria part 730-abitazione
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°3 - Planimetria part 729-legnaia
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°4 - Localizzazione SIT AGEA
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°5 - Denuncia di registrazione n°8919
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°6 - Denuncia di registrazione n°8918
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°7 - Denuncia di registrazione n°821
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°8 - Certificato di stato libero - [REDACTED]
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°9 - Certificato di destinazione urbanistica Vivaro
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°10 - Notaio Cargnelli rep 17435
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°11 - Progetto ampliamento fabbricato rurale
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°12 - Denuncia di opere edili
- E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°13 - Nulla osta per esecuzione lavori edili

E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°14 - Rilascio di licenza edilizia
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°15 - Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori B-N
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°16 - Istanza anomalia pignoramento
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°17 - Atto Notaio Cagnelli rep 17435
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°18 - Certificato morte [REDACTED]
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°19 - Certificato di stato libero in vita [REDACTED]
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°20 - NotificaPecUscita
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°22 - Visura storica aggiornata-part 730-abitazione
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°23 - Verbale di sopralluogo
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°24 - Fotografie
E.I.310-16 riun E.I.248-15 Allegato n°25 - Attestato Prestazione Energetica

Data generazione:

09-12-2016

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto



Pag. 22