Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]**avv. LAURA SBRIZZI)**
[redacted]**(avv. ROBERTO CASUCCI)**

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **289/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2017 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Monica BIASUTTI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 06/03/2017, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 27/03/2017, si è recato presso la stalla in Comune di Vivaro, alla presenza del collaboratore del sostituto custode, geom. DE GIUSTI Luca, degli esecutati [redacted] a [redacted] dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui agli atti di pignoramento rep.n. 3276 del 11/08/2016, rep.n. 4308 del 18/11/2016 e rep.n.4309 del 18/11/2016
- Successivamente in data 18/05/2017, si è recato presso i terreni siti in Comune di Vivaro e Arba, e alla presenza dell'esecutato [redacted] proseguito le operazioni peritali relativamente ai terreni.
  (vedi allegato 1 – atto di pignoramento rep.n.3276 del 11/08/2016)

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Lotto: 001

Bene: Via Borgo di Sopra – Frazione Basaldella - Vivaro (Pordenone) – 33099
Corpo: A) STALLA CON PERTINENZE

Dati Catastali:
[redacted]

-**Foglio 14, particella 342,** indirizzo Via Borgo di Sopra, piano T, categoria D/10, rendita € 2.858,00;

Bene: Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099
Corpo: B) TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI VIVARO

Dati Catastali:
M[redacted]

-**Foglio 11, particella 93,** superficie catastale are 02.50, R.D. € 1,16, R.A. € 0,58;
-**Foglio 11, particella 191,** superficie catastale are 13.40, R.D. € 11,13, R.A. € 6,99;
-**Foglio 11, particella 224,** superficie catastale are 55.50, R.D. € 47,88, R.A. € 30,33;
-**Foglio 11, particella 430,** superficie catastale are 1.91.90, R.D. € 183,35, R.A. € 118,93;
-**Foglio 11, particella 431,** superficie catastale are 52.20, R.D. € 45,83, R.A. € 29,65;
-**Foglio 14, particella 500,** superficie catastale are 41.70, R.D. € 36,61, R.A. € 23,69;
-**Foglio 15, particella 212,** AREA FAB DM, superficie catastale are 01.00

Dati Catastali:
[redacted]

-**Foglio 12, particella 192,** superficie catastale are 92.30 R.D.€ 73,89, R.A. € 38,14;
-**Foglio 21, particella 81,** superficie catastale are 89.90, R.D. € 88,22 R.A. € 41,79.

Bene: Comune di Arba (Pordenone) – 33090
Corpo: C) TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI ARBA

Dati Catastali:
[redacted]

-**Foglio 8, particella 83,** superficie catastale are 32.60, R.D. € 19,36, R.A. € 12,63
-**Foglio 5, particella 641,** superficie catastale are 1.48.90, R.D. € 65,37, R.A. € 34,61
-**Foglio 7, particella 679,** superficie catastale are 55.00, R.D. € 31,48, R.A. € 20,78
-**Foglio 7, particella 304,** superficie catastale are 36.10, R.D. € 20,96, R.A. € 13,50
-**Foglio 1, particella 26,** superficie catastale 22.60, R.D. € 13,42, R.A. € 8,75
-**Foglio 1, particella 21,** superficie catastale 91.10, R.D. € 54,11, R.A. € 35,29
-**Foglio 1, particella 27,** superficie catastale 17.80, R.D. € 10,57, R.A. € 6,89
-**Foglio 1, particella 143,** superficie catastale 07.00, R.D. € 4,16, R.A. € 2,71

2. **Possesso**
Lotto: 001

Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni dell'Azienda così contraddistinti:
Comune di Vivaro:
- F.11, Mapp.93-191-224-430-431
- F.14, Mapp.342
Risultano concessi in [redacted] concedente) [redacted] fittuaria)

Comune di Arba:
- F.1, Mapp.21-27-143
- F.7, Mapp.304-679
- F.8, Mapp.83
Risultano concessi in affitto d[redacted] (concedente) [redacted] affittuaria)

3. **Creditori Iscritti**
Lotto: 001

Bene: Via Borgo di Sopra – Frazione Basaldella - Vivaro (Pordenone) – 33099
Corpo: A) STALLA CON PERTINENZE

Creditori Iscritti:
EQUITALIA NORD S.p.A;
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO- SOCIETÀ COOPERATIVA;
CIRCOLO AGRARIO FRIULANO SOCIETÀ COOPERATIVA;
FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA;

Bene: Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099
Corpo: B) TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI VIVARO

Creditori Iscritti:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO- SOCIETÀ COOPERATIVA;
CIRCOLO AGRARIO FRIULANO SOCIETÀ COOPERATIVA;
FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA;
Relativamente ai seguenti beni immobili:

-F.21, Mapp.81;
-F.12, Mapp.192.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO- SOCIETÀ COOPERATIVA;
Relativamente ai seguenti beni immobili:
-F.11, Mapp.93-191-224-430-431;
-F.14, Mapp.500.

EQUITALIA NORD S.p.A;
Relativamente ai seguenti beni immobili:
-F.11, Mapp.191-224-430-431;
-F.14, Mapp.500.

CIRCOLO AGRARIO FRIULANO SOCIETÀ COOPERATIVA;
Relativamente ai seguenti beni immobili:
-F.11, Mapp.93-191-224-430-431;
-F.14, Mapp.500;
-F.15, Mapp.212.

FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA;
Relativamente ai seguenti beni immobili:
-F.11, Mapp.93-191-224-430-431;
-F.14, Mapp.500;
-F.15, Mapp.212.

Bene: Comune di Arba (Pordenone) - 33090
Corpo: C) TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI ARBA

Creditori Iscritti:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO- SOCIETÀ COOPERATIVA;
Relativamente ai seguenti beni immobili:
- F.5, Mapp.641;
- F.7, Mapp.679 - 304.

CIRCOLO AGRARIO FRIULANO SOCIETÀ COOPERATIVA;
Relativamente ai seguenti beni immobili:
- F.1, Mapp. 21-26-27-143;
- F.5, Mapp.641;
- F.7, Mapp.679 - 304.
- F.8, Mapp.83;

FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA;
Relativamente ai seguenti beni immobili:
- F.5, Mapp.641;
- F.7, Mapp.679 - 304.

4. **Comproprietari**
Lotto: 001

Bene: Via Borgo di Sopra – Frazione Basaldella - Vivaro (Pordenone) – 33099
Corpo: A) STALLA CON PERTINENZE

Proprietà: [redacted]
Comproprietari: Nessuno

Bene: Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099
Corpo: B) TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI VIVARO

Proprietà: [redacted]
Comproprietari: Nessuno
Relativamente ai seguenti beni immobili:
-F.11, Mapp.93-191-224-430-431;
-F.15, Mapp.212;
-F.14, Mapp.500.

Proprietà: [redacted]
Comproprietari: Nessuno
Relativamente ai seguenti beni immobili:
-F.21, Mapp.81;
-F.12, Mapp.192.

Bene: Comune di Arba (Pordenone) - 33090
Corpo: C) TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI ARBA

Proprietà: [redacted]
Comproprietari: Nessuno

5. **Prezzo**
Lotto: 001

Bene: Via Borgo di Sopra – Frazione Basaldella - Vivaro (Pordenone) – 33099
Corpo: A) STALLA CON PERTINENZE

Bene: Comune di Vivaro (Pordenone) - 33099
Corpo: B) TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI VIVARO

Bene: Comune di Arba (Pordenone) - 33090
Corpo: C) TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI ARBA

Prezzo a base d'asta: € 300.000,00

Beni in **Vivaro/Arba (Pordenone)**
Varie Località

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): STALLA CON PERTINENZE
Identificativo corpo B): TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI VIVARO
Identificativo corpo C): TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI ARBA/A

RELATIVAMENTE ALLA PARTICELLA CONTRADDISTINTA NEL COMUNE DI VIVARO
F.14, MAPP. 342
(CORPO A)

Quota e tipologia del diritto
[redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
Stato Civile: [redacted]
Regime patrimoniale: comunione legale dei beni
(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 3- estratto di mappa)*
(vedi allegato 4- visura catastale)
La particella identificata al **Foglio 14, particella 342,** risulta censita al Catasto terreni come ENTE URBANO di ettari 1.42.60

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]

Foglio 14, particella 342, indirizzo Via Borgo di Sopra, piano T, comune VIVARO, categoria D/10, rendita € 2.858,00
(vedi allegato 5- elaborato planimetrico)
(vedi allegato 6- planimetria catastale)

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI VIVARO
F.11, MAPP. 93,191,224,430,431 – F.15, MAPP.212 – F.14, MAPP.500
F.21, MAPP.81 – F.12, MAPP.192
(CORPO B)

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **Proprietà per 1/1**
Cod. Fiscale: [redacted]
Stato Civile: [redacted]
Regime patrimoniale: comunione legale dei beni
(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 7- estratti di mappa)*
(vedi allegato 8- visura catastale)

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] - proprietà per 1/1
Foglio 11, particella 93, superficie catastale are 02.50, R.D. € 1,16, R.A. € 0,58
Foglio 11, particella 191, superficie catastale are 13.40, R.D. € 11,13, R.A. € 6,99
Foglio 11, particella 224, superficie catastale are 55.50, R.D. € 47,88, R.A. € 30,33
Foglio 11, particella 430, superficie catastale ha 1.91.90, R.D. € 183,35, R.A. € 118,93
Foglio 11, particella 431, superficie catastale are 52.20, R.D. € 45,83, R.A. € 29,65
Foglio 14, particella 500, superficie catastale are 41.70, R.D. € 36,61, R.A. € 23,69
Foglio 15, particella 212, AREA FAB DM, superficie catastale are 01.00

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **Proprietà per 1/1**
Cod. Fiscale: [redacted]
Stato Civile: [redacted]
Regime patrimoniale: comunione legale dei beni
(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 9- estratti di mappa)*
(vedi allegato 10- visura catastale)

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] - Proprietà per 1/1
Foglio 21, particella 81, superficie catastale are 89.90, R.D. € 88,22, R.A. € 41,79
Foglio 12, particella 192, superficie catastale are 92.30, R.D. € 73,89, R.A. € 38,14

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE CONTRADDISTINTE NEL COMUNE DI ARBA/A
F.8, MAPP. 83 – F.5, MAPP.641 – F.7, MAPP.679-304
F.1, MAPP.26-21-27-143
(CORPO C)

Quota e tipologia del diritto
[redacted] **rietà per 1/1**
Cod. Fiscale: [redacted]
Stato Civil[redacted]
Regime pa[redacted]: comunione legale dei beni
(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificazione catastale *(vedi allegato 11- estratti di mappa)*
(vedi allegato 12- visura catastale)

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted]
Foglio 8, particella 83, superficie catastale are 32.60, R.D. € 19,36, R.A. € 12,63
Foglio 5, particella 641, superficie catastale ha 1.48.90, R.D. € 65,37, R.A. € 34,61
Foglio 7, particella 679, superficie catastale are 55.00, R.D. € 31,48, R.A. € 20,78
Foglio 7, particella 304, superficie catastale are 36.10, R.D. € 20,96, R.A. € 13,50

Foglio 1, particella 26, superficie catastale are 22.60, R.D. € 13,42, R.A. € 8,75
Foglio 1, particella 21, superficie catastale are 91.10, R.D. € 54,11, R.A. € 35,29
Foglio 1, particella 27, superficie catastale are 17.80, R.D. € 10,57, R.A. € 6,89
Foglio 1, particella 143, superficie catastale are 07.00, R.D. € 4,16, R.A. € 2,71

Conformità catastale
Relativamente alla stalla –corpo A): F.14, Mapp.342
In sede di sopralluogo, da una attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si sono rilevati due corpi di fabbrica a servizio della stalla, non graficamente rappresentati, e nello specifico:
1."Tettoia cavalli";
2."Tettoia ad uso deposito".
Evidenziate in colore verde nell'elaborato grafico, *allegato 15.*
(vedi allegato 13- documentazione fotografica)

Si sono rilevate inoltre, due tettoie ad uso "ricovero bestiame" e "ricovero bestiame e deposito", che al contrario di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, sono state realizzate solo in parte.
Identificate in colore rosso nell'elaborato grafico, *allegato 15.*
(vedi allegato 14- documentazione fotografica)

Si riscontra, che una tettoia, identificata nella planimetria catastale, è di fatto stata demolita ed è evidenziata in colore giallo nell'elaborato grafico, *allegato 15.*

La planimetria catastale della stalla non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto non risulta rappresentato il corridoio per carico/scarico bestiame.

Sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.
(vedi allegato 15- elaborato grafico)

2. **DESCRIZIONE GENERALE** (corpo A, B e C):
Trattasi di Stalla facente parte dell'Azienda Agricola denominata '[redacted]ta in Comune di Vivaro – frazione Basaldella – Via Borgo di Sopra.
L'immobile è collegato alla viabilità principale attraverso strada Comunale sistemata in ghiaietto.
L'intera area è recintata con piedritti in legno e rete metallica.
La zona posta a breve distanza dal centro urbano del Comune di Vivaro e raggiungibile sia dalla "SR177" oltre che da una rete di strade secondarie locali.
L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di aree e edifici sparsi ad uso agricolo/residenziale.
(vedi allegato 16- documentazione fotografica)
L'azienda agricola comprende inoltre vari terreni ad uso agricolo siti in Comune di Vivaro e Arba.

3. **STATO DI POSSESSO:**
Dalla documentazione rinvenuta emerge che i beni dell'azienda così contraddistinti:

Comune di Vivaro:
-F.11, Mapp.93-191-224-430-431;
-F.14, Mapp.342.
Risultano concessi in affitto [redacted]dente) [redacted]ffittuaria) per la durata di anni 15 a partire dal 28/04/2016 e con scadenza il 31/12/2030 per un affitto annuo per complessivi €850,00 contratto di affitto registrato a Pordenone il 13/05/2016 al n.2798.
Dalla lettura del contratto d'affitto [redacted] contratto registrato a Pordenone il 13/05/2016 al n. 2798, all'Art.1 risulta che il concedente ha affittato a [redacted]i descritti ed individuati nel contratto medesimo.

Dall'atto risulta che sul fondo al F.14, Mapp.342 insiste un fabbricato classificato catastalmente come D/10. Poiché l'Art.1 del citato contratto definisce l'oggetto del contratto medesimo come "fondi", sembra che solo il fondo sul quale insite il fabbricato rurale D/10 sia oggetto di contratto e non la parte di soprasuolo comprendente il richiamato fabbricato.
(vedi allegato 17- contratto di affitto)

Comune di Arba /A:
-F.1, Mapp.21-27-143;
-F.7, Mapp.304-679;
-F.8, Mapp.83.
Risultano concessi in affitto dalla [redacted] icedente) [redacted] ffittuaria) per la durata di anni 15 a partire dal 28/04/2016 e con scadenza il 31/12/2030 per un affitto annuo per complessivi € 850,00 contratto di affitto registrato a Pordenone il 13/05/2016 al n.2797.
(vedi allegato 18- contratto di affitto)

NOTA:
Da una attenta analisi tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si sono rilevati due corpi di fabbrica a servizio della stalla, utilizzati dall'Azienda Agricola, ma di fatto ricadenti su proprietà di Terzi (Mapp.187).
Evidenziati in colore blu nell'elaborato grafico, *allegato 15*.
(vedi allegato 19- documentazione fotografica)
(vedi allegato 15- elaborato grafico)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Formalità a carico [redacted]

1. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno- Società Cooperativa - c[redacted]
Rogito rep. 59309/12938 in data 11/01/2006 – Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 18/01/2006 ai nn. 959 R.G. / 214 R.P.
- importo ipoteca: € 720.000,00;
- importo capitale: € 360.000,00.
<u>Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:</u>
- F.11, Mapp. 93 di are 2.50;
- F.11, Mapp. 191 di are 13.40;
- F.11, Mapp. 224 di are 55.50;
- F.11, Mapp. 430 di ha 1.91.90 ex Mapp.li 109-135-136-137-138-139;
- F.11, Mapp. 431 di are 52.20 ex Mapp.li 262-263;
- F.14, Mapp. 342 di ha 1.42.60 ex Mapp.li 291-180-181-182-183-178;
- F.14, Mapp. 500 di are 41.70 ex Mapp.li 251-252.
(vedi allegato 20- visura ipotecaria)

2. Iscrizione di ipoteca legale derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R.N.602 DEL 1973) a favore d[redacted]
Rogito Rep. 520/9115 in data 15/05/2015 - Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 26/05/2015 ai nn. 6485 R.G. / 1070 R.P.

- Importo ipoteca: € 51.965,34;
- Importo capitale: € 25.982,67.

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:
- F.11, Mapp. 191 di are 13.40 con la precisazione che risultano colpite are 10.00;
- F.11, Mapp. 224 di are 55.50 con la precisazione che risultano colpite are 10.50;
- F.11, Mapp. 430 di ha 1.91.90;
- F.11, Mapp. 431 di are 52.20;
- F.14, Mapp. 500 di are 41.70;
- F.14, Mapp. 342 D/10.

(vedi allegato 21- visura ipotecaria)

3. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Circolo Agrario Friulano Società Cooperativa – c[redacted]
Rogito rep. 3276 in data 11/08/2016 – Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 07/09/2016 ai nn. 12352 R.G. / 8456 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:
- F.11, Mapp. 93 di are 2.50;
- F.11, Mapp. 191 di are 13.40;
- F.11, Mapp. 224 di are 55.50;
- F.11, Mapp. 430 di ha 1.91.90;
- F.11, Mapp. 431 di are 52.20;
- F.14, Mapp. 342 D/10;
- F.14, Mapp. 500 di are 41.70;
- F.15, Mapp. 212 di are 01.00.

(vedi allegato 22- visura ipotecaria)

4. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa – [redacted]
Rogito rep. 4309 in data 18/11/2016 – Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22/12/2016 ai nn. 17195 R.G. / 11732 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:
- F.11, Mapp. 93 di are 2.50;
- F.11, Mapp. 191 di are 13.40;
- F.11, Mapp. 224 di are 55.50;
- F.11, Mapp. 430 di ha 1.91.90;
- F.11, Mapp. 431 di are 52.20;
- F.14, Mapp. 342 D/10;
- F.14, Mapp. 500 di are 41.70;
- F.15, Mapp. 212 di are 01.00.

(vedi allegato 23- visura ipotecaria)

- Formalità a carico d[redacted]

1. Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorg[redacted]va – [redacted]
Rogito rep. 65201/16268 in data 06/05/2008 – Iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 14/05/2008 ai nn. 7963 R.G. / 1507 R.P.
- importo ipoteca: € 240.000,00;
- importo capitale: € 120.000,00.

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:
- F.12, Mapp. 192 di are 92.30 ex Mapp.li 35-36
- F.21, Mapp. 81 di are 89.90

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.5, Mapp. 641 di ha 1.48.90 ex Mapp.li 229-230-441-442;
- F.7, Mapp. 679 di are 55.00 ex Mapp.li 39-54;
- F.7, Mapp. 304 di are 36.10.

(vedi allegato 24- visura ipotecaria)

2. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Circolo Agrario Friulano Società Cooperativa – c[redacted]
Rogito rep. 3276 in data 11/08/2016 – Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 07/09/2016 ai nn. 12352 R.G. / 8456 R.P.
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:
- F.12, Mapp.192 di are 92.30;
- F.21, Mapp.81 di are 89.90.

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.1, Mapp. 21 di are 91.10;
- F.1, Mapp. 26 di are 22.60;
- F.1, Mapp. 27 di are 17.80;
- F.1, Mapp. 143 di are 7.00;
- F.8, Mapp. 83 di are 32.60;
- F.5, Mapp. 641 di ha 1.48.90;
- F.7, Mapp. 679 di are 55.00;
- F.7, Mapp. 304 di are 36.10.

(vedi allegato 22- visura ipotecaria)

3. Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa – [redacted]
Rogito rep. 4308 in data 18/11/2016 – Trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22/12/2016 ai nn. 17196 R.G. / 11733 R.P.
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:
- F.12, Mapp. 192 di are 92.30 ex Mapp.li 35-36;
- F.21, Mapp. 81 di are 89.90.

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.5, Mapp. 641 di ha 1.48.90 ex Mapp.li 229-230-441-442;
- F.7, Mapp. 679 di are 55.00 ex Mapp.li 39-54;
- F.7, Mapp. 304 di are 36.10.

(vedi allegato 25- visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da ricerche effettuate presso la proprietà si è rilevata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico della stalla rilasciato in data 21/04/2006 da[redacted]
[redacted]GO.
(vedi allegato 26 – dichiarazione conformità impianto)
Inoltre, si precisa che per l'immobile in esame non è dovuta l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), visto che trattasi di fabbricato rurale a destinazione di stalla per allevamento di bovini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari a seguito:

-[redacted]

1. Atto per causa morte-certificato di denunciata successione - [redacted]uccessione legittima-

Rogito rep.71/375 in data 28/08/1991 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 05/05/1992, ai nn. 5320 R.G. / 4001 R.P.

Proprietà:

[redacted] roprietario per 1/3

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:

- F.11, Mapp.109-135-137-138-139 (ora Mapp.430, in parte);
- F.11, Mapp.191-93-224;
- F.14, Mapp.251-252 (ora Mapp.500);
- F.14, Mapp.183 (ora parte del Mapp.342).

Proprietà:

- [redacted] roprietario per 1/6

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:

- F.11, Mapp.136 (ora parte del Mapp.430);
- F.15, Mapp.212;
- F.11, Mapp.262-263 (ora Mapp.431).

(vedi allegato 27 – visura ipotecaria)

2. Atto tra vivi – costituzione di diritti reali servitù di acquedotto a favore di F.V.G. a titolo oneroso a rogito Notaio GUARINO Aldo in data 26/11/2001 rep.118461 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 17/12/2001 ai nn. 18666 R.G. / 13250 R.P.

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:

- F.14, Mapp.251 (ora parte del Mapp.500)

(vedi allegato 28 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 29 – atto tra vivi)

3. Atto tra vivi – atto di donazione accettata a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 13/12/2005 rep. 58865/12745 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22/12/2005 ai nn. 21740 R.G. / 13754 R.P.

Proprietà:

[redacted] - Proprietario per 1/6

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune i Vivaro:

- F.11, Mapp.109-135-137-138-139 (ora Mapp.430, in parte);
- F.11, Mapp.191-93-224;
- F.14, Mapp.251-252 (ora Mapp.500);
- F.14, Mapp.183 (ora parte del Mapp.342).

Proprietà:

[redacted] - Proprietario per 2/6

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:

- F.11, Mapp.136 (ora parte del Mapp.430);
- F.15, Mapp.212;
- F.11, Mapp.262-263 (ora Mapp.431).

(vedi allegato 30 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 31 – atto di donazione)

4. Atto tra vivi – atto di donazione accettata a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 13/12/2005 rep. 58865/12745 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22/12/2005 ai nn. 21741 R.G. / 13755 R.P.

Proprietà:

- [redacted] roprietario per 1/1

Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:

- F.14, Mapp.180-181-182-291 (ora parte del Mapp.342);

(vedi allegato 32 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 31 – atto di donazione)

5. Atto tra vivi – atto di divisione a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 13/12/2005 rep. 58866/12746 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 22/12/2005 ai nn. 21743 R.G. / 13757 R.P.
Proprietà:
- [redacted] roprietario per 1/2
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:
- F.11, Mapp.109-135-137-138-139-136 (ora Mapp.430);
- F.11, Mapp.191-93-224;
- F.14, Mapp.251-252 (ora Mapp.500);
- F.14, Mapp.183 (ora parte del Mapp.342);
- F.15, Mapp.212;
- F.11, Mapp.262-263 (ora Mapp.431).
(vedi allegato 33 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 34 – atto di divisione)

6. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 16/12/2005 rep. 58952/12783 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 23/12/2005 ai nn. 21865 R.G. / 13857 R.P.
Proprietà:
- [redacted] Proprietario per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Vivaro:
- F.14, Mapp.178 (ora parte del Mapp.342);
(vedi allegato 35 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 36 – atto di compravendita)

A seguito delle formalità sopradescritte il [redacted] sulta proprietario per l'intero sei seguenti beni immobili siti in Comune di Vivaro:
- F.11, Mapp. 430 di ha 1.91.90 ex Mapp.li 109-135-137-138-139-136;
- F.11, Mapp. 191 di are 13.40;
- F.11, Mapp. 93 di are 2.50;
- F.11, Mapp. 224 di are 55.50;
- F.11, Mapp. 431 di are 52.20 ex Mapp.li 262-263;
- F.14, Mapp. 500 di are 41.70 ex Mapp.li 251-252;
- F.14, Mapp. 342 di ha 1.42.60 ex Mapp.li 291-180-181-182-183-178;
- F.15, Mapp. 212 di are 01.00.

- GIURISSEVICH Sonia nata a MANIAGO il 06/03/1971:

1. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GUARINO Aldo in data 06/03/2007 rep. 151063/26725 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 28/03/2007 ai nn. 5652 R.G. / 3383 R.P.
Proprietà:
- [redacted] oprietario per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.7, Mapp.304 di are 36.10.
(vedi allegato 37 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 38 – atto di compravendita)

2. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 06/05/2008 rep. 65200/16267 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 14/05/2008 ai nn. 7959 R.G. / 5406 R.P.
Proprietà:
- [redacted] Proprietario per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.5, Mapp.229 di are 68.70 (ora parte del Mapp.641).
(vedi allegato 39 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 40 – atto di compravendita)

3. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 06/05/2008 rep. 65200/16267 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 14/05/2008 ai nn. 7960 R.G. / 5407 R.P.
Proprietà:
[redacted] Proprietario per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.5, Mapp.441-442-230 della superficie catastale complessiva di are 80.20 (ora parte del Mapp.641).
(vedi allegato 41 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 40 – atto di compravendita)

4. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 06/05/2008 rep. 65200/16267 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 14/05/2008 ai nn. 7961 R.G. / 5408 R.P.
Proprietà:
[redacted] - Proprietario per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili siti in Comune di Arba/A:
- F.7, Mapp.39-54 della superficie catastale complessiva di are 55.00 (ora Mapp.679).
(vedi allegato 42 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 40 – atto di compravendita)

5. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 06/05/2008 rep. 65200/16267 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 14/05/2008 ai nn. 7962 R.G. / 5409 R.P.
Proprietà:
[redacted] prietario per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili siti in Comune di Vivaro:
- F.12, Mapp.35-36 della superficie catastale complessiva di are 92.30 (ora Mapp.192);
- F.21, Mapp.81 di are 89.90.
(vedi allegato 43 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 40 – atto di compravendita)

6. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GANDOLFI Annalisa in data 16/04/2009 rep. 67093/17603 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 23/04/2009 ai nn. 5418 R.G. / 3631 R.P.
Proprietà:
[redacted] - Proprietario per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.8, Mapp.83 di are 32.60.
(vedi allegato 44 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 45 – atto di compravendita)

7. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GUARINO Aldo in data 06/04/2011 rep. 163538/31751 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 19/04/2011 ai nn. 5686 R.G. / 3973 R.P.
Proprietà:
[redacted]tario per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.1, Mapp. 21 di are 91.10;
- F.1, Mapp. 27 di are 17.80;
- F.1, Mapp. 143 di are 7.00.

(vedi allegato 46 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 47 – atto di compravendita)

8. Atto tra vivi – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio GUARINO Aldo in data 02/08/2013 rep. 167230/33663 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 30/08/2013 ai nn. 12121 R.G. / 9029 R.P.
Proprietà:
[redacted] per 1/1
Relativamente ai seguenti beni immobili in Comune di Arba/A:
- F.1, Mapp.26 di are 22.60.

(vedi allegato 48 – visura ipotecaria)
(vedi allegato 49 – atto di compravendita)

A seguito delle formalità sopradescritte [redacted] proprietaria per l'intero dei beni immobili di seguito descritti:
Comune di Arba/A:
- F.7, Mapp. 304 di are 36.10;
- F.5, Mapp. 641 di ha 1.48.90;
- F.7, Mapp. 679 di are 55.00;
- F.8, Mapp. 83 di are 32.60;
- F.1, Mapp. 21 di are 91.10;
- F.1, Mapp. 27 di are 17.80;
- F.1, Mapp. 143 di are 7.00;
- F.1, Mapp. 26 di are 22.60;

Comune di Vivaro:
- F.12, Mapp. 192 di are 92.30;
- F.21, Mapp. 81 di are 89.90.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vivaro si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi: Relativamente al corpo A): F.14, Mapp.342:

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N.2373
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE DI TETTOIA PER IL RICOVERO DI BOVINI E RELATIVI FORAGGI E REALIZZAZIONE DI RECINTI PER ZONE DI DEAMBULAZIONE E PASCOLO.
Rilascio in data 31/12/2003 al n. di protocollo 8088 – pratica edilizia n. 23/2003
Certificato di collaudo statico redatto dall'arch. RIGONI Franco depositato ai Servizi Tecnici della Provincia di Pordenone in data 30/05/2006 al prot. n. 284/06
(vedi allegato 50 – concessione edilizia-elaborati grafici)
(vedi allegato 51 – certificato di collaudo)

Identificativo: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N.339
Tipo pratica: Denuncia inizio attività
Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N.2373/2003
Presentata 13/03/2006 al n. di protocollo 2132
(vedi allegato 52 – denuncia di inizio attività- elaborati grafici)

Identificativo: CERTIFICATO DI AGIBILITA'
Certificato di agibilità, per la tettoia adibita a ricovero di bovini e foraggi.
Rilascio in data 03/08/2006 al n. di protocollo 5744 (5269)
(vedi allegato 53 – certificato di agibilità)

Identificativo: PERMESSO DI COSTRUIRE N.2538
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori di:
a) AMPLIAMENTO FABBRICATO (STALLA ESISTENTE) DA DESTINARSI IN STALLA, AREE PER LO STOCAGGIO SCORTE E DEPOSITO ATTREZZATURE;
b) MODIFICA ALLA DISTRIUBUZIONE INTERNA DELLA STALLA ESISTENTE;
c) COSTRUZIONE DI TETTOIA PER RICOVERO ANIMALI FINO ALLO SVEZZAMENTO;
d) COSTRUZIONE DI FABBRICATO ACCESSORIO DESTINATO A SERVIZI IGIENICI;
e) COSTRUZIONE DI UNA PESA;
f) SISTEMAZIONE DELLA SUPERFICIE PERTINENZIALE ESTERNA CON RECINZIONE CON INGRESSO CARRABILE E SPAZIO ESTERNO RISERVATO A PARCHEGGIO ED USO PUBBLICO;
g) REALIZZAZIONE IMPIANTO FOGNARIO PER LE ACQUE METEORICHE.
Rilascio in data 06/06/2011 – pratica edilizia n. 04/2011
NOTA: i lavori sopracitati, non sono mai iniziati e ad oggi, essendo trascorso il triennio di validità del titolo abilitativo, la pratica in oggetto risulta essere decaduta.
(vedi allegato 54 – permesso di costruire)

Conformità edilizia:
Relativamente alla stalla –corpo A): F.14, Mapp.342
In sede di sopralluogo si sono rilevati dei corpi di fabbrica abusivi, pertinenze del fabbricato, e nello specifico:
1. "Tettoia per cavalli" posta a Sud-Ovest, costituita da struttura in legno e manto con pannelli in "monopanel";
2. "Tettoia per ricovero bestiame e deposito" posta a Sud, costituita da struttura in legno, manto in lamiera e pavimento in cls;
3. "Tettoia ad uso deposito" posta a Nord, con struttura verticale e della copertura in ferro e manto con pannelli in "monopanel".
4. "Tettoia per ricovero bestiame" posta a Ovest, con struttura verticale e della copertura in ferro e manto con pannelli in "monopanel".
Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Vivaro non si sono reperiti i titoli abilitativi.

Trattandosi di strutture leggere, se ne prevede la totale rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi e pertanto non vengono valutate ai fini della presente perizia.
In alternativa potrà essere presentata istanza di sanatoria.
(vedi allegato 55- documentazione fotografica)
(vedi allegato 15- elaborato grafico)

In data 04/04/2017 al n. di prot. 1560, il Comune di Vivaro rilasciava certificazione attestante che per l'immobile catastalmente identificato al F.14, Mapp.342, non sono stati addottati provvedimenti sanzionatori.
(vedi allegato 56 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori)

Conformità urbanistica:
in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vivaro in data 20/03/2017 al n. di prot. 1328 le aree, oggetto della presente ricadono:
Relativamente al F.11, Mapp.93 in zona E4 – "Zona di interesse agricolo-paesaggistico";
Relativamente al F.11, Mapp.191-224-430-431 in zona F4 – "Zona di tutela ambientale";
Relativamente al F.12, Mapp.192 in zona E 6.2 - "Zona di interesse agricolo";
Relativamente al F.14, Mapp.342-500 in zona E 5.1 - "Zona di preminente interesse agricolo";
Relativamente al F.15, Mapp.212 in zona E 5.1 - "Zona di preminente interesse agricolo";
Relativamente al F.21, Mapp.81 in zona E 6.1 - "Zona di esclusivo interesse agricolo";
(vedi allegato 57 – certificato di destinazione urbanistica)

in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arba in data 20/03/2017 al n. di prot. 1441 le aree, oggetto della presente ricadono:
Relativamente al F.1, Mapp.21-26-27-143 in zona omogenea E5 – "Zona di preminente interesse agricolo";
Relativamente al F.5, Mapp.641 in zona omogenea E5 - "Zona di preminente interesse agricolo";
Relativamente al F.7, Mapp.304 in zona omogenea E5 - "Zona di preminente interesse agricolo";
Relativamente al F.7, Mapp.679 ricade in parte in zona omogenea E4 - "Zona di interesse agricolo-paesaggistico e in parte in zona F4 – "Zona di tutela ambientale- Aree boscate";
Relativamente al F.8, Mapp.83 in zona omogenea E4 - "Zona di interesse agricolo-paesaggistico";
(vedi allegato 58 – certificato di destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE
STALLA CON PERTINENZE

Trattasi di Stalla a stabulazione libera, per ricovero torelli tipo "Chevrolet" e accessori di pertinenza, facente parte dell'Azienda Agricola denominata "[redacted]ta in Comune di Vivaro, Frazione Basaldella – Via Borgo di Sopra.
L'unità immobiliare, di costruzione a pianta rettangolare ha una superficie coperta di mq 1.340,00 (circa).
La stalla è formata da una corsia centrale di alimentazione con ai lati i box per ricovero dei bovini con sottostante vasca per raccolta liquami.
La struttura portante è costituita da piedritti e travi in carpenteria metallica con manto in pannelli di monopanel, lattonerie in lamiera e pavimento in cls.
La stalla è dotata di n.8 ventilatori e impianto elettrico che alimenta i corpi illuminanti.
L'area scoperta a una forma pressoché triangolare è sistemata a ghiaietto/verde in parte alberata, ed è dotata di illuminazione esterna con fari alogeni.
L'intera area è recintata con recinzione costituita da piedritti in legno e rete metallica.
L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Borgo di Sopra attraverso stradina in ghiaietto con accesso carraio dotato di cancello in ferro.
(vedi allegato 59 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
STALLA- F.14, Mapp.342	sup lorda di pavimento	1.340,00	1,00	1.340,00	€ 200,00	268.000,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE -Stalla al piano terra				=mq. 1.340,00 (circa)		

DESCRIZIONE
TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI VIVARO

F.11, Mapp.93:
Trattasi di terreno ad uso agricolo, con vegetazione arbustiva spontanea, sito in Comune di Vivaro, Frazione

Basaldella, catastalmente identificato al F.11, Mapp.93 della superficie catastale di are 02.50 e urbanisticamente ricadente in zona E4 di interesse agricolo-paesaggistico.
L'area ha morfologia piana, è direttamente accessibile attraverso strada vicinale bianca.
(vedi allegato 60 – ortofoto)

F.11, Mapp.191 e 430:
Trattasi di terreni ad uso agricolo, siti in Comune di Vivaro, Frazione Basaldella, in zona "Povoledo" catastalmente identificati al F.11, Mapp.191-430 della superficie catastale complessiva di ha 2.05.30 e urbanisticamente ricadenti in zona F4 di tutela ambientale.
L'area coltivata a mais, è irrigata con canaletta ed è direttamente accessibile attraverso strada bianca.
(vedi allegato 60 – ortofoto)

F.11, Mapp.224:
Trattasi di terreno ad uso agricolo, sito in Comune di Vivaro, Frazione Basaldella, in zona "Magredo" catastalmente identificato al F.11, Mapp.224, della superficie catastale di are 55.50 e urbanisticamente ricadente in zona F4 di tutela ambientale.
L'area è coltivata a mais, è priva di impianto di irrigazione ed è direttamente accessibile attraverso strada vicinale denominata "strada dal bosc".
(vedi allegato 60 – ortofoto)
(vedi allegato 61 – documentazione fotografica)

F.11, Mapp.431:
Trattasi di terreno ad uso agricolo sito in Comune di Vivaro, Frazione Basaldella, in Via S.Michele, catastalmente identificato al F.11, Mapp.431 della superficie catastale di are 52.20 e urbanisticamente ricadente in zona F4 di tutela ambientale.
Terreno sistemato a vigneto per la produzione di Ribolla Gialla di recente impianto, è dotato di impianto di irrigazione, ed è direttamente accessibile dalla strada comunale.
(vedi allegato 60 – ortofoto)
(vedi allegato 62 – documentazione fotografica)

F.12, Mapp.192:
Trattasi di Terreno ad uso agricolo sito in Comune di Vivaro, località San Marco, catastalmente identificato al F.12, Mapp.192 della superficie catastale di are 92.30 e urbanisticamente ricadente in zona E 6.2 di interesse agricolo.
La natura del terreno è a impasto leggero, l'area è coltivata a mais, dotata di impianto di irrigazione ed è direttamente accessibile attraverso strada vicinale bianca.
(vedi allegato 63 – ortofoto e documentazione fotografica)

F.14, Mapp.500:
Trattasi di Terreno ad uso agricolo sito in Comune di Vivaro, Frazione Basaldella, catastalmente identificato al F.14, Mapp.500 della superficie catastale di are 41.70 e urbanisticamente ricadente in zona E 5.1 di preminente interesse agricolo.
Il terreno a medio impasto, sistemato a vigneto per la produzione di Ribolla Gialla di recente impianto, è dotato di impianto di irrigazione, ed è direttamente accessibile attraverso strada vicinale bianca.
(vedi allegato 64 – ortofoto e documentazione fotografica)

F.15, Mapp.212:
Trattasi di particella sita in Comune di Vivaro, Frazione Basaldella, Via Marconi, catastalmente identificata al F.15, Mapp.212 della superficie catastale di are 01.00, all'interno del centro abitato.
L'area viene di fatto utilizzata dalla proprietà, come posto auto scoperto, è sistemata a cortile ed è accessibile direttamente dalla strada comunale.
(vedi allegato 65 – ortofoto e documentazione fotografica)

F.21, Mapp.81:
Trattasi di terreno ad uso agricolo, sito in Comune di Vivaro, in Zona di Riordino, catastalmente identificato al F.21, Mapp.81, della superficie catastale di are 89.90, e urbanisticamente ricadente in zona E 6.1 di esclusivo interesse agricolo.
L'area coltivata a mais, dotata di impianto di irrigazione ed è direttamente accessibile attraverso strada vicinale bianca.
(vedi allegato 66 – ortofoto e documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
AREA AGRICOLA - F. 11, mapp.93	Sup.catastale	250	1,00	250	€ 3,00	750,00
AREA AGRICOLA - F. 11, mapp.191-430	Sup.catastale	20.530	1,00	20.530	€ 3,50	71.855,00
AREA AGRICOLA - F. 11, mapp.224	Sup.catastale	5.550	1,00	5.550	€ 3,50	19.425,00
AREA AGRICOLA - F. 11, mapp.431	Sup.catastale	5.220	1,00	5.220	€ 5,00	26.100,00
AREA AGRICOLA - F. 12, mapp.192	Sup.catastale	9.230	1,00	9.230	€ 3,50	32.305,00
AREA AGRICOLA - F. 14, mapp.500	Sup.catastale	4.170	1,00	4.170	€ 5,00	20.850,00
AREA CORTILIZIA - F. 15, mapp.212	Sup.catastale	100	1,00	100	A corpo	1.000,00
AREA AGRICOLA - F. 21, mapp.81	Sup.catastale	8.990	1,00	8.990	€ 3,50	31.465,00

TOTALE VALORE **= €. 203.750,00 arrotondato a €. 200.000,00**

DESCRIZIONE
TERRENI AD USO AGRICOLO IN COMUNE DI ARBA

F.1, Mapp.21,26 e 27:
Trattasi di terreni ad uso agricolo, siti in Comune di Arba, catastalmente identificati al F.1, Mapp.21,26 e 27 della superficie catastale di ha 1.31.50, e urbanisticamente ricadenti in zona omogenea E5 di preminente interesse agricolo.
Terreno ghiaiosi coltivati a mais precoce, situati nelle vicinanze di Via Fanna, accessibili attraverso strada vicinale bianca e privi di impianto di irrigazione.
(vedi allegato 67 – ortofoto)
(vedi allegato 68 – documentazione fotografica)

F.1, Mapp.143:
Trattasi di fascia agricola alberata con sette gelsi, sita in Comune di Arba, catastalmente identificata al F.1, Mapp.143 della superficie catastale di are 07.00, e urbanisticamente ricadente in zona omogenea E5 di preminente interesse agricolo.
L'area ha morfologia pianeggiante, è accessibile attraverso strada vicinale.
(vedi allegato 67 – ortofoto)

F.5, Mapp.641:
Trattasi di Terreno ad uso agricolo sito in Comune di Arba, catastalmente identificato al F.5, Mapp.641, della superficie catastale di ha 1.48.90, e urbanisticamente ricadente in zona omogenea E5 di preminente interesse agricolo.

L'area con piantagione di kiwi, con impianto da ultimare, è dotata di impianto di irrigazione ed è direttamente accessibile attraverso strada interpoderale bianca.
(vedi allegato 69 – ortofoto e documentazione fotografica)

F.7, Mapp.304:
Trattasi di terreno ad uso agricolo, sito in Comune di Arba, catastalmente identificato al F.7, Mapp.304, della superficie catastale di are 36.10 e urbanisticamente ricadente in zona omogenea E5 di preminente interesse agricolo.
L'area è coltivata a mais, dotata di impianto di irrigazione ed è direttamente accessibile attraverso strada vicinale bianca.
(vedi allegato 70 – ortofoto)

F.7, Mapp.679:
Trattasi di Terreno ad uso agricolo, sito in Comune di Arba, catastalmente identificato al F.7, Mapp.679, della superficie catastale di are 55.00 e urbanisticamente ricadente in parte in zona omogenea E4 di interesse agricolo-paesaggistico e in parte in zona F4 di tutela ambientale-aree boscate.
L'area consiste in un prato stabile, a morfologia pianeggiante, priva di impianto di irrigazione ed è direttamente accessibile da strada vicinale bianca.
(vedi allegato 70 – ortofoto)
(vedi allegato 71 – documentazione fotografica)

F.8, Mapp.83:
Trattasi di Terreno ad uso agricolo sito in Comune di Arba, catastalmente identificato al F.8, Mapp.83 della superficie catastale di are 32.60, e urbanisticamente ricadente in zona omogenea E4 di interesse agricolo-paesaggistico.
L'area è coltivata a colza, priva di impianto di irrigazione ed è direttamente accessibile attraverso strada vicinale.
(vedi allegato 72 – ortofoto)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario	Valore complessivo
AREA AGRICOLA - F. 1, mapp.21,26,27	Sup.catastale	13.150	1,00	13.150	€ 2,00	26.300,00
AREA AGRICOLA - F. 1, mapp.143	Sup.catastale	700	1,00	700	A corpo	3.500,00
AREA AGRICOLA - F. 5, mapp.641	Sup.catastale	14.890	1,00	14.890	A corpo	75.000,00
AREA AGRICOLA - F. 7, mapp.304	Sup.catastale	3.610	1,00	3.610	€ 3,00	10.830,00
AREA AGRICOLA - F. 7, mapp.679	Sup.catastale	5.500	1,00	5.500	€ 2,00	11.000,00
AREA AGRICOLA - F. 8, mapp.83	Sup.catastale	3.260	1,00	3.260	€ 2,00	6.520,00

TOTALE VALORE **= €. 133.150,00 arrotondato a €. 130.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:
La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:
- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;

- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale;
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive precedentemente descritte o in alternative di richiedere istanza di sanatoria;

In sede di perizia non ho indagato circa eventuali passività ambientali ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materiali di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Valutazione corpi: CORPI DI FABBRICA:
Nel valore assegnato vengono ricompresi:
l'area di sedime e di pertinenza, e i corpi di fabbrica di modesta entità a servizio della stalla.

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore complessivo
STALLA -F. 14, Mapp. 342 -CORPO A-	Sup. lorda di pavimento	Mq. 1.340,00	268.000,00
TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI VIVARO -CORPO B-	Sup. catastale	Mq. 54.040,00	200.000,00
TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI ARBA -CORPO C-	Sup. catastale	Mq. 41.110,00	130.000,00

VALORE DI STIMA = €.598.000,00 arrotondato a €.600.000,00

Abbattimento del 40%, conseguente alla presenza di contratti di affitto a favore [redacted] Annalisa con scadenza il 31/12/2030.

VALORE DI STIMA = (600.000,00 X 40%) = €. 240.000,00
= (600.000,00 - 240.000,00) **= €.360.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:
Riduzione del valore del 15% 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): (360.000,00x 0.15%) = €. 54.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 360.000,00– (360.000,00x 0.15%) **= €. 306.000,00**

ARROTONDATO A: **= €. 300.000,00**

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti