

GEOMETRA BRISOTTO OSCAR  
VIA BORGO SCHIAVOI 11/B, 33077 SACILE (PN)  
TEL e FAX 0434-738291 CELL. 348-8044098  
e-mail: oscar.brisotto@alice.it

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 231/2011**

**PROMOSSO DA: VICENZUTTO REMIGIO**

**CONTRO:** 

**GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI**

----- LUGLIO 2012 -----

N.08/043 per Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate per lavori di "REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E MANUFATTO PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI".

- Successivamente in data 26 Gennaio 2009, viene rilasciata una D.I.A. riportante numero di protocollo del Comune di Zoppola n. 0001866/A e Pratica Edilizia n.09/009 con integrazione per lavori di "REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E MANUFATTO PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI".
- A finire in data 03 Marzo 2010 viene, viene rilasciata sempre dal Comune di Zoppola un Permesso di Costruire in sanatoria avente numero N.10/014 e riportante numero di Pratica edilizia N.09/137 per "VERIFICA PARCHEGGI, SCHEMI FOGNATURE E PLANIVOLUMETRICI NONCHE' PARTICOLARI ARCHITETTONICI".

Descrizione dello Stato dei luoghi: Addentrandoci attraverso l'accesso che avviene direttamente dalla strada principale denominata Strada Provinciale N.6 del SILE e tale viabilità d'accesso è a fondo di ghiaiaetto, comprensiva di spazi di manovra e parcheggi; nelle immediate vicinanze agli spazi di manovra e relative zone di parcheggio si accede direttamente ad una zona di ingresso di pertinenza alla proprietà dell'agriturismo. L'ingresso dell'agriturismo avviene mediante un portoncino di ingresso posto al piano terra del fabbricato esistente, mentre un altro portoncino di ingresso è posto al piano terra dell'ampliamento, il quale dà accesso allo spaccio aziendale. Proseguendo attraverso la zona di ingresso dell'agriturismo troviamo una sala da pranzo di modesta entità, e proseguendo si accede alla zona cucina e lavaggio; più a nord sempre affiancato alla cucina troviamo una zona adibita a dispensa e wc. Affiancato alla cucina troviamo una zona adibita a disimpegno e wc a servizio dello spaccio aziendale. Sempre al piano Terra affiancato alla zona spaccio aziendale troviamo un magazzino, una c.t e un deposito. Per accedere al zona del Piano Primo bisogna proseguire attraverso una scala esterna posta in facciata all'immobile esistente. Il Piano Primo e secondo, sono collegati fra loro attraverso un scala in legno interna, ma suddivisi in due corpi diversi creando due unità abitative divise fra loro, dotate di impianto elettrico, idrico e termico. Le tre unità abitative così distinte sono composte da soggiorno-cucina al piano secondo e camera, disimpegno e ripostiglio al piano secondo. I solai del piano primo e secondo sono caratterizzati da travature in legno a vista. Quanto in esame per quanto ora accertabile in loco e per quanto desumibile

dalla documentazione tecnica in possesso dello scrivente, l'immobile nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

-Fondazioni del tipo continuo a travi rovescie in c.a. per quanto riguarda il piano Terra dell'ampliamento;

Muratura in elevazione al piano Terra e Primo in laterizio dello spessore di cm. 25, (muro finito circa 40 cm.) riferito all'ampliamento;

-Pilastrini di irrigidimento in calcestruzzo armato agli angoli e alle distanze predefinite della struttura al Piano Terra e Primo;

-Muratura di tamponamento in elevazione al Piano Terra e Primo in laterizio dello spessore di cm. 25 ;

-Primo Solaio interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana in cls a spessore variabile);

-Solaio di copertura composto da struttura lignea poggianti su cordolo perimetrale in cls, e sottostante muratura in laterizio misto a cemento armato;

-Copertura in tegole di laterizio, grondaie in lamiera preverniciata sui sporti di linda, come pure per i tubi pluviali;

-Divisori interni in laterizio dello spessore variabile privi di intonaci per quanto riguarda il piano primo, mentre per la zona del piano Terra intonacati al civile e con relativa finitura in malta fina dipinta di colore bianco;

Le finiture sono classiche e possono essere così riassunte:

-Pavimentazioni del piano Terra, sia dell'immobile esistente che dell'ampliamento sono in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio e collante;

-Pavimentazioni della cucina e dei vani accessori, sono piastrelle monocotture posate in diagonale su sottofondo in calcestruzzo liscio e incollate sullo stesso;

-Pavimentazione delle camere in parquet tipo a listelloni posto su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;

### Catasto Urbano:

1)Foglio 7, Particella 422, Subalterno 1, Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) Rendita € 5.919,00 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;

2)Foglio 7, Particella 422, Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazione del tipo civile) Classe 2, Consistenza vani 4,5 - Rendita € 348,61 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;

3)Foglio 7, Particella 422, Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazione del tipo civile) Classe 2, Consistenza vani 5,0 - Rendita € 387,34 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;

### Catasto Terreni:

1)Foglio 7, Particella 224, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 3, PORZIONE AA -SUPERFICE: Ha 0,00 – Are 11 - Ca 00 R.D. € 9,37 R.A. € 7,10

Foglio 7, Particella 224, Porzione AB, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, PORZIONE AB – SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 00 - Ca 90 R.D. € 0,77 R.A. € 0,58 per la quota di proprietà pari a 1/1;

2)Foglio 7, Particella 213, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 30 - Ca 80 R.D. € 31,81 R.A. € 21,47 per la quota di proprietà pari a 1/1;

3)Foglio 7, Particella 225, Qualità Seminativo, Classe 3, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 17 - Ca 30 R.D. € 14,74 R.A. € 11,17 per la quota di proprietà pari a 1/1;

4)Foglio 7, Particella 419, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 15 - Ca 50 R.D. € 16,01 R.A. € 10,81 per la quota di proprietà pari a 1/1;

5)Foglio 7, Particella 421, Qualità Seminativo, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 15 - Ca 60 R.D. € 16,11 R.A. € 10,88 per la quota di proprietà pari a 1/1;

6)Foglio 7, Particella 422, ENTE URBANO  
SUPERFICE (MQ): Ha 0,00 – Are 13 - Ca 30 per la quota di proprietà pari a 1/1;

## **PREMESSO:**

Con ordinanza del 03 Marzo 2012, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 11 Aprile 2012, per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione, segnalandone al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti inidonei;

2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici, nonché i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione).

1) Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile oggetto del pignoramento indicando **dettagliatamente**: Comune, località, Via, numero civico superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) Accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, piano, numero civico, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione del bene;

b) se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

limiti di 9 anni dalla data di trascrizione di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione del in via forfettaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi , 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; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

**14) Alleghi**, avendone fatto richiesta presso gli uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari ( non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;

**15) Indichi**, se è presente o meno l'attestato di Certificazione Energetica (ACE);

**16) Acquisisca**, presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico.

**17) Per i fabbricati acquisisca** presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

**18) Invii**, a mezzo di posta ordinaria o ( preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima

7)Foglio 7, Particelle 146 / 418 / 420 sono stati SOPRESSI DANDO ORIGINE AL FG. 7, PARTICELLA 422

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

Trattasi di edificio ad uso Agriturismo ed abitativo , lo stesso è costituito da più blocchi di cui il primo che era esistente ed è stato oggetto di ristrutturazione, mentre gli altri annessi allo stesso invece sono di nuova realizzazione. L'inizio dei lavori di ristrutturazione e ampliamento è avvenuto 24 Luglio 2007, mediante Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Zoppola, in quanto, essendo l'edificio oggetto di pignoramento ante 1967 negli archivi del comune di Zoppola non risultano esserci altre documentazioni. La destinazione d'uso dell'intero complesso, come già menzionato precedentemente è in parte adibita ad agriturismo ed in parte ad abitazione. Il fabbricato esistente oggetto di pignoramento, è costituito da un piano terra (adibito ad uso sala da pranzo, cucina, spogliatoio, dispensa, lavaggio e wc) da un piano primo, da cui si accede attraverso una scala esterna, e secondo collegati fra loro attraverso un scala in legno interna, ma suddivisi in due corpi diversi creando tre unità abitative divise fra loro, dotate di impianto elettrico, idrico e termico. Le due unità abitative così distinte sono composte da soggiorno-cucina al piano secondo e camera, disimpegno e ripostiglio al piano secondo. Invece per il fabbricato in ampliamento annesso all'esistente, sempre oggetto di pignoramento, è costituito da un piano terra (adibito a spaccio aziendale, magazzino, wc, c.t. e un deposito) da un piano primo, di cui si accede sempre attraverso una scala esterna, e che è collegato attraverso un ballatoio in legno. Lo stesso, posto al di sopra dello spaccio aziendale si trova allo stato attuale al grezzo avanzato, come ben visibile da documentazione grafica allegata; il tutto sito a Zoppola (PN) in Via Domanins n.71. L'accesso avviene attraverso la strada principale denominata Strada Provinciale N.6 del SILE e tale viabilità d'accesso è a fondo asfaltato, comprensiva di urbanizzazione primaria, illuminazione pubblica ed acquedotto; l'edificio può essere considerato inoltre in zona periferia rispetto al centro di Zoppola. L'immobile oggetto della presente perizia è facilmente accessibile dalla strada principale, ben dotato di parcheggi ed aree verdi ma non è dotato nelle immediate

dell'udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569c.p.c..

Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre alla copia cartacea completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom.

### **RELAZIONE:**

Letti gli atti del fascicolo, integrata la documentazione mancante, acquisita la documentazione presso gli uffici competenti, procedevo alla stesura della presente perizia. L'inizio delle operazioni (per quanto riguarda il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento), veniva fissato per il giorno 03-07-2012; la parte esecutata ne veniva informata a mezzo raccomandata, con esito di riscontro. In tale circostanza, mi recai sul luogo oggetto di pignoramento riscontrando la presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la quale mi fece accedere ai locali oggetto di pignoramento senza nessuna particolare difficoltà, nonché ai terreni limitrofi anch'essi oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n.1

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

CATASTO FABBRICATI E TERRENI COMUNE DI ZOPPOLA (PN) Visura per Soggetto (Allegato 1)

INTESTATARI:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1



3) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

4) **Indichi**, l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

5) **Indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibile necessaria a puro titolo indicativo.

6) **Dica**, se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

7) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota: se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, la parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**a) proceda**, in caso contrario alla stima dall'interno, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo,

vicinanze di servizi principali, quali autobus, negozi e quant'altro di prima necessità.

- L'immobile in oggetto è stato oggetto di manutenzione straordinaria e ampliamento con più concessioni edilizie a partire dalla prima per "COSTRUZIONE DI RECINZIONE DI UN FONDO AGRICOLO" autorizzato dal seguente atto amministrativo Autorizzazione Edilizia N.07/033 riportante data 30 Aprile 2007 intestato alla [REDACTED] e [REDACTED] e rilasciata dal Comune di Zoppola ;
- Successivamente in data 7 Maggio 2007 con numero di protocollo n.0005734/A e numero di Pratica Edilizia 07/045, Autorizzazione edilizia n.07/033 intestato alla [REDACTED] e [REDACTED] per "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO AD USO AGRITURISTICO ED ABITATIVO PER I CONDUTTORI DELL'AZIENDA - IN PRECARIO.
- In data 25 Giugno 2007, viene rilasciata dal Comune di Zoppola una Autorizzazione Edilizia in precario riportante N. 07/071 e pratica edilizia n.07/122 intestato alla [REDACTED] e [REDACTED] per "INSTALLAZIONE CHIOSCO AD USO SPACCIO AZIENDALE - IN PRECARIO".
- In data 21 Marzo 2008, viene rilasciato dal Comune di Zoppola una Variante alla prima Concessione Edilizia avente N.07/050 riportante numero di protocollo n. 006563/A e numero di Autorizzazione Edilizia n. 07/046 per "LAVORI PER MODIFICHE INTERNE PER SPOSTAMENTO PARETINE E MODIFICHE FORI ESTERNI, IMPIANTI ELETTRICI E TERMO IDRAULICI, SU UN EDIFICIO AD USO AGRITURISTICO ED ABITATIVO PER I CONDUTTORI DELL'AZIENDA, tale autorizzazione viene rilasciata a nome della [REDACTED] e [REDACTED]
- In data 18 Aprile 2008, viene rilasciato dal Comune di Zoppola una Variante alla (seconda Pratica Edilizia N.07/051) riportante numero di Pratica Edilizia N.07/051/V1 ed avente numero di autorizzazione Temporanea n.086/026 per lavori di "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO AD USO AGRITURISTICO ED ABITATIVO PER I CONDUTTORI DELL'AZIENDA - VARIANTE N.1 ALL'AUTORIZZAZIONE IN PRECARIO.
- In data viene rilasciata sempre dal Comune di Zoppola una ulteriore Autorizzazione Edilizia, avente numero di pratica edilizia N.08/049/AMB e

depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in tal caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

9) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della causa coniugale;

10) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11) **Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

12) **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **Determini** il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge

aventi certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei

Titolo di provenienza, e attuale proprietà – storico ventennale

- 1) PRIMA Compravendita a rogito Notaio Dottoressa Annalisa Gandolfi, per la quota di 1/1, numero di repertorio n.62566/14553, Registro Generale N.2541, Registro particolare N.1593 del 31/01/2007 - ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;

Soggetti a favore: In qualità di acquirente

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1

Soggetti contro: In qualità di venditore "CORPO A"

Soggetto n.1

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] quota di 2/4

Soggetto n.2

[REDACTED]  
[REDACTED] per  
la quota di 1/4

Soggetto n.3

[REDACTED]  
[REDACTED] per  
la quota di 1/4

Catasto Terreni:

F.7 M.146 FABB. RURALE HA 0.05.20

F.7 M.145 SEM. ARBOR. 2 HA 0.17.40 RD € 17,97 RA € 12,13

F.7 M.224 SEM. ARBOR. 3 HA 0.11.90 RD € 10,14 RA € 7,68

- Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;
- Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza di circa cm. 230/240 dal pavimento esistente;
- Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, vasca, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio;
- Serramenti interni in legno tamburato;
- Serramenti esterni in legno con vetratura a basso emissivo ed a protezione balconi in legno massiccio;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera colorata;
- Alcune pareti interne sono state ricavate delle zone con sassi a vista, interrotte per alcuni tratti da pietre fatte a mano in laterizio.
- Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento classico con caldaia per produzione di acqua calda sanitaria funzionante a gas metano con elementi scaldanti in acciaio;
- Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc;
- Impianto fognario del tipo statico con vasca di raccolta biologica Imoff posta all'esterno del piano terra, e rispetto all'ingresso dell'agriturismo posta al nord;
- Inoltre l'impianto di raccolta delle acque piovane e dell'impianto fognario, come da tavole grafiche allegate, converge in un bacino di sub irrigazione posto al di sotto del livello di strada.
- Lo stato di manutenzione interno e di conservazione, sia dell'immobile ad uso abitazione, che sia dell'immobile ad uso agriturismo è da ritenersi buono.

Soggetti contro: In qualita di venditore "CORPO B"

Soggetto n.1

[REDACTED]  
[REDACTED] per la  
quota di 6/8

Soggetto n.2

[REDACTED]  
[REDACTED] per  
la quota di 1/8

Soggetto n.3

[REDACTED]  
[REDACTED] per  
la quota di 1/8 (Allegato 2)

Catasto Terreni:

F.7 M.213 SEM. ARBOR. 2 HA 0.30.80 RD € 31,81 RA € 21,47

- 2) **SECONDA** Compravendita a rogito Notaio Dottoressa Annalisa Gandolfi, per la quota di 1/1, numero di repertorio n.62566/14553, Registro Generale N.2541, Registro particolare N.1593 del 31/01/2007 - ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;

Soggetti a favore: In qualità di acquirente

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1

Soggetti contro: In qualita di venditore

Soggetto n.1

[REDACTED]  
[REDACTED] per  
la quota di 1/8

Catasto Terreni:

F.7 M.147 SEM. ARBOR. 2 HA 0.21.80 RD € 22,52 RA € 15,20

F.7 M.225 SEM. ARBOR. 3 HA 0.17.30 RD € 14,74 RA € 11,17 (Allegato 3)

Risposta al quesito n.2

Conformità del bene oggetto di pignoramento:

La conformità tra la descrizione attuale dei beni ( indirizzo, numero civico, piano interni, dati catastali), e quella contenuta nel pignoramento immobiliare sono uguali, e ne consentono l'individuazione.

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni del bene oggetto di pignoramento:

1) Dati relativi al Primo titolo:

Generalità: Nota di Trascrizione annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblicità Immobiliare del 09/02/2007 Registro Particolare n.1592, Registro Generale n.2540, Numero di repertorio 62566/14553 Atto Notarile Pubblico UFFICIALE NOTAIO GANDOLFI ANNALISA-ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA.

**Trascrizione a favore**

Soggetto n.1:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1

**Trascrizione Contro**

Soggetto n.1:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 2/4

Soggetto n.2:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/4

Soggetto n.3: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di 1/4 (Allegato 4)

2) Dati relativi al Secondo titolo:

Generalità: Nota di Trascrizione annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblicità Immobiliare del 09/02/2007 Registro Particolare n.1593, Registro Generale n.2540, Numero di repertorio 62566/14553 Atto Notarile Pubblico UFFICIALE NOTAIO GANDOLFI ANNALISA-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

**Trascrizione a favore**

Soggetto n.1: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di proprietà pari a 1/1

**Trascrizione Contro**

Soggetto n.1: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di 6/8

Soggetto n.2: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di 1/8

Soggetto n.3: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di 1/8 (Allegato 5)

3) Dati relativi al Terzo titolo:

Generalità: Nota di Trascrizione annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblicità Immobiliare del 26/05/2005 Registro Generale n.9016, Registro Particolare 2072, Numero di repertorio 106 Atto Notarile Pubblico UFFICIALE NOTAIO GANDOLFI ANNALISA IPOTECA VOLONTARIA 0176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



**Iscrizione a favore**

Soggetto n.1: [REDACTED]

per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

**Iscrizione Contro**

Soggetto n.1: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1  
relativamente all'unità negoziale n.1

Unità Negoziale N.1:

Catasto Urbano:

- 1) Foglio 7, Particella 422, Subalterno 1, Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) Rendita € 5.919,00 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 2) Foglio 7, Particella 422, Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazione del tipo civile) Classe 2, Consistenza vani 4,5 - Rendita € 348,61 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 3) Foglio 7, Particella 422, Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazione del tipo civile) Classe 2, Consistenza vani 5,0 - Rendita € 387,34 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;

Catasto Terreni:

- 1) Foglio 7, Particella 224, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 3, PORZIONE AA -SUPERFICE: Ha 0,00 – Are 11 - Ca 00 R.D. € 9,37 R.A. € 7,10  
Foglio 7, Particella 224, Porzione AB, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, PORZIONE AB – SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 00 - Ca 90 R.D. € 0,77 R.A. € 0,58 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 2) Foglio 7, Particella 213, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 30 - Ca 80 R.D. € 31,81 R.A. € 21,47 per la quota di proprietà pari a 1/1;

3) Foglio 7, Particella 225, Qualità Seminativo, Classe 3, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 17 - Ca 30 R.D. € 14,74 R.A. € 11,17 per la quota di proprietà pari a 1/1;

4) Foglio 7, Particella 419, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 15 - Ca 50 R.D. € 16,01 R.A. € 10,81 per la quota di proprietà pari a 1/1;

5) Foglio 7, Particella 421, Qualità Seminativo, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 15 - Ca 60 R.D. € 16,11 R.A. € 10,88 per la quota di proprietà pari a 1/1;

6) Foglio 7, Particella 422, ENTE URBANO  
SUPERFICE (MQ): Ha 0,00 – Are 13 - Ca 30 per la quota di proprietà pari a 1/1; (Allegato 6)

#### 4) Dati relativi al Quarto titolo:

Generalità: Nota di Trascrizione annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblicità Immobiliare del 24/08/2011 Registro Generale n.12794, Registro Particolare 8821, Numero di repertorio 1129 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PORDENONE – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERNALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

#### **Trascrizione a favore**

Soggetto n.1: [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

#### **Trascrizione Contro**

Soggetto n.1: [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1

Unità Negoziabile N.1:

Catasto Urbano:

1)Foglio 7, Particella 422, Subalterno 1, Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) Rendita € 5.919,00 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;

2)Foglio 7, Particella 422, Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazione del tipo civile) Classe 2, Consistenza vani 4,5 - Rendita € 348,61 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;

3)Foglio 7, Particella 422, Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazione del tipo civile) Classe 2, Consistenza vani 5,0 - Rendita € 387,34 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;

Catasto Terreni:

1)Foglio 7, Particella 224, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 3, PORZIONE AA -SUPERFICE: Ha 0,00 – Are 11 - Ca 00 R.D. € 9,37 R.A. € 7,10

Foglio 7, Particella 224, Porzione AB, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, PORZIONE AB – SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 00 - Ca 90 R.D. € 0,77 R.A. € 0,58 per la quota di proprietà pari a 1/1;

2)Foglio 7, Particella 213, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 30 - Ca 80 R.D. € 31,81 R.A. € 21,47 per la quota di proprietà pari a 1/1;

3)Foglio 7, Particella 225, Qualità Seminativo, Classe 3, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 17 - Ca 30 R.D. € 14,74 R.A. € 11,17 per la quota di proprietà pari a 1/1;

4)Foglio 7, Particella 419, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 15 - Ca 50 R.D. € 16,01 R.A. € 10,81 per la quota di proprietà pari a 1/1;

5)Foglio 7, Particella 421, Qualità Seminativo, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 15 - Ca 60 R.D. € 16,11 R.A. € 10,88 per la quota di proprietà pari a 1/1;

6) Foglio 7, Particella 422, ENTE URBANO

SUPERFICE (MQ): Ha 0,00 – Are 13 - Ca 30 per la quota di proprietà pari a 1/1; (Allegato 7)

Risposta al quesito n.3

Dal Sopralluogo effettuato e dalla documentazione Tecnico-amministrativa è emerso che lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici in atti. Copia delle Planimetrie Catastali (Allegato 8)

Risposta al quesito n.4

Come da estratto del P.R.G.C. aggiornato l'immobile oggetto di pignoramento del Comune di Zoppola (PN), con specifico riferimento ai Foglio 7, Mappale 213-224-225-419-421-422 ricade in Zona E6 "AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO" (Allegato 9)

Risposta al quesito n.5

Dal sopralluogo effettuato e dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa consegnatami in copia fotostatica dall'incaricato del Comune di Zoppola settore "Edilizia Privata" ne deriva che l'immobile oggetto di pignoramento, è stato oggetto di più concessioni edilizie; alle seguenti Concessioni edilizie sono allegati le rispettive tavole grafiche.

Prima Concessione per "COSTRUZIONE DI RECINZIONE DI UN FONDO AGRICOLO" autorizzato dal seguente atto amministrativo Autorizzazione Edilizia N.07/033 e Pratica edilizia n.07/045 riportante data 30 Aprile 2007 intestato alla [REDACTED] e [REDACTED] e rilasciata dal Comune di Zoppola ; (Allegato 10);

Successivamente in data 7 Maggio 2007 con numero di protocollo n.0005734/A e numero di Pratica Edilizia 07/051 intestato alla [REDACTED] e [REDACTED] per "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO AD USO AGRITURISTICO ED ABITATIVO PER I CONDUTTORI DELL'AZIENDA - IN PRECARIO. (Allegato 11);

In data 25 Giugno 2007, viene rilasciata dal Comune di Zoppola una Autorizzazione Edilizia in precario riportante N. 07/071 e pratica edilizia n.07/122 intestato alla [REDACTED] e [REDACTED] per "INSTALLAZIONE CHIOSCO AD USO SPACCIO AZIENDALE - IN PRECARIO". (Allegato 12);

In data 21 Marzo 2008, viene rilasciato dal Comune di Zoppola una Variante alla prima Concessione Edilizia avente N.07/050 riportante numero di protocollo n. 006563/A e numero di Autorizzazione Edilizia n. 07/046 per "LAVORI PER MODIFICHE INTERNE PER SPOSTAMENTO PARETINE E MODIFICHE FORI ESTERNI, IMPIANTI ELETTRICI E TERMO IDRAULICI, SU UN EDIFICIO AD USO AGRISTURISTICO ED ABITATIVO PER I CONDUTTORI DELL'AZIENDA, tale autorizzazione viene rilasciata a nome della [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 13);

In data 18 Aprile 2008, viene rilasciato dal Comune di Zoppola una Variante alla (seconda Pratica Edilizia N.07/051) riportante numero di Pratica Edilizia N.07/051/V1 ed avente numero di autorizzazione Temporanea n.086/026 per lavori di "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO AD USO AGRITURISTICO ED ABITATIVO PER I CONDUTTORI DELL'AZIENDA VARIANTE N.1 ALL'AUTORIZZAZIONE IN PRECARIO.(Alleg. 14);

In data viene rilasciata sempre dal Comune di Zoppola una ulteriore Autorizzazione Edilizia, avente numero di pratica edilizia N.08/049/AMB e N.08/043 per Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate per lavori di "REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E MANUFATTO PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI". (Allegato 15);

Successivamente in data 26 Gennaio 2009, viene rilasciata una D.I.A. riportante numero di protocollo del Comune di Zoppola n. 0001866/A e Pratica Edilizia n.09/009 con integrazione per lavori di "REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E MANUFATTO PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI". (Allegato 16);

A finire in data 03 Marzo 2010 viene, viene rilasciata sempre dal Comune di Zoppola un Permesso di Costruire in sanatoria avente numero N.10/014 e riportante numero di Pratica edilizia N.09/137 per "VERIFICA PARCHEGGI, SCHEMI FOGNATURE E PLANIVOLUMETRICI, NONCHE' PARTICOLARI ARCHITETTONICI". (Allegato 17);

Risposta al quesito n.6

I beni oggetto del seguente pignoramento immobiliare localizzati nel Comune di Zoppola non possono essere venduti separatamente ovverosia: per quanto riguarda l'immobile ad uso Agriturismo e per le abitazioni ad uso dei proprietari non possiedono le caratteristiche organiche e distributive per essere completamente divisi ed essere resi indipendenti fra loro con tutto; mentre per quanto riguarda i terreni son già divisi come ben visibile dalle particelle catastali, e quindi possono essere venduti ai diretti confinanti degli stessi. Si tenga presente inoltre, che sia per i terreni che per l'immobile ad uso abitazione ed agriturismo insiste per entrambi un contratto di locazione che avrà la durata di anni 15 (quindici) e con scadenza il 31 dicembre 2021. (Allegato 18)

Risposta al quesito n.7

Il bene oggetto del seguente pignoramento Immobiliare è pignorato per la quota pari a 1/1 del valore complessivo; intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] e meglio descritti di seguito:

Immobili: facente parte al Catasto Fabbricati Comune di Zoppola (PN)

Catasto Urbano:

- 1) Foglio 7, Particella 422, Subalterno 1, Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) Rendita € 5.919,00 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 2) Foglio 7, Particella 422, Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazione del tipo civile) Classe 2, Consistenza vani 4,5 - Rendita € 348,61 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 3) Foglio 7, Particella 422, Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazione del tipo civile) Classe 2, Consistenza vani 5,0 - Rendita € 387,34 Via Domanins n.71 per la quota di proprietà pari a 1/1;

medio nel libero mercato di una riduzione in via forfettaria del 25%, il CTU dimette qui a seguito il più probabile valutazione sulla realtà del mercato:

1) Immobile ad uso civile abitazione, composta da Piano Primo e Secondo, Il tutto ad un prezzo convenuto di €/mq. 800,00 x mq.230,95	€ 184.760,00
2) Immobile ad uso agriturismo, composta da Piano Terra, Il tutto ad un prezzo convenuto di €/mq.800,00 x mq.301,91	€ 241.528,00
3) Immobile ad uso disbrigo/deposito, al grezzo avanzato posto al piano primo, Il tutto ad un prezzo convenuto di €/mq. 400,00 x mq.45,00	€ 18.000,00
4) Immobile ad uso vano tecnico, posto al piano Terra, Il tutto ad un prezzo convenuto di €/mq.400,00 x mq.44,20	€ 17.680,00
5)Foglio 7, Particella 224, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 3, -SUP. mq. 1100 x €/mq 5,50	€ 6.050,00
Foglio 7, Particella 224, Porzione AB, Qualità Seminativo Arb., Classe 3, SUP. mq 90,00 x €/mq 5.50	€ 495,00
6)Foglio 7, Particella 213, Qualità Seminativo Arborato Classe 3, (attualmente destinata ad area parcheggi e strada di penetrazione interna alla proprietà della Sig.ra <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> -SUP. mq. 3.080 x €/mq 8,50	€ 26.180,00
7)Foglio 7, Particella 225, Qualità Seminativo Classe 3 SUP. mq. 1.730 x €/mq 5,50	€ 9.515,00
8)Foglio 7, Particella 419, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, -SUP. mq. 1.550 x €/mq 5,50	€ 8.525,00
9)Foglio 7, Particella 421, Qualità Seminativo, Classe 2, -SUP. mq. 1.560 x €/mq 5,50	€ 8.580,00
10)Foglio 7, Particella 422, Qualità Seminativo, Classe 2, -SUP. mq. 1.330, detratto della sagoma dell'edificio	€ 5.500,00

esistente che risulta essere pari a circa mq.300; quindi avremmo 1.000 x €/mq 5,50	
COMPLESSIVAMENTE.....	€ 508.813,00
<b>TOTALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> (diconsi euro Cinquentottomilaottocentotredici/00)	<b>€ 508.813,00</b>

Risposta al quesito n.8

L'immobile oggetto del seguente pignoramento come da sopraluogo effettuato dal sottoscritto in data 03/07/2012 risulta essere occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

Risposta al quesito n.9

Non pertinente con l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Risposta al quesito n.10

L'immobile non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

Risposta al quesito n.11

Non pertinente con l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Risposta al quesito n.12

Non sussistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici con l'oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma si fa presente che l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dall'esecutato con tutti i diritti ed obblighi previsti dalla legge.



Risposta al quesito n.13

Fatte le debite ricerche di mercato, per l'immobile oggetto del seguente pignoramento e relativi vani accessori posti nel **Comune di Zoppola**, fatti gli opportuni confronti, tenendo presente che l'immobile è stato finito di ristrutturare nel 2009-2010, ritenuto che sugli immobili presi in esame non gravino altri pesi né perpetui né temporanei tranne che per le pubbliche imposte, ed il contratto di locazione a tutt'oggi in essere sia per i terreni che per l'immobile ad uso abitazione ed agriturismo, che avrà la durata di anni 15 (quindici) con scadenza il 31 dicembre 2021; valutate le disposizioni edilizie urbanistiche, applicando al valore medio nel libero mercato di una riduzione in via forfettaria del 25%, il CTU dimette qui a seguito la più probabile valutazione di mercato:

1) Immobile ad uso civile abitazione, composta da Piano Primo e Secondo, Il tutto ad un prezzo convenuto di €/mq. 800,00 x mq.230,95	€ 184.760,00
2) Immobile ad uso agriturismo, composta da Piano Terra, Il tutto ad un prezzo convenuto di €/mq.800,00 x mq.301,91	€ 241.528,00
3) Immobile ad uso disbrigo/deposito, al grezzo avanzato posto al piano primo, Il tutto ad un prezzo convenuto di €/mq. 400,00 x mq.45,00	€ 18.000,00
4) Immobile ad uso vano tecnico, posto al piano Terra, Il tutto ad un prezzo convenuto di €/mq.400,00 x mq.44,20	€ 17.680,00
5)Foglio 7, Particella 224, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 3, -SUP. mq. 1100 x €/mq 5,50	€ 6.050,00
Foglio 7, Particella 224, Porzione AB, Qualità Seminativo Arb., Classe 3, SUP. mq 90,00 x €/mq 5.50	€ 495,00
6)Foglio 7, Particella 213, Qualità Seminativo Arborato Classe 3, (attualmente destinata ad area parcheggi e strada di penetrazione interna alla proprietà della Sig.ra [REDACTED] -SUP. mq. 3.080 x €/mq 8,50	€ 26.180,00

Corona Glenda) -SUP. mq. 3.080 x €/mq 8,50	
7)Foglio 7, Particella 225, Qualità Seminativo Classe 3 SUP. mq. 1.730 x €/mq 5,50	€ 9.515,00
8)Foglio 7, Particella 419, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, -SUP. mq. 1.550 x €/mq 5,50	€ 8.525,00
9)Foglio 7, Particella 421, Qualità Seminativo, Classe 2, -SUP. mq. 1.560 x €/mq 5,50	€ 8.580,00
10)Foglio 7, Particella 422, Qualità Seminativo, Classe 2, -SUP. mq. 1.330, detratto della sagoma dell'edificio esistente che risulta essere pari a circa mq.300; quindi avremmo 1.000 x €/mq 5,50	€ 5.500,00
COMPLESSIVAMENTE.....	€ 508.813,00
<b>TOTALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> <b>(diconsi euro Cinquentottomilaottocentotredici/00)</b>	<b>€ 508.813,00</b>

Risposta al quesito n.14

L'esecutato alla data del 05/06/2012, risulta essere di Stato ██████████ atto depositato presso l'Ufficio " Servizi Demografici." Del Comune di Zoppola, atto ██████████ (Allegato 19 )

Risposta al quesito n.15

Il bene in esame, ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, come modificato e integrato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n.311 e successive modifiche ed integrazioni, risulta essere dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE).

- Attività Agrituristica; (Allegato 20)

- Appartamento "A"; (Allegato 21)

Catasto Terreni:

- 1) Foglio 7, Particella 224, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 3, PORZIONE AA -SUPERFICE: Ha 0,00 – Are 11 - Ca 00 R.D. € 9,37 R.A. € 7,10  
Foglio 7, Particella 224, Porzione AB, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, PORZIONE AB – SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 00 - Ca 90 R.D. € 0,77 R.A. € 0,58 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 2) Foglio 7, Particella 213, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 30 - Ca 80 R.D. € 31,81 R.A. € 21,47 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 3) Foglio 7, Particella 225, Qualità Seminativo, Classe 3, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 17 - Ca 30 R.D. € 14,74 R.A. € 11,17 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 4) Foglio 7, Particella 419, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 15 - Ca 50 R.D. € 16,01 R.A. € 10,81 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 5) Foglio 7, Particella 421, Qualità Seminativo, Classe 2, SUPERFICE(MQ): Ha 0,00 – Are 15 - Ca 60 R.D. € 16,11 R.A. € 10,88 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 6) Foglio 7, Particella 422, ENTE URBANO  
SUPERFICE (MQ): Ha 0,00 – Are 13 - Ca 30 per la quota di proprietà pari a 1/1;
- 7) Foglio 7, Particelle 146 / 418 / 420 sono stati SOPRESSI DANDO ORIGINE AL FG. 7, PARTICELLA 422

Eseguiti i relativi conteggi, fatti gli opportuni confronti, tenendo presente che l'immobile è stato finito di ristrutturare nel 2009-2010, valutate le disposizioni edilizie urbanistiche, applicando al valore medio nel libero mercato di una riduzione in via forfettaria del 25%, il CTU dimette qui a seguito il più probabile valutazione sulla realtà del mercato:

– Appartamento “B”; (Allegato 22)

Risposta al quesito n.16

Il bene in esame, essendo stato edificato ante 1967, ma ristrutturato dopo dell’entrata in vigore della Legge 46/90 (NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI) pertanto si allega documentazione rilasciata dal Comune di Zoppola, che risulta agli atti:

– Relativamente alla Concessione n.07/50; (Allegato 23)

– Relativamente alla Concessione n.07/05 – 07/051/V1 (Allegato 24)

AD INTEGRAZIONE DI TALE DOCUMENTAZIONE SI ALLEGA

– Dichiarazioni di Agibilità del Committente e del D.L.; (Allegato 25)

– Certificati di Agibilità; (Allegato 26)

– Dichiarazione di conformità delle opere e Collaudo Statico; (Allegato 27)

– Asseverazione per il sup. barriere architettoniche (Allegato 28)

– Certificato di conformità caratteristiche acustiche; (Allegato 29)

– Rapporto analisi acqua potabile da pozzo (Allegato 30)

– Dichiarazione di avvenuto accatastamento immobile; (Allegato 31)

Risposta al quesito n.17

Alla data del 29-06-2012 il Comune di Zoppola (PN) certifica che per l’edificio censito al codesto Comune in Via Domanins n.71 edificato sull’area distinta al Catasto fabbricati al Foglio 31, Mappale 289, non risultano essere in corso provvedimenti sanzionatori. (Allegato 32)

## ULTERIORI PRECISAZIONI

L'esecutata   
  
 (Allegato 33).

Copia della Visura storica per immobile oggetto di pignoramento immobiliare; (Allegato 34)

Copia dell'estratto in mappa per immobile oggetto di pignoramento immobiliare; (Allegato 35)

Copia dell'estratto della "Banca dati delle quotazioni Immobiliari " inerenti alla zona interessata ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, (Allegato 36).

Copia dell'estratto dei "Valori agricoli medi della provincia" inerenti alla zona interessata ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, (Allegato 37).

Copia della documentazione rilasciata dal Comune di Zoppola, che attesta che il fabbricato risulta edificato anteriormente alla data del 1 settembre 1967; (Allegato 38).

Copia della documentazione Fotografica; (Allegato 39).


Copia del Modello Richiesta Dati inerenti all'esecutato, ed al soggetto che occupa l'immobile (Allegato 40).

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

Sacile, lì 20-08-2012

**IL C.T.U.**  
**Brisotto Geometra Oscar**

  
BRISOTTO  
OSCAR  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
FORDENONI

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0091210 del 21/01/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Domanins

civ. 71

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 422

Subalterno: 1

Completato da:

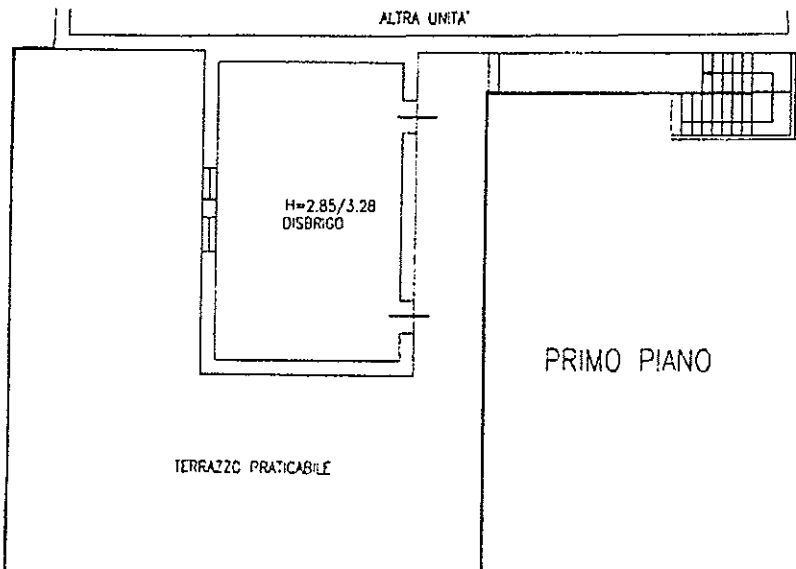
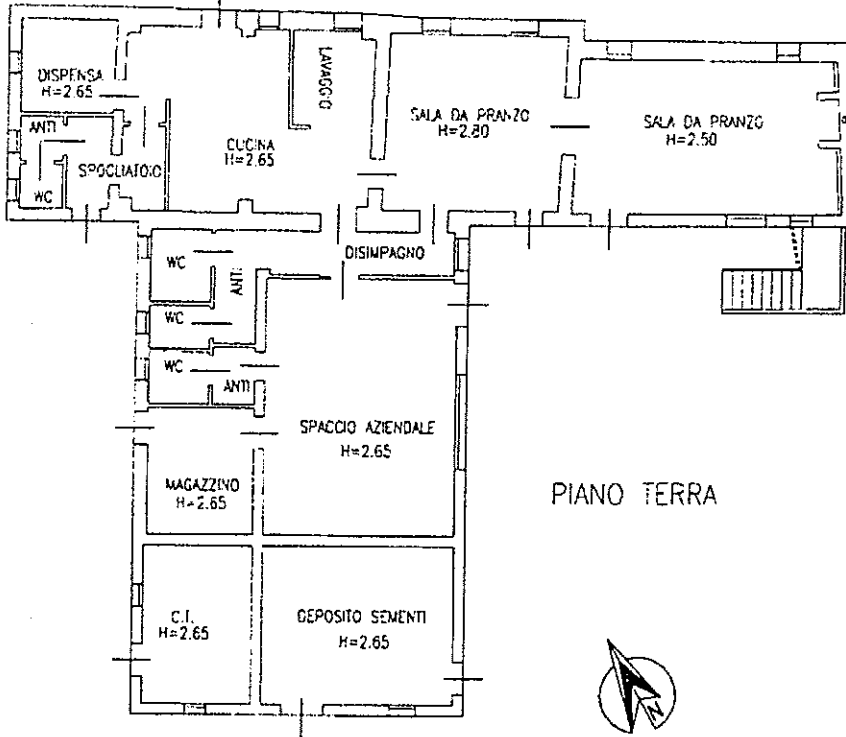
Iscritto all'albo:  
**Geometri**

prov. Pordenone

n. 785

Scheda n. 1

Scala 1:200



VIA DOMANINS n. 71 piano T-R

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0094210 del 21/04/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Domanins

civ. 71

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 422

Subalterno: 2

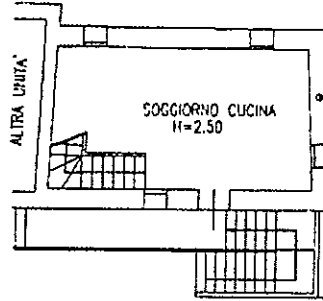
Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

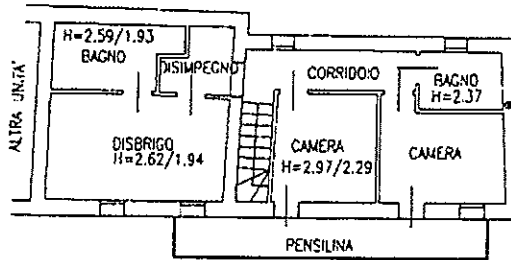
Prov. Pordenone

N. 785

Scheda n. 1      Scala 1:200



PRIMO PIANO



SECONDO PIANO

VIA DOMANINS n. 71 piano: 1-2;

Una Planimetria in atti

tr: 08/05/2012 - n. PN0090810 - Richiedente BRISOTTO

tschede: 1 -- Formato di acq.: A4(210x297) -- Fatt. di scala: 1:1



Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0090811 del 21/05/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Domanins

civ. 71

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 422

Subalterno: 3

Compilata da:

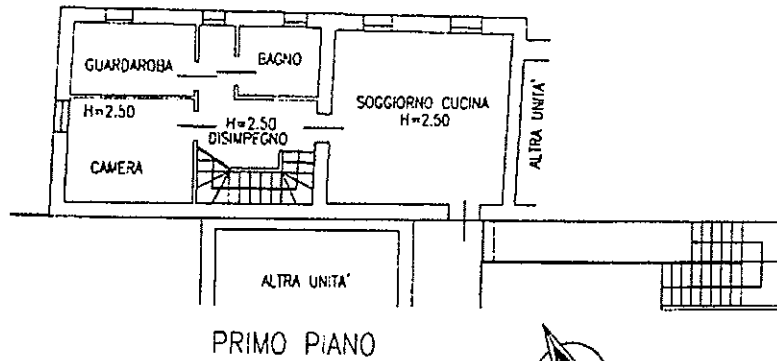
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

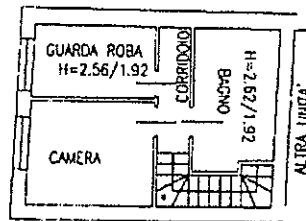
N. 785

Scheda n. 1

Scala 1:200



PRIMO PIANO



SECONDO PIANO

VIA DOMANINS N. 71 PIANO 1°

Una Planimetria in atti