



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL FRIULI VENEZIA GIULIA Soc.
Coop.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. LUANA TUNINI

CF: TNNLNU65P50E098E

con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C

telefono: 0481787031

email: luanatunini@alice.it

PEC: luana.tunini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

FABBRICATO AGRICOLO PER ATTIVITA' AGRITURISTICA ubicato in CAPRIVA DEL FRIULI (GO), VIA MAZZINI 26, della superficie commerciale di **398,82 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale

Trattasi di fabbricato agricolo - che si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra - recentemente ristrutturato (anno 2005) per essere adibito ad attività agrituristica con la presenza di quattro alloggi.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 8 particella 362/2, qualità: ente urbano, superficie 412 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 8, particella 362/2, sub -, categoria D/10, rendita Euro 1.292,00, indirizzo catastale: via Mazzini n.16, piano: T-1-2.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - Partita Tavolare Web 142 del C.C. di Capriva del Friuli

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 362/2 fabbricato e corte

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i.

In base ai titoli in atti sub GG.NN. 932/2006 – 507/2011 di Cormòns.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	398,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 304.930,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 274.400,00
Data della valutazione:	23/03/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione del sopralluogo é emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto è destinato ad attività agrituristica gestita dalla famiglia dell'esecutata.

Nel merito, la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 30/08/2022, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati a nome della debitrice con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 31/08/2022, comunicando l'esito negativo della ricerca - eseguito per il periodo temporale degli ultimi dieci anni - per l'immobile segnalato.

Il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si è svolto il giorno 23/11/2022 - alla presenza della figlia dell'esecutata la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche con le quali corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche del compendio immobiliare, anche al fine di verificare la sua corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la sua conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alla planimetria catastale.

Nel contempo, sono state anche rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

In data 06/03/2023, a seguito dell'invio alle parti della presente relazione di stima, la difesa di parte debitrice *** DATO OSCURATO *** inviava alla scrivente a mezzo PEC il documento denominato "Osservazioni alla bozza di CTU". Tale documento riportava osservazioni sullo stato di possesso al momento del sopralluogo (Punto 3 della CTU). Ivi veniva osservato che in realtà il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva era stato affittato dalla *** DATO OSCURATO *** alla *** DATO OSCURATO *** con sede in Capriva del Friuli, in forza di contratto sottoscritto in data 11 maggio, della durata di anni 15, fino al 10 maggio 2034. Venivano anche allegati il contratto di affitto e la denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici, protocollo n.20022716580153325.

Nel merito, in conseguenza del contrasto tra le informazioni appena ottenute da parte debitrice, rispetto a quelle recapitate dalla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate con la PEC di data 31/08/2022 - ovvero l'assenza di contratti - la scrivente provvedeva ad inviare in data 08/03/2023 un'ulteriore PEC allo stesso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di richiedere urgenti chiarimenti rispetto a tali incongruenze ed ottenere rilascio di copia di tale contratto. A tale corrispondenza l'Ufficio dava riscontro con PEC in data 09/03/2023, trasmettendo solo il dettaglio della denuncia cumulativa registrata telematicamente da *** DATO OSCURATO *** precisando che la stessa impresa è obbligata a detenere l'originale non allegato in fase di registrazione.

Dalla denuncia cumulativa ricevuta dalla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate e che si allega, si evince che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato locato, assieme a due fondi rustici non compresi in questa procedura esecutiva, dalla *** DATO OSCURATO *** alla *** DATO OSCURATO *** , in forza di contratto di affitto di durata quindicennale (dal 11/05/2019 al 10/05/2034) al canone complessivo di €7.500,00 (pari ad € 500,00 annui).

La scrivente non può esprimere alcun giudizio in merito alla congruità del canone di affitto, perché riguarda anche altri beni che non sono oggetto della presente procedura. Di tali beni, evidentemente esclusi dall'incarico affidato alla scrivente esperta, non si possiedono tutte le



informazioni indispensabili ai fini della loro valutazione, considerato peraltro che la valutazione di qualsiasi immobile non può prescindere da un preliminare sopralluogo.

Dello stato di occupazione così accertato, la scrivente ne terrà comunque conto in sede di valutazione apportando una riduzione del valore in misura percentuale (vedi Capitolo 9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. web 142 - C.C. di Capriva del Friuli
Foglio C**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Diritto di ipoteca volontaria attiva, in base al contratto di mutuo stipulato il 19/07/2006 a firma del Not. Marrocco rep. 34452, intavolata il 27/07/2006 a Cormòns sub G.N. 932/2006, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €525.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

interessi al tasso annuo del 4,643%, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.

PARTITA ACCESSORIA

Prenotazione **diritto di ipoteca giudiziale simultanea**, intavolata il 17/09/2019 a Gradisca d'Isonzo sub G.N.1963/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €685.000,00.

Importo capitale: €681.784,47.

e quant'altro come in P.Principale, a peso del c.t. 1° della P.T. web 142 di Capriva del Friuli.

PARTITA PRINCIPALE

P.T. web 141 di questo Comune Censuario.

PARTITA ACCESSORIA

Prenotazione **diritto di ipoteca giudiziale simultanea**, intavolata il 18/06/2020 a Gradisca d'Isonzo sub G.N.1742/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 80.000,00.



Importo capitale: 55.294,08,
 ed interessi come da titolo a peso del c.t. 1° della P.T. web 142 di Capriva del Friuli.
PARTITA PRINCIPALE
 P.T. 11880 di questo comune censuario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, intavolato il 15/07/2022 a Gradisca d'Isonzo sub G.N. 2013/2022 per l'esazione del credito di Euro 237.836,54 oltre successive occorrenze a peso del c.t.1°, promossa da *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare dd. 13/06/2022 ritualmente notificato.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. web 142 - C.C. di Capriva del Friuli
 Foglio B**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
 per la quota di 1/1, in forza del Certificato di Eredità dd.12.05.2011 N.C.596/2011 Cron.1039, intavolato il 03/06/2011 a Cormòns sub G.N. 507/2011.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriva del Friuli con riferimento al compendio oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 04/008 rilasciata il 06/05/2004 Prot.n.2754, a seguito di istanza presentata il 12/02/2004 Prot.n.929, e successiva **Denuncia di Inizio Attività di Variante** depositata il 25/10/2005 Prot.n.6397, intestate a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"ristrutturazione edilizia per ristrutturazione di un edificio per attività turistica"*.

La **Domanda di Agibilità** é stata presentata il 26/10/2005 Prot.n.6429, ma il Certificato di Agibilità non é stata rilasciato dal Comune competente.

Nel merito si presume che l'agibilità sia da ritenersi attestata, benché non rilasciata dal Comune competente, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art.28 della Legge Regionale n°9/2009, i quali recitano testualmente:

"3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile del procedimento rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'Azienda per i servizi sanitari, qualora previsto dalla legge. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni."

Concessione edilizia N. 57/84 rilasciata il 17/05/1985 con il Prot.n.1524 a seguito di istanza presentata il 07/02/1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di una recintazione e di un ripostiglio annesso alla residenza".

Comunicazione attività edilizia libera presentata il 26/01/2015 con **Prot.N. 343/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"modifiche interne in un fabbricato agricolo a destinazione agrituristica"*.

Concessione edilizia N. 94/004 rilasciata il 03/03/1994 con il Prot.n.1077, a seguito di istanza presentata il 12/01/1994 con il Prot.n.118, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *"ampliamento"*.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Capriva del Friuli, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea O – mista residenziale urbana e agricola ed è compreso tra gli Edifici da tutelare e valorizzare così come individuati nella Tavola P3 del P.R.G.C. e normati dall'Allegato 2" del P.R.G.C. stesso, al quale si rinvia per ogni dettaglio.

Mentre per informazioni precise in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

“Art. 28 ZONA OMOGENEA O: mista residenziale urbana e agricola

Tale zona comprende gli insediamenti esistenti e relative aree di pertinenza a destinazione residenziale e agricola.



1.1 DESTINAZIONI D'USO

- a) agricola
- b) residenziale

1.2 INTERVENTI AMMESSI

1.2.1

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria*

relativamente a:

- *Strutture produttive aziendali quali stalle*

1.2.2

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Nuova costruzione*
- *Ristrutturazione urbanistica*

relativamente a:

- *Edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo dell'imprenditore agricolo a titolo principale o degli altri soggetti ammessi dalle normative vigenti*
- *Edifici relativi alle strutture produttive aziendali quali ricoveri attrezzi e macchine agricole, magazzini, annessi rustici da parte degli imprenditori agricoli a titolo principale e delle società esercitanti l'attività agricola solamente se iscritti agli appositi albi o registri*
- *Edifici adibiti ad attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali, uffici aziendali*
- *Cantine*

1.2.3

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria*
- *Restauro e risanamento conservativo*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Ampliamento*

relativamente a:

- *Edifici e locali destinati ad attività agrituristiche da parte degli imprenditori agricoli a titolo principale e delle società esercitanti l'attività agricola solamente se iscritti agli appositi albi o registri*

1.3 INTERVENTI NON AMMESSI

- *Cambio di destinazione d'uso a stalla di locali esistenti.*

1.4 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1.4.1 Per edifici a destinazione residenziale



Incrementi volumetrici nei limiti indicati al successivo art. 35.6, nel rispetto delle prescrizioni edilizie ed urbanistiche di cui all'art. 9.3, 9.4, 9.6 e di quanto contenuto nell'All.2 - Indirizzi di tecnica costruttiva per gli interventi sull'edificato esistente e di nuova costruzione.

1.4.2 Per gli edifici a destinazione diversa dalla residenza

Per gli edifici tipo magazzini, stalle, porcili, rimesse di mezzi agricoli, ecc., dismessi dal loro uso è sempre possibile il loro recupero all'uso agricolo e non residenziale. Nel caso in cui i parenti di primo e secondo grado dell'imprenditore agricolo a titolo principale intendano realizzare in ristrutturazione la loro "prima casa", questo è loro concesso anche negli edifici di cui al paragrafo precedente. Tali interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni edilizie ed urbanistiche di cui all'art. 9.3, 9.4, 9.6 e di quanto contenuto nell'All.2 - Indirizzi di tecnica costruttiva per gli interventi sull'edificato esistente e di nuova costruzione.

1.4.3 Per i fabbricati rurali esistenti o la costruzione di nuovi edifici rurali non residenziali

- *· Q max 0,50 mq/mq*
- *· If max 4 mc/mq*
- *· H max ≤ altezza degli edifici preesistenti e/o limitrofi*
- *· Dc filo edilizio consolidato o minimo m. 5,00*
- *· De nel rispetto delle distanze minime previste dal Cod. Civ.*
- *· Le attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli dovranno essere tali da non provocare disturbo alla funzione residenziale della zona, sia dal punto di vista de lrumore che delle emissioni di ogni tipo.*

1.5 DEROGHE

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà (Dc), in presenza di nulla-osta del proprietario confinante, potrà essere ridotta al minimo previsto dal Codice Civile.

Nei casi di ampliamento si dovranno osservare le norme di cui all'art. 35.6 nel rispetto dell'indice fondiario (If) massimo di 4 mc/mq.

1.6 MODALITA' ATTUATIVA

Diretta (art.2.1).

1.7 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La superficie accessoria delle pertinenze anche se di tipo prefabbricato e delle serre di altezza superiore a 1,50 m. (misurata fra il terreno naturale ed il punto più alto) è equiparata alla superficie utile ai fini del calcolo del volume.

Art. 35 NORME PARTICOLARI PER LE COSTRUZIONI

1.1 COSTRUZIONI INTERRATE

Fatto salvo quanto prescritto dalla relazione geologica e al successivo art.38, la realizzazione di costruzioni interrato costituenti pertinenza di edifici principali fuori terra, è ammessa in tutte le zone residenziali (B-C-O), a servizi e attrezzature collettive (S), artigianali-industriali (D), commerciali (H), turistica - La Baita (G4a) e di interesse agricolo (E5-E6) con le seguenti prescrizioni:

- *il rapporto tra la somma della superficie coperta dei fabbricati più la superficie dei locali interrati sporgente dalla superficie coperta, e la superficie fondiaria del lotto non deve superare 0,50 mq/mq.*
- *qualora la superficie utile di tali locali, misurata in proiezione orizzontale, che sporge*



dalla superficie coperta del fabbricato principale superi il 20% di quest'ultima per la parte in eccedenza si dovrà obbligatoriamente prevedere l'inerbimento della soletta di copertura

- la realizzazione di locali del tutto interrati può avere luogo a confine di proprietà e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile
- non è ammessa la realizzazione di locali completamente interrati all'interno delle fasce di rispetto di qualsiasi tipo.

E' ammessa altresì la realizzazione di costruzioni interrate in zona agricola E4d e in zona turistica dei colli G4b con le seguenti prescrizioni:

- devono essere poste almeno cm. 50 sotto il livello del terreno naturale, che successivamente alla realizzazione deve essere ripristinato al profilo originario
- la realizzazione di locali del tutto interrati può avere luogo a confine di proprietà e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile
- non è ammessa la realizzazione di locali completamente interrati all'interno delle fasce di rispetto di qualsiasi tipo.
- Altezza max 4,00 ml
- Quantità 1 per ogni area di pertinenza
- Larghezza parete fuori terra max 10,00 ml

Misure diverse della parete fuori terra potranno essere autorizzate, previo esame della documentazione tecnica relativa, dalla Commissione Edilizia.

1.2 IMPIANTI DI COMBUSTIONE E DEPOSITI DI STOCCAGGIO DI BIOMASSA

A tutela del paesaggio della zona collinare, nelle zone omogenee E4d e G4b, gli impianti di combustione e i depositi di stoccaggio delle biomasse dovranno essere ricavati all'interno di fabbricati esistenti o in costruzioni interrate, anche in deroga alle limitazioni di cui al precedente art. 35.1 relative all'altezza e larghezza parete fuori terra massima.

Gli impianti e depositi di tipo prefabbricato sono ammessi in soprassuolo solo se organicamente inseriti all'interno delle corti o nelle aree di pertinenza, e se risultano non visibili dagli spazi pubblici.

1.3 ANCONE O TEMPIETTI VOTIVI

In tutte le zone di PRGC ad eccezione delle E/2 e P nonché delle aree interessate dalle fasce di rispetto stradale e delle aree per la viabilità è comunque consentita, in attuazione diretta, la realizzazione di piccole ancone o tempietti votivi (di superficie coperta < mq 4), di fontane, di cippi e lapidi commemorative, di statue e relative steli di sostegno.

1.4 STRUTTURE PERTINENZIALI O ARREDI DA GIARDINO

Nelle zone residenziali B e C e, limitatamente per l'intervento b) nelle zone a Verde privato Vp, per una sola volta, per ogni giardino di pertinenza di una o più unità immobiliari esistenti (qualora trattasi di blocchi di appartamenti, vale esclusivamente per l'area condominiale), i seguenti interventi di installazione/collocazione di modeste strutture pertinenziali non incidono sulle volumetrie né sull'indice di copertura dei lotti:

a) gazebo - tettoie completamente aperti sui lati

- · Sc max 10 mq
- · H max 2,50 m
- · Ds - Dc - De distanze minime previste dal Codice Civile



b) casette in legno da giardino

- · Sc max 9 mq
- · H max 2,50 m
- · Ds - Dc - De distanze minime previste dal Codice Civile

Le strutture non potranno avere funzione di ricovero autoveicoli e dovranno comunque risultare compatibili con i caratteri dell'ambiente in cui si collocano.

1.5 PISCINE

La realizzazione di piscine è ammessa nelle zone B, C, O, H, D, G, Vp e nelle zone agricole E4d, E5, E6, nel rispetto dei seguenti criteri prescrittivi:

- è vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale, in area a vincolo cimiteriale;
- dovrà essere localizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di ml 50;
- dovrà inserirsi nella struttura geomorfologica del suolo;
- il piano del bordo superiore della piscina non potrà in nessun punto essere più alto di cm 50 rispetto alla quota originaria del terreno.

1.6 INCREMENTI VOLUMETRICI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

In tutti i casi di ampliamento da realizzarsi utilizzando il disposto normativo di cui ai seguenti punti del presente articolo, il volume, concedibile in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario I_f e al rapporto di copertura Q previsti dal presente piano, se non diversamente disposto dalle norme di zona, potrà essere utilizzato per l'incremento del numero degli alloggi preesistenti se consentito dalle presenti Norme.

1.6.1 Zone omogenee B1, E4d, E5, E6 ed O

E' ammesso, per ciascun alloggio esistente o con concessione edilizia già rilasciata alla data di approvazione della variante al PRG di adeguamento al P.U.R.G. (19.10.1983), un ampliamento volumetrico per motivi igienico-funzionali fino ad un massimo di mc 200 per alloggio. Tale incremento volumetrico è ammesso anche per gli edifici e locali destinati ad attività agrituristica.

L'ampliamento ammesso si potrà sfruttare anche con interventi successivi fino ad esaurimento e, nel caso esso sia già stato sfruttato parzialmente fino alla data di approvazione del presente PRGC, se ne potrà comunque sfruttare nel seguito la residua parte.

Il volume in ampliamento deve essere previsto in aderenza al corpo di fabbrica principale ed in collegamento diretto con questo o in sopraelevazione nel rispetto degli ingombri planimetrici dell'edificio esistente, a meno che non si tratti della costruzione di edifici accessori o pertinenze che possono venire realizzati anche fisicamente staccati dallo stesso.

Nel caso di edifici costituiti da più alloggi sovrapposti, gli ampliamenti ad eccezione di quelli che interessano la costruzione di edifici accessori o pertinenze, sono concessi unicamente sulla base di un progetto unitario riferito alla totalità dell'edificio.

L'intervento di ampliamento di edifici in zona omogenea B1, E4d ed O dovrà rispettare gli indirizzi di tecnica costruttiva contenuta nell'All.2 A-C-D.

Per gli edifici individuati nella tavola tav. P3 - Elementi da tutelare e valorizzare, l'intervento di ampliamento dovrà rispettare gli indirizzi di tecnica costruttiva contenuta nell'All.2 B.

- omissis -

1.7 CASE DI ABITAZIONE UBICATE IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Per gli edifici o unità immobiliari esistenti situati in fascia di rispetto stradale, indipendentemente dalla natura giuridica del proprietario, sono consentiti esclusivamente



interventi di manutenzione edilizia, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma esterna dell'edificio (essendo comunque sempre possibili interventi di demolizione). Interventi di ampliamento degli stessi sono ammessi, previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, entro il limite complessivo massimo di 200 metri cubi di volume utile, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo.

L'intervento di ampliamento volumetrico è ammesso in deroga all'indice I_f e al rapporto di copertura Q . Il volume concedibile in deroga potrà essere utilizzato per l'incremento del numero degli alloggi preesistenti, ove consentito dalle presenti Norme.

1.8 SALVAGUARDIA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI

Ferme restando le previsioni più estensive del presente PRGC, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni del presente PRGC e del Regolamento Edilizio, può comunque essere interessato da interventi di:

- rilevanza edilizia [1] quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*
- ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti.*

1.9 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO FINALIZZATI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Condizione necessaria per l'autorizzabilità di interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti [2] è la residenza nell'edificio di un disabile o persona con comprovata ridotta capacità motoria. I volumi e le superfici autorizzabili saranno le minime necessarie ad assicurare la verifica delle normative di settore.

[1] art.4 comma 2 della L.R.19/2009

[2] art.3 comma 2 della L.R.19/2009

Art. 38 ASPETTI GEOLOGICI

Per gli aspetti geologici il Piano fa riferimento alla relazione geologica che costituisce parte integrante al PRGC stesso.

Con riferimento al Parere n.27/08 espresso dal Servizio geologico, esclusivamente ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 27/1988, riguardante le tematiche di sicurezza idrogeologica del territorio, si recepiscono le seguenti prescrizioni in esso contenute:

- dovrà essere rispettato tutto quanto previsto al capitolo "Normative" alle pagine 18, 19, 20 e 21 della relazione geologica.*
- ad integrazione di quanto sopra indicato, nelle zone individuate con pericolosità P1 dagli elaborati del Progetto del Piano per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino dell'Isonzo non è ammessa la realizzazione di vani interrati.*

La tavola P7 - PAI e Azionamento rappresenta la trasposizione grafica delle perimetrazioni delle diverse aree a pericolosità definite dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) sull'assetto azionativo, e non costituisce adeguamento alle disposizioni del PAI.

Agli effetti del D.Lgs. 152/2006, in attesa della verifica e dell'adeguamento dello strumento di pianificazione al PAI, dovranno comunque essere rispettate le sovraordinate prescrizioni a prescindere dall'effettivo adeguamento dello strumento."



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso il competente ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

In occasione del sopralluogo esperito, confrontando lo stato dei luoghi con i più recenti elaborati grafici progettuali estratti dalle pratiche edilizie n.4/008 e 343/2015, sono state riscontrate al piano terra le seguenti difformità:

- é stato aperto un ampio varco che mette in comunicazione le sale comuni con l'attiguo deposito ora destinato a cucina.

In base alla vigente normativa (L.R. 19/2009 e s.m.i.), tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Si precisa che, in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, la scrivente si trova nell'impossibilità di fornire un quadro dettagliato e definitivo sul punto, poiché pur avendo ottenuto informazioni di carattere generale da parte dell'ufficio deputato per legge a ricevere ed esaminare le istanze, lo stesso ufficio rimanda maggiori dettagli all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia completa degli elaborati scrittografici previsti.

Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni sopra esposte, quanto indicato dalla scrivente in merito al presente punto é da intendersi formulato in termini orientativi - per quanto riguarda la procedura - ed in termini prudenziali - per ciò che attiene agli oneri e costi di regolarizzazione - finalizzato a fornire un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Si ribadisce che tutto quanto sopra riportato fa riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

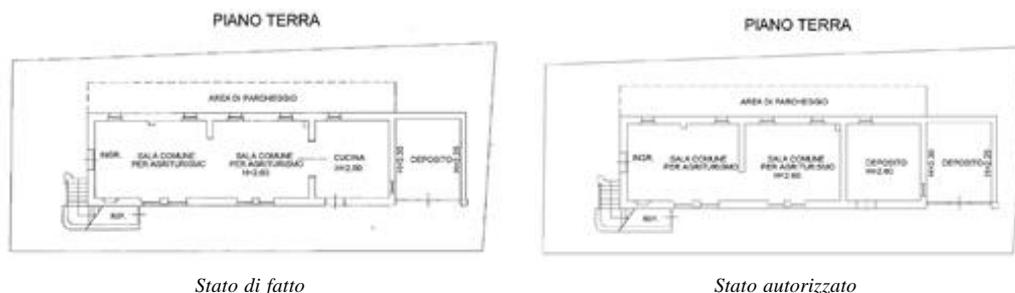
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, oblazione e oneri di legge: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Questa situazione è riferita solamente a i locali al piano terra.



Stato di fatto

Stato autorizzato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, sono state riscontrate le medesime difformità descritte al precedente punto attinente il "Giudizio di conformità edilizia".

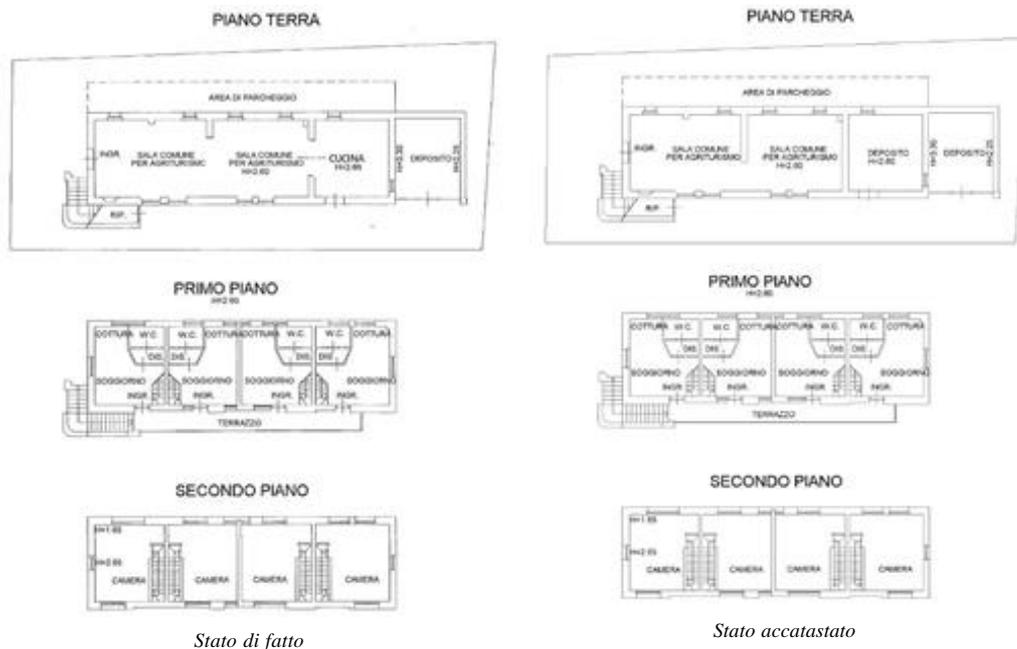
Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Denuncia di Variazione al Catasto dei Fabbricati completa di planimetria catastale aggiornata, contestualmente alla presentazione della pratica di sanatoria precisata al precedente punto 8.1.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali e spese tecniche, compresi oneri di legge: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: BASSA**

E' stata rilevata la seguente difformità:
l'intestazione catastale non risulta aggiornata a seguito della successione di Perco Mario.

Tale difformità é regolarizzabile mediante:

- presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Domanda di Voltura catastale, completa degli allegati di rito.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali e spese tecniche, compresi oneri di legge: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

BENI IN CAPRIVA DEL FRIULI VIA MAZZINI 26

**FABBRICATO AGRICOLO PER ATTIVITA'
AGRITURISTICA**

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO AGRICOLO PER ATTIVITA' AGRITURISTICA ubicato in CAPRIVA DEL FRIULI (GO), VIA MAZZINI 26, della superficie commerciale di **398,82 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale

Trattasi di fabbricato agricolo - che si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra - recentemente ristrutturato (anno 2005) per essere adibito ad attività agrituristica con la presenza di quattro alloggi.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 8 particella 362/2, qualità: ente urbano, superficie 412 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 8, particella 362/2, sub -, categoria D/10, rendita Euro 1.292,00, indirizzo catastale: via Mazzini n.16, piano: T-1-2.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - Partita Tavolare Web 142 del C.C. di Capriva del Friuli

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 362/2 fabbricato e corte

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i.

In base ai titoli in atti sub GG.NN. 932/2006 – 507/2011 di Cormòns.





soggiorno con angolo cottura



scala di accesso al piano sottotetto



servizio igienico al piano primo



camera al piano sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista (urbana e agricola). Le zone limitrofe si trovano anch'esse in area agricola.
Tra i più importanti centri limitrofi c'è il capoluogo Gorizia.
Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica dalla via Mazzini





Panoramica edificio lato interno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l'edificio ben conserva le caratteristiche proprie dell'architettura rurale a corpi disgiunti, con la copertura del corpo principale a due falde e con la linea di colmo del corpo secondario perpendicolare al fronte.

Esso presenta una struttura portante in pietra e laterizio per le murature, con solai parte in struttura lignea lasciata a vista e parte in latero-cemento.

Anche la struttura dei solai di copertura presenta travi e sovrastante tavolato in legno, lasciati a vista.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Sulla facciata prospiciente la pubblica via le forature dei piani primo e sottotetto sono celate da tipici frangisole in mattoni.

In merito alle finiture delle facciate, quelle del corpo principale si presentano intonacate e tinteggiate, mentre sono in pietra locale faccia a vista per ciò che attiene al corpo secondario ad un solo piano che ospita il deposito (ufficio).

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, il compendio oggetto di valutazione misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 319,88 circa, così distribuiti:

Piano terra

• sala comune	mq	38,86	circa netti calpestabili
• sala comune	mq	32,50	circa netti calpestabili
• deposito (cucina)	mq	25,48	circa netti calpestabili
• deposito (ufficio)	mq	22,75	circa netti calpestabili
• ripostiglio sottoscala	mq	4,00	circa netti calpestabili

Piano primo

• terrazzo/ballatoio	mq	20,39	circa netti calpestabili
----------------------	----	-------	--------------------------



Alloggio 1

• soggiorno-cottura	mq	17,85	circa netti calpestabili
• anti-w.c.	mq	2,00	circa netti calpestabili
• doccia-w.c.	mq	3,10	circa netti calpestabili

Alloggio 2

• soggiorno-cottura	mq	17,70	circa netti calpestabili
• anti-w.c.	mq	2,00	circa netti calpestabili
• doccia-w.c.	mq	3,10	circa netti calpestabili

Alloggio 3

• soggiorno-cottura	mq	18,37	circa netti calpestabili
• anti-w.c.	mq	2,00	circa netti calpestabili
• doccia-w.c.	mq	3,10	circa netti calpestabili

Alloggio 4

• soggiorno-cottura	mq	19,65	circa netti calpestabili
• anti-w.c.	mq	2,00	circa netti calpestabili
• doccia-w.c.	mq	3,10	circa netti calpestabili

Piano secondoAlloggio 1

• camera	mq	19,95	circa netti calpestabili
----------	----	-------	--------------------------

Alloggio 2

• camera	mq	19,80	circa netti calpestabili
----------	----	-------	--------------------------

Alloggio 3

• camera	mq	20,45	circa netti calpestabili
----------	----	-------	--------------------------

Alloggio 4

• camera	mq	21,73	circa netti calpestabili
----------	----	-------	--------------------------

Il compendio comprende anche un'area pertinenziale di superficie pari a metri quadrati 412, escluso sedime, che sul lato prospiciente la pubblica via (via Mazzini) è adibita ad area di parcheggio e trattata a ghiaio. La restante area esterna è pavimentata con una palladiana in pietra locale.

La proprietà, con esclusione dell'area destinata a parcheggio, è delimitata verso gli spazi pubblici da una recinzione in muratura intonacata e tinteggiata, con pilastri in mattoni faccia a vista a sostegno del cancello pedonale in ferro lavorato e verniciato. Sul retro dell'edificio l'accesso è garantito da un ampio cancello scorrevole in acciaio verniciato.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state ricavate dal più recente elaborato grafico relativo alla pratica edilizia n. 04/008, verificate attraverso alcune misurazioni a campione effettuate in sede di sopralluogo.

Per quanto attiene alle finiture degli spazi situati al piano terra, di seguito se ne descrivono le caratteristiche principali:

- pavimenti: in cotto nelle due sale comuni; in battuto di cemento nel locale definito deposito negli atti comunali e catastali, ma di fatto cucina; in battuto di cemento anche nel locale definito deposito negli atti comunali e catastali, ma di fatto utilizzato come ufficio;



- finiture murarie: tinteggiatura sulla generalità delle pareti della sala comune e del deposito (cucina) con frapposte alcune porzioni di muratura in mattoni o in pietra faccia a vista; muratura in pietra faccia a vista nel deposito (ufficio);
- finiture soffitti: tinteggiatura sul soffitto delle sale comuni, dove rimane visibile la struttura in travetti di calcestruzzo; solai in travi e tavolato lignei faccia a vista nel deposito (cucina) e nel deposito (ufficio);
- serramenti esterni: in legno e vetro-camera;
- impianti: elettrico; idrico-sanitario; di riscaldamento della sola cucina, mediante termosifone in acciaio collegato alla caldaia di uno degli appartamenti soprastanti e delle sale comuni mediante stufa a legna; di climatizzazione multi split in ogni ambiente.

I quattro alloggi agrituristici si sviluppano ciascuno su due livelli - piani primo e sottotetto – e sono dotati di autonomo accesso dal terrazzo (ballatoio) collegato ad una scala esterna, dei quali se ne descrivono le caratteristiche:

- scala esterna: gradini in pietra bocciardata con parapetto in ringhiera di ferro lavorato e verniciato;
- terrazza/ballatoio: pavimento in battuto di cemento liscio; parapetti in ringhiera di ferro verniciato.

Per ciò che riguarda i quattro alloggi, di seguito se ne descrivono le caratteristiche principali:

- pavimenti: in tavolato di legno verniciato nei soggiorni, nei disimpegni (anti bagno) e nelle camere; in cotto grezzo levigato nelle zone cottura;
- finiture murarie: tinteggiatura sulla generalità delle pareti e dei soffitti dei soli locali al piano primo; parziale rivestimento in tavolato di legno nel soggiorno; in piastrelle di ceramica su parte delle pareti dei disimpegni (anti bagno); travi e tavolato in legno lasciati a vista in tutte le camere (piano sottotetto);
- serramenti esterni: portoncini in legno; infissi in PVC e vetro-camera dotati di zanzariere in corrispondenza della facciata fronte strada, dove sono presenti i frangisole in mattoni che li nascondono alla vista dall'esterno; in legno e vetro-camera sugli altri lati;
- porte interne: in legno con vetro ornamentale con apertura a battente o scorrevole a scomparsa;
- scale interne: in legno di tipo autoportante;
- impianti: elettrico; idrico-sanitario; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaie a gas metano posizionate all'esterno in apposite nicchie realizzate nella facciata interna dell'edificio, con termostati ambiente e corpi scaldanti in acciaio nelle camere, scaldasalviette in alluminio nei servizi igienici e ventilconvettori nei soggiorni; di climatizzazione a split posizionato nelle camere. Gli impianti di riscaldamento sono dotati di "Libretti di Impianto";
- apparecchiature sanitarie: i servizi igienici sono dotati di docce e relativi box, water e bidet, mentre i lavabi sono collocati negli anti-w.c., dove sono presenti anche gli attacchi per le lavatrici, tutte le apparecchiature sono munite di rubinetteria tipo miscelatore monocomando.

In generale, l'edificio appena descritto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono stati rilevati, a vista, significativi segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale. Tuttavia si segnala la presenza di fessurazioni visibili all'interno di una delle camere e delle cavillature nella facciata interna, come si evince dall'allegato "Illustrazione fotografica". Oltre a ciò si segnala la presenza di alcune manifestazioni di umidità all'interno delle sale comuni al piano terra ed in alcune parti delle facciate esterne, anche queste riportate nell'allegato di cui sopra.

Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in sede di sopralluogo, per cui si consiglia di sottoporli a verifica da parte di personale qualificato anche per l'accertamento della loro rispondenza alle normative vigenti.



La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del corpo appena descritto viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale misura metri quadrati 398,82 circa, così come calcolata con i criteri appena esposti

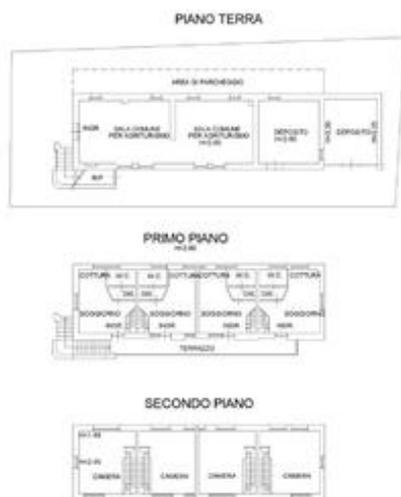
Dagli accertamenti eseguiti, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). A titolo meramente indicativo, si stima prudenzialmente che la spesa per la sua redazione possa ammontare ad €1.500,00 (euro millecinquecento/00).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	359,65	x	100 %	=	359,65
Accessorio indiretto	28,24	x	25 %	=	7,06
Terrazzo / ballatoio	20,39	x	30 %	=	6,12
Corte pertinenziale (escluso sedime)	259,93	x	10 %	=	25,99
Totale:	668,21				398,82



Estratto planimetria catastale



Panoramica sala comune al piano terra

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del presente corpo. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in €820,00 (diconsi euro ottocentoventi/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del compendio.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore di mercato:

- una riduzione pari al 5% (diconsi cinque percento) per lo stato di occupazione;
- una riduzione pari al 10% (diconsi dieci percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria,

che verrà applicata in seguito sul valore complessivo dell'unico lotto (Lotto 1). Il valore finale che ne deriverà, al netto dell'arrotondamento, costituirà il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 398,82 x 820,00 = **327.032,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 327.032,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 327.032,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto, usufruendo dei dati metrici sopra determinati, partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare costituente l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, tenendo conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di rifinitura, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, delle condizioni estrinseche, il tutto come rilevato in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di un valore medio unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto e dell'Ufficio Tavolare di Gorizia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	FABBRICATO AGRICOLO PER ATTIVITA' AGRITURISTICA	398,82	0,00	327.032,40	327.032,40
				327.032,40 €	327.032,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio é pignorato per intero.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 16.351,62**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 304.930,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 30.493,08**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 37,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 274.400,00**

data 23/03/2023

il tecnico incaricato
Geom. LUANA TUNINI

