

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 3/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto N° 02 –
Area edificabile e terreni agricoli**

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Email: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vons 2 - Tesis - Vivaro (PN) - 33099

Descrizione zona: Residenziale periferica

Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

Corpo: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro

località Tesis

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 152, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 27 are 30 ca, reddito dominicale: € 23,97, reddito agrario: € 15,51, [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 153, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 28 are 90 ca, reddito dominicale: € 25,38, reddito agrario: € 16,42, [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 159, qualità Seminativo / vigneto, classe 3, superficie catastale 13 are 30 ca, reddito dominicale: € 11,68, reddito agrario: € 2,11

2. Possesso

Bene: Via Vons 2 - Tesis di Vivaro (PN) - 33099

Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

Corpo: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis

Possesso: Occupato da [REDACTED] contratto affitto fondo rustico legge 203/82

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vons 2 - Tesis di Vivaro (PN) - 33099

Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

Corpo: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via Vons 2 - Tesis di Vivaro (PN) - 33099

Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

Corpo: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. **Comproprietari**

Beni: Via Vons 2 - Tesis di Vivaro (PN) - 33099

Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

Corpo: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis

Comproprietari: Nessuno



6. **Misure Penali**

Beni: Via Vons 2 - Tesis di Vivaro (PN) - 33099

Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

Corpo: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis



Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vons 2 - Tesis di Vivaro (PN) - 33099

Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

Corpo: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località

Tesis

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Vons 2 - Tesis di Vivaro (PN) - 33099

Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

Prezzo da libero: € 41.650,00

Prezzo da occupato: € 41,650,00



Immobili in Vivaro (PN)

Località Tesis

Via Vons 2



Lotto: 02 - Area edificabile e terreni agricoli

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis.

Residenziale sito in Vivaro (PN) CAP: 33099 frazione: Tesis, Via Vons, 2

Note: Il compendio degli immobili pignorati è costituito da un terreno edificabile in zona residenziale (B.2) e un terreno a destinazione agricola (E.4) adiacente alla zona edificabile per uso residenziale. Il lotto viene formato dall'insieme dei terreni pignorati al fine di rendere più appetibile l'area edificabile nella futura procedura di vendita a cui potrà essere associata una zona verde a destinazione agricola.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 152, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 27 are 30 ca, reddito dominicale: € 23,97, reddito agrario: € 15,51

Derivante da: Atto pubblico Notaio Galdolfi Annalisa di Spilimbergo Rep. 64332 del 07.12.2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 153, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 28 are 90 ca, reddito dominicale: € 25,38, reddito agrario: € 16,42

Derivante da: Atto pubblico Notaio Galdolfi Annalisa di Spilimbergo Rep. 64332 del 07.12.2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni: --



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vivaro, foglio 3, particella 159, qualità Seminativo / vigneto, classe 3, superficie catastale 13 are 30 ca, reddito dominicale: € 11,68, reddito agrario: € 2,11

Derivante da: Atto pubblico Notaio Galdolfi Annalisa di Spilimbergo Rep. 64332 del 07.12.2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Vivaro in zona periferica in località Tesis. La zona di ubicazione degli immobili è a prevalente uso residenziale e sono presenti nelle vicinanze alcune attività commerciali di fruizione locale. Il compendio degli immobili pignorati è costituito da un terreno edificabile in zona residenziale (zona B.2) e un terreno agricolo adiacente all'area edificabile (zona E.4.). Il lotto viene formato dall'insieme dei terreni pignorati al fine di rendere più appetibile l'area edificabile nella futura procedura di vendita a cui potrà essere associata una zona verde a destinazione agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona residenziale di Tesis è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali periferiche



Importanti centri limitrofi: Maniago, Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Magredi Meduna.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Pordenone stazione ferroviaria 20 km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di affitto fondo rustico legge 203/82.

Note: Durata del contratto di affitto di fondo rustico di 6 anni con scadenza in data 31.12.2020 (vedasi allegati 6, 14). Il contratto di affitto riguarda le particelle 153, 159 Foglio 3 Comune Vivaro. La particella n. 152 Foglio 3 Comune Vivaro risulta libera e non associata a nessun contratto di affitto di fondo rustico.

La registrazione del contratto di affitto di fondi rustici è avvenuta in data anteriore del pignoramento (vedasi allegati 6, 14).

Il canone di affitto dei terreni risulta congruo per i terreni a seminativo (canone annuo di 72 € per ettaro).

Scadenza del contratto di affitto 31.12.2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:



Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo in data 07/12/2007 ai nn. 64333/15716; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/12/2007 ai nn. 23469/5708; Importo ipoteca: € 202.740,00; Importo capitale: € 135.160,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 30/07/2010 ai nn. 56007/21596; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/08/2010 ai nn. 13210/2632 ; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Trento n. 2064/2014; Registrato a Tribunale di Trento in data 27/12/2014 ai nn. 2064; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/07/2015 ai nn. 8819/1409; Importo ipoteca: € 179.559,18.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 08/01/2019 ai nn. 3542 iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/01/2019 ai nn. 1252/934; Atto di pignoramento per complessivi € 148.762,09 € oltre interessi, spese e competenze tutte di procedura.

Dati precedenti relativi ai corpi:

Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non presente Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: ██████████ Comproprietari in ragione di 1/2 ciascuno.
Proprietari ante ventennio fino al 21/12/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Maniago (PN), in data 14/05/1997, ai nn. 9/866; trascritto a Pordenone, in data 11/10/1997, ai nn. 11605/8679.

Note: Indicazione completa della provenienza: vedasi art. 8 atto di compravendita Notaio Gandolfi Annalisa Rep. n. 64332 del 07.12.2007 (allegato 4).

Proprietario: ██████████ proprietaria in ragione del 1/1 dal 21/12/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, in data 07/12/2007, ai nn. 64332/15715; trascritto a Pordenone, in data 21/12/2007, ai nn. 23467/14026.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Residenziale e agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di terreni inediti caratterizzati da assenza di pratiche edilizie.

7.2 Conformità urbanistica

Residenziale - agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 21 al P.R.G.C.
In forza della delibera:	D.C.C. n. 28 del 28.09.2017
Zona omogenea:	B2 - zona di recente espansione

Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 21. Artt. 10, 15. Vedasi Allegati n. 5, 12, 13.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc / mq
Rapporto di copertura:	0,30 mq / mq
Altezza massima ammessa:	7,50; numero di piani 2
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: Presente Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Vivaro (allegato 5). Particelle n. 159, 152 (parte), 153 (parte) Foglio 3 ricadenti in Zona B.2. zona di recente espansione. Particelle n. 152, 153 Foglio 3 ricadenti in Zona E.4. zona di interesse agricolo paesaggistico.

**Descrizione: Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo
in Comune di Vivaro località Tesis**

Il compendio pignorato si presenta come un terreno a destinazione edificabile a destinazione d'uso residenziale (la totalità della particella 159, parte delle particelle 152, 153 Foglio 3 per una superficie di 1.900 mq). E' associato all'area edificabile un terreno agricolo (parte delle particelle 152, 153 Foglio 3 per una superficie totale di 5.250 mq).

L'accesso principale all'area avviene attraverso via Vons.

Confini dell'area edificabile e terreno agricolo: particelle 162, 160, 293, 154, 145, 144, 142 Foglio 3, strada interpodereale comunale.

Il complesso immobiliare pignorato è situato in una località dove sono presenti altri edifici a destinazione residenziale con tipiche caratteristiche costruttive e strutturali della zona.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.950,00**

Il terreno risulta di forma Rettangolare regolare ed orografia pianeggiante.

Tessitura prevalente franco limosa con discreta presenza di scheletro.

Sistemazioni agrarie non presenti.

Sistemi irrigui presenti con possibilità di collegamento alle condotte irrigue del Consorzio di Bonifica Cellina Meduna.

Colture erbacee erba medica e altre colture foraggere.

Colture arboree non presenti.

Selvicolture nessuno.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'area edificabile si presenta in buone condizioni senza necessità di sistemazioni idrauliche o di riporti di materiale per mantenere lo stato orografico presente.

E' necessaria la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria quali:

- ✓ l'adeguamento delle strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- ✓ gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche

degli insediamenti;

- ✓ i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- ✓ la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- ✓ la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici;
- ✓ la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- ✓ la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- ✓ la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- ✓ gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie lorda. Le misure delle superfici sono state rilevate durante il sopralluogo del 30/09/2019 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dei terreni sono state rettificare ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Area edificabile. Particelle 159, 152 (parte), 153 (parte) Foglio 3 Vivaro	Superficie reale lorda, mq	1.900	1,00	1.900	€ 17,90
Terreno agricolo. Particelle 152 (parte), 153 (parte) Foglio 3 Vivaro	Superficie reale lorda, mq	5.050	1,00	5.050	€ 2,97
		TOTALE, MQ		6.950	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si sono adottati due diversi procedimenti estimativi, viste le diverse destinazioni d'uso dei terreni facenti parte il lotto degli immobili pignorati.

- 1) Stima sintetico – comparativa;
- 2) Stima analitica per valore di trasformazione.

Le misure delle superfici sono state rilevate durante il sopralluogo del 30/09/2019 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dei terreni sono state rettificare ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Elenco delle fonti:

- Catasto di Pordenone;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- Uffici del registro di Pordenone;
- Ufficio tecnico del Comune di Vivaro;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare;
- Borsino FIMAA 2018 - 2019.
- Agenzia delle Entrate. Osservatorio banca dati delle quotazioni immobiliari.
- Agenzia delle Entrate. Valori Agricoli Medi della Provincia di Pordenone. Anno 2018
- Comune di Vivaro - Tabelle di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune Vivaro Zona extraurbana - zona agricola con frazioni minori. Semestre 01/2019;

Destinazione residenziale Tipologia ville e villini - Quotazione da 650 € a 850 € per mq.

Stato conservativo normale.

2) V.A.M. Provincia di Pordenone Regione n.7 Alta pianura tra Tagliamento e Cellina.
Terreno seminativo 4,20 € per mq.

3) Bollettino F.I.M.A.A. 2018 / 2019 zona Maniago periferia - Quotazione da € 1.500 a € 1.600 per mq. Appartamenti e locali commerciali. Stato di conservazione nuovo.

8.2 Valutazione corpi:

Lotto 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis. Residenziale e agricolo.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo dei terreni in zona agricola E.4.: € 15.100,00;

Stima per valore di trasformazione dei terreni in zona edificabile B.2: € 34.000,00;

Valore totale di vendita degli immobili pignorati per il lotto n. 02: € 49.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si sono adottati due diversi procedimenti estimativi, viste le diverse destinazioni d'uso dei terreni facenti parte il lotto degli immobili pignorati.

1) Il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Nel caso dei terreni agricoli costituenti il lotto di vendita, il prezzo medio unitario è pari a € 2,97 per mq (riferimento V.A.M. 2018 per terreni a seminativo).

2) Il criterio analitico di stima adottato per la stima del valore dell'area edificabile è il valore di trasformazione, utilizzato per la stima delle aree edificabili e degli immobili oggetto di futura trasformazione. Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno edificabile sarà determinato in funzione della trasformazione edilizia che un imprenditore di ordinarie capacità potrà attuare in relazione alle destinazione e ai vincoli previsti dal piano urbanistico vigente. Il criterio di stima del valore di trasformazione di traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e dalle spese sostenute.

Il valore di trasformazione viene ottenuto dalla formula di seguito riportata:

$$V_t = \sum V_i - (C_i + P)$$

dove:

Vt = valore di trasformazione = valore dell'area edificabile;

Vi = valore di mercato post trasformazione degli immobili a destinazione residenziale;

Ci = totale dei costi necessari alla trasformazione dell'area;

P = profitto dell'imprenditore.



Elenco dei costi di trasformazione:

- 1) costo di costruzione degli immobili;
- 2) spese di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 3) spese generali e di progettazione e imprevisti;
- 4) oneri finanziari per la realizzazione degli immobili.



Tempo di realizzo: 3 anni

Tasso di interesse 3,5 %.

Parametri tecnici ed edilizi

Superficie territoriale totale dell'area (S.T.): 1.900 mq,

Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.): 0,8 mc / mq,

Volume utile (V.U.) massimo: 1.520 mq,



Superficie utile (S.U.) a destinazione residenziale di progetto: 500 mq.

Da una ricerca eseguita presso alcuni operatori del settore fondiario e dall'analisi dei dati raccolti e adeguati in base alle caratteristiche intrinseche degli immobili da realizzare nonché del tipo e della durata dell'intervento, si prevede che:

- ✓ il prezzo di vendita per i fabbricati con destinazione residenziale sia di 1.800,00 € per mq;
- ✓ il costo di costruzione per i fabbricati con destinazione residenziale sia di 1.300,00 € per mq;
- ✓ spese di urbanizzazione primaria: 41,39 € per mq (da tabelle oneri fornite da Comune di Vivaro ufficio tecnico).



Di seguito vengono descritte analiticamente le voci di ricavo e di costo per la determinazione del valore di trasformazione dell'area.

Ricavi		mq	€ per mq	Totale
	Residenziale	500	1800	900.000,00
Ricavo totale vendita immobili a destinazione residenziale (A)				900.000,00
Costi				
	Residenziale	500	1300	650.000,00
	Onerari per progettazione	5%		32.500,00
	Spese Generali e Imprevisti	3%		19.500,00
	Profitto	10%		65.000,00
	Oneri finanziari	3,50%	interesse 3 anni	78.569,96
	Spese di Urbanizzazione Primaria	41,39 € per mq superficie residenziale		20.695,00
	Costi di realizzazione			866.264,96
Costo totale di realizzazione immobili a destinazione residenziale				866.264,96
Valore Area edificabile, (A) - (B) = Ricavo totale - Costo totale =				33.735,04
Valore Area edificabile € 33.735,04 arrotondato a € 34.000,00, ovvero 17,90 € per mq				

Riepilogo. Stima degli immobili per metodo sintetico – comparative e per valore di trasformazione

Destinazione	Superficie commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Area edificabile. Particelle 159, 152 (parte), 153 (parte) Foglio 3 Vivaro	1.900,00	€ 17,90	€ 34.000,00
Terreno agricolo. Particelle 152 (parte), 153 (parte)	5.050,00	€ 2,97	€ 15.000,00

Foglio 3 Vivaro			
Stima sintetica a vista e stima per trasformazione dell'intero corpo			€ 49.000,00
Valore corpo			€ 49.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.000,00

Riepilogo:

<i>Identificazione</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale, mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale, €</i>	<i>Valore diritto e quota, €</i>
Lotto n° 02 - Area fabbricabile e terreno agricolo in Comune di Vivaro località Tesis	Area edificabile e terreno e agricolo	6.950	€ 49.000,00	€ 49.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione. (minimo 15%)

€ 7.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle detrazioni e aggiustamenti e nello stato di fatto in cui si trova:

€ 41.650,00

Pordenone, 21/12/2019

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch