
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **113/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
11-06-2014

Giudice delle **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 1 Abitazione e
autorimessa 2 Terreno
agricolo e tettoie aperte**

Esperto alla stima: **Geom. Fabio Anese**

Codice fiscale: NSAFBA69C07G888M

Partita IVA: 01288510934

Studio in: Piazzale XX Settembre 10 - 33170 Pordenone

telefono: 0434209134

fax: 0434524544

email: fabio.anese@virgilio.it

Beni in **Meduno (Pordenone)**

Località/Frazione

Borgo Pitagora n.7

Lotto: 1 Abitazione e autorimessa

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: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora n.7, piano T-1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] 1/2 - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,

indirizzo Borgo Pitagora n. 7 , piano T-1, foglio 16, particella 1298, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 368,75

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA del

24/03/1995, Voltura n.2444.1/1995 in atti dal 10/11/1995, Repertorio n.138440

Rogante notaio MARZONA con sede in SPILIMBERGO.

VARIAZIONE del 03/01/2013 n.23.1/2013 in atti dal 03/01/2013 (protocollo n .

PN0000404) AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2014 n.80.1/2014 in atti dal

03/01/2014 (protocollo n . PN0000499) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

Confini: L'area di sedime confina con strada e mappali n.1410, n.1481, n.1290 del foglio 16.

Note: Area di sedime identificata al catasto terreni F.16 n.1298 ente urbano are 5.32.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni nello stato di fatto rispetto alla scheda catastale. Nello stato di fatto chiusura delle finestre del soggiorno con cartongesso.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale con procedura Docfa per le modifiche interne

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Vedi planimetria comparativa allegata

aggiornamento planimetria : €400,00

Oneri totali : € 400,00

Note: L'aggiornamento della planimetria catastale deve essere congruo anche con la conformità edilizia, vedi relativo punto successivo.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora n.7, piano T

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 500/1000

Proprietà per 500/1000,

indirizzo Borgo Pitagora, piano T, foglio 16, particella 1595, subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 35, rendita € 56,04

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/11/2011 n. 2131.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n. PN027753) COSTITUZIONE.

Confini: L'area di sedime confina con strada e mappali n.1410, n.1481, n.1290 del foglio 16.

Note: Area di sedime identificata al catasto terreni F.16 n.1298 ente urbano are 5.32.

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Casa di civile abitazione edificata su due piani fuori terra, contigua ad altro fabbricato limitrofo di proprietà di terzi, con annesso accessorio ad uso autorimessa e area scoperta di pertinenza esclusiva.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Maniago e Spilimbergo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: ferrovia Sacile - Gemona a 2 km, Atap linee extraurbane SPILIMBERGO - SEQUALS - MEDUNO - TRAMONTI

Servizi offerti dalla zona: nulla di particolare.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora n.7, piano T-1

Occupato da soggetto esecutato e suoi familiari in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Autorimessa

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora n.7, piano T

Occupato da soggetto esecutato e suoi familiari in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MEDUNO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Importo ipoteca: L. 130.000.000 - Importo capitale: L. 100.000.000
rogito NOTAIO ALDO GUARINO in data 05/05/1995 rep. n. 70710
iscritta a PORDENONE in data 12/05/1995 ai nn. 5467/834.

Note: Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della formalità pregiudizievole presso gli archivi dell'Agenzia Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] (debitore non datore d'ipoteca [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 60.000,00 - Importo capitale: € 30.000,00
rogito NOTAIO ALDO GUARINO in data 10/02/2005 rep. n. 141650
iscritta a PORDENONE in data 21/02/2005 ai nn. 3058/608.

Note: Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della formalità pregiudizievole presso gli archivi dell'Agenzia Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Autorimessa

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

trascritto a Pordenone in data 04/06/2013 ai nn. 7583/5639.
Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della formalità pregiudizievole presso gli archivi dell'Agenzia Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, Autorimessa.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il fabbricato non è parte di un condominio.

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora n.7, piano T-1

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica F - prestazione energetica globale 255,44 kWh/mq. anno.

Note classe energetica: Per maggiori dettagli vedi allegato attestato di prestazione energetica

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: Autorimessa

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora n.7, piano T

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica: Immobile non soggetto ad APE.

Avvertenze ulteriori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

[REDACTED] per la quota di 2/6 (due sest).

[REDACTED] ragione di 1/6

(un sesto) ciascuno.

Dal **21/06/1987 (ante ventennio) al 05/01/1993** in forza di denuncia di successione aperta il 21.06.1987, registrata a MANIAGO in data 27/10/1987 al n. 49 VOL.346 trascritta a PORDENONE in data 10/04/1989 ai nn. 4300/3339.

Note: SUCCESSIONE

Proprietari:

in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno.

Dal **05/01/1993 al 05/05/1993** in forza di denuncia di successione aperta il 05.01.1993, registrata a MANIAGO in data 06/05/1993 al n. 84 VOL. 387 trascritta a PORDENONE in data 27/02/1995 ai nn. 2442/1849.

Note: SUCCESSIONE LEGITTIMA
QUOTA DI 2/6.

Proprietari:

in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno.

Dal **05/05/1993 al 24/03/1995** in forza di denuncia di successione aperta il 05.05.1993, registrata MONCALIERI in data 25/10/1993 al n. 77 VOL. 372

Note: SUCCESSIONE DI MINIUTTI

Proprietari:

in regime patrimoniale di comunione legale di beni.

Dal **24/03/1995 attuali proprietari** in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO CESARE MARZONA in data 24/03/1995 rep. n. 138440, trascritto a PORDENONE in data 20/04/1995 ai nn. 4598/3441.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora n.7, piano T-1

Identificativo: LICENZA DI COSTRUZIONE PER LAVORI EDILI

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Riatto ampliamento casa rurale

Rilascio in data 26/04/1969 **al n. di prot.**

Abitabilità/agibilità in data 15/01/1972 **al n. di prot. -**

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia n.219

Per lavori: Ripristino di un fabbricato ad uso civile abitazione L.R. 30/77

Rilascio in data 30/05/1986 al n. di prot. 1913

Identificativo: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Realizzazione di veranda aperta

Presentazione in data 20/04/2012 al n. di prot. 1705

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in **Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora n.7, piano T**

Identificativo: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Costruzione di copertura in aderenza uso autorimessa

Presentazione in data 24/01/2012 al n. di prot. 345

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenze tra gli elaborati grafici comunali, le schede catastali e lo stato di fatto nella distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: sanatoria.

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: diversa distribuzione degli spazi interni.

sanatoria : € 1.000,00

Oneri totali : € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B.1 - Di saturazione dei vecchi nuclei di cui all'art.20 delle

	N.T.A. del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc./mq.
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Volume massimo ammesso:	532 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	adeguamento igienico sanitario mc 180
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B.1 - Di saturazione dei vecchi nuclei di cui all'art.20 delle N.T.A. del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO

Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc./mq.
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	Vedi abitazione
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Casa di civile abitazione edificata su due piani fuori terra, contigua ad altro fabbricato limitrofo di proprietà di terzi, con annesso accessorio ad uso autorimessa e area scoperta di pertinenza esclusiva. L'abitazione è suddivisa come segue: piano terra composto da soggiorno, cucina, bagno, cantina, vano scala, sottoscala, due locali ad uso ricovero attrezzi, ripostiglio, pollaio, corte esclusiva; piano primo composto da vano scala, corridoio, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazzo, tre locali ad uso ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [redacted] **Piena proprietà**Eventuali comproprietari: [redacted] 1/2 **Piena proprietà**Superficie commerciale complessiva di circa mq **238**

è posto al piano terra - primo

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente all'anno 1942, ristrutturato nell'anno 1969 e ristrutturato nel 1986.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 7, ha un'altezza interna come riportato nelle allegate planimetrie.

E' composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

- Note: non rilevata documentazione

Solai

condizioni: **sufficienti**

- Note: solai tipo bausta

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio**
apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno**
protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: piastrelle zona giorno e rivestimento a parete
bagni e cucina, parquet zona notte. al grezzo
ricovero attrezzi e ripostigli.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e**
vetro accessori: **senza maniglione antipanico**

Scale

posizione: **interna** struttura: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tensione:**220V** condizioni:**sufficienti** conformità:**non a norma**

- Note:privo di certificazione di conformità

Fognatura

recapito:**pozzo perdente**

Gas

alimentazione:**GPL** condizioni:**sufficienti**
conformità:**non a norma**

- Note:privo di certificazione di conformità

Idrico

alimentazione:**diretta da rete comunale**
condizioni:**sufficienti** conformità:**non a norma**

- Note:privo di certificazione di conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CIVILE ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	238,00	1,00	238,00
La superficie equivalente o commerciale è stata determinata dalla superficie lorda applicando i seguenti coefficienti: Parte residenziale (abitazione piano terra e primo) mq. 136,08 x coefficiente 1; accessori (ripostigli, terrazzo, ricoveri attrezzi, pollaio, piano terra e primo) mq.204,70 x coefficiente 0,5.				
		238,00		238,00

Accessori:Abitazione.1
Cortileposto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 532 mq. di cui scoperti mq. 324,90 - Destinazione urbanistica: B.1 - Di saturazione dei vecchi nuclei
Valore a corpo: € **3500**Descrizione : **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **Autorimessa**

Tettoia aperta ad uso autorimessa accessorio all'abitazione identificata in catasto F.16 n.1298 sub 1.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone e/o Maniago, Ufficio tecnico di Meduno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2 - Provincia: PORDENONE

Comune: MEDUNO - Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI BORGO AVON, BORGO PITAGORA, BORGO ROMANIZ, NAVARONS

Codice di zona: E1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale.

Borsini immobiliari associazioni di Pordenone., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazioni civili in stato conservativo normale €/mq. min. 500,00 max 700,00;

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale €/mq. min. 450,00 max 650,00;

Box in stato conservativo normale €/mq. min. 400,00 max 600,00.,

Professionisti locali del settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile	238,00	238,00	110.600,00	55.300,00
Autorimessa	Tettoie chiuse o aperte [C7] con annesso Cortile	22,50	45,00	11.375,00	5.687,50
				121.975,00	60.987,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 15.246,88

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 3.049,38

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.291,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Regime fiscale della vendita: Non soggetta ad IVA	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 2 Terreno agricolo e tettoie aperte

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**

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/2 Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni,

[redacted] Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni,

foglio 16, particella 1481 qualità Prato arborato, classe 2, superficie catastale ha. 0,4168, reddito dominicale: € euro 19,37, reddito agrario: € euro 9,69.

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/03/1995, Voltura n.2324.1/1995 in atti dal 30/01/2002 (protocollo n. 22948) Repertorio n.138440 Rogante notaio MARZONA con sede in SPILIMBERGO,

Registrazione: UR sede MANIAGO n.375 del 10/04/1995 - VENDITA.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/11/2011 n.4952.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n. PN027752) - particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del t.m. dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU (Mappali Fabbricati Correlati Foglio 16 - Particella 1595)

Confini: Mappali n.1298, n.1410, n.1408, n.1297, n.1296, n.1293, n.1292, del F.16, salvo se altri.

Note: Vedasi mappa catastale allegata per tratteggio servitù di transito gravante sull'immobile.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: Su detto terreno sono edificate delle tettoie con pali infissi nel terreno, di cui due censite d'ufficio al catasto fabbricati dall'Agenzia Entrate Servizi Catastali, ma essendo abusive relativamente alla normativa

edilizia-urbanistica sono da demolire.

Identificativo corpo: Tettoia aperta.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/2 Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

[redacted] Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni,

indirizzo Borgo Pitagora, piano T, foglio 16, particella 1595, subalterno 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 35, rendita € 56,04

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/11/2011 n. 2131.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n. PN027753) COSTITUZIONE.

Confini: Vedi area di sedime catasto terreni F.16 n.1481.

Note: Area di sedime identificata al catasto terreni F.16 n.1481.

Annotazioni di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. PN0048907 del 2012).

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il censimento al catasto fabbricati è avvenuto d'ufficio con sopralluogo dei tecnici dell'Agenzia Entrate Servizi Catastali, pertanto non esistono planimetrie catastali e l'inserimento in mappa del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento o variazione per demolizione con procedura DOCFA.

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Il fabbricato è stato edificato abusivamente e relativamente alla normativa edilizia urbanistica vigente non sanabile ad eccezione che per soggetto imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 6/1996, quindi da demolire.

Accatastamento o variazione per demolizione con procedura DOCFA :
€500,00

Oneri totali : € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

Identificativo corpo: Tettoia aperta.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

[redacted] 1/2 Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted], Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni,

[redacted] Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni,

indirizzo Borgo Pitagora, piano T, foglio 16, particella 1595, subalterno 2, categoria C/7, classe 2, consistenza 200, rendita € 85,73.

Derivante da: COSTITUZIONE del 22/11/2011 n. 2131.1/2011 in atti dal 22/11/2011 (protocollo n. PN0277753) COSTITUZIONE.

Confini: Vedi sedime di pertinenza F.16 n.1481.

Note: Area di sedime identificata al catasto terreni F.16 n.1481.

Annotazioni di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n.PN0048907 del 2012).

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il censimento al catasto fabbricati è avvenuto d'ufficio con sopralluogo dei tecnici dell'Agenzia Entrate Servizi Catastali, pertanto non esistono planimetrie catastali e l'inserimento in mappa del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento o variazione per demolizione con procedura DOCFA

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Il fabbricato è stato edificato abusivamente e relativamente alla normativa edilizio urbanistica vigente non sanabile ad eccezione che per soggetto imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 6/1996, quindi da demolire.

Accatastamento o variazione per demolizione con procedura DOCFA :
€500,00

Oneri totali : € 500,00

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Terreno agricolo in pendenza con sovraedificate tettoie aperte abusive.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Maniago e Spilimbergo . Maniago e Spilimbergo

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: ferrovia Sacile - Gemona a 2 km, Atap linee extraurbane SPILIMBERGO - SEQUALS - MEDUNO - TRAMONTI.

Servizi offerti dalla zona:

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Terreno agricolo
sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora**

Occupato da soggetto esecutato e suoi familiari in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Tettoia aperta
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora**

Occupato da soggetto esecutato e suoi familiari in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Tettoia aperta
Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora**
Occupato da soggetto esecutato e suoi familiari in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MEDUNO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Importo ipoteca: L. 130.000.000 - Importo capitale: L. 100.000.000 rogito NOTAIO ALDO GUARINO in data 05/05/1995 rep. n. 70710 iscritta a PORDENONE in data 12/05/1995 ai nn. 5467/834.
Note: Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della formalità pregiudizievole presso gli archivi dell'Agenzia Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare.
- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED] (debitore non datore d'ipoteca [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Importo ipoteca: € 60.000,00 - Importo capitale: € 30.000,00 rogito NOTAIO ALDO GUARINO in data 10/02/2005 rep. n. 141650

iscritta a PORDENONE in data 21/02/2005 ai nn. 3058/608.

Note: Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della formalità pregiudizievole presso gli archivi dell'Agenzia Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo, Tettoia aperta, Tettoia aperta.

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

contro

trascritto a Pordenone in data 04/06/2013 ai nn. 7583/5639.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione della formalità pregiudizievole presso gli archivi dell'Agenzia Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo, Tettoia aperta, Tettoia aperta.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Terreno agricolo

Terreno [T] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Servitù di transito sul lato di levante come da tracciato su mappa catastale.

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica Immobile non soggetto ad APE.

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: Tettoia aperta

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica Immobile non soggetto ad APE

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: Tettoia aperta

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Meduno (Pordenone), Borgo Pitagora

Spese medie annue

Spese scadute
Millesimi di proprietà
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Certificato energetico non presente
Classe energetica
Note classe energetica immobile non soggetto ad APE.
Avvertenze ulteriori

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

[REDACTED] per la quota di 2/6 (due sestili)
[REDACTED]
[REDACTED] in ragione di 1/6
(un sesto) ciascuno.

Dal **21/06/1987 (ante ventennio) al 05/01/1993** In forza di denuncia di successione aperta il 21.06.1987, registrata a MANIAGO in data 27/10/1987 al n. 49 VOL.346 trascritta a PORDENONE in data 10/04/1989 ai nn. 4300/3339.
Note: SUCCESSIONE DI [REDACTED] PROPRIETARIO ESCLUSIVO DELL'INTERO.

Proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno.

Dal **05/01/1993 al 05/05/1993** In forza di denuncia di successione aperta il 05.01.1993, registrata a MANIAGO in data 06/05/1993 al n. 84 VOL. 387 trascritta a PORDENONE in data 27/02/1995 ai nn. 2442/1849.
Note: SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED] QUOTA DI 2/6.

Proprietari:

[REDACTED]
[REDACTED] in ragione di 1/4 (un quarto) ciascuno.

Dal **05/05/1993 al 24/03/1995** In forza di denuncia di successione aperta il 05.05.1993, registrata MONCALIERI in data 25/10/1993 al n. 77 VOL.372.
Note: SUCCESSIONE DI [REDACTED] PROPRIETARIA DELLA QUOTA DI 1/4. [REDACTED] ASCRITTA A PORDENONE.

Proprietari:

[REDACTED], coniugi
 in regime patrimoniale di comunione legale di beni.

Dal **24/03/1995 attuali proprietari** in forza di atto di compravendita a rogito
 NOTAIO CESARE MARZONA in data 24/03/1995 rep. n. 138440, trascritto a
 PORDENONE in data 20/04/1995 ai nn. 4598/3441.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo, Tettoia aperta, Tettoia aperta

15. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna

15. Conformità edilizia:

Sul terreno esistono manufatti abusivi in quanto privi di autorizzazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione abusiva edificata in
 assenza di atto autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Demolizione totale.

Demolizione : € 1.000,00

Oneri totali : € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia aperta

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato edificato
 abusivamente in assenza di atto autorizzativo.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Demolizione totale.

Demolizione : € 1.500,00

Oneri totali : € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia aperta

15. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E.4. degli ambiti

	agricolo-paesaggistici - Sottozona E.4.2 di cui all'art.32 delle N.T.A. del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E.4. degli ambiti agricolo-paesaggistici - Sottozona E.4.2 di cui all'art.32 delle N.T.A. del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	

Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia aperta

Tettoie chiuse o aperte [C7]	
Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E.4. degli ambiti agricolo-paesaggistici - Sottozona E.4.2 di cui all'art.32 delle N.T.A. del PRGC
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	

Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Tettoia aperta**

Descrizione : di cui al punto **Terreno agricolo**

Terreno agricolo in pendenza limitrofo al sedime dell'abitazione dell'altro lotto oggetto di esecuzione. Il lato est è gravato da servitù di transito come da tratteggio in mappa catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di  **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  1/2 Piena proprietà

Superficie nominale catastale complessiva di circa mq **4168**,
il terreno risulta di forma quasi rettangolare ed orografia con lieve pendenza ad

eccezione del lato sud con forte pendenza.
Tessitura prevalente Sottile strato di terreno coltivabile sopra terreno roccioso.
Sistemazioni agrarie prato arborato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:


Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale netta	4.168,00	1,00	4.168,00
Superficie nominale catastale.				
			4.168,00	4.168,00

Accessori:

Descrizione : **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Tettoia aperta**

Tettoia in lamiera aperta per deposito attrezzi agricoli con struttura in pali infissi nel terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  1/2 Piena proprietà

Superficie catastale complessiva di circa mq **35**

è posto al piano T

E' composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Accessori:

Descrizione : **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **Tettoia aperta**

Tettoia in lamiera aperta per deposito attrezzi agricoli con struttura in pali infissi nel terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Eventuali comproprietari: **[REDACTED]** 1/2 piena Proprietà

Superficie catastale complessiva di circa mq **200**

è posto al piano T

E' composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00

200,00

200,00

Accessori:**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

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

16. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone e/o Maniago, Ufficio tecnico di Meduno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Borsini immobiliari associazioni di Pordenone, professionisti settore immobiliare locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Box min 400,00 max 600,00; tettoie o depositi agricoli min. 10,00 max 40,00; valori medi di esproprio terreni agricoli qualità prato arborato euro 1,47; valori medi terreni agricoli consultati professionisti del mercato immobiliare locale min. 0,50 max 3,00.

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno agricolo		4.168,00	4.168,00	12.504,00	6.252,00
Tettoia aperta		35,00	35,00	700,00	350,00
Tettoia aperta		200,00	200,00	4.000,00	2.000,00

	17.204,00	8.602,00
--	-----------	----------

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 2.150,50
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 430,10
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

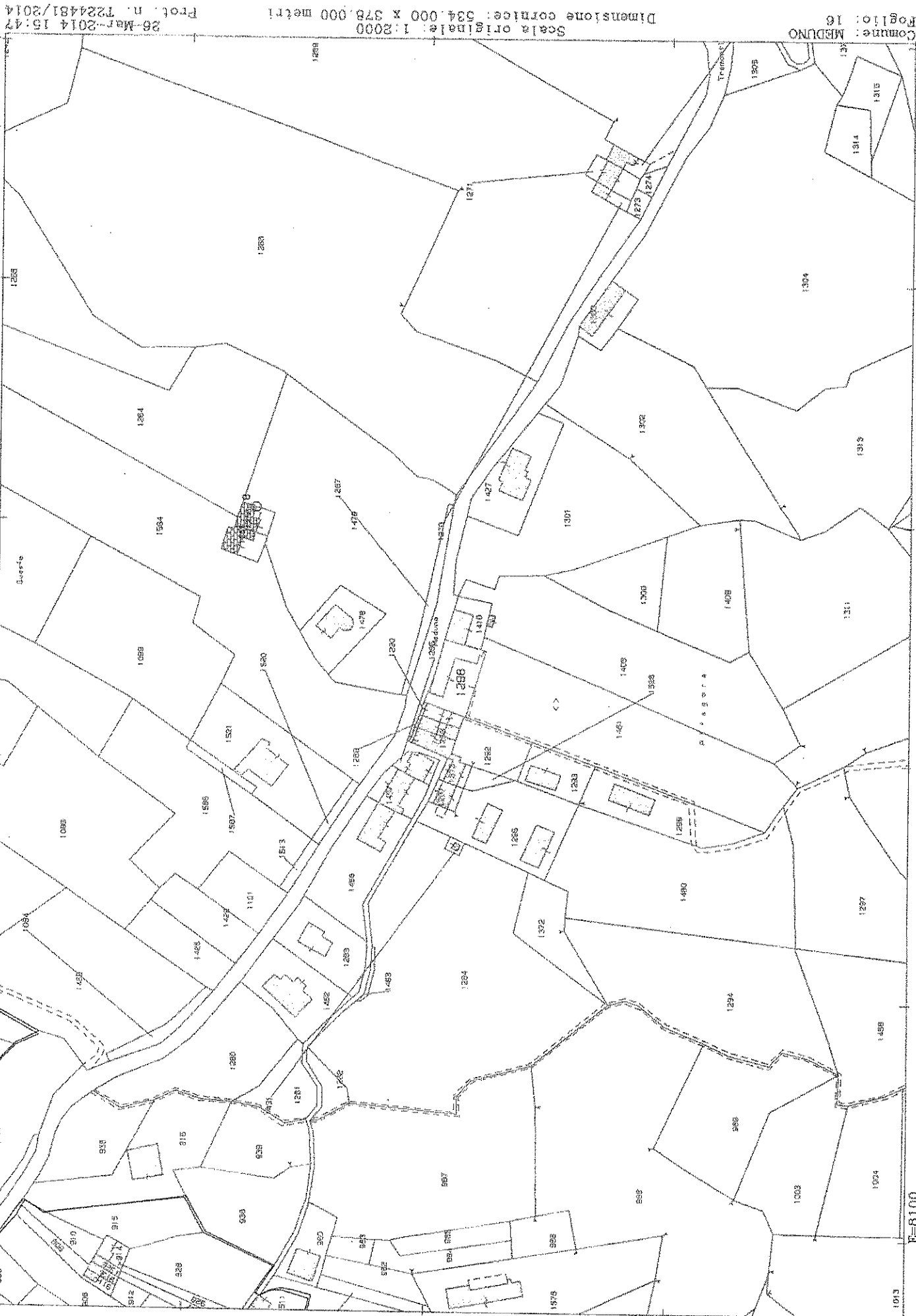
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.521,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Regime fiscale della vendita: Non soggetta ad IVA	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa e visure catastali.
4. Planimetrie catastali – foto immobili censiti ai sensi art.19 c.10 D.L. 78/2010.
5. Planimetria comparativa tra stato di fatto e catasto.
6. Atti autorizzativi pratiche edilizie, copia della richiesta di certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori per la violazione delle norme in materia di urbanistica (il Comune di Meduno non rilascia la certificazione).
7. Certificato di destinazione urbanistica.
8. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
9. Titolo di provenienza.
10. Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli nel ventennio.
11. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione.
12. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

Data generazione:
24-04-2014 17:04:16





26-Mar-2014 15:47
Prof. n. T224481/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri

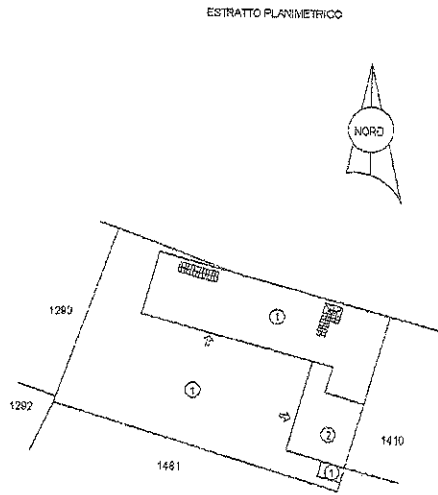
Comune: MEDUNO
Foglio: 16

I Particella: 1298

E-8100

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: C4400064870	03/01/2013	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pordenone	N. 01222
Comune di Meduno	Sezione:	Foglio: 16	Particella: 1298	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni					
Tipo Mappale n. 200712 del 19/11/2012 Scala 1 : 500					

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pordenone



10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO PAVENSCATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0000404 del 03/01/2013
16 - Particella: 1298 - Subalterno: 1 >
Planimetria di u.i.u. in Comune di Meduno
Bozgo Pitagora

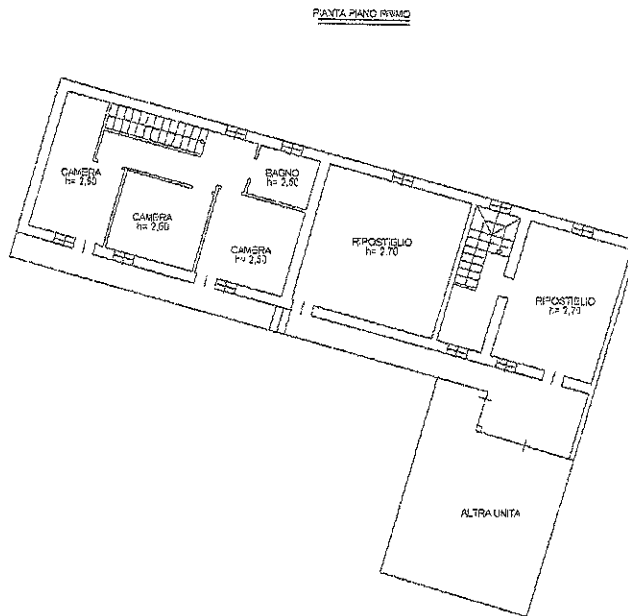
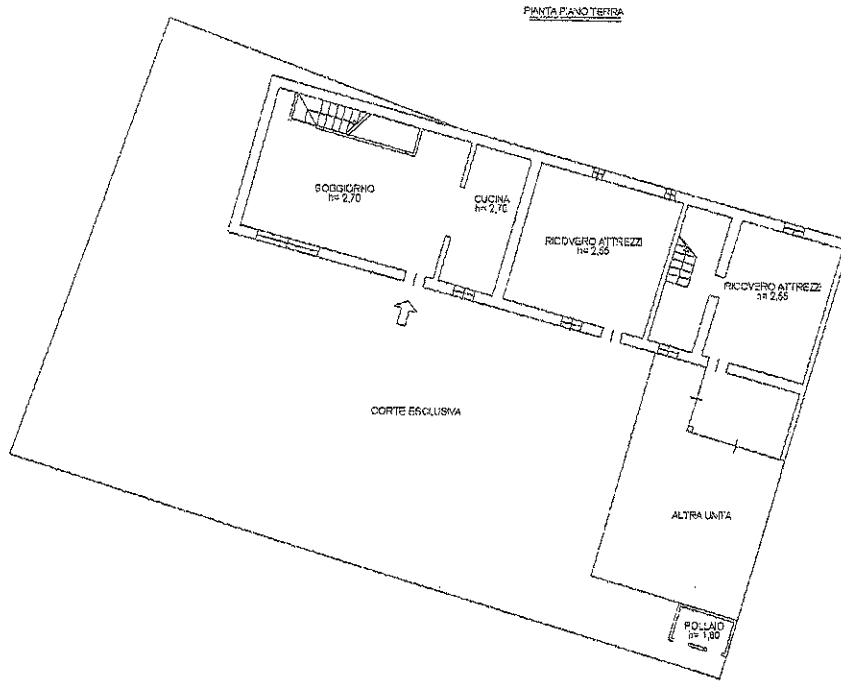
Scala 1: 200

n. 1

Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 16
Particella: 1298
Subalterno: 1

Completata da:
Cassan Pietro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone
N. 01222

cat. 7



10 metri

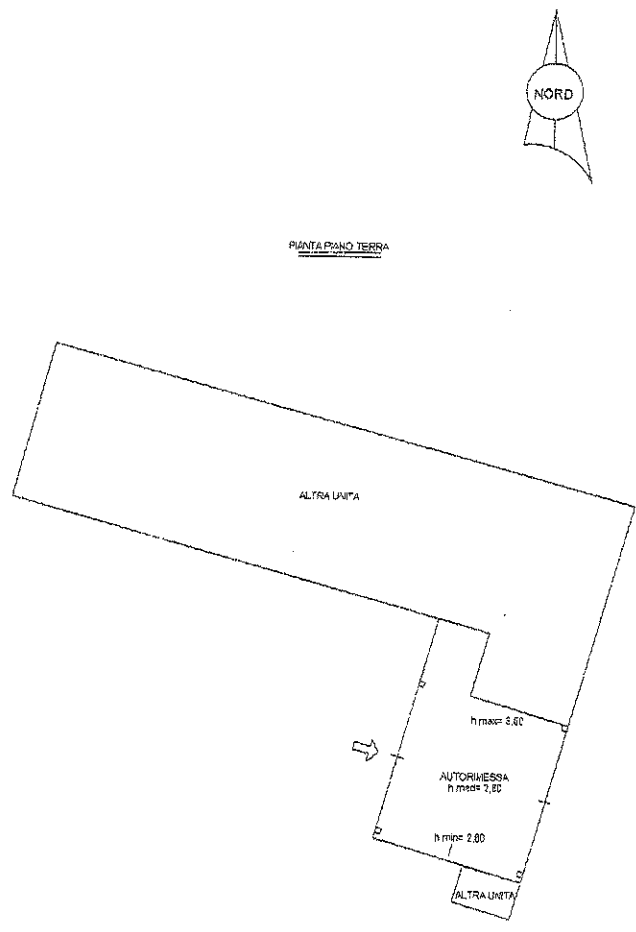
Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollata n. PND0000405 del 03/01/2013
16 - Particella 1298 - Subalterno: 2 >
Frazionata di u.i.n. in Comune di Meduno
Borgo Pitagora

Identificativi Catastali:
Sezione: 16
Foglio: 16
Particella: 1298
Subalterno: 2

Compilata da:
Cassan Pietro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone
N. 01222

Scala 1: 200



metri