

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA -**

contro: 

N° Gen. Rep. **348/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 0434376015
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Monica BIASUTTI, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 15 maggio 2017, nell' Esecuzione Immobiliare n° 348/2016, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 19 maggio 2017, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 22 giugno 2017, inviata, tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR all' esecutata, e tramite servizio telematico all'avv.to Alberto Scotti, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13 luglio 2017 alle ore 15:00 presso i beni staggiti siti in comune di Valvasone-Arzene, via Ponte Della Delizia, 28, con l'avvertenza che in caso di assenza e di successiva impossibilità d'accesso si procederà, senza ulteriori avvisi all'accesso forzoso;

- in tempi diversi si procede ad effettuare:

a) tutti i rilievi metrici, fotografici e descrittivi delle unità immobiliari staggite;

b) tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, lo stato locativo ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;

- in data 25 agosto 2017, l'esecutata, trasmette allo scrivente tramite servizio telematico e con l'invito a voler allegare al presente rapporto di valutazione:

a) nomina del Gestore emesso dall' Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento, Ordine degli Avvocati di Pordenone , in data 4 agosto 2017;

b) documentazione fotografica dei beni staggiti a seguito del fortunale abbattutosi in

zona il giorno 10 agosto precedente;

- in medesima data viene presa visione dello stato dei luoghi a seguito del fortunale;

- in data 31 agosto 2017 l'esecutata, trasmette tramite servizio telematico, i seguenti documenti conseguenti al fortunale:

a) rilevamento provvisorio dei danni avanzata al Sindaco del comune di Valvasone-Arzene;

b) n° 4 preventivi di spesa per ripristino danni sopportati presso l'abitazione, dell'arredo esterno e per la sostituzione della piantumazione estirpata, di cui quest'ultima è disattesa ai fini della valutazione in quanto l'area a parco viene stimata equiparandola ad un'area prettamente agricola.

Alla data del 24 agosto 2017 sono stati resi gli ultimi accertamenti ipo-catastali.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Ponte Della Delizia, 28 - Ponte Della Delizia – Valvasone-Arzene (Pordenone) - 33098

Descrizione zona:

Quanto oggetto della presente relazione tratta un insediamento residenziale unifamiliare con annesso ampio parco, sito nel già comune di Valvasone, ora Valvasone-Arzene, in località Ponte Della Delizia, immediatamente ad ovest della pubblica viabilità avente medesimo toponimo.

Esso sorge a ca. mt. 3700 a sud-est del centro di Valvasone, a ca. mt 270 a nord della strada statale 13 Pontebbana, a ca. mt 500 ad ovest dal greto del fiume Tagliamento e a ca. mt 4000 a nord-est dal centro di maggior interesse Casarsa della Delizia e a ca. mt 7000 a nord-est di altro centro importante quale San Vito al Tagliamento.

L'ambito è tipicamente rurale, costituito da case e manufatti agricoli sparsi, in sviluppo nelle vicinanze della sede stradale e con le aree coltivate a seguire verso l'interno.

L'orografia è del tipo pianeggiante corrente mediamente a + mt. 48,00 s.l.m.

Esso è raggiungibile da viabilità secondaria di raccordo alla strada statale n° 13 detta Pontebbana, asse di primaria importanza, collegante i capoluoghi provinciali di Pordenone e Udine, in prossimità del ponte attraversante il fiume Tagliamento.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] con annesso scoperto sistemato a parco

Dati Catastali: comune di Valvasone - Arzene

[redacted] nata a [redacted] [redacted]

- foglio 41, particella 448, subalterno 1, indirizzo Località Ponte Della Delizia, 28, scala =, interno =, piano T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, rendita € 735,95,
- foglio 41, particella 448, subalterno 2, indirizzo Località Ponte Della Delizia, 28, scala =, interno =, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, rendita € 23,14,
- foglio 41, particella 46, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale are 84.00, reddito dominicale: € 71,58, reddito agrario: € 45,55,
- foglio 41, particella 301, qualità seminativo arboreo, classe 4, superficie catastale are 01.10, reddito dominicale: € 0,97, reddito agrario: € 0,62,
- foglio 41, particella 272, qualità seminativo , classe 4, superficie catastale are 56.15, reddito dominicale: € 47,85, reddito agrario: € 30,45,
- foglio 41, particella 54, qualità prato, classe 2, superficie catastale are 09.10, reddito dominicale: € 4,93, reddito agrario: € 2,58,
- foglio 41, particella 53, qualità seminativo , classe 4, superficie catastale are 56.50, reddito dominicale: € 49,61, reddito agrario: € 32,10

2. Possesso

Bene: Ponte Della Delizia, 28 - Ponte Della Delizia – Valvasone-Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dalla proprietà e propria famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Ponte Della Delizia, 28 - Ponte Della Delizia - Valvasone-Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Ponte Della Delizia, 28 - Ponte Della Delizia - Valvasone-Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA, [REDACTED] Equitalia Servizi di Riscossioni Spa, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC COOP

5. Comproprietari

Beni: Ponte Della Delizia, 28 - Ponte Della Delizia - Valvasone-Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Ponte Della Delizia, 28 - Ponte Della Delizia - Valvasone-Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Ponte Della Delizia, 28 - Ponte Della Delizia - Valvasone-Arzene **Lotto:** 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Ponte Della Delizia, 28 - Ponte Della Delizia - Valvasone-Arzene (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 248.000,00

Prezzo da occupato: € 220.000,00

Beni in **Valvasone-Arzene (Pordenone)**

Località/Frazione **Ponte Della Delizia**

Ponte Della Delizia, 28

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] con annessa area sistemata a parco sito in Valvasone-Arzene

(Pordenone) CAP: 33098 frazione: Ponte Della Delizia, Ponte Della Delizia, 28

Note: Trattasi di abitazione unifamiliare con terreno circostante area a parco

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata [REDACTED]

foglio 41, particella 448, subalterno 1, indirizzo Località Ponte Della Delizia, 28, scala =, interno =, piano T-1-2, comune Valvasone-Arzene, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, rendita € 735,95

Derivante da: L'attuale particella F. 41 mapp. 448 di are 21.10 deriva dalla fusione delle originarie particella F. 41 mapp. 50 di are 17.30, mapp. 51 di are 00.90 e 52 di are 02.90, giusto tipo mappale n° 5246.1/1994 del 7 dicembre 1994.

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà esclusiva

Confini: L'immobile di cui sopra fa parte di un più vasto compendio comprendente le particelle catastalmente identificate al F. 41 mapp. 448 sub 1-2, mapp. 272-301-53-54, confinante a nord con particella n° 430, ad est via Ponte Della Delizia, a sud particelle e consistenze mapp. 427-101-330 e ad ovest particelle n.ril 91-55 tutte dello stesso foglio e comune.

Note:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

foglio 41, particella 448, subalterno 2, indirizzo Località Ponte Della Delizia, 28, scala =, interno =, piano T, comune Valvasone-Arzene, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, rendita € 23,14

Derivante da: L'attuale particella F. 41 mapp. 448 di are 21.10 deriva dalla fusione delle originarie particella F. 41 mapp. 50 di are 17.30, mapp. 51 di are 00.90 e 52 di are 02.90, giusto tipo mappale n° 5246.1/1994 del 7 dicembre 1994.

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà esclusiva

Confini: L'immobile di cui sopra fa parte di un più vasto compendio comprendente le particelle catastalmente identificate al F. 41 mapp. 448 sub 1-2, mapp. 272-301-53-54, confinante a nord con particella n° 430, ad est via Ponte Della Delizia, a sud particelle e consistenze mapp. 427-101-330 e ad ovest particelle n.ril 91-55 tutte dello stesso foglio e comune.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

sezione censuaria Valvasone-Arzene, foglio 41, particella 46, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale are 84.00, reddito dominicale: € 71,58, reddito agrario: € 45,55

Derivante da: L'attuale consistenza della particella F. 41 mapp. 46 di are 84.00, deriva dalla fusione delle originarie particelle n° 46 di are 68.40 e n° 285 d are 15.60

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà esclusiva

Confini: L'immobile di cui sopra fa parte di un più vasto compendio comprendente le particelle catastalmente identificate al F. 41 mapp. 448 sub 1-2, mapp. 272-301-53-54, confinante a nord con particella n° 430, ad est via Ponte Della Delizia, a sud particelle e consistenze mapp. 427-101-330 e ad ovest particelle n.ril 91-55 tutte dello stesso foglio e comune.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED],

sezione censuaria Valvasone-Arzene, foglio 41, particella 301, qualità seminativo arboreo, classe 4, superficie catastale are 01.10, reddito dominicale: € 0,97, reddito agrario: € 0,62

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà esclusiva

Confini: L'immobile di cui sopra fa parte di un più vasto compendio comprendente le particelle catastalmente identificate al F. 41 mapp. 448 sub 1-2, mapp. 301-272-46-54, confinante a nord con particella n° 430, ad est via Ponte Della Delizia, a sud particelle e consistenze mapp. 427-101-330 e ad ovest particelle n.ril 91-55 tutte dello stesso foglio e comune.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

sezione censuaria Valvasone-Arzene, foglio 41, particella 272, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale are 56.15, reddito dominicale: € 47,85, reddito agrario: € 30,45

Derivante da: L'attuale consistenza della particella F. 41 mapp. 272 di are 56.20 deriva dalla fusione delle originarie particella n° 92 di are 09.50, n° 63 di are 19.70 e n° 272 di are 27.00 e successivo frazionamento del 16-05-1983, n° 579.1/1983 che ha originato l'attuale particella 272 di are 56.15 e la particella n°346 di are 00.05

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà esclusiva

Confini: L'immobile di cui sopra fa parte di un più vasto compendio comprendente le particelle catastalmente identificate al F. 41 mapp. 448 sub 1-2, mapp. 272-301-53-54, confinante a nord con particella n° 430, ad est via Ponte Della Delizia, a sud particelle e consistenze mapp. 427-

101-330 e ad ovest particelle n.ril 91-55 tutte dello stesso foglio e comune.

Note:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted]

sezione censuaria Valvasone-Arzene, foglio 41, particella 54, qualità prato, classe 2, superficie catastale 09.10, reddito dominicale: € 4,93, reddito agrario: € 2,58

Derivante da: L'immobile di cui sopra fa parte di un più vasto compendio comprendente le particelle catastalmente identificate al F. 41 mapp. 448 sub 1-2, mapp. 301-272-46-54, confinante a nord con particella n° 430, ad est via Ponte Della Delizia, a sud particelle e consistenze mapp. 427-101-330 e ad ovest particelle n.ri 91-55 tutte dello stesso foglio e comune.

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà esclusiva

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted]

sezione censuaria Valvasone-Arzene, foglio 41, particella 53, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale are 56.50, reddito dominicale: € 49,61, reddito agrario: € 32,10

Derivante da: L'immobile di cui sopra fa parte di un più vasto compendio comprendente le particelle catastalmente identificate al F. 41 mapp. 448 sub 1-2, mapp. 301-272-46-54, confinante a nord con particella n° 430, ad est via Ponte Della Delizia, a sud particelle e consistenze mapp. 427-101-330 e ad ovest particelle n.ril 91-55 tutte dello stesso foglio e comune.

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà esclusiva

Non si dichiara la conformità catastale in quanto deve essere accatastata la veranda, operazione da eseguirsi all'ottenimento della sanatoria.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: rada agricola

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: nessuno

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Casarsa Della Delizia, san Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: greto del fiume Tagliamento.

Attrazioni storiche: Valvasone, San Vito al Tagliamento

Principali collegamenti pubblici: nessuno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Piva Stefania, in qualità di proprietario dell'immobile e della propria famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto pubblico; A rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR di Pordenone in data [REDACTED] al nn. [REDACTED] importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: € 480.000,00;

Note: detta ipoteca grava sulle consistenze immobiliari comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp. 448 sub 1 e sub 2, F. 41 mapp. 46,53, 54, 272.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/12/2013 ai nn. 201 iscritta presso la Conservatoria dei RR di Pordenone in data 19/02/2015 ai nn. 1.897/300; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 177.105,12;

Note: La presente ipoteca colpisce comune di comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp. 448 sub 1 e sub 2, F. 41 mapp. 46, 53, 54, 272, 301 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED] A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 20/06/2016 ai nn. 790/9116; iscritta presso l'Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8.336/1.476; Importo ipoteca: € 94.760,38; Importo capitale: € 47.380,19;

Note: Tale ipoteca grava sulle consistenze immobiliari comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp. 448 sub 1 e sub 2 e F. 41 mapp. 46, 53, 272.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 24/10/2016 ai nn. 3.913/2016 trascritta presso l'Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 08/11/2016 ai nn. 14.862/10.142;

Note: Il pignoramento grava sulle consistenze immobiliari comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp 448 sub 1 e sub 2, F. 41 mapp. 46, 53, 54, 272, 301, per la somma di € 494.270,10 per capitale ed interessi maturati al 23-02-2016 oltre interessi contrattuali e di mora successivamente maturati sino al saldo e spese della presente procedura.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: Atto Esecutivo o Cau-

telare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 13/12/2016 ai nn. 356 trascritta presso l'Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 21/12/2016 ai nn. 17.094/11.668;

Note: Questo pignoramento colpisce comune di comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp. 448 sub 1 e sub 2, F. 41 mapp. 46, 53, 54, 272, 301 per la somma di € 144.539,26.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC COOP contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/11/2016 ai nn. 1.625; iscritta presso l'Ag. Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17.368/3.057; Importo ipoteca: € 19.977,00; Importo capitale: € 18.477,00;

Note: Tale Decreto colpisce comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp. 448 sub 1 e sub 2, F.41 mapp. 301, 46, 53, 54, 272.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC COOP contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/12/2016 ai nn. 1.665; iscritta presso l'Ag. Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17.396/3.058; Importo ipoteca: € 61.314,61; Importo capitale: € 58.814,61;

Note: Il presente decreto colpisce comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp. 448 sub 1 e sub 2, F. 41 mapp. 301,46, 53, 54, 272.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC COOP contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/12/2016 ai nn. 1.665; iscritta presso l'Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 27/12/2016 ai nn. 17.369/3.058; Importo ipoteca: € 61.314,61; Importo capitale: € 58.814,61;

Note: Il presente decreto colpisce comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp. 448 sub 1 e sub 2, F. 41

mapp, 272,301, 46, 53, 54.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC COOP contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/12/2016 ai nn. 1.509; iscritta presso l'Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 30/12/2016 ai nn. 17.640/3.103; Importo ipoteca: € 41.000,00; Importo capitale: € 38.118,96;

Note: Il presente decreto colpisce comune di Valvasone Arzene F. 41 mapp. 448 sub 1 e sub 2, F. 41 mapp, 272, 301, 46, 53, 54.

Dati precedenti relativi ai corpi:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di proprietà esclusiva

Millesimi di proprietà: trattasi di proprietà esclusiva

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: negativo

Attestazione Prestazione Energetica: allegata

Indice di prestazione energetica: " 288,76 kWh/mq. anno "

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: negativo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A.1

dal 28-04-1976 al 27-03-2003

[REDACTED] nata a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Cesare Marzona, in data 28/04/1976, ai nn. 44.820/21.349; registrato a Maniago, in data 18/05/1976, ai nn. 2.553/II; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 28/05/1976, ai nn. 4.892/4.576.

Note: Il titolo ha per oggetto il trasferimento le consistenze immobiliari distinte al F. 41 mapp. 54-53-52-51-50-46-285, complessivi ha. 1.707.70 e F. 41 mapp. 92-93-272 complessivi ha. 0.56.20, per un totale complessivo di ha. 2.26.90, con la precisazione: - le particelle vengono fuse originando il mapp. 448 di are 21.10 - le particelle 46-285 vengono fuse originando mapp. 285 di are 84.00

Titolare/Proprietario: B.1

dal 06-09-1990 al 14-12-2005

[REDACTED]

In forza di decreto interministeriale - a rogito di MINISTERO DELLA DIFESA, in data 06/09/1990, ai nn. 994; registrato a non desumibile, in data , ai nn. ; trascritto a non desumibile, in data , ai nn. .

Note: L'atto di cui sopra ha per oggetto la particella F. 41 mapp. 301

Titolare/Proprietario: A.2

dal 27-03-2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED] nata a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano Jus, in data 27/03/2003, ai nn. 97.424/17.270; registrato a Pordenone, in data 15/04/2003, ai nn. 1.820/IV; trascritto a Conservatoria

dei RR II di Pordenone, in data 31/03/2003, ai nn. 5.121/3.527.

Note: Il presente titolo ha per oggetto le consistenze immobiliari F. 41 mapp. 448 sub 1-2, F. 41 mapp. 46, 53, 54, 272

Titolare/Proprietario: B.2

dal 14-12-2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED], nata a [REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano Jus, in data 14/12/2005, ai nn. 115.156/21.843; registrato a Pordenone, in data 21/12/2005, ai nn. 11.048/1T; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 17/01/2006, ai nn. 887/526.

Note: Il presente titolo ha per oggetto la particella F. 41 mapp. 301

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato abitazione rurale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data non desumibile al n. di prot. non desumibile


Rilascio in data 15-04-1977 al n. di prot. 5361/5709 pratica 729

Abitabilità/agibilità in data 02-12-1977 al n. di prot. pratica 7- prot. 6138

NOTE: La concessione edilizia richiama la prescrizione relativa alle disposizioni di cui alla legge 05-11-1971, n°1086, in atti non sussiste alcuna documentazione per tale finalità ed in certificazione di abitabilità, seppur rilasciato, non vi è alcun riferimento al collaudo statico voluto dalla legge medesima.

In atti di concessione edilizia non sussiste elaborato grafico compartivo evidenziante l'esatta consistenza dell'intervento

Numero pratica: 02

Intestazione: 

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia n° 28/98 del 17.12.1998 - pratica 16/98 prot. 9092

Per lavori: costruzione di una veranda

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 02-11-1998 al n. di prot. non desumibile

NOTE: Tale provvedimento è stato propedeuticamente oggetto di autorizzazione paesaggistica di cui agli artt. 131-138 della L.R. n° 52/1991 del 17-12-1998 prot. n° 9.093 e con prescrizione dell'inizio e termine lavori rispettivamente in anni uno e anni tre.

In atti non sussiste:

- comunicazione di inizio e termine lavori;
- deposito strutturale e collaudo ai sensi della Legge 05.11.1971, n° 1086 e L.R. n° 27 del 09-05-1988;
- pronuncia del Sindaco di inefficacia del diritto, art. 85 co. 4 L.R. n° 52/1991 - legge in vigore all'epoca dell'autorizzazione –

Pertanto il provvedimento deve intendersi decaduto.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Le irregolarità e/o difformità sono state accertate rendendo comparazione tra gli elaborati grafici in atti presso gli uffici comunali, concessione edilizia n° 729 del 15-04-1977, unico provvedimento edilizio,

e lo stato di fatto.

Da quanto sopra si ha:

a) piano terra:

- diversa dimensione del porticato a lato nord;
- diversa sagoma della sezione orizzontale dei pilastri;
- soppressione del porticato lato ovest fronte ripostiglio e garage;
- soppressione della tramezzatura dividente tra ingresso e soggiorno;
- soppressione del divisorio tra pranzo e cucina;
- formazione di porta d'accesso alla veranda in luogo della finestra
- diverso sviluppo della scala PT-1°P con recupero del sottoscala;
- diversa sagoma della veranda

b) piano primo:

- soppressione della terrazza fronte ovest con contestuale formazione di un terrazzo di diversa tipologia e dimensione;
- soppressione della copertura angolo sud -ovest conseguente al mancato realizzo del porticato fronte garage e ripostiglio;
- prolungamento del tetto, sino a raggiungere l'edificio lato ovest, in luogo della terrazza;
- soppressione di porta d'accesso alla terrazza non realizzata ed in suo luogo formazione di una finestra;
- diverso sviluppo della sala 1° P-2°P, da due rampe lineari con pianerottoli intermedio ad unica rampa assai inclinata.

c) piano secondo o soffitta:

- diversa quota d'imposta delle falde del tetto, maggiormente in linda in misura inferiore al colmo, comportando una variazione di sagoma;
- soppressione di una finestra presso il fronte principale.

2) Interventi in assenza di permesso/concessione o autorizzazione edilizia:

- costruzione di veranda al piano terra;
- accesso carraio;
- scarico acque reflue domestica su sottosuolo.

Regolarizzabili mediante: con applicazione dei parametri di all'art. 3 co. 1 della L.R. 11-11-2009, n° 19 come modificato dalla L.R. 21-07-2017, n° 29, dei requisiti degli art. 40 e art. 41 co. 1, e procedura SCIA in sanatoria resa ai sensi dell'art. 50 co. 3 della stessa L.R. n°19/2009, comunque propedeuticamente da discutere e concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale

oblazione, diritti erariali e spese tecniche ecc., importo presunto: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.R. n° 423/Pres. del 10-12-1998 var. 15 approvato con delibera Giunta Regionale n° 2.549 del 07-10-2005 pubblicata su BUR n° 46 del 16-11-2005 e successive varianti
Zona omogenea:	Per l'intero F. 41 mapp. 448 e per porzione i mapp. 26, 46 e 53, per complessivi mq. 7.762,00 in PAC di iniziativa pubblica zona B2 località Ponte Della Delizia - comparto 7- strumento urbanistico a approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 12 del 19-03-2014
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	da redigersi propedeuticamente agli interventi edilizi richiesti in funzione di quanto la P.A. vorrà disporre
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	realizzazione opere di urbanizzazione primaria, art. 2 ultimo capoverso delle NTA vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi norme PAC allegate mc./mq. 1,00 su Sf= mq.3 027,00
Rapporto di copertura:	vedasi norme PAC allegate mq./mq. 0,50
Altezza massima ammessa:	vedasi norme PAC allegate
Volume massimo ammesso:	vedasi norme PAC allegate mc. 3027.00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	vedasi a seguire
Altro:	Il comparto costituisce unità minima d'intervento quindi le eventuali edificazioni previste devono

	<p>attenersi ad un progetto generale d'insieme. Quindi la formazione in più lotti è ammissibile ad interventi compiuti oppure, e, se costituiti ed assegnati preliminarmente, deve essere presentato un progetto d'intervento congiunto. vedasi norme PAC allegate mc. 3027,00- volume esistente 1100,00= 1927,00+(1100x35%) = mc. 2312,00 residui, comunque da verificare puntualmente in sede di progettazione</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	<p>Una fascia di terreno della larghezza costante di ml. 150,00 a partire dalla strada corrente a lato est, è gravata da vincolo paesaggistico di cui alla L.R. 23-02-2007, n° 5 art. 58, D.P.R. n° 0149/Pres. 20-07-2012 (ex titolo II D. Lgs. n° 490/99, L.R. n° 52/91 e L.R. n° 7/2001). Inoltre sussiste il vincolo sismico.</p>

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

La consistenza è costituita da:

- un vetusto edificio unifamiliare nella tipologia classica di casa di campagna, di cui circa quaranta anni fu oggetto di restauro e risanamento conservativo;

- ampia area, circa mq. 22690, comprensiva della pertinenza del fabbricato, sistemata a parco con vegetazione vetusta costituita da acacie, betulle, faggi, gelsi, aceri, cipressi, melograni, bambù pioppi, carpini ed altre, tappeto erboso e prato, inoltre sono presenti una voliera, un gazebo ed il barbecue.

A seguito del fortunale abbattutosi in zona il giorno 10 agosto 2017, il fabbricato ha subito alcuni danni in copertura e numerose piante sono state abbattute ed estirpate rendendo l'area, in particolare verso ovest, assai spoglia.

L'intero compendio si sviluppa a figura geometrica a trapezio isoscele le cui basi si sviluppano in modo rettilineo e tra loro paralleli, lungo la direzione sud-est nord-ovest, mentre i lati obliqui, uno è contermina alla pubblica viabilità, dalla quale gode dell'unico accesso, e l'altro è contermina ad aree rurali di terzi proprietà.

L'abitazione sorge a ca. mt. 45,00 dalla pubblica via con leggera traslazione verso il confine sud, con espansione della maggior area scoperta verso l'interno ovvero verso ovest.

La vegetazione è più consistente nell'area che circonda il fabbricato mentre verso l'interno tende a diradarsi dando più spazio a superfici a prato per poi costituire un boschetto di piante di crescita spontanea all'estremità nord-ovest.

Come sopra detto ad essa si accede dalla pubblica via, corrente a sud-est del compendio, ove in arretramento, è installata una cancellata in ferro battuto a doppio battente verso l'interno sorretta da pilastri laterali.

Parallelamente alla pubblica viabilità, a delimitazione della proprietà, insiste una vecchia siepe di carpini formanti una importante quinta protettiva dell'insediamento staggito.

Il vialetto d'accesso è costituito da carreggiata in terra battuta tracciata dal passaggio dei veicoli per poi disperdersi in prossimità dell'abitazione ove trovano sosta, a cielo aperto o sotto piantumazione, i veicoli

stessi.

Lateralmente ad esso sono installati alcuni lampioni, di gradevole forma, costituiti da palo verticali con doppia lampada.

L'abitazione si sviluppa con corpo di fabbrica del tipo isolato a pianta rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione nord-sud, ponendo il prospetto principale in fronte ovest ed il retro, lato opposto, ad est, verso la pubblica via.

Essa si eleva a piani diversi precisamente alla parte nord a tre livelli fuori terra per poi ridursi a due livelli verso sud.

Al piano terra, lungo il lato nord e parte lungo il lato ovest, su quest'ultimo sino a raggiungere la prominente della cucina, si estende un ampio porticato di protezione dell'ingresso dall'avversità atmosferiche. L'ingresso principale all'unità abitativa avviene dal porticato, appena descritto, immettendosi direttamente su area all'uopo destinata con a lato un servizio igienico ed a lato opposto, in angolo delle pareti perimetrali, prende avvio la scala, con sottoscala, che conduce al piano superiore, mentre a lato fronte si estende un ampio locale soggiorno con annessa zona pranzo a sua volta attigua alla cucina. Tutti questi vani trovano contiguità e sono privi di qualsiasi separazione fisica e presentano esposizione finestrata sia ad ovest e sia ad est.

In comunicazione con il soggiorno, al lato retro, insiste una veranda in struttura metallica con base cieca e pareti superiore e copertura in vetro presumibilmente antisfondamento.

Alla zona pranzo, a lato ovest, è annesso un porticato aperto su due lati verso lo scoperto ed aderente al corpo principale del fabbricato ed alla prominenza formata dalla cucina.

Sempre alla zona pranzo è annesso, in apposito locale, il cui pavimento corre a ca. - cm. 30, trovasi la dispensa.

Completa il piano terra altro locale ripostiglio e l'autorimessa entrambi con accesso diretto dall'esterno.

La scala posta in prossimità dell'ingresso conduce al piano superiore immettendosi su corridoio corrente su tutta la lunghezza del fabbricato fronte ovest, dando accesso a quattro camere dal letto, ad una stanza di

lavoro domestico e ad un bagno con anti latrina, quest'ultimo inserito in posizione centrale, tutti con esposizione finestrata ad est.

Le tre camere da letto, posizionate nell'ultimo tratto del corridoio ovvero nella parte di edificio costituita da due livelli fuori terra, presentano la soffittatura ad andamento del tetto.

Alla camera da letto avente caratteristica di locale principale, posizionata all'estremità sud-ovest, è annessa una terrazza, posta a quota di ca. + cm. 20 rispetto al pavimento della camera, permettendo una gradevole visione del parco antistante. Questa terrazza è costituita da una struttura metallica con pavimentazione a doghe lignee intervallate da vuoto e ringhiera in metallo.

Ad ogni camera da letto è annesso un camino a legna con quota fuoco leggermente superiore al pavimento avente funzione di riscaldamento del rispettivo vano.

L'ultimo livello della porzione a tre piani fuori terra è costituito da unico ed ampio locale a soffitta, accessibile dal piano sottostante tramite una scala in legno ad unica rampa lineare e di notevole pendenza. Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica tipica costruttiva di edifici simili, il fabbricato presenta una struttura verticale di perimetro e di spina in muratura formata da mattoni pieni e forati di laterizio pieni, posti su letto di malta di appropriata e specifica densità, poggiante su fondazioni continue in calcestruzzo incassate nel terreno; struttura orizzontale o solaio interpiano in orditura lignea con travi principali e secondarie semilavorate appoggiate ed incassate alla muratura perimetrale e tavolato superiore opportunamente chiodato alle travi sottostanti; tetto, anch'esso in orditura lignea a sviluppo a più falde, ovvero a padiglione i cui displuvi, congiuntamente alla trave di colmo, appoggiano su capriate sempre in legno del tipo semplice con solo monaco e catena, per poi completarsi con gli arcarecci o travi secondarie, nascoste da perlinato ligneo quale contro soffittatura con sovrapposto doppio pannello dello spessore di cm 2 in poliuretano e materassino di lana minerale dello spessore di cm 4, per poi chiudere con l'orditura di sostegno del manto di copertura in coppi tradizionali in laterizio, opere di gronda in lamiera zincata.

Non accertabile la caratteristica della cordolatura perimetrale.

Il grado di finitura è del tipo gradevole e l'intervento di ristrutturazione è stato rivolto essenzialmente al re-

cupero di tutti gli elementi architettonici che costituivano sin dalla sua origine il fabbricato in particolare:

- in alcuni locali risulta, al suono, essere stata eseguita una controparte in carton gesso lungo le murature perimetrali maggiormente esposte;
- intonaci interni a malta del tipo civile;
- antica pavimentazione del piano terra in mattoni di laterizio, con ampia fugatura in malta, levigati e lucidati con tracce attestanti la vetustà, poggianti su presumibilmente su sottofondi di magrone a diretto contatto con il terreno ovvero non vi è la presenza del “vuoto sanitario” essendo una costruzione risalente ad un periodo anteriore al 1985;
- pavimentazione porticato esterni in piastrelle di cotto leggermente fugato;
- pavimentazione del piano primo in listelli di legno rovere posti in opera su sottostante caldana in calcestruzzo;
- pavimentazione della soffitta in tavolato con sovrastante moquette;
- davanzali di finestra in mattoni di laterizio pieni posti a “coltello” con fugatura a malta cementizia;
- serramenti esterni in telaio di legno abete tinto, a più specchi, con inserimento su alcuni di vetro camera ed su altri di vetro semplice;
- oscuri in legno abete formato da telaio interno formante due specchi e tavole verticali verso l'esterno dotati di chiusura formata da catenacci verticali ed orizzontali in metallo nero;
- inferriata, a maglia larga, installata infra spallette delle finestre, quale protezione di eventuali intrusioni;
- soffittatura, sia del piano terra e sia del piano primo costituita da impalcato ligneo con mezzane, semi lavorate, ideali all'ambiente in cui sono inserite;
- divisori interni in laterizio;
- scala interna tra piano terra e piano primo a due rampe lineari con pianerottolo intermedio in struttura portante e gradini in legno semi grezzi in tipologia vetusta d'origine;
- scala interna in legno tra piano primo e piano secondo soffitta ad unica rampa dritta corrente a parete ovest, assai pendente, con sola pedata fissa al montante laterale e botola in sommità ovvero di scomoda e

difficoltosa accessibilità al piano soffitta;

- bagno al piano terra con vaso a sedere, lavabo in appoggio a mobile, attacco e scarico lavatrice, pavimentazione e rivestimento murale in piastrelle maiolicate 44x44, sino ad altezza di cm 220 dal pavimento;
- bagno al piano primo con lavabo in ceramica a forma semicircolare ad incasso su immobile, sia al vano bagno e sia all'antibagno, cabina doccia ad angolo in pvc bianco e porte vetro trasparente con impianto d'idromassaggio, vaso e bidet in ceramica, tutti dotati di rubinetteria e miscelatore in acciaio inox per la fornitura dell'acqua calda e fredda, pavimentazione in piastrelle klinker, rivestimento delle pareti in perlinato lignea in doghe verticali;
- riscaldamento del piano terra prodotto da 2 stube a legna ed al piano primo da stufa a pellet;
- alimentazione fuochi cucina tramite bombole GPL;
- fornitura acqua domestica da emungimento da pozzo artesiano di cui non accertabile la profondità e la portata;
- smaltimento acque reflue domestiche del tipo statico a dispersione nel sottosuolo di cui non accertabile la consistenza dell'impianto e non sussiste alcuna relativa autorizzazione;
- produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico installato presso la soffitta e di cui non è accertabile la capacità;
- impianto elettrico sotto traccia dotato di prese, interruttori e commutatori, punti luce, prese tv ecc, sufficienti all'uso, comunque privo di certificazione attestante al conformità;
- insussistenza di impianto di riscaldamento.

In prossimità dell' ex " casamatta" vi è la presenza di materiale residuo proveniente dalla demolizione del manufatto nonché sussiste la struttura interrata costituita da muratura perimetrale in calcestruzzo.

DATI TECNICI

Il piano terra sviluppa una superficie lorda pari a mq. 149,04 di cui ca. mq. 30,00 destinati a garage, dispensa e ripostiglio, con altezza utile di ml. 2,57 sotto trave, correnti a ca. cm 50 d'interasse, e ml. 2,73 sotto tavolato, il porticato esterno si estende per complessivi mq. lordi di mq. 54,12 (comprensivi parte annessa

cucina, con altezza utile max di ml. 3,09 sotto trave e ml. 3,19 sotto perlina. La cucina presenta la soffittatura inclinata con altezza max interno di ml. 3,18 e min verso l'esterno quota imposta linda ml. 2,40. Il piano primo sviluppa superficie lorda pari a ca. mq. 71,79 con altezza utile di ml. 2,62 sotto trave e ml. 2,76 sotto tavolato, nella parte a soffittatura piana, mentre alla parte con soffittatura ad andamento del tetto, è pari a ca. mq. 72,48 l'altezza minima, quota imposta linda a ml. 2,76 sotto trave e ml. 2,90 sotto tavolato mentre la massima, ovvero al colmo, sono rispettivamente di ml. 3,62 e ml. 3,75, mentre la terrazza sviluppa ca. mq. 1,85

La soffitta sviluppa una superficie lorda pari a ca. mq. 71,79 con altezza minima a quota imposta linda di ml. 1,82 e massima al colmo ml. 2,65

La veranda sviluppa superficie utile mq, 12,83 con altezza minima di ml. 2,30 e massima di ml. 2,97.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17.778,90**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: non desumibile

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 01; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73 mediamente

L'intero fabbricato è composto da n. minimo due massimo tre piani complessivi di cui fuori terra n. minimo due massimo tre e di cui interrati n. =

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	263,31	€ 550,00
soffitta	sup lorda di pavimento	0,40	28,72	€ 550,00
veranda	sup lorda di pavimento	0,80	10,26	€ 550,00
porticato	sup lorda di pavimento	0,30	16,24	€ 550,00
volume residuo da PAC	volume potenziale	1,00	2.312,00	€ 40,00
terreno residuo a destinazione agricola (viene detratta la superficie fondiaria classifica B2 dal PAC (22795-7762)=15033	sup reale lorda	1,00	15.033,00	€ 4,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,20	0,37	€ 550,00
accessori e garage	sup lorda di pavimento	0,50	15,00	€ 550,00

17.678,90

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La peculiarità dei beni staggiti, non essendo di comune e facile confronto, non permette di esprimere il giudizio di stima su criterio comparativo, pertanto ci si attiene ad un valore medio e ponderato così come espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal borsino immobiliare della provincia di Pordenone, tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

Anche sotto l'aspetto della divisibilità dei beni staggiti si è ritenuto mantenere una unica consistenza in quanto la formazione in più assegni va a modificare i caratteri propri e naturali per cui è stato formato il compendio immobiliare con conseguente deprezzamento del valore.

Inoltre la valutazione relativa ai terreni classificati in zona agricola viene espressa solo in funzione della destinazione urbanistica disattendendo il valore delle piante ora venute meno a seguito del fortuale.

Relativamente all'area ricadente in zona B2, essa viene valutata in funzione della potenzialità edificatoria residua, in volume lordo.

Elenco fonti:

====

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	263,31	€ 550,00	€ 144.820,50
soffitta	28,72	€ 550,00	€ 15.796,00
veranda	10,26	€ 550,00	€ 5.643,00
porticato	16,24	€ 550,00	€ 8.932,00
volume residuo da PAC	2.312,00	€ 35,00	€ 80.920,00
terreno residuo a destinazione agricola (viene detratta la superficie fondiaria classificata B2 dal PAC (22795-7762)= mq. 15033	15.033,00	€ 4,00	€ 60.132,00
terrazzo	0,37	€ 550,00	€ 203,50
accessori e garage	15,00	€ 550,00	€ 8.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso parco	17.678,90	€ 324.697,00	€ 324.697,00

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 disp. del G.E. (min.15%) € 48.704,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Ripristino danni a seguito del fortuale € 15.000,00

Rimozione e smaltimento materiale di risulta in prossimità casamatta € 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 247.993,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 248.000,00

La presente relazione corredata da tutti gli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa viene inviata, in via telematica certificata, agli avv.ti Alberto Scotti e Fabrizio Querin, rispettivamente patrocinatori legale degli esecutanti Unicredit S.p.A. congiuntamente a Abbey National P.L.C. e Salvador Elisabetta, agli creditori iscritti Equitalia Nord S.p.A. e Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Soc. Coop. ed al Sostituto del Custode,, in forma cartacea all'esecutata [REDACTED] tramite servizio postale con procedura AR, ed ulteriori due copie, in sempre in forma cartacea ed in supporto CD-ROM.

Le certificazioni originali della destinazione urbanistica, dell' insussistenza pendenze sanzionatorie, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' esecutata e le planimetrie catastali vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra in fascicolo disgiunto.

001.01 - estratto mappa

001.02.a - storico terreni 448 ante fusione

001.02.b - storico terreni 448 post fusione

001.03.a - storico 448 sub 1 ante fusione

001.03.b - storico 448 sub 1 post fusione

001.04.a - storico 448 sub 2 ante fusione

001.04.b - storico 448 sub 2 post fusione

001.05.a - storico 46 ante fusione

001.05.b - storico 46 post fusione

001.06.a - storico 272 ante fusione

001.06.b - storico 272 post fusione

001.07.a - storico 301 ante fusione

001.07.b - storico 301 post fusione

001.08.a - storico 53 ante fusione

001.08.b - storico 53 post fusione

001.09.a - storico 54 ante fusione

001.09.b - storico 54 post fusione

001.10.a - elaborato planimetrico 448

001.10.b - scheda catastale 448 sub 1

001.10.c - scheda catastale 448 sub 2

002.01.a - rep. 44820 notaio C. Marzona

002.01.b - rep. 97427 notaio Romano Jus

002.02 - rep. 115156 notaio Romano Jus

003.01.a - concessione edilizia 729 del 15.04.77

003.01.b - abitabilità n° 7 del 02.12.77

003.02 - autorizzazione edilizia n° 24 del 17.12.98

003.03 - insussistenza provv.ti sanz.tori

004.01 - certificato destinazione urbanistica

004.02.a - PAC ponte della Delizia tav. 1

004.02.b - PAC ponte della Delizia tav. 2

005.00 - preventivi di spesa

006.00 - documentazione fotografica

007.00 - Attestazione Prestazione Energetica

008.00 - schema compartivo difformità edilizie

009.00 - Org. Comp. della Crisi Sovraindebitamento nomina

010.01 - denuncia danni

010.02 - documentazione danni tromba d'aria

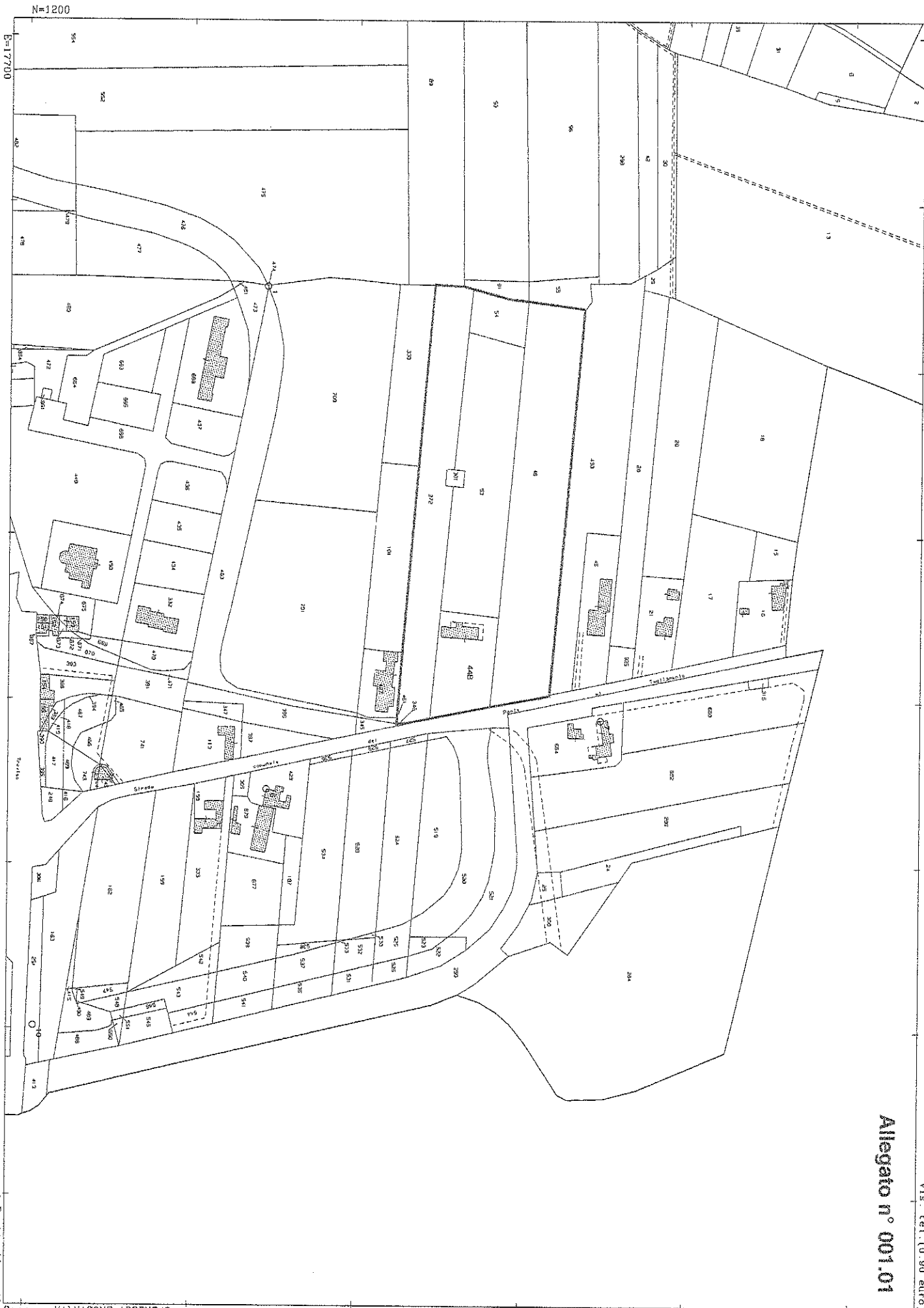
La presente relazione è costituita da n° 35 facciate di cui questa è la penultima

Data generazione:

Roveredo in Piano, 31-08-2017 18:08:22

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli

Allegato n° 001.01



TIPO MAPP

5246/94

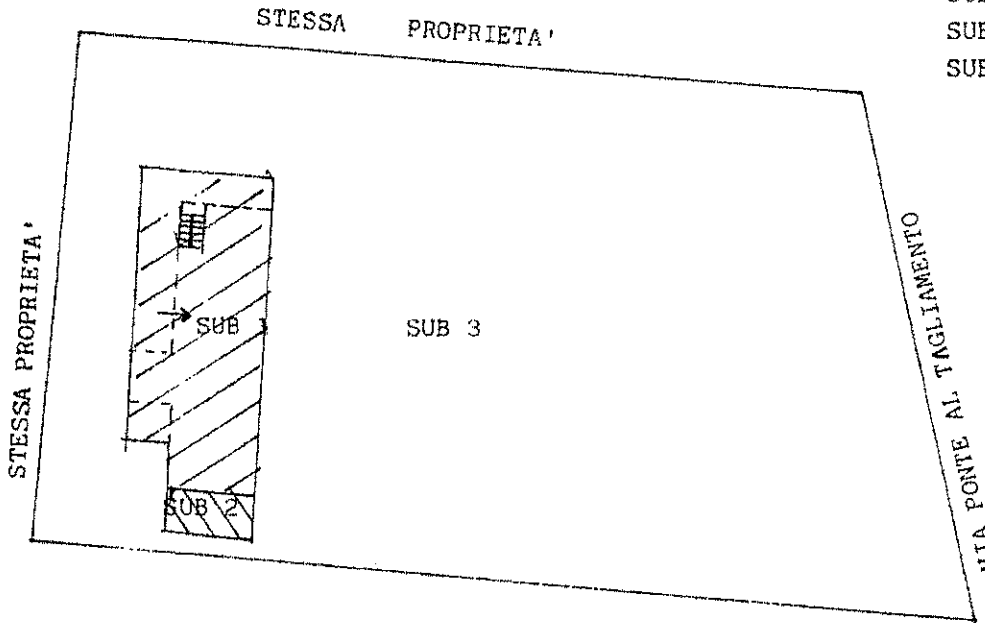
ELABORATO PLANIMETRICO

SCALA 1:500

Allegato n° 001.10.a

LEGENDA

- SUB 1 ABITAZIONE T 1P 2P
- SUB 2 GARAGE T
- SUB 3 CORTE COMUNE AI SUB 1 E 2

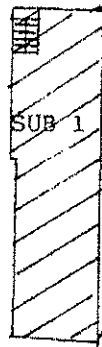


PIANTA PIANO TERRA

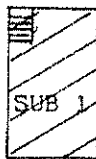
C.E.U.

PLANIMETRIA SONDATA PRIVA DI ASS...

POSIZIONE...



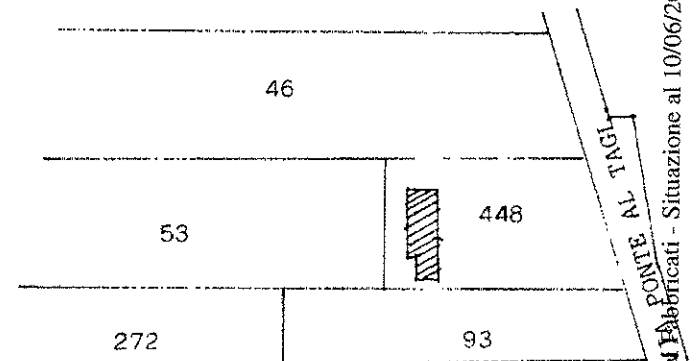
PRIMO PIANO



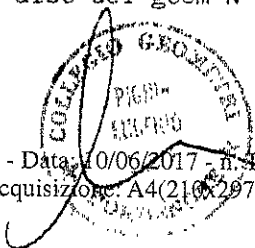
SECONDO PIANO

ESTRATTO DI MAPPA

FOGLIO 41 SCALA 1:2000



Compilata dal geom Pigfhin Eugenio
Iscritto all' albo dei geom N 239 di PN



Ultima planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/06/2007 - Comune di VALVASONE ARZENE/B (M346) - < Foglio: 41 - Particella: 448 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. rig. cond. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

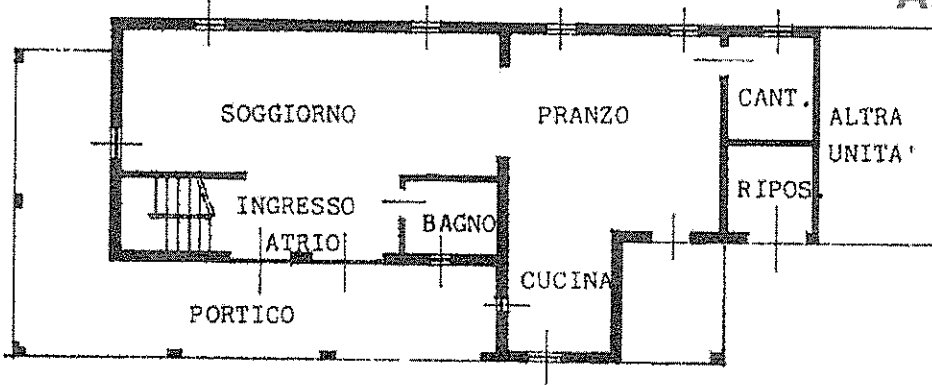
MOD. BN (CEI)

LIRE
500

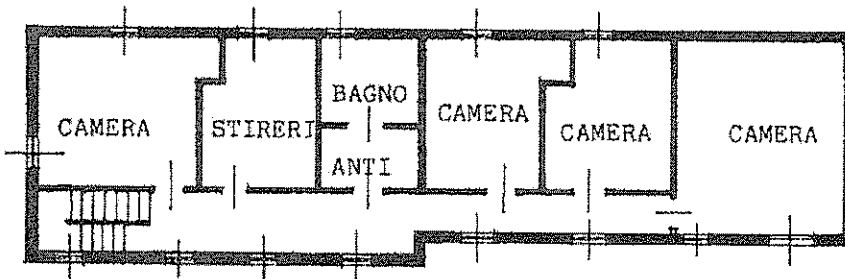
Planimetria di u.i.u. in Comune di VALVASONE + via PONTE AL TAGLIAMENTO civ. 28

DITTA: CALDERAN FRANCA NATA A PORDENONE IL 02/02/1939

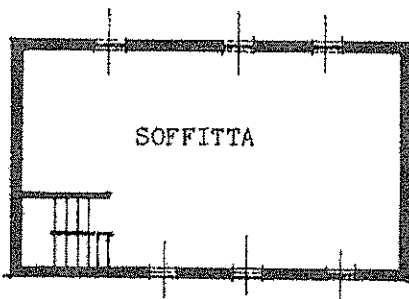
Allegato n° 001.10.b



PIANTA PIANO TERRA
H 2.50

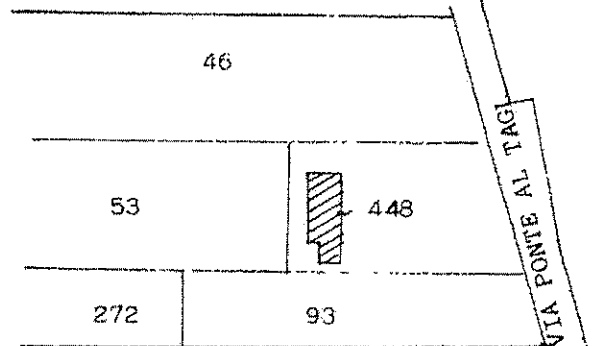


PRIMO PIANO
H 2.50

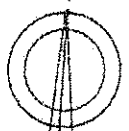


SECONDO PIANO
H 1.20/2.40

ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 41 SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2017 - Comune di VALVASONE ARZENE (M346) - Sezione di VALVASONE (B)(B) - < Foglio: 41 Particella: 448 - Subaltemo 1 >

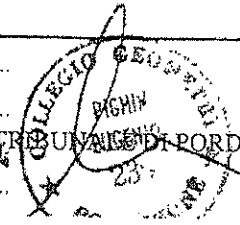
Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM PIGHIN EUGENIO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/12/1995 - Data: 26/06/2017 - n. PN0052976 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Formato di acq.: A4 (211x296) - Fatt. di scala: 1:1
n. 448 sub. 1 della provincia di PORDENONE n. 239



MODULARIO
f. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

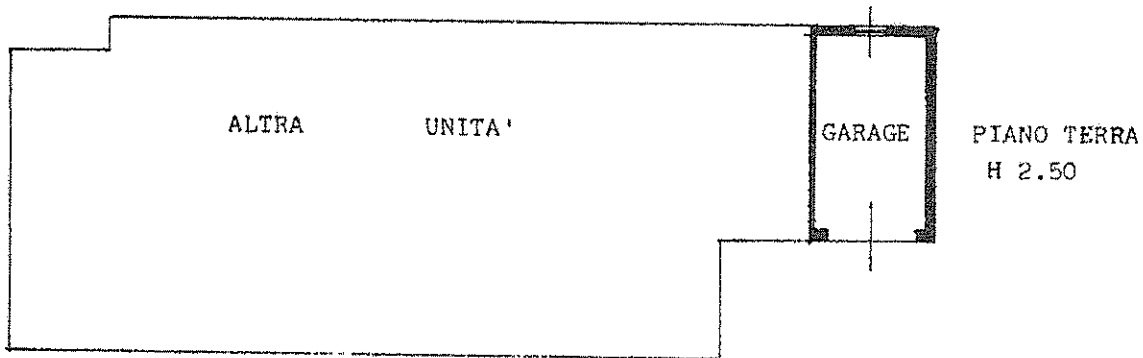
MOD. BN (CEL)

(LIRE)
500

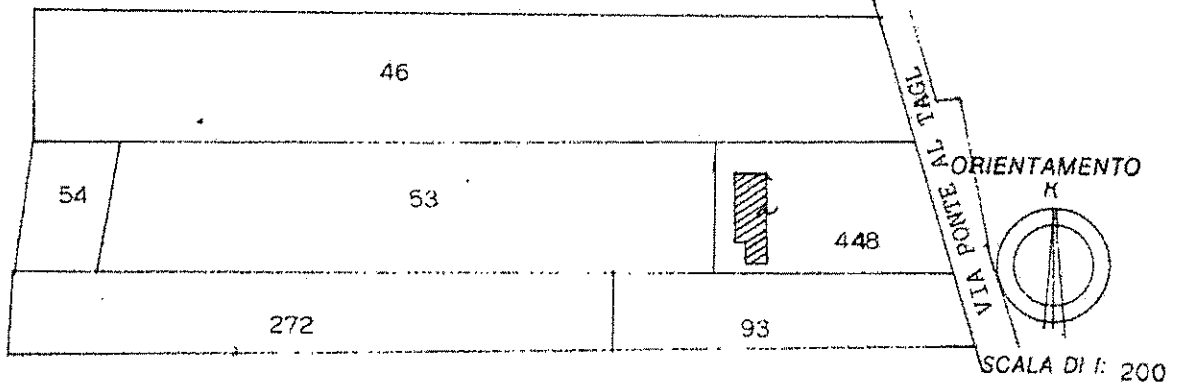
Planimetria di u.i.u. in Comune di VALVASONE via PONTE AL TAGLIAMENTO civ. 28

DITTA: CALDERAN FRANCA NATA A PORDENONE IL 02/02/1939

Allegato n° 001.10.c



ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 41 SCALA 1:2000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2017 - Comune di VALVASONE ARZENE(MB46) - Sezione di VALVASONE (B)(B) - < Foglio: 41 Particella: 448 - Subalterno 2 >
DOCUMENTAZIONE DELLA DITTA CALDERAN FRANCA

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. FIGHIN EUGENIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 05/12/1995 - Data: 26/06/2017 - n. PN0052978 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Tot scheda 1 - Formato di acq.: A4 (211x296) - Fatt. PORDENONE n. 239
n. 448 sub. 2 della provincia di PORDENONE

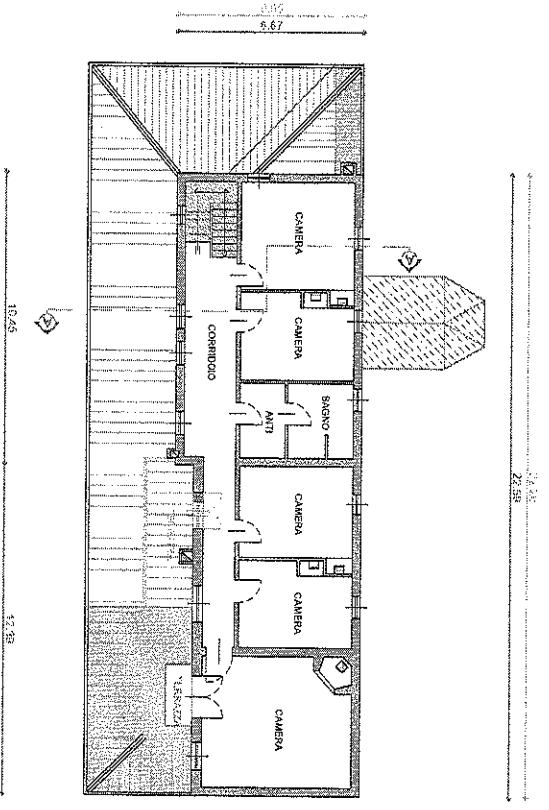


106/2017

PIANTA PIANO TERRA



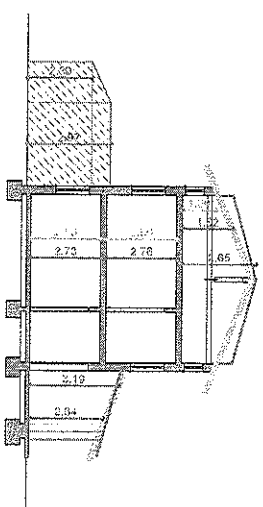
PIANTA PIANO PRIMO



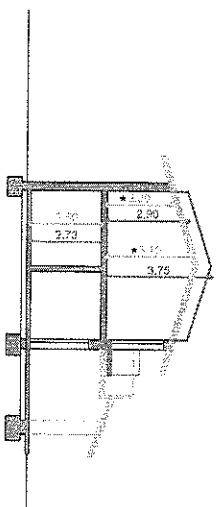
LEGENDA

- OPERE NON REALIZZATE
- NUOVE OPERE
- INVARIATO
- Veranda autorizzata - documentazione mancante

SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



* Misure ricavate graficamente da progetto approvato

