


Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **153/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-05-2018 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE,
GARAGE E TERRENI

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via Bruni 6 - 33092 Fanna (PN)
Telefono: 042777048
Fax: 042777048
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via delle Croci n. 14 - Vito D'asio (Pordenone) - 33090

Descrizione zona: periferica

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

Corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 36, particella 653, subalterno 1, indirizzo Via delle Croci n. 14, piano T, comune Vito D'Asio, categoria A/7, classe U, consistenza 5,5, superficie 160, rendita € 426,08,

[REDACTED] foglio 36, particella 653, subalterno 2, indirizzo Via delle Croci n. 14, piano T, comune Vito D'Asio, categoria C/6, classe 2, consistenza 30, superficie 30, rendita € 46,48

Corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED], sezione censuaria Vito D'Asio, foglio 36, particella 167, qualità Fabbricato Rurale, superficie catastale 48,

[REDACTED] sezione censuaria Vito D'Asio, foglio 36, particella 646, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 790, reddito dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 1,43,

[REDACTED] sezione censuaria Vito D'Asio, foglio 36, particella 648, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 455, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 0,82,

[REDACTED], sezione censuaria Vito D'Asio, foglio 36, particella 650, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 1315, reddito dominicale: € 3,40, reddito agrario: € 2,38,

[REDACTED], sezione censuaria Vito D'Asio, foglio 36, particella 651, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 4110, reddito dominicale: € 10,61, reddito agrario: € 7,43

2. Possesso

Bene: Via delle Croci n. 14 - Vito D'asio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

Corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Croci n. 14 - Vito D'asio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

Corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Croci n. 14 - Vito D'asio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

Corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

Creditori Iscritti: Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A., Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Equitalia Nomos S.p.A

Corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

Creditori Iscritti: Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A., Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Equitalia Nomos S.p.A

5. Comproprietari

Beni: Via delle Croci n. 14 - Vito D'asio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

Corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via delle Croci n. 14 - Vito D'asio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

Corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

Misure Penali: NO

Corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Croci n. 14 - Vito D'asio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

Corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via delle Croci n. 14 - Vito D'asio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

Prezzo: € 77.920,60

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Vito D'Asio (PN), fissavo la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 16.02.2018 alle ore 9,30, la ditta esecutata veniva informata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 07.02.2018.-

Al sopralluogo era presente il signor [REDACTED] e il sostituto custode geometra [REDACTED] (vedi verbalr di accesso e sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione si prevede la formazione di due un unico lotto di vendita.-

Beni in Vito D'asio (Pordenone)
Località/Frazione
Via delle Croci n. 14

Lotto: 001 - ABITAZIONE, GARAGE E TERRENI

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 E GARAGE.

Abitazione in villini [A7] sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33090, Via delle Croci n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

[redacted]
Informazioni sul debitore: vedi allegato 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 36, particella 653, subalterno
1, indirizzo Via delle Croci n. 14, piano T, comune Vito D'Asio , categoria A/7, classe U,
consistenza 5,5, superficie 160, rendita € 426,08

Derivante da: Atto notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento (PN) in data
15.06.1993, Repertorio n. 51966 (vedi allegato 6)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 36, particella 653, subalterno
2, indirizzo Via delle Croci n. 14, piano T, comune Vito D'Asio , categoria C/6, classe 2,
consistenza 30, superficie 30, rendita € 46,48

Derivante da: Atto notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento (PN) in data
15.06.1993, Repertorio n. 51966 (vedi allegato 6)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE.

agricolo sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33090, Via delle Croci n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[REDACTED]
informazioni sul debitore: vedi allegato 9

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vito D'Asio ,
foglio 36, particella 167, qualità Fabbricato Rurale , superficie catastale 48

Derivante da: Atto notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento (PN) in data
15.06.1993, Repertorio n. 51966 (vedi allegato 6)

Confini: Nord: Mappale 650, Est: Mappale 650, Sud: Mappale 650, Ovest: Mappale 650

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vito D'Asio ,
foglio 36, particella 646, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 790, reddito
dominicale: € 2,04, reddito agrario: € 1,43

Derivante da: Atto notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento (PN) in data
15.06.1993, Repertorio n. 51966 (vedi allegato 6)

Confini: Nord: Mappale 653, Est: Mappale 648, Sud: Via delle Croci; Ovest: Mappale 164

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vito D'Asio ,
foglio 36, particella 648, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 455, reddito
dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 0,82

Derivante da: Atto notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento (PN) in data
15.06.1993, Repertorio n. 51966 (vedi allegato 6)

Confini: Nord: Mappale 653, Est: Mappale 651, Sud: Mappale 646 - Via delle Croci; Ovest:
Mappale 646

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vito D'Asio ,
foglio 36, particella 650, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 1315, reddito
dominicale: € 3,40, reddito agrario: € 2,38

Derivante da: Atto notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento (PN) in data
15.06.1993, Repertorio n. 51966 (vedi allegato 6)

Confini: Nord: vecchia strada per Celante, Est: Mappale 651, Sud: Mappale 653; Ovest:
Mappale 164

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] sezione censuaria Vito D'Asio ,
foglio 36, particella 651, qualità Prato Arborato, classe 2, superficie catastale 4110, reddito
dominicale: € 10,61, reddito agrario: € 7,43

Derivante da: Atto notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al Tagliamento (PN) in data
15.06.1993, Repertorio n. 51966 (vedi allegato 6)

Confini: Nord: vecchia strada per Celante, Est: rio Cargnello, Sud: Via delle Croci; Ovest:
Mappale 648-653-650

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il Mappale 167 risulta tuttora catastalmente allibrato come fabbricato rurale.-

Entro il 30.11.2012 i fabbricati che non possedevano il requisito di ruralità dovevano essere dichiarati al Catasto Edilizio Urbano.-

Nel caso specifico essendo l'edificio totalmente diroccato (vedi documentazione fotografica foto 18) necessitava una segnalazione al Catasto Terreni.-

Regolarizzabili mediante: segnalazione al Catasto Terreni.-

Descrizione delle opere da sanare: Fabbricato rurale diroccato

segnalazione al Catasto Terreni: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La non conformità catastale riguarda esclusivamente il Mappale 167.-

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lotto composto da un fabbricato ad uso abitazione del tipo villetta singola con annesso garage, e di terreni adiacenti

Caratteristiche zona: montana

Area urbanistica: silvo-zootecnici a traffico limitato con parcheggio privato.

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

Caratteristiche zone limitrofe: silvo-zootecniche

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

Abitazione in villini [A7] sito in Vito D'asio (Pordenone), Via delle Croci n. 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

agricolo sito in Vito D'asio (Pordenone), Via delle Croci n. 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos S.p.A contro [REDACTED] derivante da:
ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.; A rogito di Equitalia Nomos S.p.A. in data
15/04/2008 ai nn. 103543/91; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/04/2008 ai nn.
7013/1298; Importo ipoteca: € 620.266,26; Importo capitale: € 310.133,13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [REDACTED] Derivante
da: pignoramento esattoriale; A rogito di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A. in data 02/02/2009
ai nn. 1/2009 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/02/2009 ai nn. 1316/943.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] derivante da: concessione d garanzia di mutuo ; A rogito di notaio Giovanni PSCATTI di San Vito al T. (PN) in data 01/10/1996 ai nn. 68347; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 04/08/2016 ai nn. 10887/1973; Importo ipoteca: € 46.481,12; Importo capitale: € 30.987,41.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 01/06/2017 ai nn. 1937 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 16/06/2017 ai nn. 8111/5565.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nomos S.p.A contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.; A rogito di Equitalia Nomos S.p.A. in data 15/04/2008 ai nn. 103543/91; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/04/2008 ai nn. 7013/1298; Importo ipoteca: € 620.266,26; Importo capitale: € 310.321,73.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: pignoramento esattoriale; A rogito di Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A. in data 02/02/2009 ai nn. 1/2009 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/02/2009 ai nn. 1316/943.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione d garanzia di mutuo ; A rogito di notaio Giovanni PSCATTI di San Vito al T. (PN) in data 24/05/1995 ai nn. 61064; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 25/03/2015 ai nn. 3455/521; Importo ipoteca: € 129.114,22; Importo capitale: € 51.645,69.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: concessione d garanzia di mutuo ; A rogito di notaio Giovanni PSCATTI di San Vito al T. (PN) in data 01/10/1996 ai nn. 68347; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 04/08/2016 ai nn. 10887/1973; Importo ipoteca: € 46.481,12; Importo capitale: € 30.987,41.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Pordenone in data 01/06/2017 ai nn. 1937 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 16/06/2017 ai nn. 8111/5565.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE E GARAGE

sito in Vito D'asio (Pordenone), Via delle Croci n. 14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E (vedi allegato 8)

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale DE BIASIO Mario, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 8)-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Identificativo corpo: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

agricolo sito in Vito D'asio (Pordenone), Via delle Croci n. 14

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al T. (PN) , in data 15/06/1993, ai nn. 51966/13659; registrato a Pordenone, in data 05/07/1993, ai nn. 1966; trascritto a Pordenone , in data 24/06/1993, ai nn. 7050/5479.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni PASCATTI di San Vito al T. (PN) , in data 15/06/1993, ai nn. 51966/13659; registrato a Pordenone, in data 05/07/1993, ai nn. 1966; trascritto a Pordenone , in data 24/06/1993, ai nn. 7050/5479.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33090, Via delle Croci n. 14

Numero pratica: 496/81

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.1

Per lavori: sistemazione e consolidamento di una abitazione rurale

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 20/11/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 23/11/1981 al n. di prot. 379

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

Abitazione in villini [A7] sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33090, Via delle Croci n. 14

Numero pratica: 496/81

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.2

Per lavori: sistemazione e consolidamento di una abitazione rurale

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 20/11/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 23/11/1981 al n. di prot. 380

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

Abitazione in villini [A7] sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33090, Via delle Croci n. 14

Numero pratica: 496/1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.3

Per lavori: sistemazione e consolidamento di una abitazione rurale - rinnovo concessione edilizia

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 23/11/1992 al n. di prot. 7100

Rilascio in data 31/01/1983 al n. di prot. 3580

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

Abitazione in villini [A7] sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33090, Via delle Croci n. 14

Numero pratica: 496/1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.4

Per lavori: sistemazione e consolidamento di una abitazione rurale - rinnovo concessione edilizia

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 23/11/1992 al n. di prot. 7100

Rilascio in data 31/01/1983 al n. di prot. 3581

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

Abitazione in villini [A7] sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33090, Via delle Croci n. 14

Numero pratica: 02/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.5

Per lavori: ampliamento, sistemazione interna e completamento di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: rsitutturazione

Presentazione in data 28/12/1994 al n. di prot. 7370

Rilascio in data 28/02/1995 al n. di prot. 1314

Abitabilità/agibilità in data 13/02/1987 al n. di prot. 630

NOTE: vedi allegato 4.7

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

Abitazione in villini [A7] sito in Vito D'asio (Pordenone) CAP: 33090, Via delle Croci n. 14

Numero pratica: 02/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso

Note tipo pratica: vedi allegato 4.6

Per lavori: ampliamento, sistemazione interna e completamento di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot.

Rilascio in data 31/05/1996 al n. di prot. 6639

Abitabilità/agibilità in data 13/02/1987 al n. di prot. 630

NOTE: vedi allegato 4.7

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: In data 13.02.2018 l'ufficio competente del comune di Vito D'Asio (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.8).-

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

Agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | E3 - AMBITI SILVO-ZOOTECNICI |
| Norme tecniche di attuazione: | vedi allegato 7 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | residenziale 0,02 mc/mq - attività silvo zootecniche 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | vedi allegato 7 |
| Altezza massima ammessa: | vedi allegato 7 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE E GARAGE

Agricolo

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | E3 - AMBITI SILVO-ZOOTECNICI |

| | |
|---|---|
| Norme tecniche di attuazione: | vedi allegato 7 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | residenziale 0,02 mc/mq - attività silvo zootecniche 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | vedi allegato 7 |
| Altezza massima ammessa: | vedi allegato 7 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE****Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - ABITAZIONE E GARAGE**

(vedi planimetrie catastali allegato 3, documentazione fotografica allegato 2 e tavole di progetto allegato 5)
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione e annesso autorimessa facente parte di un immobile del tipo villetta singola (vedi foto 2), insistente su un lotto di pertinenza pari a 1166 metri quadri catastali, disposto su un unico piano fuori terra, ubicato in zona periferica tra il capoluogo comunale di Vito D'Asio (PN) e l'abitato di Anduins, internamente alla strada comunale denominata Via delle Croci.-

Il fabbricato, da quanto deducibile dalla relazione di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da fondazioni a platea e murature portanti in conglomerato cementizio armato con tamponamenti in blocchi laterizi, solaio con struttura in laterocemento e copertura a padiglione composta da muretti e tavellonato in laterizio e manto in tegole cementizie.-

I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi foto 2).-

L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dalla pubblica Via delle Croci tramite tratto di strada privata pavimentata in conglomerato bituminoso (vedi foto 1).-

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e ante di oscuro, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 3 e tavole progetto allegato 5):

- ingresso-soggiorno (foto 2)
- portico (foto 3)
- sala da pranzo (foto 4)
- cucina (foto 5)

- dispensa (foto 6)
- soggiorno (foto 7)
- camera (foto 8)
- bagno (foto 9)
- ripostiglio (foto 10)
- lavanderia (foto 11)
- autorimessa (foto 12)

Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico) sono probabilmente risalenti all'epoca di costruzione; l'impianto elettrico è dotato di dichiarazione di conformità (vedi allegato 8).-

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas GPL da serbatoio interrato (vedi foto 23), con centrale termica ubicata nel locale lavanderia (vedi foto 11) e distribuzione a flusso d'acqua con impianto a pavimento; dell'impianto termoidraulico e gas agli atti non risulta alcuna conformità e, da quanto dichiarato dal proprietario, è inutilizzato da alcuni anni.-

E' stato redatto dal perito industriale [redacted] tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione risultato di classe E (vedi allegato 8).-

L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta bisognevole di una manutenzione generale, in particolare per quanto riguarda le murature interne e il manto di copertura (vedi foto 13, 14, 15, 16, 17).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] na proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarse

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: tramezzi e tavellellonato in laterizio |
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. |
| Solai | tipologia: laterocemento |
| Strutture verticali | materiale: c.a.-muratura |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti |
|-----------------|--|

| | |
|--------------------|--|
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: tegole cementizie coibentazione: pannelli isolanti in lana di roccia condizioni: da mantenere |
| Pareti esterne | materiale: muratura in c.a. o mattoni modulari coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco al civile e tinteggiatura condizioni: buone |
| Pavim. Esterna | materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagni-cucina-lavanderia materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti |
| Impianti: | |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: dichiarazione di conformità |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: impianto a pavimento e radiatori condizioni: da ristrutturare conformità: non presente |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata netta con misure in loco e verifica sulle tavole di progetto e schede catastali.-

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-------------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale | sup commerciale omogeneizzata | 1,00 | 200,00 | € 400,00 |
| | | | 200,00 | |

Descrizione: agricolo di cui al punto B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE

I Mappali di che trattasi insieme al Mappale 653 su cui insite il fabbricato descritto in precedenza, formano un unico lotto (vedi estratto di mappa allegato 3), con perimetro irregolare e orografia con pendenza sud-nord.-

La parte tra il fabbricato e Via delle Croci è prevalentemente costituita da prato con alcune essenze arboree autoctone (vedi documentazione fotografica foto 21-22) mentre la parte retrostante il fabbricato, a parte una piccola parte dedicata a orto, è quasi totalmente boscata con alberi d'alto fusto e cespugli (vedi foto 19-20).-

Tutti i Mappali sono inseriti urbanisticamente in Zona "E3" degli ambiti silvo-zootecnici (vedi allegato 7).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale complessiva di circa mq **6.718,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Sistemazioni agrarie: no

Sistemi irrigui presenti: no

Colture erbacee: prato arborato

Colture arboree: autoctone

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata netta con misure in loco e verifica sulle tavole di progetto e schede catastali.-

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------|----------------|--------|------------------------|-----------------|
| terreni agricoli | sup. catastale | 1,00 | 6.718,00 | € 2,00 |
| | | | | |

6.718,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di VITO D'ASIO (PN) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

8.2 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE E GARAGE. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 200,00 | € 400,00 | € 80.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 80.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 80.000,00 |

B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| terreni agricoli | 6.718,00 | € 2,00 | € 13.436,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 13.436,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 13.436,00 |

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 E GARAGE | Abitazione in villini [A7] | 200,00 | € 80.000,00 | € 80.000,00 |
| B - TERRENI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE | agricolo | 6.718,00 | € 13.436,00 | € 13.436,00 |

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%) € 14.015,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **77.920,60**

Fanna (PN) 06.04.2018

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan

allegato 3

documentazione catastale



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastri

Data: 06/02/2018 - Ora: 11.21.36 Segue
Visura n.: PND009887 Pag: 1

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018

Dati della richiesta: [redacted]
Soggetto individuato: [redacted]
Terreni e fabbricati siti nel comune di VITO D'ASIO (Codice: M085) Provincia di PORDENONE

I. Unità Immobiliari site nel Comune di VITO D'ASIO (Codice M085) - C/asto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|----------------|-----------|--------|--------------------|---|---------------------------|---|----------------|
| | Sezione Urban. | Foglio | Particella | Sob. | Zona Cons. | Miscp. Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastrale | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 36 | 653 | 1 | | Zona | M7 | U | 5,5 vani | Totale: 160 m ² Totale esecutive aree sopralteggiate: 159 m ² | Euro 426,08 L. 825.000 | Dati derivanti da VIA FELLE CROCI piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura del 280 di superficie. | Annotazione |
| 2 | | 36 | 653 | 2 | | | G6 | 3 | 30 m ² | Totale: 30 m ² | Euro 46,48 L. 90.000 | VIA FELLE CROCI piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura de gli di superficie. | Annotazione. |

In immobile 1: Annotazione: [redacted] - classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
In immobile 2: Annotazione: [redacted] - classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)
Totale: vani 5,5 m² 30 - Rendita: Euro 472,56

Infestazione degli Immobili indicati al n. 1

DATI DERIVANTI DALLA
I. [redacted] (COSTITUZIONE del 13/08/1996 in art. del 13/08/1996. Registrazione: n. 0001304/1996)
DATI ANAGRAFICI
CODICE FISCALE [redacted]
DIRITTI ONERI REALI
[redacted] (1) Proprietà

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Indirizzo degli immobili indicati al n. 3

N. 1

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI ONERIREALI
(1) Proprietà per 1000/1000

4. Immobili siti nel Comune di VITO D'ASIO (Codice M095) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|-------|--------------------|------------------------------|---------|---------|---|---|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Parz. | Qualif. Classif. | Superficie (m ²) | Destuz. | Destuz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 36 | 649 | | | PRATO ARBOR | 44 55 | | | Dominicale Euro 1,17 L. 2,275 Agrario Euro 0,82 L. 1,593 | PERAZIONAMENTO del 31/05/1996 in atti dal 31/05/1996 (L. 32142/1996) | |
| 2 | 36 | 650 | | | PRATO ARBOR | 13 15 | | | Euro 2,38 L. 4,663 | PERAZIONAMENTO del 31/05/1998 in atti dal 31/05/1996 (L. 32142/1996) | |

Totale Superficie 17,70 Reddito: Dominicale Euro 4,57 Agrario Euro 3,20

Indirizzo degli immobili indicati al n. 4

N. 1

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI ONERIREALI
(1) Proprietà per 1000/1000

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018

Direzione Provinciale di Pesoneone
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018
 Comune di VITO D'ASIO (Codice M085) - Catasto dei Terreni

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---------------------|------------|-----|-------|---------------------|---------------|--------|-----------------------------------|---|
| Foglio | Particella | Sub | Porc. | Qualità Classe | Superficie m² | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da |
| 1 | 36 | 631 | - | PRATI ARBOR | 41 10 | | Agrario Euro 7,43 L. 14,385 | FRAZIONAMENTO del 31/03/1996 in atti del 31/03/1996 (n. 22142/1996) |

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERE/FI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1000/1000 |

Totale Generale: vani 5,5 m² 30 Rendita: Euro 472,56

Totale Generale: Superficie 67,18 Redditi: Dominicali Euro 17,22 Agrario Euro 12,06

Unità imobilizzabili: 7 Ricevuta n. 2899 Tributi estinti: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **ZOLIAN CARLO**

* Codice Fiscale Valletto in Avograte Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cit. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)



1
Particella 227

Comune: VITTO D'ASIO
Foglio: 38
Richiedente: ZOLDAN CARLO

Scala originale: 1:2000
Dimensione carticea: 775 000 x 552 000 metri

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

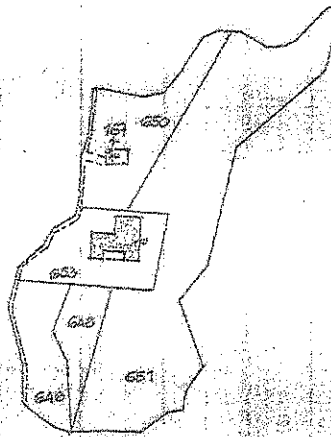
Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

500500

Pag. n. di

| | |
|--|---|
| Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile | |
| Comune <u>VITO D'ASIO</u> | C.T. Fgl. <u>30</u> Mapp. <u>653</u> |
| Via/Piazza <u>Via delle Croci</u> n. | C.E.U. Sez. Fgl. <u>30</u> Mapp. <u>653</u> |
| ESTRATTO DI MAPPA | SCALA: <u>2000</u> Tipo Mappa: <u>5214</u> del <u>27.5.96</u> |



| | | |
|---|-------------|----------------------------|
| Illegato all'Ufficio Tecnico Erariale | L'operatore | IL TECNICO 18 LUG. 1996 |
| Protocollo | | |
| Data presentazione: 13/08/1996 - Data: 06/02/2018 - n. PN0009890 - Richiedente TRIBUNALE DI FORDENONE Sollecita di n. Formata in acqu. n. (L. 298) - Part. di scala: 1:1 | | |

Data presentazione: 13/08/1996 - Data: 06/02/2018 - n. PN0009890 - Richiedente TRIBUNALE DI FORDENONE

Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/02/2018 - Comune di VITO D'ASIO (0025) - < Foglio: 36 Particella: 553 - Elaborato planimetrico >



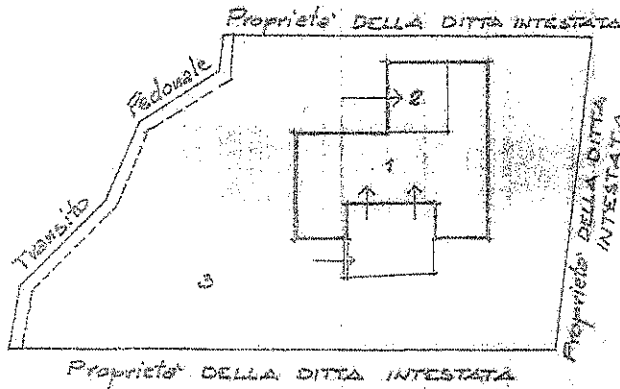
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. di

| | | | | | |
|--|---------|---------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|
| Comune VITO D'ASIO | Sezione | Foglio 36 | Numero 553 | Tipo mappa n. 3214 | del 22.05.1996 |
| DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI | | | | | SCALA 1: 500 |



| | | |
|--|-----------|---|
| Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale | Operatore | IL TECNICO 10 LUG. 1996 data |
| Protocollo | | |
| Entità Planimetria in atti Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. | | |
| Data presentazione: 13/08/1996 - Data: 06/02/2018 - n. PN0009890 - Richiedente TRIBUNALE | | |
| Scheda Catasto dei fabbricati (24/3/98) - Fog. di scala: 1:1 | | |



MODULARIO
F. rog. cens. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

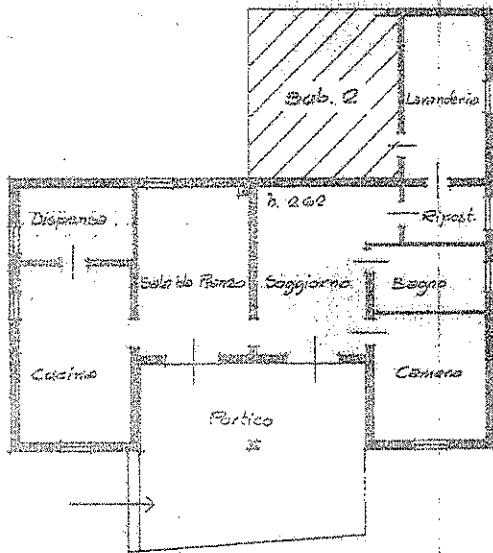


MOD. 5N (CEU)

LIRE
500

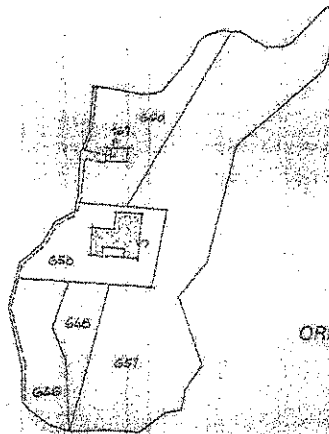
Pianimetria di u.i.u. in Comune di VITO D'ASIO via delle Croci ON

DITTA: [REDACTED]



PIANO TERRA

Mappa del Comune di
VITO D'ASIO
Foglio n° 26 Mappale n° 652
Scala 1: 2000



Catastro del Tribunale di Pordenone - Situazione al 06/02/2018 - Comune di VITO D'ASIO (MB5) - Foglio 36 Particella 653 - Subalterno 1

Riferimento TIPO MAPPALE n° 3214 del 22.05.1996

SCALA DI 1:200

| | | | |
|---|---|--|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Domanda di variazione <input type="checkbox"/> Data presentazione: 13/08/1996 <input type="checkbox"/> Scheda di amministrazione: A1 (a bene dell'aidante di scade 30/06/2011) <input type="checkbox"/> F. 26 | Completata dal <u>Geometra</u> Data: 06/02/2018 dalla provincia di [REDACTED] | TRIBUNALE DI PORDENONE 510 12.8.96 | RISERVATO ALL'UFFICIO |
|---|---|--|-----------------------|

MOD. LABRO
P. ep. mod. 307

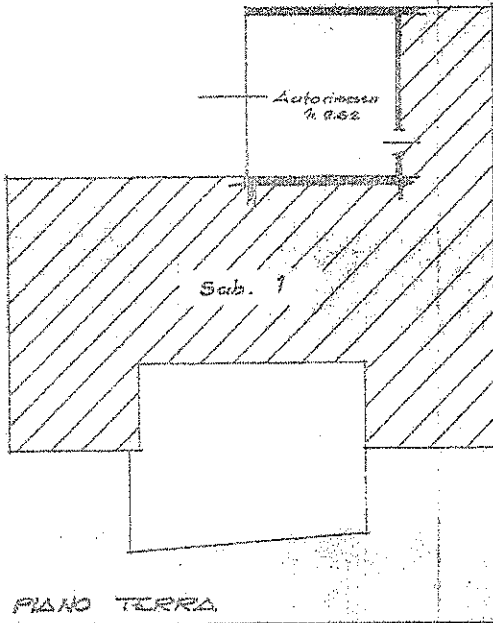


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

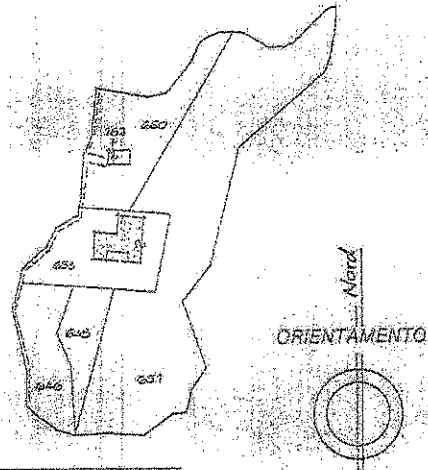
X MOD. BN (CEU)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITO D'ASIO via delle Croci civ.

DITTA: [REDACTED]



Mappe del Comune di
VITO D'ASIO
Foglio n° 36 Mappale n° 653
Scala 1:2000



Riferimento TIPO MAPPALE n° 3214 del 20.05.1996 SCALA DI 1:200

| | | |
|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Ultima Planimetria in atti Dichiarazione di N.C. | Compilata dal <u>Geometra</u> | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Data presentazione: 13/08/1996 - Data: 06/02/2018 | da [REDACTED] Tribunale di FORDENONE | 000/170 |
| Totalschede: 1 - Formato di acqu.: A4 (210x297) - Fatti di <u>Geometri</u> | 15.2015 al sito de <u>Geometri</u> | 13-1-86 |
| Identificativi catastali | Fordenone/N. 6108 | |

Catasto dei Patrimoni - Situazione al 06/02/2018 - Comune di VITO D'ASIO (0685) - Foglio: 36 Particella (53 - Subalterno 2)