

**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 Carnello, 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: <b>a falde</b> materiale: <b>tramezzi e tavellellonato in laterizio</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.-muratura</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	--

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

**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
			<b>200,00</b>	

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 Catastali

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	160 m <sup>2</sup>	Euro 426,08 L. 825,000	VIA FELICE CROCI piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura del 08/01/2015	Annatazione
2		36	653	2		Zona	G6	3	30 m <sup>2</sup>	Totale superficie: 159 m <sup>2</sup> Totale: 30 m <sup>2</sup>	Euro 46,48 L. 90,499	VIA FELICE CROCI piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura del 08/01/2015	Annatazione

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

**Infestazione degli Immobili indicati al n. 1**

DATI DIRIVAN-ELDA: [REDACTED]  
DATI ANAGRAFICI: [REDACTED]  
CODICE FISCALE: [REDACTED]  
DIRITTI OSERI 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  
 DATA ANAGRAFICI [REDACTED]  
 CODICE FISCALE [REDACTED]  
 DIRITTI ONERIE REALI (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 <sup>2</sup> )	Int.ne.co	Destuz.	Dominicale	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	36	649			PRATO ARBOR	44	55		Euro 1,17 L. 2,275	Agrario Euro 0,82 L. 1,593	PERAZIONAMENTO del 31/05/1996 in atti dal 31/05/1996 (n. 32142/1996)	
2	36	650			PRATO ARBOR	13	15		Euro 3,40 L. 6,575	Agrario Euro 2,38 L. 4,663	PERAZIONAMENTO del 31/05/1998 in atti dal 31/05/1996 (n. 32142/1996)	

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

Indirizzo degli immobili indicati al n. 4

N. 1  
 DATA ANAGRAFICI [REDACTED]  
 CODICE FISCALE [REDACTED]  
 DIRITTI ONERIE REALI (1) Proprietà per 1000/1000

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2018

Direzione Provinciale di Pesonone  
 Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di VITO D'ASIO (Codice M085) - Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
Foglio	Particella	Sub	Partic. Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da
1	36	631	PRATI ARBOR	41,10		Dominicale Euro 19,61 L. 20.550	FRAZIONAMENTO del 31/05/1996 in atti del 31/05/1996 (n. 22142/1996)

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERIFICI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: vani 5,5 m<sup>2</sup> 30 Rendita: Euro 472,56

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

Unità immobiliare: 7 Ricevuta n. 2899 Tributi estimali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ZOL DAN CARLO

\* Codice Fiscale: Valfiato in Anagrafe 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>
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore
Protocollo	
IL TECNICO <b>18 LUG. 1996</b> 	

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



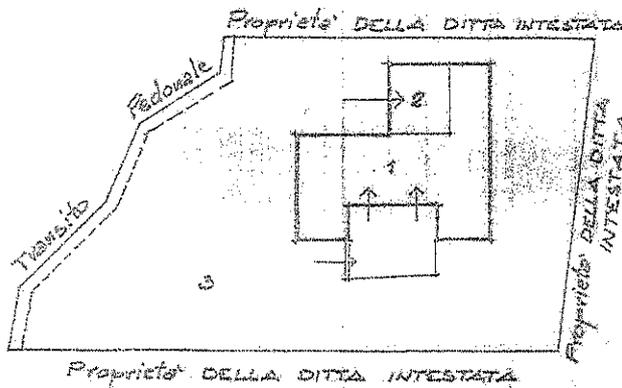
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. . . . . di . . . . .

Comune <b>VITO D'ASIO</b>	Sezione	Foglio <b>36</b>	Numero <b>653</b>	Tipo mappa n. <b>3214</b>	del <b>22.05.1996</b>
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					SCALA 1: <b>500</b>



Catasto dei fabbricati - Situazione al 06/02/2018 - Comune di VITO D'ASIO (0255) - < Foglio: 36 Particella: 553 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Operatore

IL TECNICO  
**10 LUG. 1996**

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



MODULARO  
F. no. cens. 487



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

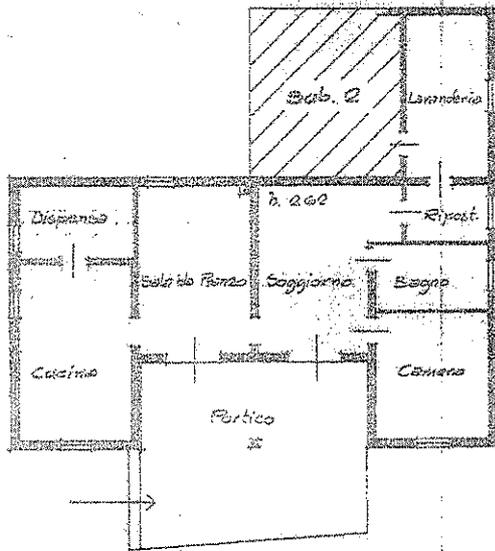


MOD. SN (CEU)

LIRE  
500

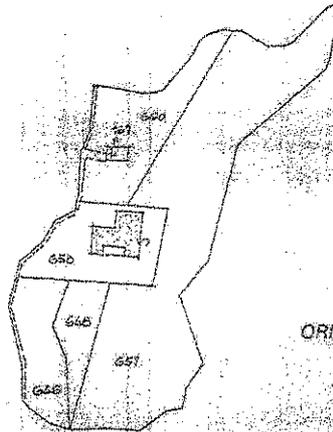
Pianimetria di u.i.u. in Comune di VITO D'ASIO via delle Croci ON

DITTA: [REDACTED]



PIANO TERRA

Mappe 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: AA (a bene dell'aidante di scade 30/06/2011) <input type="checkbox"/> F. 26	Completata dal <u>Geometra</u> Data: 06/02/2018 della provincia di [REDACTED]	TRIBUNALE DI PORDENONE 510 12.8.96	RISERVATO ALL'UFFICIO
---	---	--	-----------------------

MOD. LABRO  
P. ep. mod. 307

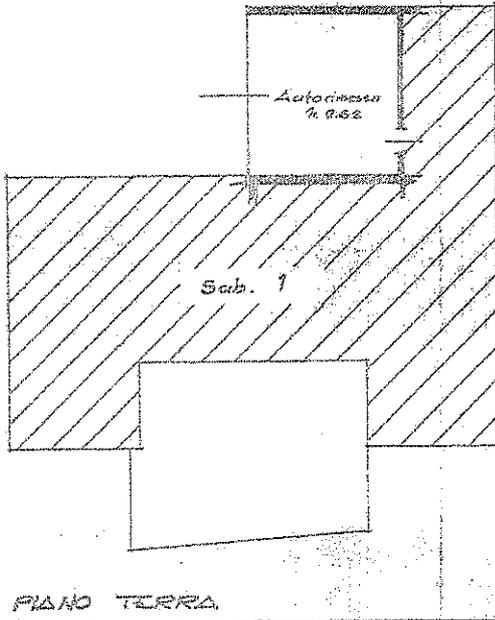


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

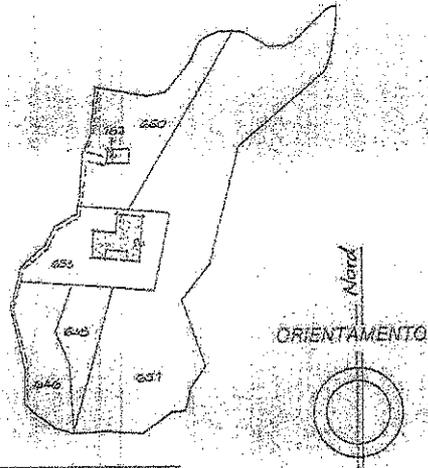
X MOD. BN (CEU)  
LIRE  
500

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> [REDACTED]	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 13/08/1996 - Data: 06/02/2018	Tribunale di FORDENONE	000170 13-1-86
Formato di arch.: A4 (210x297) - Fatti di <u>Geometri</u> Identificativi catastali: 11	Fordenone/N. 6108	

Catasto dei Patrimoni - Situazione al 06/02/2018 - Comune di VITO D'ASIO (0685) - Foglio 36 Particella 653 - Subalterno 2