
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro: 

N° Gen. Rep. **61/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato
Lotto 002 - Terreno di natura agraria

Geom. Franco Pizzioli

Esperto alla stima:

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 0015364933

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 perito estimatore emessa dal dott.ssa Monica BIASUTTI, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 4 settembre 2017, nell'Esecuzione Immobiliare n° 61/2017, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, [REDACTED] [REDACTED] vi 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 12 settembre 2017, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- con nota dd 7 ottobre 2017, inviata, tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR all'esecutato [REDACTED] e tramite servizio telematico certificato all'avv. Nadia Vettore, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20 ottobre 2017 alle ore 09:00 presso i beni staggiti siti in comune di San Vito al Tagliamento località Savorgnano via Bagnarola, 39, con l'avvertenza che in caso di impossibilità d'accesso le operazioni vengo rinviate al giorno 27 successivo alla medesima ora ovvero di ulteriore ed ingiustificata impossibilità d'accesso si procederà, senza ulteriori avvisi all'accesso forzoso;
- per sopravvenute esigenze da parte dello scrivente le operazioni peritali vengono concordemente rinviate al giorno 24 successivo medesima ora;
- il giorno ed all'ora stabiliti, senza alcun impedimento, vengono iniziate le operazioni peritali di rito consistenti nei rilievi metrici, fotografici e descrittivi delle unità immobiliari staggite;

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

Alla data del 6 dicembre 2017 sono stati resi gli ultimi accertamenti ipo-catastali.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bagnarola, 39 - Savorgnano - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Descrizione zona: Trattasi di un insediamento abitativo del tipo unifamiliare costituito da corpo di fabbrica isolato ad unico livello al piano terra con annessa pertinenza scoperta, il tutto delimitata da recinzione, sito in comune di San Vito al Tagliamento, frazione di Savorgnano, a ca. mt 80 a nord-est della via Bagnarola o strada provinciale del Reghena che conduce al territorio comune di Sesto al Reghena.

Completa la consistenza staggita, un'area di natura prettamente agricola, contermina a lato sud-est dell'insediamento abitativo di cui sopra, fino a raggiungere il corso d'acqua La Versa corrente al lato opposto.

Il compendio in esame sorge in un ambito urbanistico periferico del tipo rurale, delimitato a sud-ovest da zona residenziale costituita edifici mono e bifamiliari con propria corte, a nord-ovest da laterale di via Bagnarola, a nord-est da aree rurali e a sud-est dal corso d'acqua La Versa.

Esso sorge a ca. mt 260 e mt 2300 ca. a sud rispettivamente della centro della frazione di Savorgnano e dal centro del capoluogo comunale di San Vito al Tagliamento.

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 47, particella 574, subalterno 1, indirizzo via Bagnarola, n° 39, scala =, interno =,
piano T, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 174, rendita
€ 704,96

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 47, particella 574, subalterno 2, indirizzo via Bagnarola, n° 39, scala =, interno =,
piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 28, rendita
€ 53,30

Le unità immobiliari di cui sopra costituiscono unico corpo insistente su di una superficie
fondiaria nominale di mq. 1.149,00

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali:

[REDACTED]

[REDACTED]

foglio 47, particella 575, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 21.46, red-
dito dominicale: € 24,38, reddito agrario: € 15,52

comune di San Michele al Tagliamento

[REDACTED]

foglio 47, particella 560, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 05.86, red-
dito dominicale: € 6,66, reddito agrario: € 4,24

costituenti unico corpo di complessive are 27.32 di superficie fondiaria nominale

2. Possesso

Bene: via Bagnarola, 39 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bagnarola, 39 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Come attestato con dichiarazione dd 21.02.2006 dalla Direzione Lavori in atti di agibilità

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non soggetto alle disposizioni di cui la Legge n° 13/89 e D.M. n° 236/89

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bagnarola, 39 - Savorgnano - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. e Credit Agricole Friuladria SpA già

Banca Popolare Friul Adria SpA

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. Credit Agricole Friuladria SpA

5. Comproprietari

Beni: via Bagnarola, 39 - Savorgnano - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Bagnarola, 39 - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni si

Bene: via Bagnarola, 39 - Savorgnano - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Bagnarola, 39 - Savorgnano - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato con pertinenza esclusiva

Prezzo da libero: € 183.000,00

Prezzo da occupato: € 164.000,00

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

Prezzo da libero: € 7.000,00

Prezzo da occupato: € 6.500,00

Beni in **San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**

Località/Frazione **Savorgnano**

via Bagnarola, 39

Lotto: 001 - Fabbricato unifamiliare a corpo isolato

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] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone) CAP:

33078 frazione: Savorgnano, via Bagnarola,39

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]

foglio 47, particella 574, subalterno 1, indirizzo via Bagnarola, n° 39, scala =, interno =, piano T,
categoria A/7, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 174, rendita € 704,96

Derivante da:

1. con l'atto di compravendita di cui al successivo punto 6. l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] acquista i seguenti immobili così identificati al Cata-
sto Terreni del comune di San Vito al Tagliamento:

F. 47 mapp. 556 (ex 445/a) di are 01.85

F. 47 mapp. 558 (ex 362/a) di are 33.80

F. 47 mapp. 560 (ex 377/a) di are 05.86

derivanti dal tipo di frazionamento n° 187392/2003 del 26 gennaio 2004

2. con denuncia di cambiamento, resa a seguito di avvenuta costruzione, n° 99978 del 16 set-
tembre 2005, la particella F. 47 mapp. 558 viene frazionata costituendo le nuove particelle n°
574 (ex 558/a) di are 09.64 e n° 575 di are 24.16 e viene resa la fusione tra la particella 574 e la
particella 556 = are (09.64+01.85)= are 11.49 quale ente urbano, attuale consistenza fondiaria
nominale.

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: nord-est: particelle fondiarie F. 47 mapp. 559-557 sud-est: particella fondiaria F. 47
mapp. 575 sud-ovest: particella fondiaria F. 47 mapp. 368 e consistenza immobiliare F. 47
mapp. 271 nord-ovest: consistenza immobiliare F. 47 mapp. 402

Note: Il fabbricato gode del requisito di ruralità

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

comune San Vito al Tagliamento

foglio 47, particella 574, subalterno 2, indirizzo via Bagnarola, n° 39, scala =, interno =, piano T,
categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 24, superficie mq. 28, rendita € 53,30

Derivante da:

come da descrizione F. 47 mapp. 574 sub. 1

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: nord-est: particelle fondiarie F. 47 mapp. 559-557 sud-est: particella fondiaria F. 47

mapp. 575 sud-ovest: particella fondiaria F. 47 mapp. 368 e consistenza immobiliare F. 47

mapp. 271 nord-ovest: consistenza immobiliare F. 47 mapp. 402

Le unità immobiliari di cui sopra costituiscono unico corpo insistente su di una superficie fon-
diaria nominale di mq. 1.149,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: rada agricola

Area urbanistica: a traffico locale

Servizi presenti nella zona: nessuno fatto salvo le attività commerciali semplici

Servizi offerti dalla zona: nessuno fatto salvo le attività commerciali semplici

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento e Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Vito al Tagliamento e Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Servizio extraurbano automobilistico

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Credit Agricole Friuladria SpA già Banaca Popolare Friul Adria SpA; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 02/08/2005 ai nn. 135940/31394; Iscritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 09/08/2005 ai nn. 14135/3335; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/04/2016 ai nn. 528/2016; Iscritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/04/2016 ai nn. 4395/675; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 35.151,02.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/03/2017 ai nn. 727 trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 3575/2445; Il pignoramento è trascritto per un importo di € 20.151,02 oltre interessi e spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna trattasi di unità immobiliare di proprietà esclusiva

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di unità immobiliare non condominiale

Millesimi di proprietà: Trattasi di unità immobiliare priva di parti comune

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Come attestato con dichiarazione dd 21.02.2006 dalla Direzione Lavori in atti di agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di unità immobiliare non condominiale

Attestazione Prestazione Energetica: classe " D"

Indice di prestazione energetica: 126,98 kWh/mq anno vedasi Attestazione Prestazione Energetica allegata

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

In caso di cessione dell'immobile a persona fisica o giuridica avente qualifica diversa da coltivatore diretto ovvero a non aventi i requisiti di titolo d' esenzione, dovranno essere corrisposti gli oneri concessori come disciplinato dall'art. 15 in particolare al comma 3° della L.R. n° 19/2009 e ripreso dall'art. 6 punto 3. del DPR 20.01.2012, n° 018/Pres e s.m.i.

Quanto testé esposto costituisce modifica di destinazione d'uso, ovvero da abitazione del tipo rurale ad abitazione del tipo civile, essendo la concessione edilizia stata rilasciata in esenzione degli oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione) ai sensi dell'art. 94 della Legge Regionale n° 52 del 1992 e s.m.i. a titolare coltivatore diretto, in funzione dell'art. 94 lettera b).

Tali oneri ammontano in presunte ca. € 28.000,00, comunque da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 16/07/2004

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Fabricio, in data 06/10/1972, ai nn. 28310/15982; registrato a San Vito al Tagliamento, in data 17/10/1972, ai nn. 974/ mod. 1 vol. 125; trascritto a Conservatoria dei RR II di Udine, in data 21/10/1972, ai nn. 25621/22466.

Con tale atto il signor [REDACTED] acquista le particelle fondiarie F. 47 mapp. 361-147 da cui hanno origine parte dei beni staggiti

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 16/07/2004

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 30/07/1985, ai nn. 14959/4444; registrato a Pordenone, in data 08/08/1985, ai nn. 4957 mod I; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 08/08/1985, ai nn. 7262/5957.

Questo atto ha per oggetto esclusivamente la particella F. 47 ex mapp. 402 dalla quale deriva l'ex mapp. 445 e l'ex mapp. 556 che andrà fuso nell'attuale consistenza della particella n° 574

Titolare/Proprietario: proprietario dal 16/07/2004 all'attualità

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 16/07/2004, ai nn. 128858/29678; registrato a Pordenone, in data 20/07/2004, ai nn. 5222/S.1T mod I; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 21/07/2004, ai nn. 12099/8030.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di edificio unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/11/2004 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 18/03/2005 al n. di prot. Prot. 7510 Rif. 30442

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2006 al n. di prot. 8521 Pratica n° 5729

NOTE: La concessione edilizia è stata rilasciata:

- previa autorizzazione ambientale ai sensi della del D.Lgs. n° 42/2004 Rif. 30442 del 18-03-2005 dal Sindaco del comune di San Vito al Tagliamento.;

- in esenzione degli oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione) ai sensi dell'art. 94 lettera b) della Legge Regionale n° 52 del 1992 e s.m.i., (l'articolo di legge non è esplicitamente riportato in concessione edilizia), essendo il titolare coltivatore diretto;

- con godimento di maggior potenzialità edificatoria ricevuta a titolo gratuito dai signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] i quali cedono una volumetria pari a mc. 609,00 gravante sulle particelle F. 45 mapp. 88-91-92-93 a favore delle particelle F. 47 mapp. 556-558-560, tutte del comune di San Vito al Tagliamento, con diritto del comune stesso a far valere direttamente il vincolo imposto.

Per quanto sopra, in caso di cessione dell'abitazione dell'immobile a persona fisica o giuridica non

avente titolo di esenzione, dovranno essere corrisposti gli oneri concessori come disciplinato dall'art. 15 in particolare al comma 3° della L.R. n° 19/2009 e ripreso dall'art. 6 punto 3. del DPR 20.01.2012, n° 018/Pres e s.m.i., trattandosi di modifica di destinazione d'uso ovvero da abitazione del tipo rurale ad abitazione del tipo civile.

Il titolo abilitativo alla costruzione o meglio gli elaborati grafici che fanno parte integrante dello stesso riportano pure la nuova edificazione di un manufatto pertinenziale a corpo staccato rispetto il principale.

Tale struttura non essendo stata edificata e, prendendo atto che tutti gli atti autorizzativi successivi sono rivolti esclusivamente alla sola abitazione, il relativo titolo è decaduto.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in funzione di:

- certificato di collaudo statico reso per le finalità di cui alla Legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/1988, debitamente depositato presso i SSTT Regionali in data 02-03-2006 ed annotato al n° 960/05 posizione d' archivio;
- attestazioni di conformità alla legge n° 13/89 e di cui all'art. 86 co. i della L.R. n° 52/91 rilasciate dalla direzione lavori entrambe di data 21-02-2006;
- dichiarazioni di conformità impianti tecnologici, elettrico, riscaldamento completo di rete gas, impianto idraulico e sanitari e scarichi interni, rese dai rispettivi installatori.

Inoltre sussiste autorizzazione allo scarico con allacciamento alla pubblica fognatura rilasciata dal Sindaco del comune di san Vito al Tagliamento con provvedimento prot. n° 10776 rif. 8377 di data 11-04-2006.

Numero pratica: 02

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione in ampliamento di accessorio ad uso autorimessa e legnaia

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 28/07/2010 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 11/04/2011 al n. di prot. 10861 rif. 22457/10

NOTE: Agli atti non sussiste certificato di agibilità, comunque sussistono:

- comunicazione di termine lavori;
- certificato di collaudo statico reso per le finalità di cui la Legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/1988, debitamente depositato presso i SSTT Regionali in data 15-03-2012 annotato al n° 907/11 posizione d'archivio.

Il certificato di agibilità doveva essere richiesto in quanto l'opera è classificata alla lettera a) del co. 2 dell'art. 27 della Legge Regionale 11.11.2009, n° 19.

Questa inadempienza comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 ad € 464,00, come disposto dall'art. 55 co. 2° della medesima L.R. n° 19/2009.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Non si sono riscontrate difformità di rilievo rispetto al progetto licenziato, fatta eccezione di alcune modeste modifiche rientranti nella normale tollerabilità come disciplinata dall'art. 41 della L.R. n° 19/2009.

Comunque in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul pun-

to.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 86 del 3 dicem-

	bre 2001 e DPR 0135/Pres del 15 ottobre 2002 aggiornate alla variante n° 64
Zona omogenea:	E/4c
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	<p>In caso di cessione dell'immobile a persona fisica o giuridica avente qualifica diversa da coltivatore diretto ovvero a non aventi i requisiti di titolo d' esenzione, dovranno essere corrisposti gli oneri concessori come disciplinato dall'art. 15 in particolare al comma 3° della L.R. n° 19/2009 e ripreso dall'art. 6 punto 3. del DPR 20.01.2012, n° 018/Pres e s.m.i.</p> <p>Quanto testé esposto costituisce modifica di destinazione d'uso, ovvero da abitazione del tipo rurale ad abitazione del tipo civile, essendo la concessione edilizia stata rilasciata in esenzione degli oneri concessori (urbanizzazione e costo di costruzione) ai sensi dell'art. 94 della Legge Regionale n° 52 del 1992 e s.m.i. a titolare coltivatore diretto, in funzione dell'art. 94 lettera b).</p>

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi nome tecniche attuative allegate
Rapporto di copertura:	vedasi nome tecniche attuative allegate
Altezza massima ammessa:	vedasi nome tecniche attuative allegate
Volume massimo ammesso:	vedasi nome tecniche attuative allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Quanto in esame ha per oggetto un edificio a destinazione abitativa del tipo unifamiliare con annesso, in corpo aderente, di ulteriore struttura destinata ad autorimessa, portico e legnaia.

L'intera struttura si sviluppa a corpo di fabbrica isolato ad unico livello, piano terra, su sagoma in involuppo planimetrica rettangolare seguendo il parallelismo del lotto pertinenziale, che di fatto si estende con figura geometrica rettangolare allungata il cui asse maggiore corre in direzione sud-est/nord-ovest, con superficie ad andamento pianeggiante.

Ad esso, posizionato baricentricamente al lotto, si accede tramite una stradicciola privata all'uopo asservita

che si immette su via Bagnarola.

L'abitazione F. 47 mapp. 574, gode di fatto dell'accesso da via Bagnarola attraverso la particella F. 47 mapp. 376 che raggiunge la particella 575.

In atti non sussiste alcun titolo costitutivo di asservimento se non un cenno reso in atto a rogito notaio Fabricio, rep. n° 30734 racc, 17409 del 17 dicembre 1975 registrato a Pordenone il 2 gennaio 1976 al n° 10 mod. I trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 13 gennaio 1976 ai n.ri 285/256 di formalità, ove al punto 7) recita " Resta costituita la servitù passiva di transito per tutti gli usi sul mapp. F. 47 mapp. 376 (ex 369/a) di proprietà di [REDACTED] a favore dei beni oggi compravenduti F. 47 mapp. 147 e 369". Comunque, in assenza di altri titoli, è da ritenersi che la particella 376 sia oggetto di asservimento per intervenuto usucapione, come riconosciuto dal frazionamento allegato all'atto testé detto ovvero per destinazione del padre di famiglia.

Premesso che la presente relazione di stima ha per oggetto anche le particelle fondiarie F. 47 mapp. 575-560, costituenti il lotto n ° 002, in caso di alienazione a ditte diverse, dovrà essere costituita a carico della particella 575 ed a favore del fabbricato F. 47 mapp. 574, oggetto del presente lotto, servitù di transito con qualsiasi mezzo ed a qualsiasi uso, di installazione di servizi primari, interrati o aerei da esercitarsi su di una fascia di terreno della larghezza costante di ml. 6,00 (metri lineari sei virgola zerozero) corrente a lato nord-ovest dell'area servente, ciò in continuità della particella 376.

Questa stradicciola corre a lato sud-est della particella n° 575, interessando l'intero fronte, per poi continuare, con caratteristica di capezzagna attraversando la contermine particella 559, sino a raggiungere il manufatto mapp. 640.

E' da precisare che queste ultime particelle e loro consistenza non godono di alcun diritto, l'attuale esercizio avviene per puro, semplice e tacito benessere da parte della proprietà staggita.

Il lotto pertinenziale è delimitato:

- lungo il fronte accesso da recinzione in cui sono inseriti il cancello carraio ed il cancello pedonale;

-lungo i lati longitudinali ed il lato nord-ovest (retro)da zoccolo in calcestruzzo h cm. 20/30 e rete metallica

plastificata a maglia rettangolare h 105 sorretta da paletti metallici zincati.

A partire dall'angolo ovest lungo il confine in direzione nord-est è presente un manufatto di terze proprietà interessando parte di quel tratto.

La recinzione fronte, lato sud-est, è costituita da zoccolo di base poggiante su fondazione continua in c.a., formata da muratura in blocchi d'argilla espansa e cemento tipo Lecablocco a facciata grezza, lavorati a vista con sovrastante copertina in medesima materiale, con setti di testata e pilastri di sostegno cancelli in medesimo materiale.

Presso il vuoto tra pilastri sopra zoccolo corrono dei tubolari in acciaio inox sorretti da pali: Sia il cancello carraio, del tipo a scorrere con apertura automatica a distanza, che pedonale, ad una anta dotato di apertura elettrica dall'interno e di sola suoneria, sono costituiti da pannellatura d'acciaio inox con impresso disegno pantografato.

L'accesso carraio è posizionato dal vertice sud in direzione est, che consente l'immissione su vialetto interno, a fondo sterrato, corrente in fregio al lato sud-ovest sino a raggiungere l'autorimessa.

L'accesso pedonale è posizionato centralmente fronte fabbricato dal quale si sviluppa un vialetto rettilineo a fondo cementizio predisposto per la posa di rivestimento.

L'area scoperta è sistemata a giardino per la maggior parte a manto erboso con scarsa piantumazione, mentre una aiuola, frapposta tra il vialetto carraio ed il marciapiede per proseguire su parte del fronte edificio, costituisce una quinta di separazione con la presenza di essenze arbustive di varie qualità.

Al retro dell'area scoperta è presente un pozzo artesiano con emungimento è posto a ca. mt. 36,00 di profondità e le cui acque parte vengono immesse al servizio dell'impianto idrico sanitario dell'abitazione e la maggior quantità prelevata defluisce su vasca prefabbricata cementizia per poi defluire a scarico nella rete interna che porta alla fognatura pubblica.

All'estremità nord del confine nord-est, la recinzione è interrotta da un cancello che consente il transito pedonale con l'attigua particella n° 557 che conduce su pubblica via laterale di via Bagnarola.

Questo cancello non costituisce alcun diritto, esso è stato realizzato, per puro e semplice uso della proprie-

tà staggiata al fine di consentire una comoda e facile comunicazione con la proprietà contermina.

Come riferito dall'esecutato, lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene su rete interna corrente presso la proprietà contermina sino ad immettersi su collettore pubblico presente su laterale nord-est via Bagnarola.

Per tale installazione non è stato costituito alcun diritto di asservimento essendo stato bonariamente concesso dalle proprietà serventi.

INSEDIAMENTO ABITATIVO

L'abitazione, del tipo prefabbricato in legno, si estende su unico livello al piano terra, essa è costituita da ampio porticato corrente su tutto il fronte principale

L'ingresso al quale si annettono, oltre il portoncino d'ingresso, due vetrature rispettivamente della cucina e del soggiorno, immette direttamente all'area soggiorno.

La zona soggiorno e la zona cucina si sviluppano lungo tutto il fronte dell'edificio e sono separati tra loro da muro divisorio in cui è inserita un'ampia porta, a due battenti scorrevoli, che consente una comoda comunicazione tra i due locali.

Dal locale soggiorno, baricentricamente, diparte un corridoio in zona notte a cui lati trovano luogo tre camere da letto, due in esposizione nord-est, altra in esposizione sud-ovest, due bagni entrambi in esposizione sud-ovest, per poi terminare dando accesso al locale lavanderia insistente al retro dello stabile.

Alla camera da letto, in esposizione nord-est in seconda posizione, è annessa ad un modesto porticato che si espone nel giardino.

Anche alla lavanderia è annesso ad un modesto porticato che si espone a lato sud-ovest ed si protrae in continuità con l'autorimessa.

Completa l'insediamento il corpo accessori retro, edificato in tempo successivo in aderenza al retro del corpo principale.

Esso si estende ad unico livello, piano terra, a pianta rettangolare il cui asse maggiore corre parallelamente in sagoma al lotto e mantenendo l'allineamento di prospetto principale in prolungamento al lato sud-ovest

del fabbricato abitativo.

Il fronte principale è completamente aperto ovvero è delimitato da soli pilastri costituenti la struttura verticale del manufatto, il lato di testata è parzialmente chiuso in prosieguo al tamponamento del lato retro. Lo spazio così delimitato è suddiviso, al suo interno, da parziale muratura che costituisce diaframma tra l'autorimessa e la legnaia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE ABITAZIONE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica tipica costruttiva di edifici simili e per quanto accertato dalla documentazione in atti, il fabbricato presenta una struttura fondazionale del tipo a graticcio ovvero travi in calcestruzzo armato con infrapposti igloo per vespaio areato la cui ventilazione avviene tramite pozzetti tipo caditoia posizionati immediatamente esterno marciapiede, completato da getto in calcestruzzo semplice per le nervature ed armato per la caldana superiore.

Per quanto desunto dalla documentazione tecnica prodotta dalla ditta costruttrice, la struttura di base della parete esterna WOLF Haus, realizzata a telaio, è composta da colonne e travi in legno massiccio d'essenza di abete bianco o rosso, accuratamente selezionato, tagliato a misura, essiccato e piallato; l'interno dei telai è imbottito con isolamento per tutto lo spessore. I tamponamenti delle superfici sono realizzati con pannelli in composto di legno privo di formaldeide con elevate proprietà fisico-meccaniche; tetto a più falde inclinate con struttura di copertura dell'abitazione è formata da capriate prefabbricate in legno massiccio d'abete, assemblate tramite speciali piastre in acciaio e poste in opera sulle pareti portanti con fissaggi sempre in acciaio; il rivestimento inferiore delle capriate è realizzato con pannelli in gesso naturale di spessore 12,5 mm posti in opera su tavole grezze di abete precedentemente chiodate alle catene delle capriate. La coibentazione è realizzata stendendo un freno vapore sopra le tavole grezze e con la successiva posa tra le catene delle capriate di uno strato isolante minerale naturale. Il rivestimento superiore delle capriate è composto da: tavolato grezzo di abete, guaina impermeabile stesa a freddo su isolante, listelli porta tegole, manto di copertura di tegole simil coppo in cemento su listellatura sottostante, sporto di linda in perlinato ligneo, lattonerie e compluvi costituite da lamiera di alluminio in colore marrone scuro.

Le pareti esterne, sono costituite da pannello in gesso naturale, pannello di fibra di legno pannello in OSB, freno vapore, struttura portante in legno massiccio, isolante minerale pannello in OSB; cappotto termico con intonaco, pannello isolante EPS, malta di armatura con legante organico, allettamento della rete in fibra di vetro, intonaco finale con legante organico.

Mentre le pareti interne sono formate da pannello in gesso naturale, pannello in OSB struttura portante in legno massiccio, isolante minerale naturale , pannello in OSB, pannello in gesso naturale.

I pilastri esterni sono in legno abete della sezione orizzontale di cm 16x16 protetti alla base con rivestimento in mattoni di laterizio.

Lungo tutto il perimetro dell'abitazione corre il marciapiede della larghezza di cm 100 pavimentato in piastrelle greificate.

Altre finiture:

- sottofondo della pavimentazione interna costituita da massetto in calcestruzzo termico alleggerito con perline in polistirolo espanso e successiva caldana realizzata con malte confezionate con leganti cementizi;
- pavimentazione dei locali abitativi in piastrelle maiolicate da cm. 60x60 poste in opera su alcuni vani in modo ortogonale e su altri in modo obliquo, alla sottostante caldana con adesivo, rasante monocomponente a base di calce idraulica;
- pavimentazione del bagno secondario in piastrelle maiolicate 40x40 a due colori, tipo sabbia e rosso Verona, simil marmo, con caratteristica di posa simile alla voce precedente, in modo ortogonale formante scacchiera;
- pavimentazione del bagno principale in piastrelle maiolicate 40x40 a tinta uniforme, tipo sabbia e rosso Verona, simil marmo, con caratteristica di posa simile alla voce precedente, in modo ortogonale;
- pavimentazione della lavanderia in piastrelle maiolicate 33x33 a tinta uniforme chiara, poste in opera in modo ortogonale e leggermente fugate;
- pavimentazione del porticato fronte in piastrelle 30x30 maiolicate per esterni, poste in opera ortogonalmente su sottostante caldana e leggermente fugate;

- rivestimento angolo cucina in piastrelle maiolicate 10x10;
- rivestimento alle pareti interne del bagno secondario in piastrelle maiolicate 45x30 con colori uguali alla pavimentazione, simil marmo, altezza cm. 234, poste in opera su strato adesivo cementizio ad alte prestazioni a scivolamento verticale;
- rivestimento alle pareti interne del bagno primario in piastrelle maiolicate 40x40 a colori chiari, simil marmo, altezza cm. 234, poste in opera su strato adesivo cementizio ad alte prestazioni a scivolamento verticale;
- rivestimento parziale alle pareti interne della lavanderia in piastrelle maiolicate 20x20, altezza cm. 180, poste in opera su strato adesivo cementizio ad alte prestazioni a scivolamento verticale;
- apparecchi sanitari installati presso il bagno principale costituiti da piatto doccia in ceramica a forma di settore circolare $r = \text{cm } 90$ posto ad angolo, due lavabi in ceramica a forma circolare del diametro di cm. 48 in appoggio su mobile, vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet, entrambi in appoggio pavimento, tutti gli apparecchi sanitari sono dotati di rubinetteria a miscelazione in acciaio inox forniti di acqua fredda e calda ove rispettivamente occorrente;
- apparecchi sanitari installati presso il bagno secondario costituiti da piatto doccia in ceramica a forma quadrata 90x90 posto ad angolo e dotato di cabina a vetro trasparente, lavabo in ceramica a semincasso su mobile, vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet, entrambi in appoggio pavimento, tutti gli apparecchi sanitari sono dotati di rubinetteria a miscelazione in acciaio inox forniti di acqua fredda e calda ove rispettivamente occorrente;
- serramenti interni del tipo tamburato con impiallacciatura d'essenza rovere con ferramenta in ottone.
- serramenti esterni del tipo monoblocco su struttura metallica con infissi a doppio battente in legno abete tinto con infrapposto vetro camera ed oscuramento sempre a doppio battente in legno abete tinto formato da due specchi a doghe orizzontali tipo alla veneziana, ferramenta accessorile colore nero;
- davanzali e soglie esterne in marmo Pietra d'Istria;
- impianto di riscaldamento funzionante a gas metano di rete con generatore di calore costituito da caldaia

stagna della TATA PRNCIPRESS della potenzialità di 28 kW, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con accumulo di ca. 80 lit., distribuzione con tubazione multistrato idoneamente coibentate con sistema di distribuzione a collettore in andata e ritorno suddiviso in due zone, pompa di calore 15 kW alimentata ad energia elettrica, elementi scaldanti in radiatori tubolari in acciaio, impianto fotovoltaico da 3 kW, come certificato dall'attestazione di prestazione energetica in atti;

- impianto elettrico completamente sottotraccia su canalizzazione in pvc auto estinguente dotato di quadro generale suddiviso in zone con differenziali per ogni singola zona e sezionatori, luci, prese ed utilizzatore

l'impianto è dotato di scaricatore e di impianto di messa e terra di cui non è stato possibile verificare

- impianto scarico acque reflue domestiche del tipo statico ovvero depurazione delle acque nere su vasca biologica imhoff e acque saponate su condensagrassi il tutto a defluire su fognatura pubblica corrente su via pubblica retrostante, come desunto dagli elaborati di progetto oggetto di concessione edilizia;

- impianto idrico con prelievamento acque dal pozzo artesiano insistente presso la corte come precedentemente descritto;

- smaltimento acque meteoriche e residue del pozzo artesiano su collettore su cui defluiscono le acque reflue domestiche depurate per poi defluire alla pubblica fognatura.

- predisposizione impianto di climatizzazione.

DATI TECNICI

L'abitazione sviluppa superficie lorda pari a mq. 157,98 con altezza utile interna di ml. 2,70, il porticato frontale si estende per mq: 23,59, mentre i porticati retro si estendono uno su mq. 5,42 e l'altro su mq. 5,02

CORPO ANNESSO

Edificato circa nove anni successivamente all'abitazione, in ampliamento alla stessa, esso è costituito, per quanto ora accertabile e ritenuta tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, da una struttura verticale in calcestruzzo armato costituita da pilastri e muratura poggianti su fondazioni del tipo continuo a trave rovescia, tra loro collegate formanti un reticolo e da copertura, a più falde inclinate ed inserita in continuità

all'esistente dell'abitazione, formata da orditura in legno massiccio d'essenza abete costituita da trave di colmo, displuvi e bordonali su cui appoggiano gli arcarecci anch'essi in legno d'essenza abete della sezione di cm. 15x15 posti a ca. cm 63 l'uno dall'altro, sovrastante tavolato formato da doghe comunemente dette perline ad incastro maschio-femmina con protezione impermeabilizzante superiore in guaina bitumata e per finire con manto di copertura in tegole di cemento simil coppo e lattonerie e compluvi costituite da lamiera di alluminio in colore marrone scuro il tutto in analogia alla copertura dell'edificio principale. La pavimentazione, in estensione di ca. cm. 100 rispetto alle strutture verticali lungo l'intero perimetro (marciapiede), è formata da caldana in calcestruzzo fratazzato, molto probabilmente armata con rete metallica elettrosaldata.

Le superfici esterne delle pareti e parte di quelle interne sono intonacate a malta del tipo civile sono intonacate, mentre i pilastri non sono intonacati

Esternamente le pareti sono tinteggiate in analogia alle pareti dell'abitazione.

Non sussiste alcun impianto tecnologico.

DATI TECNICI

Superficie coperta lorda mq. 47,85, altezza minima quota imposta linda ml. 3,34, altezza sotto bordonale ml. 3,16, altezza max al colmo ml. 4,38, altezza sotto trave ml. 4,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **246,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005-2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 01 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 abitazione – e m. 3,85 media accessorio retro

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	158,00	€ 1.100,00
porticati annessi all'abitazione	sup lorda di pavimento	0,33	11,22	€ 1.100,00
accessorio retro	sup lorda di pavimento	0,50	27,00	€ 1.100,00

196,22

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e determinati 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, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Elenco fonti:

Vedi sopra

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	158,00	€ 1.100,00	€ 173.800,00
porticati annessi all'abitazione	11,22	€ 1.100,00	€ 12.342,00
accessorio retro	27,00	€ 1.100,00	€ 29.700,00

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 del tipo civile A/2	196,22	€ 215.842,00	€ 215.842,00

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%) € 32.376,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro- € 183.465,70

va:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 183.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 164.000,00

Lotto: 002 - Terreno di natura agraria

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno di natura agraria sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone) CAP:

33078 frazione: Savorgnano, via Bagnarola

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

comune San Vito al Tagliamento

foglio 47, particella 575, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 21.46, reddito

dominicale: € 24,38, reddito agrario: € 15,52

Derivante da:

1. con l'atto di compravendita di cui al successivo punto 14. l'esecutato [redacted]

[redacted] acquista i seguenti immobili così identificati al Cata-

sto Terreni del comune di San Vito al Tagliamento: F. 47 mapp. 556 (ex 445/a) di are 01.85 F. 47 mapp. 558 (ex 362/a) di are 33.80 F. 47 mapp. 560 (ex 377/a) di are 05.86 derivanti dal tipo di frazionamento n° 187392/2003 del 26 gennaio 2004 ;

2. con denuncia di cambiamento, resa a seguito di avvenuta costruzione, n° 99978 del 16 settembre 2005, la particella F. 47 mapp. 558 viene frazionata costituendo le nuove particelle n° 574 (ex 558/a) di are 09.64 e n° 575 di are 24.16, attuale consistenza e viene resa la fusione tra la particella 574 e la particella 556 =are (09.64+0.185)= are 11.49 quale ente urbano, attuale consistenza fondiaria.

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: nord-est: particelle fondiarie F. 47 mapp. 559-561 sud-est: particella fondiaria F. 47 mapp.560 sud-ovest: consistenze immobiliari F. 47 mapp. 577 e particella F. 47 mapp. 376 nord-ovest: consistenza immobiliare F. 47 mapp. 574

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 47, particella 560, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 05.86, reddito dominicale: € 6,66, reddito agrario: € 4,24

Derivante da:

1. con l'atto di compravendita di cui al successivo punto 14. l'esecutato [REDACTED] [REDACTED], acquista i seguenti immobili così identificati al Catasto Terreni del comune di San Vito al Tagliamento: F. 47 mapp. 556 (ex 445/a) di are 01.85 F. 47 mapp. 558 (ex 362/a) di are 33.80 F. 47 mapp. 560 (ex 377/a) di are 05.86 derivanti dal tipo di frazionamento n° 187392/2003 del 26 gennaio 2004.

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: nord-est: particelle fondiari F. 47 mapp. 561 sud-est: corso d'acqua La Versa sud-ovest: consistenze immobiliari F. 47 mapp. 577 nord-ovest: consistenza immobiliare F. 47 mapp. 575

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: rada agricola

Area urbanistica: a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento e Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Centro storico di San Vito al Tagliamento e Portogruaro.

Principali collegamenti pubblici: Servizio extraurbano automobilistico

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria annotata a favore di Credit Agricole Friuladria Spa già Banca Popolare Friul Adria SpA; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 02/08/2005 ai nn. 135940/31394; Iscritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 09/08/2005 ai nn. 14135/3335; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/04/2016 ai nn. 528/2016; Iscritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/04/2016 ai nn. 4395/675; Importo ipoteca: € 55.000,00; Importo capitale: € 35.151,02.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/03/2017 ai nn. 727 trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 13/03/2017 ai nn. 3575/2445; Il pignoramento è trascritto per un importo di € 20.151,02 oltre interessi e spese.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. 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:

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non soggetto

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: intera proprietà

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Indice di prestazione energetica: Non soggetto

Note Indice di prestazione energetica: Non soggetto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 16/07/2004

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Fabricio, in data 06/10/1972, ai nn. 28310/15982; registrato a San Vito al Tagliamento, in data 17/10/1972, ai nn. 974/ mod. 1 vol. 125; trascritto a Conservatoria dei RRII di Udine, in data 21/10/1972, ai nn. 25621/22466.

Con tale atto il signor [REDACTED] acquista le particelle fondiarie F. 47 mapp. 361-147 da cui hanno origine parte dei beni staggiti

Titolare/Proprietario: proprietario/i ante ventennio al 16/07/2004

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 30/07/1985, ai nn. 14959/4444; registrato a Pordenone, in data 08/08/1985, ai nn. 4957 mod I; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 08/08/1985, ai nn. 7262/5957.

Questo atto ha per oggetto esclusivamente la particella F. 47 ex mapp. 402 dalla quale deriva l'ex mapp. 445 e l'ex mapp. 556 che andrà fuso nell'attuale consistenza della particella n° 574

Titolare/Proprietario: proprietario dal 16/07/2004 all'attualità

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 16/07/2004, ai nn. 128858/29678; registrato a Pordenone, in data 20/07/2004, ai nn. 5222/S.1T mod I; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 21/07/2004, ai nn. 12099/8030.

15. PRATICHE EDILIZIE:

trattasi di terreno privo di manufatti

15.1 Conformità edilizia: trattasi di terreno privo di manufatti

Abitazione di tipo civile [A2]

Abitazione di tipo civile [A2] trattasi di terreno privo di manufatti

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 86 del 3 dicembre 2001 e DPR 0135/Pres del 15 ottobre

	2002 aggiornate alla variante n° 64
Norme tecniche di attuazione:	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 tecniche attuative allegate
Rapporto di copertura:	vedasi norme tecniche attuative allegate
Altezza massima ammessa:	vedasi norme tecniche attuative allegate
Volume massimo ammesso:	vedasi norme tecniche attuative allegate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreno di natura agraria** di cui al punto A

Le parcelle F. 47 mapp. 575-560, comune di San Vito al Tagliamento costituiscono unico corpo estendendosi in continuità verso sud-est dell'immobile di cui al lotto n° 001 (F. 47 mapp. 574) sino a raggiungere il corso d'acqua denominato " La

Versa " quale primo nome del fiume Lemene.

Esso si sviluppa a forma planimetria rettangolare allungata, ca. mt 24,00 x 110,00, il cui asse maggiore corre in direzione nord-ovest/ sud-est, ad andamento leggermente declive, ca. mt. 1,50, verso il corso d'acqua. Attualmente è coltivato a medicaio.

Geologicamente rientra in similitudine al sintema del PO costituito da sabbie e ghiaie arrotondate, localmente grossolane, stratificazione da orizzontale a inclinata matrice sabbiosa, tessitura da supporto a limi sabbiosi e limi.

Il lato sud-ovest è delimitato da recinzione in zoccolo di muratura con sovrastante rete metallica. Presso le terze proprietà contermini a questo lato, sorgono, con muro a posto lungo il confine stesso, alcuni manufatti loro pertinenziali, di cui non è stato possibile accertare la regolarità urbanistica edilizia per il rispetto delle norme che regolano il diritto d'accesso agli atti.

Il limite di confine nord-est non è materializzabile in loco in quanto la coltivazione in atto si estende, in continuità, anche al fondo attiguo rendendo così omogenea una superficie più vasta.

Il lato sud-est è delimitato dal corso d'acqua La Versa, mentre il lato opposto, nord-ovest è delimitato dalla recinzione dall'insediamento unifamiliare mapp. 574.

L'accesso al fondo avviene attraverso la particella 376 che da via Bagnarola raggiunge il fondo stesso. Particolare attenzione deve attenersi alla costituzione a favore dell'attiguo insediamento residenziale F. 47 mapp. 574, di tutte quelle servitù rivolte ad un comodo e facile esercizio dell'attività residenziale ivi insistente, da esercitarsi su di una fascia di terreno della larghezza costante di ml. 6,00 corrente a lato nord-ovest in prolungamento all'attigua particella n° 376 sino a raggiungere la particella n° 559, la quale non go-

de di tale diritto.

Tale asservimento salvaguarda la recinzione corrente sul fronte sud-est dell'insediamento residenziale ove sono presenti l'accesso carraio e pedonale.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.732,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup reale netta	1,00	2.732,00	€ 3,00

2.732,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e determinati 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, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

16.2 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>
terreno	2.732,00	€ 3,00	€ 8.196,00
Valore corpo			€ 8.196,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno agricolo	2.732,00	€ 8.196,00	€ 8.196,00

16.3 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%)

€ 1.229,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 6.966,60

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 7.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 6.500,00

G-001 estratto mappa

G-002 individuazione lotti

G-003.01 rep. 28310 notaio Fabricio

G-003.02 rep 14959 notaio Pascatti

G-003.03 rep128858 notaio Pascatti

G-004 certificato destinazione urbanistica

G-005.01 estratto PRGC

G-005.02 estratto Norme Tec Att al PRGC

G-006 documentazione fotografica

L-001.01.a visura storica F. 47 mapp. 574 terreni

L-001.01.b visura storica F. 47 mapp. 574 sub 1 fabbricati

L-001.01.c visura storica F. 47 mapp. 574 sub 2 fabbricati

L-001.01.d elaborato planimetrico

L-001.01.e planimetria sub 1

L-001.01.f planimetria sub 2

L-001.02.a concessione edilizia

L-001.02.b autorizzazione ambientale

L-001.02.c1 autorizzazione abitabilità

L-001.02.c2 autorizzazione scarico fognatura

L-001.02.c3 collaudo statico

L-001.02.c4 dichiarazione termine lavori

L-001.02.c5 dichiarazione conformità progetto

L-001.02.c6 dichiarazione conformità Legge13-89

L-001.02.c7 dichiarazione conformità Legge 46-90 elett

L-001.02.c8 dichiarazione conformità Legge 46-904690 risc

L-001.03.a autorizzazione edilizia

L-001.03.b dichiarazione termine lavori

L-001.03.c collaudo statico

L-001.04 Attestato Prestazione Energetica

L-001.05 certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori.

La presente relazione, resa su n° 44 fasciate di cui questa è l'ultima, 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, con allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to Nadia Vettore, quale legale patrocinatore dell'esecutante Banca Popolare di Cividale Soc. Coop;
- alla FriulAdria Credit Agricole già Banca Popolare Friul Adria SpA, creditore iscritto;
- al Sostituto del custode.

Copia cartacea viene inviata tramite servizio postale con procedura AR all'esecutato, presso la propria residenza.

Ulteriori due copie, in forma cartacea, un supporto CD-ROM e l'originale della certificazioni di destinazione urbanistica, insussistenza pendenze sanzionatorie (decorso termine art. 41 co. 3 Legge n° 47/85), estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato e planimetrie catastali, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

14-12-2017 10:12:04

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli





ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Mauro Eligio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 649

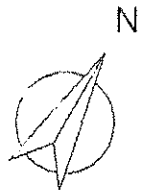
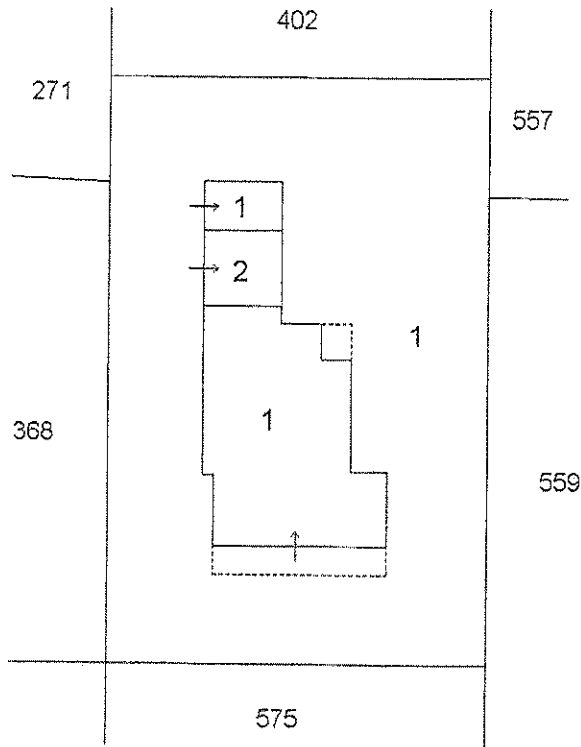
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di San Vito Al Tagliamento
Sezione: Foglio: 47 Particella: 574

Protocollo n. PN0126976 del 19/06/2012
Tipo Mappale n. 81815 del 24/04/2012

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Allegato L-001.01.d



Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/09/2017 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (1403) - < Foglio: 47 Particella: 574

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

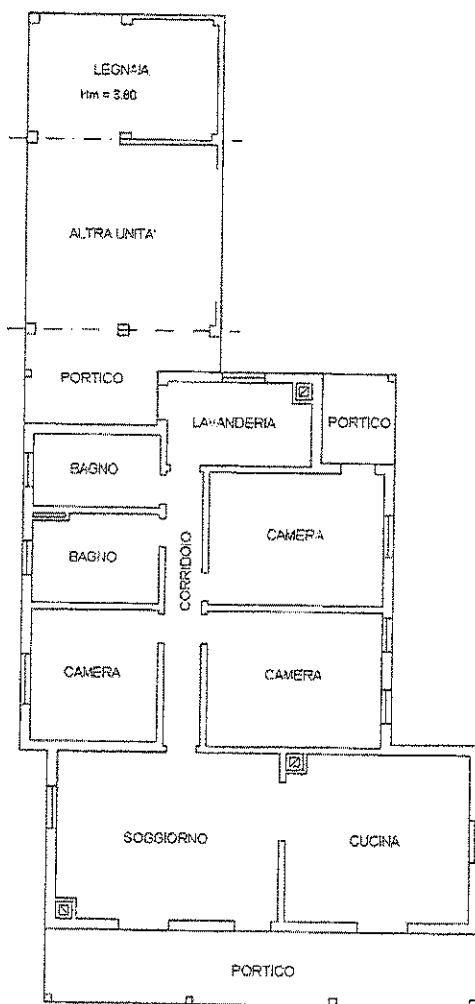
Dichiarazione protocollo n. PN0126965 del 19/06/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vito Al Tagliamento
Via Bagnarola civ. 39

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 47
Particella: 574
Subalterno: 1

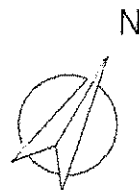
Compilata da:
Mauro Eligio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 649

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato L-001.01.e



PIANO TERRA
H = 2.70



Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 15/09/2017 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO(403) - < Foglio: 47 Particella: 574 - Subalterno 1 ->
VIA BAGNAROLA n. 39 piano: T;

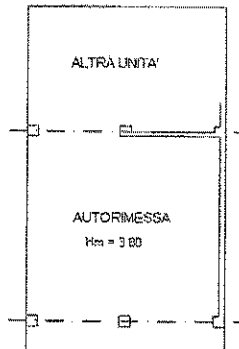
Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

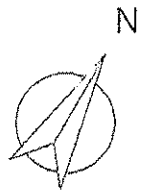
Dichiarazione protocollo n. PN0126976 del 19/06/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vito Al Tagliamento	
Via Bagnarola	civ. 39
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 47 Particella: 574 Subalterno: 2	Compilata da: Mauro Eligio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 649

Scheda n. 1 Scala 1:200

Allegato L-001.01.f



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2017 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO(1403) - < Foglio: 47 Particella: 574 - Subalterno 2 >
VIA BAGNAROLA n. 39 piano: T;

Ultima Planimetria in atti