Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **67/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA:
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono:
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Della Concordia n. 2 - Spilimbergo (PN) - 33097
Descrizione zona: Spilimbergo (PN) è comune con oltre 12.000 abitanti, posto geograficamente sulla fascia est nel territorio della provincia di Pordenone (PN) a confine con la provincia di Udine. L'immobile è sito in una zona residenziale in prossimità della zona agricola, zona semiperiferica del territorio comunale, la quale dista 2,5 Km ca dal centro cittadino in direzione nord.

Lotto: 001
Corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] con sede in [redacted] foglio 40, particella 238, subalterno 4, indirizzo via Della Concordia n. 2, piano T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie Totale: 189 m² - Totale escluse aree scoperte: 175 m², rendita € € 379,60, [redacted] con sede in [redacted] foglio 40, particella 238, subalterno 5, indirizzo via Della Concordia n. 2, piano T, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie Totale: 55 mq, rendita € € 69,72, sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 238, qualità Ente Urbano, superficie catastale 520 mq, [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 32, qualità Bosco Ceduo, classe U, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € € 0,28, reddito agrario: € € 0,04, [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 240, qualità Area fab dm, superficie catastale 160 mq, [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 33, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € € 7,23, reddito agrario: € € 4,52
Corpo: Terreni
Categoria: agricolo
Dati Catastali: [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 32, qualità Bosco Ceduo, classe U, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € € 0,28, reddito agrario: € € 0,04, [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 240, qualità Area fab dm, superficie catastale 160 mq, [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 33, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € € 7,23, reddito agrario: € € 4,52

2. Possesso

Bene: via Della Concordia n. 2 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001
Corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
Possesso: Occupato da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2015 per l'importo di euro 2,52.Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si evince dal contratto stipulato che le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del conduttore e non a carico del locatore come da Art. 1576 c. c., per tale motivo il prezzo di affitto è più basso rispetto ad un libero mercato comu-

ne in cui le spese sono a carico del locatore. La particolare modifica allo standard dei contratti di locazione (punto 4 del contratto) inerente le spese di manutenzione straordinaria precedentemente espresso, fa si che il canone sia notevolmente inferiore, accollando al conduttore le spese di manutenzione straordinaria a conguaglio della riduzione del canone. La proprietà ha fornito le fatture inerenti le opere eseguite per un ammontare pari ad € 15.000,00. Per immobili similari un canone adeguato si può definire in 350 € mensili. Le spese sostenute compensano la differenza di canone (€ 140 x 12 x 8= 13.440), tenendo inoltre in considerazione che lo stato dell'immobile potrà avere costi di manutenzione da realizzare nel periodo a conclusione del contratto. A fronte di quanto espresso, si ritiene pertanto che il canone sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c...Registrato a Pordenone il 14/12/2015 ai nn.7043 serie 3TTipologia contratto: 8+4, scadenza 14/11/2023
Corpo: Terreni
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Della Concordia n. 2 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001
Corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Terreni
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Della Concordia n. 2 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001
Corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Banca Antonveneta Spa
Corpo: Terreni
Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Banca Antonveneta Spa

5. Comproprietari

Beni: via Della Concordia n. 2 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Della Concordia n. 2 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001
Corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
Misure Penali: NO
Corpo: Terreni
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Della Concordia n. 2 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001
Corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreni
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via Della Concordia n. 2 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 45.000,00
Prezzo da occupato: € 36.000,00
Considerato che l'immobile è locato con contratto in scadenza il 14/11/2023 si reputa di decurtare il 20% del valore dallo stato libero.

Premessa

Il compendio è costituito da fabbricato abitazione ed accessori con autorimessa ed area scoperta pertinenziale, nonchè appezzamento di terreno agricolo, in minima parte residenziale. Considerato l'esiguo valore di vendita del terreno agricolo in unico lotto, si ritiene di inglobare i beni immobili in unico lotto di vendita.

Beni in **Spilimbergo (PN)**
Località/Frazione
via Della Concordia n. 2

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Dalla data 15.01.2019 sono stati soppressi i sub 1 (abitazione) sub 2 (garage) e sub 3 (BCNC) e costituiti i sub 4 (abitazione) e sub 5 (autorimessa)
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Dalla data 15.01.2019 sono stati soppressi i sub 1 (abitazione) sub 2 (garage) e sub 3 (BCNC) e costituiti i sub 4 (abitazione) e sub 5 (autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Della Concordia n. 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] con sede in [redacted] foglio 40, particella 238, subalterno 4, indirizzo via Della Concordia n. 2, piano T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, superficie Totale: 189 m² - Totale escluse aree scoperte: 175 m², rendita € € 379,60
Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/01/2019 protocollo n. PN0005652 in atti dal 23/01/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 872.1/2019)

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] con sede in [redacted] foglio 40, particella 238, subalterno 5, indirizzo via Della Concordia n. 2, piano T, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie Totale: 55 mq, rendita € € 69,72
Derivante da: VARIAZIONE del 14/01/2019 protocollo n. PN0003199 in atti dal 15/01/2019 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 583.1/2019)

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 238, qualità Ente Urbano, superficie catastale 520 mq
Derivante da: Tipo mappale del 31/12/2018 protocollo n. [redacted] in atti dal 31/12/2018 presentato il 31/12/2018 (n. 118863.1/2018)

Confini: Nord: fabbricati ed aree scoperte part.lle 522-524-404 Est: parte con fabbricato ed area scoperta part. 239 e parte con terreno part. 543 Sud: part 543 Ovest: parte con fabbricato ed area scoperta part. 21 e parte con terreno part. 543

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 32, qualità Bosco Ceduo, classe U, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € € 0,28, reddito agrario: € € 0,04
Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984
Confini: Nord: corso d'acqua Est: ferrovia Sud: part 31 Ovest: corso d'acqua

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 240, qualità Area fab dm, superficie catastale 160 mq
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/07/2018 protocollo n. PN0061633 in atti dal 11/07/2018 EX FABBRICATI RURALI (n. 3794.1/2018)
Confini: Nord: fabbricati ed area scoperte part. 21 Est: fabbricati ed area scoperte part. 21 Sud: part 33 Ovest: ferrovia

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 33, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € € 7,23, reddito agrario: € € 4,52
Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984
Confini: Nord: part 240 Est: parte fabbricato ed area scoperta part. 21 e parte part. 542 Sud: part 543 Ovest: ferrovia

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porzione del sub 5 ricade sulle particelle catastali 21 e 543. A carico dell'acquirente riconfinazione ed usucapione.
Regolarizzabili mediante: riconfinazione ed usucapione
Descrizione delle opere da sanare: Porzione del sub 5 ricade sulle particelle catastali 21 e 543 riconfinazione ed usucapione: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**
Note: A carico dell'acquirente.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Con riferimento al punto 14) del quesito, si è reso necessario eseguire variazioni catastali al NCT ed NCEU in quanto si sono rilevate discrasie della mappa e delle planimetrie catastali del fabbricato. L'attuale immobile censito al NCEU fg 40 mapp 238 sub 4, deriva dalla fusione catastale dell''immobile oggetto di pignoramento NCEU fg 40 mapp 238 sub 1 e 3, mentre l'immobile censito al NCEU fg 40 mapp 238 sub 5, deriva dalla fusione catastale dell''immobile sub 2 e porzione del sub 1. Porzione del sub 5 ricade sulle particelle catastali 21 e 543, pertanto non si è potuto procedere con la regolarizzazione, procedendo con l'accatastamento della sola porzione ricadente sulla proprietà ed oggetto della presente. Si rinvia al punto successivo per le specifiche.

Note generali: In base alle verifiche effettuate in loco è emerso che porzione dell'attuale sub 5 ricade in parte sul mappale 21 ed in minima parte sul mappale 543. Tale incongruenza dovrà essere regolarizzata dall'acquirente, mediante verifica puntuale dei confini interessando anche i proprietari limitrofi (procedura non richiesta dall'incarico). Si evince che sarà necessaria una pratica di riconfinazione ed eventuale successiva pratica di usucapione (anno di realizzazione delle opere 1997) per la porzione di autorimessa che ricade nelle particelle confinanti non oggetto della presente. Il fabbricato abitazione risulta realizzato in linea con i fabbricati confinanti, mentre nella mappa risulta di dimensioni maggiori sporgendo da quest'ultimi; tale discrasia è emersa in fase di verifica delle dimensioni del complesso, reputabile inoltre alle varie incongruenze della mappa dei lotti confinanti.

Identificativo corpo: Terreni.

agricolo sito in via Della Concordia n. 2

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 32, qualità Bosco Ceduo, classe U, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale: € € 0,28, reddito agrario: € € 0,04
Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984
Confini: Nord: corso d'acqua Est: ferrovia Sud: part 31 Ovest: corso d'acqua

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted], sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 240, qualità Area fab dm, superficie catastale 160 mq
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/07/2018 protocollo n. PN0061633 in atti dal 11/07/2018 EX FABBRICATI RURALI (n. 3794.1/2018)
Confini: Nord: fabbricati ed area scoperte part. 21 Est: fabbricati ed area scoperte part. 21 Sud: part 33 Ovest: ferrovia

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] sezione censuaria Spilimbergo, foglio 40, particella 33, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie catastale 700 mq, reddito dominicale: € € 7,23, reddito agrario: € € 4,52
Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984
Confini: Nord: part 240 Est: parte fabbricato ed area scoperta part. 21 e parte part. 542 Sud: part 543 Ovest: ferrovia

Informazioni in merito alla conformità catastale: Non si sono evidenziate particolari discrasie dei terreni rispetto alla mappa catastale. Non si è proceduto con una verifica tramite misura-

zione della sagoma/confini dei terreni, in quanto non richiesto dalla procedura.

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è sito in Comune di Spilimbergo (PN), Via Della Concordia n. 2, zona semiperiferica, la quale dista 2,5 Km ca dal centro cittadino. La zona è prevalentemente residenziale con presenza di singole abitazioni ed edifici plurifamiliari accostati con terreno/giardino circostante. Nel circondario vi è zona agricola. Il fabbricato dista pochi metri dalla SP.1, strada di collegamento tra la pianura e le colline friulane. Il comune comprende alcuni servizi ed infrastrutture (Comune, posta, banche, farmacie, stazione FF.SS., ospedale, ecc). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali raggiungibili con i mezzi pubblici o privati.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: San Daniele del Friuli, San Giorgio della Richinvelda, Sequals.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

Identificativo corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (PN), via Della Concordia n. 2
Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2015 per l'importo di euro 2,52.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Si evince dal contratto stipulato che le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del conduttore e non a carico del locatore come da Art. 1576 c. c., per tale motivo il prezzo di affitto è più basso rispetto ad un libero mercato comune in cui le spese sono a carico del locatore. La particolare modifica allo standard dei contratti di locazione (punto 4 del contratto) inerente le spese di manutenzione straordinaria precedentemente espresso, fa si che il canone sia notevolmente inferiore, accollando al conduttore le spese di manutenzione straordinaria a conguaglio della riduzione del canone. La proprietà ha fornito le fatture inerenti le opere eseguite per un ammontare pari ad € 15.000,00. Per immobili similari un canone adeguato si può definire in 350 € mensili. Le spese sostenute compensano la differenza di canone (€ 140 x 12 x 8= 13.440), tenendo inoltre in considerazione che lo stato dell'immobile potrà avere costi di manutenzione da realizzare nel periodo a conclusione del contratto. A fronte di quanto espresso, si ritiene pertanto che il canone sia congruo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c...
Registrato a Pordenone il 14/12/2015 ai nn.7043 serie 3T
Tipologia contratto: 8+4, scadenza 14/11/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
Note: Vi è contratto di sublocazione per il sub 1 del tipo 1+1(di anno in anno), con scadenza il 30 novembre 2019, stipulato in data 1 dicembre 2015, registrato a Udine il 22/12/2015, n. 10598, serie 3T. Vi è un compenso per affitto annuale (accordo verbale) di archivio della porzione del sub 1 non registrato.

Identificativo corpo: Terreni
agricolo sito in Spilimbergo (PN), via Della Concordia n. 2
Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: Non risultano contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio [redacted] in data 15/07/2010 ai nn. 128121/35998; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/07/2010 ai nn. 11449/2289; Importo ipoteca: € 200.000,000; Importo capitale: € 100.000,00.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta Spa contro [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio [redacted] in data 22/12/2011 ai nn. 130492/37739; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2012 ai nn. 22/3; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 35.000,00.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 07/03/2018 ai nn. 503 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/04/2018 ai nn. 5577/4195.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, autorimessa ed area scoperta

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta Spa, [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Not [redacted] in data 15/07/2010 ai nn. 128121/35998; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/07/2010 ai nn. 11449/2289; Importo ipoteca: € 200.000,000; Importo capitale: € 100.000,00.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antonveneta Spa contro [redacted] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di [redacted] in data 22/12/2011 ai nn. 130492/37739; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/01/2012 ai nn. 22/3; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 35.000,00.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 07/03/2018 ai nn. 503 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/04/2018 ai nn. 5577/4195.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione, autorimessa ed area scoperta
sito in Spilimbergo (PN), via Della Concordia n. 2
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 414,41 Kwh/mq anno - Classe G
Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto con-

testualmente al presente elaborato peritale, come richiesto dal punto 10 del quesito relativo al verbale di conferimento dell'incarico all'esperto estimatore, in quanto già presente ma con superfici/valori discordanti con quanto presente in loco.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreni
agricolo sito in Spilimbergo (PN), via Della Concordia n. 2
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **10/12/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 06/07/1989, ai nn. 105140; trascritto a Pordenone, in data 01/08/1989, ai nn. 8965/6932.
Note: [redacted] risultava proprietaria dei beni immobili per la quota di 1/2 dal 14/07/1978 per successione del padre [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1/2 [redacted] prop. 1/2 dal 10/12/2005 al 15/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Maniago, in data 04/12/2006, ai nn. 49; trascritto a Pordenone, in data 27/01/2007, ai nn. 1729/1061.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/06/2007 al 22/12/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 15/06/2007, ai nn. 122028; trascritto a Pordenone, in data 30/06/2007, ai nn. 12340/7185.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 22/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data 22/12/2011, ai nn. 130491; registrato a Udine, in data 27/12/2011, ai nn. 18656/1T; trascritto a Pordenone, in data 02/01/2012, ai nn. 20/18.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, autorimessa ed area scoperta

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **10/12/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 06/07/1989, ai nn. 105140; trascritto a Pordenone, in data 01/08/1989, ai nn. 8965/6932.
Note: [redacted] risultava proprietaria dei beni immobili per la quota di 1/2 dal 14/07/1978 per successione del padre [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] prop. 1/2 [redacted] prop. 1/2 dal 10/12/2005 al 15/06/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Maniago, in

data 04/12/2006, ai nn. 49; trascritto a Pordenone, in data 27/01/2007, ai nn. 1729/1061.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/06/2007 al 22/12/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Frattasio, in data 15/06/2007, ai nn. 122028; trascritto a Pordenone, in data 30/06/2007, ai nn. 12340/7185.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 22/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data 22/12/2011, ai nn. 130491; registrato a Udine, in data 27/12/2011, ai nn. 18656/1T; trascritto a Pordenone, in data 02/01/2012, ai nn. 20/18.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **via Della Concordia n. 2**
Numero pratica: 65/96
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Rilascio in data 04/03/1997 al n. di prot.
NOTE: Pratica relativa all'autorimessa
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, autorimessa ed area scoperta

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: L'abitazione risulta realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967, non vi è pertanto la possibilità della verifica della conformità. Il piano 2 del fabbricato destinato a soffitta è attualmente utilizzato impropriamente come camera. La superficie illuminante/aerante presente non soddisfa i parametri minimi per tale utilizzo, pertanto non risulta sanabile tale destinazione d'uso; si dovrà riutilizzare tale vano a soffitta.
L'autorimessa risulta realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967, vi è stata rilasciata una concessione edilizia per ristrutturazione in data 04/03/1997, ma il Comune di Spilimbergo ha smarrito la pratica edilizia. Non si è pertanto in grado di verificare la conformità edilizia.
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, autorimessa ed area scoperta

agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Sulla particella 240 è presente una concimaia seminterrata, per tali costruzioni non vi era obbligo di concessioni, in quanto interrate e senza copertura.
Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiliare n. 40 del 12.07.2018
Zona omogenea:	Zona B1/a
Norme tecniche di attuazione:	Zona B1/a - zone degli immobili con caratteristiche tipologiche tradizionali 1. La zona B1/a è costituita dagli immobili aventi caratteristiche tipologiche, volumetriche ed insediative tradizionali, derivati dall'edilizia rurale o appartenenti a funzioni produttive dismesse, caratterizzati dalla presenza di volumetrie non più utilizzate, da un indice di saturazione fondiaria relativamente alto e per i quali si intende perseguire una politica di conservazione e tutela. 2. Nella zona B1/a il PRGC si attua con procedura diretta. 3. Nella zona B1/a sono consentiti, sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi aventi rilevanza edilizia, e gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto della volumetria esistente e dei criteri operativi di cui al presente articolo.8 4. Per ciascuno degli alloggi esistenti alla data di adozione del presente piano sono inoltre consentiti interventi di ampliamento , una tantum, nella misura massima di 150 mc per necessità di adeguamento funzionale degli stessi. Tali ampliamenti, che potranno essere realizzati anche in corpo di fabbrica isolato, non potranno portare al superamento: - dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq; - del rapporto di copertura di 0,6 mq/mq; - dell'altezza media degli edifici latistanti nel caso di tipologia a schiera o in linea. 5. Nel caso di lotti saturi, o prossimi alla saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto dal comma precedente, saranno comunque consentiti ampliamenti, una tantum ed in alternativa ai 150 mc di cui al comma precedente, in misura non superiore al 5% della superficie utile esistente, degli edifici costruiti antecedentemente all'adozione della variante n.19 al PRGC. 6. Gli ampliamenti consentiti dai precedenti commi dovranno osservare le norme sulle distanze prescritte dal Codice Civile. Nel caso di pareti finestrate, dovrà essere osservata la distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti finestrate di edifici antistanti che abbiano altezza superiore a ml 3,00, fatta eccezione per le sopraelevazioni. 7. Gli interventi ammessi in questa zona dovranno essere in sintonia con l'architettura tradizionale e rispondere all'esigenza di conservazione del patrimonio

	architettonico tradizionale. In particolare: - le soluzioni architettoniche dovranno essere semplici sia per quanto riguarda il modo di trattare i prospetti, il ritmo e la dimensione dei fori architettonici; - i muri esterni degli edifici, aventi caratteristiche di pregio architettonico e tipologico, meritevoli di conservazione in quanto non compromessi da interventi eseguiti con materiali impropri e aventi paramento in sassi, sono da considerarsi vincolati ed andranno conservati integralmente; in caso di crollo accidentale essi andranno ricostruiti con la medesima tessitura; - andranno salvaguardati tutti quei particolari architettonici (cornici, archi, edicole, manufatti decorativi, ecc.) che costituiscono testimonianza storica o tradizionale dell'immagine urbana, dei siti, o delle modalità costruttive originarie; - le falde dei tetti dovranno mantenere la tipologia tradizionale costituita dalla pendenza, dal manto in coppi e dalla struttura in legno; analogamente saranno trattati i comignoli; - saranno da escludersi tutte le soluzioni architettoniche comportanti utilizzo di materiali "moderni" quali i rivestimenti esterni in piastrelle (sia di superfici verticali che orizzontali) i controinfissi in alluminio anodizzato, gli oscuramenti a tapparella, le ringhiere in plastica o alluminio, i manufatti di recinzione in cemento prefabbricato. 8. Nei casi in cui si intenda trasformare i rustici esistenti in edifici residenziali (non essendo per tali interventi applicabile l'incremento di cubatura di cui al comma 4), sarà comunque consentito, nel rispetto dei parametri di distanza e di affaccio del Codice Civile, l'eventuale incremento di cubatura, o l'intervento di sopraelevazione delle coperture, derivante dalla necessità di adeguare le altezze dei solai o dei piani di calpestio alle norme della LR 44/85 e successive modifiche ed integrazioni.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,6 mq/mq
Altezza massima ammessa:	altezza media degli edifici latistanti
Volume massimo ammesso:	150 mc per necessità di adeguamento funzionale deg
Altro:	Il lotto ricade nell'area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:	La destinazione residenziale dell'immobile è conforme a quelle ammesse dal PRGC.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione, autorimessa ed area scoperta

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiliare n. 40 del 12.07.2018
Zona omogenea:	Zona B1/a - Zona E4.pp - Zona E4
Norme tecniche di attuazione:	Zona B1/a - zone degli immobili con caratteristiche tipologiche tradizionali 1. La zona B1/a è costituita dagli immobili aventi caratteristiche tipologiche, volumetriche ed insediative tradizionali, derivati dall'edilizia rurale o appartenenti a funzioni produttive dismesse, caratterizzati dalla presenza di volumetrie non più utilizzate, da un indice di saturazione fondiaria relativamente alto e per i quali si intende perseguire una politica di conservazione e tutela. 2. Nella zona B1/a il PRGC si attua con procedura diretta. 3. Nella zona B1/a sono consentiti, sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi aventi rilevanza edilizia, e gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto della volumetria esistente e dei criteri operativi di cui al presente articolo.8 4. Per ciascuno degli alloggi esistenti alla data di adozione del presente piano sono inoltre consentiti interventi di ampliamento , una tantum, nella misura massima di 150 mc per necessità di adeguamento funzionale degli stessi. Tali ampliamenti, che potranno essere realizzati anche in corpo di fabbrica isolato, non potranno portare al superamento: - dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq; - del rapporto di copertura di 0,6 mq/mq; - dell'altezza media degli edifici latistanti nel caso di tipologia a schiera o in linea. 5. Nel caso di lotti saturi, o prossimi alla saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto dal comma precedente, saranno comunque consentiti ampliamenti, una tantum ed in alternativa ai 150 mc di cui al comma precedente, in misura non superiore al 5% della superficie utile esistente,

	degli edifici costruiti antecedentemente all'adozione della variante n.19 al PRGC. 6. Gli ampliamenti consentiti dai precedenti commi dovranno osservare le norme sulle distanze prescritte dal Codice Civile. Nel caso di pareti finestrate, dovrà essere osservata la distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti finestrate di edifici antistanti che abbiano altezza superiore a ml 3,00, fatta eccezione per le sopraelevazioni. 7. Gli interventi ammessi in questa zona dovranno essere in sintonia con l'architettura tradizionale e rispondere all'esigenza di conservazione del patrimonio architettonico tradizionale. In particolare: - le soluzioni architettoniche dovranno essere semplici sia per quanto riguarda il modo di trattare i prospetti, il ritmo e la dimensione dei fori architettonici; - i muri esterni degli edifici, aventi caratteristiche di pregio architettonico e tipologico, meritevoli di conservazione in quanto non compromessi da interventi eseguiti con materiali impropri e aventi paramento in sassi, sono da considerarsi vincolati ed andranno conservati integralmente; in caso di crollo accidentale essi andranno ricostruiti con la medesima tessitura; - andranno salvaguardati tutti quei particolari architettonici (cornici, archi, edicole, manufatti decorativi, ecc.) che costituiscono testimonianza storica o tradizionale dell'immagine urbana, dei siti, o delle modalità costruttive originarie; - le falde dei tetti dovranno mantenere la tipologia tradizionale costituita dalla pendenza, dal manto in coppi e dalla struttura in legno; analogamente saranno trattati i comignoli; - saranno da escludersi tutte le soluzioni architettoniche comportanti utilizzo di materiali "moderni" quali i rivestimenti esterni in piastrelle (sia di superfici verticali che orizzontali) i controinfissi in alluminio anodizzato, gli oscuramenti a tapparella, le ringhiere in plastica o alluminio, i manufatti di recinzione in cemento prefabbricato. 8. Nei casi in cui si intenda trasformare i rustici esistenti in edifici residenziali (non essendo per tali interventi applicabile l'incremento di cubatura di cui al comma 4), sarà comunque consentito, nel rispetto dei parametri di distanza e di affaccio del Codice Civile, l'eventuale incremento di cubatura, o l'intervento di sopraelevazione delle coperture, derivante dalla necessità di adeguare le altezze dei solai o dei piani di calpestio alle norme della LR 44/85 e successive modifiche

	ed integrazioni. Zona E4 - zone degli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico 1. La zona E4 comprende le parti del territorio comunale che presentano caratteristiche naturali o paesaggistiche tali da necessitare una salvaguardia. In tale zona ricadono pertanto: - aree di connettivo tra il bosco e le zone residenziali, sottoposte ad un utilizzo prevalentemente agricolo tradizionale che presentano caratteristiche paesaggistiche legate alla loro posizione; - aree di pertinenza di strutture fluviali, o aree golenali, la cui conservazione e tutela é elemento determinante per il mantenimento della risorsa idrobiologica; - aree ad agricoltura tradizionale o a viticoltura, o aree di semplice connettivo, costituenti elemento fondante del paesaggio. 2. Nella zona E4 è consentita la normale prosecuzione dell'attività agricola in atto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Sono consentite le operazioni connesse alla razionale coltivazione dei fondi ed alla loro sistemazione idrogeologica nel rispetto della morfologia e dell'ambiente. Sono consentiti interventi di manutenzione della viabilità rurale e lo scavo e pulizia di fossi e scoline nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale, purché tali interventi non si configurino come interventi di rilevanza urbanistico. 3. Nella zona E4 sono espressamente vietate le trasformazioni e sistemazioni agrarie da attuarsi attraverso asportazioni di strati ghiaiosi e l'apertura di nuove cave ancorché effettuata in ragione del concetto di non contrastanza introdotto dall'art.9 della LR 25/92. 4. I progetti relativi alle opere di cui al precedente comma dovranno dare atto delle metodologie adottate o programmate per ridurre i rischi ambientali e prospettare un'agricoltura ecocompatibile. I progetti comportanti movimenti di terra dovranno essere corredati degli opportuni approfondimenti in relazione alle problematiche geo-idrologiche degli interventi ed alle caratteristiche pedologiche che ne sostanziano l'opportunità e dare atto delle metodologie adottate per salvaguardare gli aspetti ambientali e favorire la ricostruzione paesaggistica degli ambiti interessati. 5. Nella zona E4 sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici e degli insediamenti esistenti. Le aree ricadenti in questa zona possono concorrere alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della resi-

	denza dei conduttori agricoli nelle zone E6, nella misura di 0,03 mc/mq. 6. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PRGC dovranno mantenersi in sintonia con le finalità di interesse paesaggistico della zona e, pertanto, dovranno rispettare i caratteri storico-tipologici degli edifici rurali ove presenti o essere intesi al ripristino degli stessi nei casi in cui tali caratteri risultino snaturati. I progetti dovranno chiaramente documentare la coerenza tipologica degli interventi in relazione allo stato di fatto ed agli obiettivi dell'intervento. 7. Per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione del presente PRGC è consentito l'ampliamento, per una sola volta, per motivi igienico-funzionali, fino ad un massimo di 150 mc/alloggio, per adeguare la ricettività abitativa, per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa. Le nuove volumetrie dovranno osservare una distanza minima di ml 5,00 dai confini di proprietà. 8. Nel caso di utilizzazione degli immobili per attività agrituristiche aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n.2541 e succ.modif.ed integraz. l'eventuale incremento di cubatura di cui al comma precedente potrà essere realizzato per l'adeguamento delle attrezzature di ricezione ed ospitalità aziendale e potrà essere commisurato al 10% della cubatura esistente purché riferita ad immobili utilizzati in rapporto di connessione con l'attività agricola. 9. Le strutture edilizie a carattere produttivo delle aziende agricole esistenti, ivi comprese quelle relative agli insediamenti zootecnici, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione e ristrutturazione. Tali interventi potranno aumentare la superficie coperta delle strutture aziendali fino ad un massimo del 50% di quella esistente alla data di adozione del presente PRGC purché non venga superato l'indice del 25% di copertura del fondo di pertinenza. Nei limiti di cui al presente comma sarà consentita l'edificazione a confine dei fabbricati accessori e/o di servizio con altezza media non superiore a ml 3,50 e con altezza massima al confine di ml 3,00. 10. Non saranno, tuttavia, consentiti incrementi di capienza per gli allevamenti a carattere industriale che sorgono a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dall'art.52 (tabella distanze) delle presenti Norme. 11. Le eventuali recinzioni dei fondi potranno essere realizzate unicamente in legno, rete metallica con pa-

	letti in ferro o legno e attraverso la creazione di siepi e piantumazioni arboree di natura autoctona per la riqualificazione fondiaria a scopo di protezione (frangiventi vivi). Zona E4.pp – ambiti agricoli di protezione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti 1. La zona E4.pp comprende le parti del territorio comunale esterne al tessuto insediativo che costituiscono pertinenza paesaggistica, a coltivo o prato, dei margini edificati. Sono aree generalmente libere da edifici, costituenti fascia di decelerazione e di filtro tra l'insediamento urbano e le zone agricole più esterne. La tutela di tali aree è finalizzata a definire un limite sia all'espansione insediativa che all'invadenza dell'agricoltura estensiva, ricercando l'equilibrio delle contrapposte esigenze attraverso la valorizzazione delle caratteristiche ambientali. 2. In tale zona sono consentite attività agricole nel rispetto delle caratteristiche ambientali, morfologiche e paesaggistiche, finalizzate alla razionale coltivazione dei fondi ed alla loro sistemazione idrogeologica. Sono consentiti interventi di manutenzione della viabilità rurale, lo scavo, la pulizia di fossi e scoline nel rispetto dell'attuale assetto idraulico ed ambientale, purché tali interventi non si configurino come interventi di rilevanza urbanistica. La manutenzione del territorio agricolo dovrà curare la conservazione e/o il ripristino di elementi caratteristici, come fossati, filari, alberature di confine, percorsi, muri di sostegno e simili. 3. Nella zona E4.pp sono vietati: - nuovi insediamenti residenziali o agricoli; - lo sviluppo e l'incremento delle attività legate alla zootecnia; - le trasformazioni e sistemazioni agrarie da attuarsi attraverso asportazioni di strati ghiaiosi e l'apertura di nuove cave ancorché effettuata in ragione del concetto di non contrastanza introdotto dall'art.9 della LR 25/92. 4. Nella zona E4.pp sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Le aree ricadenti in questa zona concorrono alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli in E5 ed E6. 5. Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno mantenersi in sintonia con le finalità di interesse paesaggistico della zona. Pertanto, dovranno rispettare i caratteri storico-tipologici degli edifici rurali ove presenti o essere intesi al ripristino degli stessi nei casi in cui tali caratteri risultino snaturati. I progetti

	dovranno chiaramente documentare la coerenza tipologica degli interventi in relazione allo stato di fatto ed agli obiettivi dell'intervento. 6. Nel caso di utilizzazione degli immobili per attività agrituristiche aventi i requisiti definiti dalla LR 22 luglio 1996 n.2542 e s.m.i. potrà essere consentito un incremento volumetrico per l'adeguamento delle attrezzature di ricezione ed ospitalità commisurato al 10% della cubatura esistente purché riferita ad immobili utilizzati in rapporto di connessione con l'attività agricola anche se localizzata in altre aree. 7. Le strutture edilizie a carattere produttivo delle aziende agricole esistenti, ivi comprese quelle relative agli insediamenti zootecnici, potranno essere oggetto di interventi di sola ristrutturazione senza aumento della superficie coperta. 8. Le eventuali recinzioni dei fondi dovranno essere realizzate unicamente in legno o attraverso la creazione di siepi e piantagioni arboree per la riqualificazione fondiaria e paesaggistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq (Zona B1/a)
Rapporto di copertura:	0,6 mq/mq (Zona B1/a)
Altezza massima ammessa:	altezza media degli edifici latistanti (Zona B1/a)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Non vi sono fabbricati presenti nel terreno. I beni ricadono nell'area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La destinazione agricola/residenziale degli immobili sono conformi a quelle ammesse dal PRGC.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione, autorimessa ed area scoperta**

L'immobile di cui alla presente è unità immobiliare ad uso residenziale sito in comune di Spilimbergo (PN), via Della Concordia n. 2. L'immobile è ubicato in una laterale della via principale SP.1, strada di collegamento tra la pianura e le colline friulane. Il bene oggetto della presente è un fabbricato residenziale sito al piano terra, primo e secondo (p. T-1-2) con area scoperta pertinenziale ed accessorio autorimessa in copro staccato. L'immobile è parte centrale di un corpo di fabbrica costituito da 3 unità immobiliari in linea, tipica costruzione rurale del luogo. L'accesso carraio e pedonale avvengono da via Della Concordia tramite area scoperta di pertinenza del fabbricato confinante sul lato est. L'area scoperta di proprietà è inoltre fruibile all'accesso dalla porzione di fabbricato confinate sul lato ovest.
L'area scoperta è destinata parte a verde e parte a spazi di manovra in ghiaia. Il fabbricato è costituito da una porzione adibita ad abitazione ed altra porzione ad accessori in aderenza.
L'abitazione risulta così costituita:
Piano terra:
- pranzo
- cucina
- bagno
- cantina
- ripostiglio
- vano scala
Piano primo:
- n. 2 camere
- disimpegno
- n. 2 vani scala
Piano secondo:
- soffitta (impropriamente utilizzata come camera)
Porzione fabbricato accessori risulta così costituita:
Piano terra:
- n. 2 ripostigli
- deposito attrezzi
Piano primo:
- deposito
L'autorimessa risulta così costituita:
Piano terra:
- autorimessa
Nel locale deposito al p. 1 del corpo accessori vi è stato realizzato un locale archivio. L'archivio è stato ricavando installando pareti e travetti in legno senza alcuna struttura fissa, facilmente removibili, pertanto non considerato come reale distribuzione interna. Gli impianti, serramenti e le finiture risultano datati e del tipo economico. Impianto elettrico e termosanitario autonomi. Non visibili particolari problematiche, considerata la natura, lo stato manutentivo e la data di realizzazione del fabbricato. Il piano secondo destinato a soffitta è attualmente utilizzato come camera. Tale destinazione non è sanabile in quanto la superficie illuminate/aerante non soddisfa i requisiti minimi. Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente il 1 settembre 1967, non risultano realizzate opere edilizie di manutenzione/modifica. L'autorimessa risulta essere stata ristrutturata nell'anno 1997.
Si è rilevato che porzione dell'autorimessa ricadrebbe sul sedime delle part.lle 21 e 543. Tale risultanza deriva dalla sovrapposizione della mappa catastale, in quanto i confini reali non sono materializzati/identificabili sul lotto. A tal proposito si rende necessaria una riconfinazione per la determina dei reali confini alla luce di varie discrasie catastali riscontrate nei lotti circostanti. Tale determinazione è avvenuta analizzando esclusivamente il lotto di proprietà non potendo interpellare/interessare proprietà di terzi non

oggetto della presente. La porzione di autorimessa ricadente sulle part.lle confinati potrà essere/sarà oggetto di usucapione a seconda delle risultanze della riconfinazione.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **376,00**
E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997 autorimessa
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,50-3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione/conservazione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse** Note: Balconi in legno p. 1
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole-coppi** condizioni: **mediocre** Note: In data sopralluogo non si sono rilevate particolari infiltrazioni della copertura. Non se ne esclude comunque la presenza considerata la data di realizzazione e lo stato di manutenzione.
Pareti esterne	materiale: **muratura mista pietra e mattone** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle gres** condizioni: **sufficienti** Note: Tavolato in legno p.1, prefinito p. 2
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **mediocre**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **mediocre** conformità: **non presente dichiarazione di conformità**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** condizioni: **mediocre** conformità: **non presente dichiarazione di conformità**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente dichiarazione di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco ed i relativi indici di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso per il calcolo della superficie commerciale. L'area scoperta non viene considerata singolarmente ma contestualmente nella valorizzazione del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p. T-1	superf. esterna lorda	1,00	130,00	€ 250,00
Soffitta p. 2	superf. esterna lorda	0,30	18,00	€ 250,00
Accessori p. T-1	superf. esterna lorda	0,25	32,50	€ 250,00
Autorimessa	superf. esterna lorda	0,50	28,00	€ 300,00
			208,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2018

Zona: Spilimbergo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Trattasi di terreni agricoli con minima porzione delle part. 33 e 240 residenziali. Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano parzialmente utilizzati ad orto e la restante porzione a verde con presenza di rovi. Sulla part. 240 è presenta una concimaia seminterrata. L'accesso avviene tramite l'accesso comune del fabbricato residenziale in proprietà. La superficie complessiva è di mq 970, di cui la porzione ricadente in zona edificabile (zona B1/a) è di circa mq. 50.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **970,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997 autorimessa
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee non coltivato
Colture arboree non coltivato
Selvicolture non coltivato

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Terreni non coltivati con presenza di rovi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le superfici riportate nelle visure catastali. La superficie ricadente in zona edificabile è stata determinata utilizzando la mappa del PRGC.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	920,00	€ 3,80
Terreno edificabile (porzione)	sup reale lorda	1,00	50,00	€ 50,00
			970,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:
- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura mediocre/sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione e registra un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui consegue un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare;
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 5-6 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Spilimbergo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Min.= 600 €/mq Max.= 800 €/mq..

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione, autorimessa ed area scoperta. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.525,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione p. T-1	130,00	€ 250,00	€ 32.500,00
Soffitta p. 2	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
Accessori p. T-1	32,50	€ 250,00	€ 8.125,00
Autorimessa	28,00	€ 300,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.525,00
Valore corpo			€ 53.525,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.525,00

Terreni. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.996,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno agricolo	920,00	€ 3,80	€ 3.496,00
Terreno edificabile (porzione)	50,00	€ 50,00	€ 2.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.996,00
Valore corpo			€ 5.996,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.996,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.996,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione, autorimessa ed area scoperta	Abitazione di tipo economico [A3]	208,50	€ 53.525,00	€ 53.525,00
Terreni	agricolo	970,00	€ 5.996,00	€ 5.996,00

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%) € 8.928,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 44.592,85**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 36.000,00**

Considerato che l'immobile è locato con contratto in scadenza il 14/11/2023 si reputa di decurtare il 20% del valore dallo stato libero.

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 45.000,00**

Note finali dell'esperto:

Considerato che l'immobile è locato con contratto in scadenza il 14/11/2023 si reputa di decurtare il 20% del valore dallo stato libero.

Allegati

All. 1_schema di rilievo
All. 2_documentazione catastale
All. 3.1_ Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Spilimbergo
All. 3.2_ Dichiarazione Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio
All. 4_certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori

All. 5_certificato di destinazione urbanistica
All. 6_ atto di compravendita
All. 7.1_Contratto di locazione 15/11/2015
All. 7.2_Contratto di locazione 01/12/2015
All. 8_ispezione ipotecaria
All. 9.1_ricevuta approvazione aggiornamento catastale NCT
All. 9.2_ricevuta approvazione aggiornamento catastale NCEU
All. 10_APE
All. 11_documentazione fotografica
All. 12_fattura opere eseguite

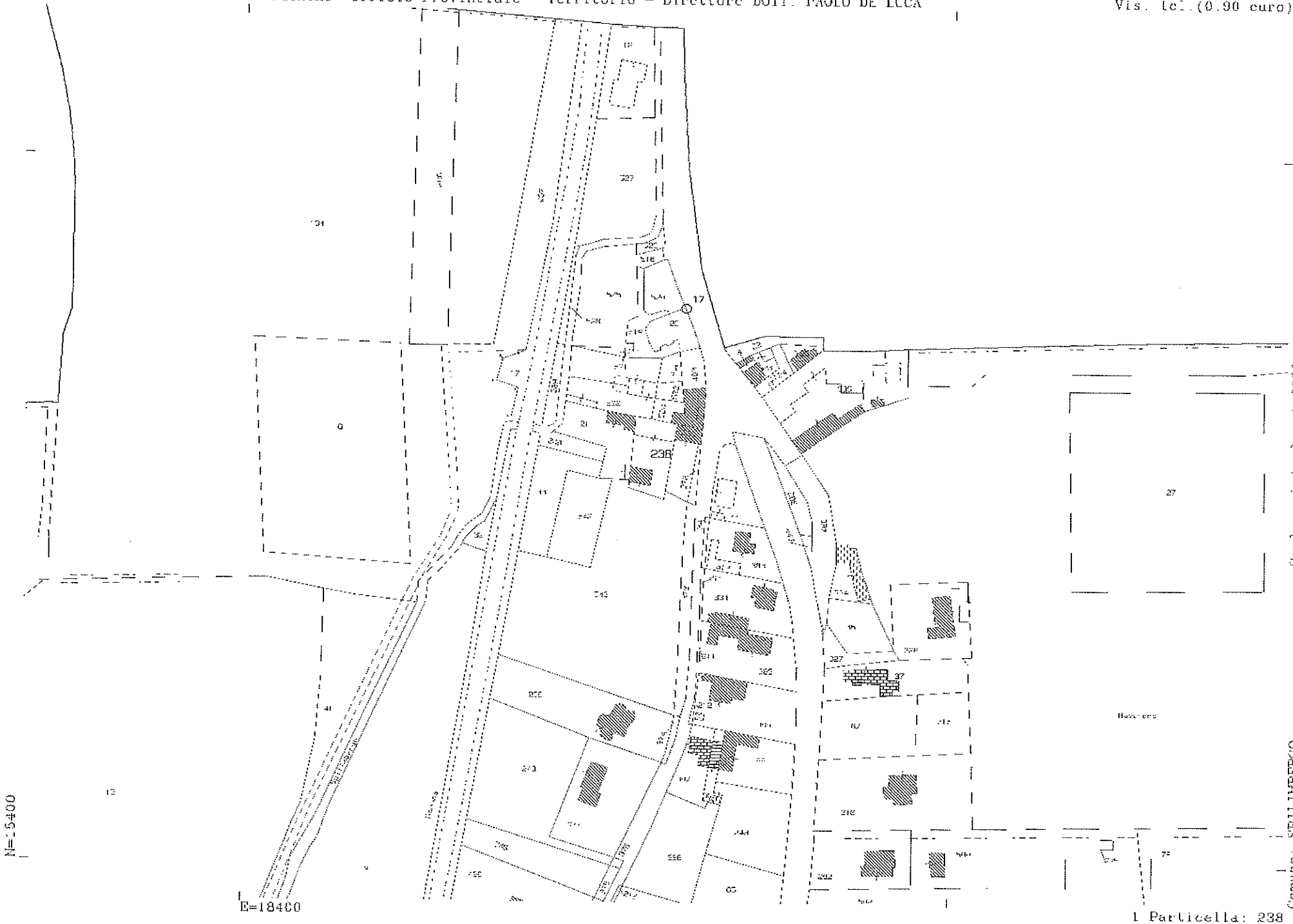
Data generazione:
02-02-2019 13:02:48

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)

24 Gen 2019 18:50:24
Prot. n. T320016/2019



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 531.000 x 378.000 metri

Comune: SPILIMBERGO
Foglio: 10

1 Particella: 238

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/10/2018 - Ora: 09.06.35 Segue
Visura n.: T41264 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Dati della richiesta	**Comune di SPILIMBERGO (Codice: I904)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Terreni	**Foglio: 40 Particella: 240**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1

Situazione dell'Immobile dal 11/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	40	240		-	AREA FAB DM	01 60				**VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/07/2018 protocollo n. PN0061633 in atti dal 11/07/2018 EX FABBRICATI RURALI (n. 3794.1/2018)**
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	di stadio: classamento aggiornato a seguito di verifica d' ufficio di immobile rurale									

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	40	240		-	FABB RURALE	01 60				**Impianto meccanografico del 18/12/1984**
Notifica					**Partita**	6863				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2012 Repertorio n.: 130491 Rogante: FRATTASIO ANTONIO Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18.1/2012)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Situazione degli intestati dal 15/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/12/2011
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.: 122028 Rogante: FRATTASIO ANTONIO Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7185.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 10/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/06/2007
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/06/2007
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/12/2005 protocollo n. PN0106655 in atti dal 28/03/2007 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 483 n: 49 del 04/12/2006 SUCC. IN MORTE DI [redacted] n. 2269.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 06/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/12/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1989 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n.: 105140 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: n: 740 del 24/07/1989 (n. 490989		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 06/07/1989
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 06/07/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 18/12/1984		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/10/2018 - Ora: 09.05.51 Segue
Visura n.: T40930 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Dati della richiesta	**Comune di SPILIMBERGO (Codice: I904)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Terreni	**Foglio: 40 Particella: 32**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	40	32		-	BOSCO CEDUO U	01 10		Euro 0,28 L. 550	Euro 0,04 L. 77		Impianto meccanografico del 18/12/1984
Notifica						Partita	6863				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2012 Repertorio n.: 130491 Rogante: FRATTASIO ANTONIO Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18.1/2012)		

Situazione degli intestati dal 15/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/12/2011
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.: 122028 Rogante: FRATTASIO ANTONIO Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7185.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 10/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/06/2007
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/06/2007
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/12/2005 protocollo n. PN0106655 in atti dal 28/03/2007 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 483 n: 49 del 04/12/2006 SUCC. IN MORTE D[redacted]n. 2269.1/2007)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Situazione degli intestati dal 06/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/12/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1989 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n.: 105140 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: n: 740 del 24/07/1989 (n. 490989		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 06/07/1989
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 06/07/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 18/12/1984		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/10/2018 - Ora: 09.06.14 Segue
Visura n.: T41092 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Dati della richiesta	**Comune di SPILIMBERGO (Codice: I904)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Terreni	**Foglio: 40 Particella: 33**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	40	33		-	SEMIN 2 ARBOR	07 00		Euro 7,23 L. 14.000	Euro 4,52 L. 8.750		Impianto meccanografico del 18/12/1984
Notifica						Partita	6863				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2012 Repertorio n.: 130491 Rogante: FRATTASIO ANTONIO Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18.1/2012)		

Situazione degli intestati dal 15/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/12/2011
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.: 122028 Rogante: FRATTASIO ANTONIO Sede: UDINE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7185.1/2007)		

Situazione degli intestati dal 10/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/06/2007
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/06/2007
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/12/2005 protocollo n. PN0106655 in atti dal 28/03/2007 Registrazione: UR Sede: MANIAGO Volume: 483 n: 49 del 04/12/2006 SUCC. IN MORTE [redacted] 269.1/2007)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2018

Situazione degli intestati dal 06/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 10/12/2005
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1989 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n.: 105140 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: n: 740 del 24/07/1989 (n. 490989		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 06/07/1989
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 06/07/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 18/12/1984		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Data: 24/01/2019 - Ora: 18.48.07 Segue
Visura n.: T319334 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SPILIMBERGO (Codice: I904)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Terreni	**Foglio: 40 Particella: 238**

Area di enti urbani e promiscui dal 31/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	40	238		-	ENTE URBANO	05 20				Tipo mappale del 31/12/2018 protocollo n. PN0118863 in atti dal 31/12/2018 presentato il 31/12/2018 (n. 118863.1/2018)
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I904 - Sezione - SezUrb - Foglio 40 - Particella 238

Area di enti urbani e promiscui dal 09/11/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	40	238		-	ENTE URBANO	05 20				TIPO MAPPALE del 09/11/1990 in atti dal 02/05/1995 (n. 5348.1/1990)
Notifica						Partita	1			

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	40	238		-	FABB RURALE	05 20				Impianto meccanografico del 18/12/1984

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Notifica		Partita	6863		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	fino al 09/11/1990
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1989 Voltura in atti dal 12/05/1990 Repertorio n.: 105140 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: n: 740 del 24/07/1989 (n. 490989		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 06/07/1989
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 06/07/1989
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 18/12/1984		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Data: 24/01/2019 - Ora: 18.48.40 Segue

Visura n.: T319500 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SPILIMBERGO (Codice: I904)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 40 Particella: 238 Sub.: 4**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 23/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	238	4			A/3	1	7 vani	Totale: 189 m² Totale escluse aree scoperte**: 175 m²	Euro 379,60	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/01/2019 protocollo n. PN0005652 in atti dal 23/01/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 872.1/2019)
Indirizzo	VIA DELLA CONCORDIA n. 2 piano: T-1-2;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I904 - Sezione - Foglio 40 - Particella 238

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	238	4			A/4	1	7 vani	Totale: 189 m² Totale escluse aree scoperte**: 175 m²	Euro 224,14	VARIAZIONE del 14/01/2019 protocollo n. PN0003199 in atti dal 15/01/2019 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 583.1/2019)
Indirizzo	, VIA DELLA CONCORDIA n. 2 piano: T-1-2;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Situazione degli intestati dal 14/01/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 14/01/2019 protocollo n. PN0003199 in atti dal 15/01/2019 Registrazione: DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 583.1/2019)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
- foglio 40 particella 238 subalterno 2
- foglio 40 particella 238 subalterno 2
- foglio 40 particella 238 subalterno 3
- foglio 40 particella 238 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2019 - Ora: 18.49.05 Segue

Visura n.: T319624 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2019

Dati della richiesta	**Comune di SPILIMBERGO (Codice: I904)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 40 Particella: 238 Sub.: 5**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 15/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		40	238	5			C/6	1	50 m²	Totale: 55 m²	Euro 69,72	VARIAZIONE del 14/01/2019 protocollo n. PN0003199 in atti dal 15/01/2019 DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 583.1/2019)
Indirizzo	VIA DELLA CONCORDIA n. 2 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I904 - Sezione - Foglio 40 - Particella 238

Situazione degli intestati dal 14/01/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 14/01/2019 protocollo n. PN0003199 in atti dal 15/01/2019 Registrazione: DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 583.1/2019)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
- foglio 40 particella 238 subalterno 2
- foglio 40 particella 238 subalterno 2
- foglio 40 particella 238 subalterno 3
- foglio 40 particella 238 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0003199 del 15/01/2019

Comune di Spilimbergo

Via Della Concordia civ. 2

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 40
Particella: 238
Subalterno: 5

Compilata da:
Colautti Massimo

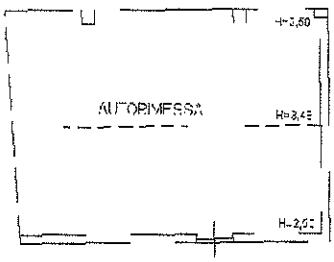
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 1264

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2019 - Comune di SPILIMBERGO (I904) - < Foglio: 40 - Particella: 238 - Subalterno: 5 >
VIA DELLA CONCORDIA n. 2 piano: T;