

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**

contro:



N° Gen. Rep. **52/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Via V. Emanuele, 34,
Lotto 002 - Abitazione- Via C. Battisti, 4

Esperto alla stima: P.I. Alessandro Filipuzzi
Codice fiscale: FLPLSN54H29H891Z
Partita IVA: 00294640933
Studio in: vicolo Concavo 11 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740548
Fax: 042751315
Email: info@studiofilipuzzi.it
Pec: alessandro.filipuzzi@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via V. Emanuele, - Arba (Pordenone) - 33090

Descrizione zona: Beni immobili in Comune di Arba, località della Provincia di Pordenone, zona residenziale, in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana, posto a circa 8 Km. dalle città di Spilimbergo e di Maniago e a Km. 23 dal Comune capoluogo di Pordenone.

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

Corpo: A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

Dati Catastali: Area di enti urbani e promiscui. , sezione censuaria Arba, foglio 4, particella 239, subalterno -, scheda catastale -, qualità E.U., classe -, superficie catastale -, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, - proprietaria per 1/3; - proprietario per 1/3; - proprietaria per 1/3., foglio 4, particella 239, subalterno 3, scheda catastale 183274, indirizzo Via V. Emanuele,34 , scala -, interno -, piano S-T-1-2, comune Arba, categoria D/2, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € 3.486,00

Bene: Via Cesare Battisti, n°4 - - - Arba (Pordenone) - 33090

Descrizione zona: Beni immobili in Comune di Arba, località della Provincia di Pordenone, zona residenziale in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana, posto a circa 8 Km. dalle città di Spilimbergo e di Maniago e a Km. 23 dal Comune capoluogo di Pordenone.

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Area di enti urbani e promiscui. , sezione censuaria Arba, foglio 4, particella 239, subalterno -, scheda catastale -, qualità E.U., classe -, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, - proprietaria per 1/3; - proprietaria per 1/3; - proprietaria per 1/3., foglio 4, particella 239, subalterno 4, scheda catastale PN002226, indirizzo Via C. Battisti, scala -, interno -, piano T-1, comune Arba, categoria A/3, classe 4^A, consistenza Vani 7.5, superficie 159mq., rendita € 561,65

2. Possesso

Bene: Via V. Emanuele, - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

Corpo: A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

Possesso: Occupato con titolo

Bene: Via Cesare Battisti, n°4 - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via V. Emanuele, - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

Corpo: A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Cesare Battisti, n°4 - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via V. Emanuele, - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

Corpo: A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

Bene: Via Cesare Battisti, n°4 - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

5. Comproprietari

Beni: Via V. Emanuele, - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

Corpo: A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

Beni: Via Cesare Battisti, n°4 - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via V. Emanuele, - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

Corpo: A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

Misure Penali: NO

Beni: Via Cesare Battisti, n°4 - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

Corpo: ABITAZIONE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via V. Emanuele, - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

Corpo: A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Cesare Battisti, n°4 - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via V. Emanuele, - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Bene: Via Cesare Battisti, n°4 - - - Arba (Pordenone) - 33090

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Arba (Pordenone)
Località/Frazione -
Via V. Emanuele,

Lotto: 001 - Via V. Emanuele, 34

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 - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: -, Via V. Emanuele,

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che la sig.ra [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui. , sezione censuaria Arba, foglio 4, particella 239, subalterno -, scheda catastale -, qualità E.U., classe -, superficie catastale -, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: 1.- [redacted] proprietario da ante ventennio in forza di: -atto di compravendita del 10/11/1958 rep. 13842 notaio Cagnelli, reg. a Maniago il 25/11/1958 al n°277 e trascritto a Udine. [redacted] acquistava l'immobile identificato al catasto terreni fg.4 mapp. 240 di are 1.10. -27/03/1972 nota di variazione n°95: catasto terreni - il fg.4 mapp.240

are 1.10 veniva variato di superficie con il n°239 e diviso per costruzione nei n. 240 di are 0.95 e n°1134 di are 0.25. -Atto di compravendita in data 13/05/1976 rep. 43650 notaio Gustavo Pisenti, trascritto a Pordenone il 28/05/1976 ai nn.4882/4557. [REDACTED]

[REDACTED] che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni fg. 4 mapp.242 di are 2.60. -Atto di donazione del 27/10/1982 rep. 11460 notaio Santo Di Gati, trascritto a Pordenone il 10/11/1982 ai nn.10433/8469. [REDACTED] riservandosi l'usufrutto a Cicuto Rino che accettava gli immobili identificati al catasto fabbricati sez. A - fg. 4 mapp. 239 sub. 1 e 2 (fabbricato sovraeretto ad area identificata al catasto terreni fg.4 mapp.239 di are 1.90 ente urbano). Il donante usufruttuario è successivamente deceduto [REDACTED] variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati sez. A - fg.4 mapp.239 sub. 1 e 2. 2. [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per la quota di 1/3 ciascuno da ante ventennio (quali attuali proprietari) in forza di: -successione legittima di [REDACTED]

[REDACTED] il de cuius era proprietario della quota di 1/1 dell'immobile identificato al catasto fabbricati - sez.A - fg.4 mapp. 239 - sub.1 e 2, catasto terreni fg. 4 mapp.240 di are 0.95, n°242 di are 2.60 e n°1134 di are 0.25. Eredi: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. Accettazione tacita di eredità in data 24/06/2003 - rep. n°42938 notaio A. Gandolfi, trascritto a Pordenone il 16/07/2007 ai nn. 13303/7760. -30/11/1992 variazione d'ufficio n°5736 per introduzione agli atti del tipo mappale n°5736/92: catasto terreni - la fusione del fg. 4 mapp.239 di are 1.90, n°240 di are 0.95, n°242 di are 2.60, n°1134 di are 0.25 originava il fg.4 mapp. 239 di are 5.70 - ente urbano. - 26/03/1993 variazione n°1595 - divisione, fusione, ampliamento - CLS R.A. 98/99: catasto fabbricati soppressione sez. A fg.4 mapp.239 sub.1 e 2 e costituzione sez. A - fg.4 mapp.239 sub. 3 e 4. -27/09/2002 tipo mappale n°156987: catasto terreni - fg.4 mapp.239 di are 5.70 ente urbano. -24/10/2002 variazione n°11077 - ampliamento - ristrutturazione: catasto fabbricati sez. A fg.4 mapp.239 sub.3. -24/10/2003 variazione n°9084 - variazione di classamento: catasto fabbricati sez.A - fg.4 mapp.239 sub.3. -09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati sez. A - fg.4 mapp.239 sub.4. SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI DAL 01.01.1974 AL 17.02.2017: Negativo.

Confini: Il fabbricato di cui al fg.4 mapp.239 sub.3 confina con: -a Nord con strada comunale via C. Battisti; -a Est con mapp.243 fg.4; -a Sud con mapp.241 fg.4; -a Ovest con strada comunale via V. Emanuele.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [REDACTED] - proprietaria per 1/3; [REDACTED] - proprietario per 1/3; [REDACTED] - proprietaria per 1/3., foglio 4, particella 239, subalterno 3, scheda catastale 183274, indirizzo Via V. Emanuele,34 , scala -, interno -, piano S-T-1-2, comune Arba, categoria D/2, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € 3.486,00

Derivante da: 1. [REDACTED] proprietario da ante ventennio in forza di: -atto di compravendita del 10/11/1958 rep. 13842 notaio Cargnelli, reg. a Maniago il 25/11/1958 al n°277 e trascritto a Udine. [REDACTED] acquistava l'immobile identificato al catasto terreni fg.4 mapp. 240 di are 1.10. -27/03/1972 nota di variazione n°95: catasto terreni - il fg.4 mapp.240 are 1.10 veniva variato di superficie con il n°239 e diviso per costruzione nei n. 240 di are 0.95 e n°1134 di are 0.25. -Atto di compravendita in data 13/05/1976 rep. 43650 notaio Gustavo Pisenti, trascritto a Pordenone il 28/05/1976 ai nn.4882/4557. [REDACTED]

[REDACTED] che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni fg. 4 mapp.242 di are 2.60. -Atto di donazione del 27/10/1982 rep. 11460 notaio Santo Di Gati, trascritto a Pordenone il 10/11/1982 ai nn.10433/8469. [REDACTED]

che accettava gli immobili identificati al catasto fabbricati sez. A - fg. 4 mapp. 239 sub. 1 e 2 (fabbricato sovraeretto ad area identificata al catasto terreni fg.4 mapp.239 di are 1.90 ente urbano). Il donante usufruttuario è successivamente [REDACTED]

[REDACTED] variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati sez. A - fg.4 mapp.239 sub. 1 e 2. 2. [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/3 ciascuno da ante ventennio (quali attuali proprietari) in forza di: -successione legittima di [REDACTED]

[REDACTED] s. Il de cuius era proprietario della quota di 1/1 dell'immobile identificato al catasto fabbricati - sez.A - fg.4 mapp. 239 - sub.1 e 2, catasto terreni fg. 4 mapp.240 di are 0.95, n°242 di are 2.60 e n°1134 di are 0.25. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. Accettazione tacita di eredità in data 24/06/2003 - rep. n°42938 notaio A. Gandolfi, trascritto a Pordenone il 16/07/2007, ai nn. 13303/7760. -30/11/1992 variazione d'ufficio n°5736 per introduzione agli atti del tipo mappale n°5736/92: catasto terreni - la fusione del fg. 4 mapp.239 di are 1.90, n°240 di are 0.95, n°242 di are 2.60, n°1134 di are 0.25 originava il fg.4 mapp. 239 di are 5.70 - ente urbano. - 26/03/1993 variazione n°1595 - divisione, fusione, ampliamento - CLS R.A. 98/99: catasto fabbricati soppressione sez. A fg.4 mapp.239 sub.1 e 2 e costituzione sez. A - fg.4 mapp.239 sub. 3 e 4. -27/09/2002 tipo mappale n°156987: catasto terreni - fg.4 mapp.239 di are 5.70 ente urbano. -24/10/2002 variazione n°11077 - ampliamento - ristrutturazione: catasto fabbricati sez. A fg.4 mapp.239 sub.3. -24/10/2003 variazione n°9084 - variazione di classamento: catasto fabbricati sez.A - fg.4 mapp.239 sub.3. -09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati sez. A - fg.4 mapp.239 sub.4. SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI DAL 01.01.1974 AL 17.02.2017: Negativo.

Confini: Il fabbricato di cui al fg.4 mapp.239 sub.3 confina con: -a Nord con strada comunale via C. Battisti; -a Est con mapp.243 fg.4; -a Sud con mapp.241 fg.4; -a Ovest con strada comunale via V. Emanuele.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -eliminazione scala a chiocciola accesso dall'esterno alla terrazza soprastate il ristorante estivo; -inserimento parete divisoria interna deposito piano terra; -cambiamento di destinazione d'uso locali camere in appartamento ad uso abitazione piano primo e modifica pareti interne; -cambiamento destinazione d'uso da camere a ripostiglio porzione di fabbricato piano primo ad uso dell'attività commerciale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione della scheda catastale esistente presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: -eliminazione scala a chiocciola accesso dall'esterno alla terrazza soprastate il ristorante estivo; -inserimento parete divisoria interna deposito piano terra; -cambiamento di destinazione d'uso locali camere in appartamento ad uso abitazione piano primo e modifica pareti interne; -cambiamento destinazione d'uso da camere a ripostiglio porzione di fabbricato piano primo ad uso dell'attività commerciale.

Variazione scheda catastale.: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione della scheda catastale esistente presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: -eliminazione scala a chiocciola accesso dall'esterno alla terrazza soprastate il ristorante estivo; -inserimento parete divisoria interna deposito piano terra; -cambiamento di destinazione d'uso locali camere in appartamento ad uso abitazione piano primo e modifica pareti interne; -cambiamento destinazione d'uso da camere a ripostiglio por-

zione di fabbricato piano primo ad uso dell'attività commerciale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili in oggetto, identificati catastalmente al fg. 4 mapp. 239 – SUB.3 sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari poste in un fabbricato civile ad uso abitativo-commerciale: a).-unità immobiliare ad uso commerciale bar e trattoria situata al piano terra e porzione di piano scantinato; b).-porzione di fabbricato ubicata al piano primo lato Ovest ad uso dell'attività commerciale; c).-unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano primo dell'edificio; d).-porzione di fabbricato ubicata ad uso dell'attività commerciale e soffitta situate al piano secondo dell'edificio; e).-legnaia staccata dal fabbricato sul lato Est dell'area. Il fabbricato nel quale sono poste le unità immobiliari insiste su terreno di pertinenza nella zona centrale del comune di Arba che prospetta le vie V. Emanuele sul lato Ovest e la via C. Battisti sul lato Nord con corte interna in comune con il SUB.4 (fg.4 mapp.239). La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e commerciali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali

Importanti centri limitrofi: Maniago a Km.7; Spilimbergo a Km.9, Pordenone a Km.23.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da -appartamento ad uso abitazione posto al piano primo occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di comproprietario dell'immobile., in qualità di proprietario dell'immobile

Note: I locali ad uso bar – trattoria sono attualmente locati alla ditta [REDACTED] In data 17/05/2007 il sig. [REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale [REDACTED] e titolare del ramo di azienda corrente [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di pubblico esercizio bar-trattoria ubicato nei locali al piano terra in comproprietà con terzi di cui il sig. [REDACTED] dispone della detenzione in forza di contratto di comodato del 23/03/2015 reg. a PN al n°1340 mod. III, ha concesso in affitto il ramo d'azienda alla soc. [REDACTED]

[REDACTED] (soci amministratori e legali rappresentanti) per la durata di anni tre decorrenti dal 27/05/2007 con rinnovo tacito triennale, giusto atto del 17/05/2007 notaio A. Gandolfi di Spilimbergo-rep.63169/14929 reg. a Maniago il 06/06/2007 al n°1143 serie 1T. In data 30/03/2015 il sig. [REDACTED]

[REDACTED] hanno risolto anticipatamente il contratto di affitto del ramo d'azienda stipulato in data 17/05/2007. Il sig. [REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale [REDACTED] titolare del ramo di azienda corrente [REDACTED] avente ad oggetto l'attività di pubblico esercizio bar-trattoria, ha concesso in affitto al sig. [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED] ramo d'azienda sito in Comune di [REDACTED] costituito dall'attività di pubblico esercizio, bar e trattoria, nella porzione di fabbricato al piano terra e relativa area scoperta pertinenziale censito catastalmente al fg.4 mapp.239 sub.3, oltre ad attrezzature ed arredi. Durata dell'affitto di anni 4 dal 01/05/2015 con scadenza 30/04/2019; canone di affitto di €. 1.400,00= dal 01/05/2015 al 30/04/2016; dal 01/05/2016 al 30/04/2019 canone mensile di €. 1.400,00= dedotto l'acconto di €. €. 555,55= otre IVA. Alla data del contratto il sig. [REDACTED] ha riscosso anticipatamente la somma

di €. 20.000,00= oltre a IVA e la somma di €. 2.000,00= a titolo di deposito cauzionale, giusto atto di risoluzione anticipata di affitto di ramo d'azienda e affitto di ramo di azienda del 30/03/2015, notaio A. Milan – rep. 3009-racc.2211, reg. a Maniago il 29/04/2015 al n°939 serie1T e iscritto al registro delle imprese di Pordenone in data 23/04/2015 – prot. n°7262/2015, allegato alla presente. In data 22/10/2015 il sig. [REDACTED] in qualità di titolare della ditta [REDACTED]

[REDACTED] con il consenso del sig. [REDACTED] ha concesso in subaffitto alla soc. [REDACTED] il ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di pubblico esercizio bar-trattoria sito in [REDACTED] comprensivo dei beni mobili e del diritto di utilizzo della porzione immobiliare al piano terra e relativa area scoperta pertinenziale, censita catastalmente al fg.4 mapp.239 sub.3 Una porzione di fabbricato rimane riservata all'attività di gelateria esercitata dal sig. [REDACTED] e la restante porzione di fabbricato è usata dalla [REDACTED], accessori e servizi ad uso comune, secondo la planimetria allegata all'atto. La durata dell'affitto decorre dal 01/11/2015 con scadenza al 30/04/2019 e potrà essere rinnovato con il consenso scritto delle parti manifestato prima della scadenza del 30/04/2019. Canone di affitto mensile di €. 1.400,00=+IVA. Una porzione di fabbricato rimane riservata all'attività di gelateria esercitata dal sig. [REDACTED] e la restante porzione di fabbricato è usata dalla soc. [REDACTED] accessori e servizi ad uso comune. La durata del contratto decorre dal 01/11/2015 con scadenza al 30/04/2019. Canone di affitto mensile di €. 1.400,00=+IVA, totale annuo di €. 20.496,00= IVA compresa. Nel caso in cui il contratto venga risolto, il sig. [REDACTED] riassumerà la piena ed esclusiva gestione di detto ramo d'azienda fino alla scadenza, naturale o prorogata di detto atto autenticato il 30/03/2015 rep. 3009 notaio A. Milan di Maniago. Il presente contratto di subaffitto di ramo d'azienda di data 22/10/2015-notaio A. Milan-rep.3214-racc.2374, è stato reg. a Maniago il 12/11/2015 al n° 2521-serie 1T ed iscritto al registro delle Imprese di Pordenone in data 06/11/2015-prot.20029/2015. Si allegano copie dei contratti e contratto di comodato di immobile ad uso commerciale. I contratti sono stati stipulati in data antecedente al pignoramento; si ritiene che il canone di locazione sia congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio A. gandolfi in data 28/09/2010 ai nn. 70046/19592; Iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 29/09/2010 ai nn. 14625/2903; Importo ipoteca: € 484.000,00=; Importo capitale: € 242.000,00=.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario trib. Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/02/2016 ai nn. 252 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 25/02/2016 ai nn. 2677/1964.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Accessibilità con esecuzione di opere.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Valido fino al 30/03/2025.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] propr. per 1/3; [redacted]
 [redacted] propr. per 1/3; [redacted] propr. per 1/3. **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. 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 22/02/1995, ai nn. 28/385; trascritto a Conservatoria PN, in data 12/05/1995, ai nn. 5446/4073..
Note: Denuncia di successione in morte di [redacted] Eredi: [redacted]
 [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot.757

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di pozzo nero e installazione tubazione per allacciamento fognatura comunale.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/1957 al n. di prot. 757

Rilascio in data 08/05/1957 al n. di prot. pratica 5/1957

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: -In data 04/05/1957-prot. n°791, il sig. [redacted] ha presentato domanda per i lavori di restauro e modifiche al fabbricato adibito ad abitazione, negozio di generi alimentari ed osteria ed in data 08/05/1957 il Comune di Arba ha rilasciato il nulla osta - pratica n° 4/195. Abitabilità mai rilasciata. -in data 15/04/1966-prot. n°863, il sig. [redacted] ha presentato domanda per la costruzione di un garage ed in data 22/04/1966 il Comune di Arba ha rilasciato il nulla osta - pratica n° 7. Agibilità mai rilasciata. -nell'anno 1978 il sig. [redacted] ha presentato domanda per la ristrutturazione e variante interna fabbricato adibito a pubblico esercizio ed in data 23/03/1978 il Comune di Arba ha rilasciato la Licenza per esecuzione opere edili - prat. n°11/78 - prot. n°429. Abitabilità mai rilasciata. -in data 04/05/1981 - prot. n° 1434, il sig. [redacted] ha presentato domanda per la ristrutturazione di una tettoia da destinare a deposito bombole gas e autorimessa. La licenza non è stata rilasciata da parte del Comune. - nell'anno 1998 il sig. [redacted] per conto degli eredi di [redacted] ha presentato domanda per cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti a camere al piano primo in abitazione ed in data 20/02/1998 il Comune ha rilasciato la Concessione edilizia n°04/98 - prot. n°305. Abitabilità mai rilasciata. -in data dicembre 2001 il sig. [redacted] presentato domanda per il risanamento conservativo area ristorazione esterna ed in data 05.02.2002 il Comune di Arba ha rilasciato l'autorizzazione n°40/2001 - prot. n°4695. In data 14/02/2003 è seguito il certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Alberghi e pensioni [D2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -u.i. ad uso attività commerciale - piano terra: - modifiche interne con realizzazione di pareti interne zona servizi, rimozione parete interna bar,

realizzazione di scala interna per l'accesso ai piani 1° e 2°, modifica finestra in porta accesso vano scale, modifica porta esterna in finestra, chiusura finestra su via V. Emanuele, opere realizzate nel 1957. -realizzazione di locale pluriuso – deposito e servizio contiguo al locale bar lato Est; - modifica e cambiamento di destinazione d'uso da garage a deposito con realizzazione di parete divisoria interna. -u.i. ad uso attività commerciale - piano primo: -modifiche interne consistenti nella realizzazione di vano scale; -cambiamento di destinazione d'uso vani da cucina a ripostiglio; -chiusura finestra su via V. Emanuele; -chiusura finestra bagno lato Est e apertura finestra lato Nord su corte interna; -rimozione parete interna bagno lato Sud. -u.i. ad uso abitazione - piano primo: -modifica pareti interne. -ristorante estivo: -ampliamento superficie lato Nord.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di permesso di costruire in sanatoria presso il Comune.

Descrizione delle opere da sanare: -u.i. ad uso attività commerciale - piano terra: -modifiche interne con realizzazione di pareti interne zona servizi, rimozione parete interna bar, realizzazione di scala interna per l'accesso ai piani 1° e 2°, modifica finestra in porta accesso vano scale, modifica porta esterna in finestra, chiusura finestra su via V. Emanuele, opere realizzate nel 1957. - realizzazione di locale pluriuso – deposito e servizio contiguo al locale bar lato Est; -modifica e cambiamento di destinazione d'uso da garage a deposito con realizzazione di parete divisoria interna. -u.i. ad uso attività commerciale - piano primo: -modifiche interne consistenti nella realizzazione di vano scale; -cambiamento di destinazione d'uso vani da cucina a ripostiglio; -chiusura finestra su via V. Emanuele; -chiusura finestra bagno lato Est e apertura finestra lato Nord su corte interna; -rimozione parete interna bagno lato Sud. -u.i. ad uso abitazione - piano primo: - modifica pareti interne. -ristorante estivo: -ampliamento superficie lato Nord.

Richiesta di abitabilità.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: Si precisa che dovrà essere richiesto il certificato di agibilità per i locali ad uso commerciale e i locali abitativi, con esclusione del ristorante estivo per il quale il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 14-02-2003.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Dovrà essere richiesto il certificato di abitabilità previa presentazione di permesso di costruire in sanatoria presso il Comune con relativo certificato di idoneità statica, certificati di conformità impianto elettrico, impianto di riscaldamento, fognatura.

7.2 Conformità urbanistica

Alberghi e pensioni [D2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.P.G.R. n°0251/PRES del 05/08/1997 e successive varianti.
Zona omogenea:	zona AO di antico impianto parzialmente trasformata - Variante n°7 al P.R.G.C.-
Norme tecniche di attuazione:	Variante n°7 al P.R.G.C.- allegata alla delibera di C.C. n°19 del 27/06/2003 - resa esecutiva con D.G.R. n°3762 del 28/11/2003 -Aree che formano le strutture dei nuclei di antico impianto che hanno avuto un certo grado di trasformazione edilizia ma conservano intatti i rapporti volumetrici e le caratteristiche dei tipi insediativi dell'edificato storico dell'alta pianura friulana e conservano gli elementi costitutivi tipici dell'edilizia rurale. In detta zona residen-

	<p>ziale è previsto il consolidamento e ristrutturazione dei vecchi nuclei e sono ammessi interventi edilizi di tipo residenziale, artigianale di servizio, direzionale, alberghiero, commerciale al minuto, di interesse pubblico. Fanno parte delle norme le schede d'Ambito, mediante cui il Prgc garantisce l'intervento sui singoli manufatti edilizi attraverso modalità dirette, a concessione o autorizzazione semplice, per la salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici storici residuali e per il ripristino del tessuto urbano di antico impianto. Le zone A0 sono state individuate come zone di recupero ai sensi della Legge 457/78. Le variazioni volumetriche e altre variazioni che eccedano quelle consentite dalle categorie d'intervento sono ammesse previa formazione di un P.R.P.C., con rispetto degli indici e parametri previsti per le zone B1 che prevedono: -per comprovate esigenze igieniche sono consentiti in deroga ai rapporti di edificabilità vigenti, ampliamenti fino ad un massimo di 150 mc/unità immobiliare una tantum. Indici e parametri: -indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = mc/mq$ 2,00 -altezza di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di antico impianto. -gli impianti una tantum devono essere accorpati al corpo principale; nel caso cioè non si possa realizzare è consentita la costruzione a confine nel rispetto delle norme del c.c. e rispettando le caratteristiche di omogeneità con l'intorno. - distanza dalla strada: m 6,00. Per allineamenti precostituiti l'edificio può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. - distanza dai confini : m 3,00 -distanza fra edifici (situati in lotti distinti): in caso di nuovi edifici con pareti finestrate, la distanza minima con le pareti di edifici antistanti pari a m 10,00. Nel caso la parete non sia finestrata le distanze vengono regolate dalle norme previste per la distanza dei confini. E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti. Oltre a quanto suddetto, devono essere osservate le norme di cui al P.R.G.C., norme variante n°7 allegate alla presente.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 2,00
Altezza massima ammessa:	altezza edifici circostanti.
Volume massimo ammesso:	1140
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -u.i. ad uso attività commerciale - piano terra: - modifiche interne con realizzazione di pareti interne zona servizi, rimozione parete interna bar, realizzazione di scala interna per l'accesso ai piani 1° e 2°, modifica finestra in porta accesso vano scale, modifica porta esterna in finestra, chiusura finestra su via V. Emanuele. -realizzazione di locale pluriuso – deposito e servizio contiguo al locale bar lato Est; -modifica e cambiamento di destinazione d'uso da garage a deposito con realizzazione di parete divisoria interna. -u.i. ad uso attività commerciale - piano primo: -modifiche interne consistenti nella realizzazione di vano scale; -cambiamento di destinazione d'uso vani da cucina a ripostiglio; -chiusura finestra su via V. Emanuele; -chiusura finestra bagno lato Est e apertura finestra lato Nord su corte interna; -rimozione parete interna bagno lato Sud. -u.i. ad uso abitazione - piano primo: -modifica pareti interne. -ristorante estivo di cui all'autorizzazione del 05/02/2002 : -ampliamento superficie lato Nord.

Regularizzabili mediante: Si ritiene che dette difformità possano essere sanate mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria al Comune di Arba.

Descrizione delle opere da sanare: -u.i. ad uso attività commerciale - piano terra: -modifiche interne con realizzazione di pareti interne zona servizi, rimozione parete interna bar, realizzazione di scala interna per l'accesso ai piani 1° e 2°, modifica finestra in porta accesso vano scale, modifica porta esterna in finestra, chiusura finestra su via V. Emanuele. -realizzazione di locale pluriuso – deposito e servizio contiguo al locale bar lato Est; -modifica e cambiamento di destinazione d'uso da garage a deposito con realizzazione di parete divisoria interna. -u.i. ad uso attività commerciale - piano primo: -modifiche interne consistenti nella realizzazione di vano scale; -cambiamento di destinazione d'uso vani da cucina a ripostiglio; -chiusura finestra su via V. Emanuele; -chiusura finestra bagno lato Est e apertura finestra lato Nord su corte interna; -rimozione parete interna bagno lato Sud. -u.i. ad uso abitazione - piano primo: -modifica pareti interne. -ristorante estivo di cui all'autorizzazione del 05/02/2002 : -ampliamento superficie lato Nord. Sanatoria opere.: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2] di cui al punto A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE

I beni immobili in oggetto, identificati catastalmente al fg. 4 mapp. 239 – SUB.3 sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari poste in un fabbricato civile ad uso abitativo-commerciale:

a).-unità immobiliare ad uso commerciale bar e trattoria denominato ██████████ situata al piano terra e porzione di piano scantinato.

- b).-porzione di fabbricato ubicata al piano primo lato Ovest ad uso dell'attività commerciale;
- c).-unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano primo dell'edificio;
- d).-porzione di fabbricato ad uso dell'attività commerciale e soffitta situate al piano secondo dell'edificio;
- e).-legnaia staccata dal fabbricato sul lato Est dell'area.

Il fabbricato civile nel quale sono poste le unità immobiliari, di forma irregolare, è elevato parte su n°3, parte su n°2 e parte su n°1 piano fuori terra e porzione di piano scantinato, che prospetta le vie V. Emanuele sul lato Ovest e la via C. Battisti sul lato Nord, ingresso comune e vano scale ubicati sul lato Nord dell'edificio per l'accesso alle unità immobiliari ai piani primo e secondo, corte interna dotata di accesso carraio con pavimentazione in mattonelle autobloccanti e cancello in ferro automatizzato. Per quanto accertabile e dalla documentazione depositata presso il Comune, il fabbricato è stato costruito nell'anno 1950 con strutture in blocchi di conglomerato cementizio e pietrame, successivamente lo stesso è stato ristrutturato ed ampliato con strutture in muratura di laterizio, solai di piano in laterocemento e parte in legno, tetto a falde con orditura portante in capriate e travi di legno abete, tavolato soprastante in tavole di legno abete, privo di coibentazione, manto di copertura in coppi; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate e tinteggiate. La porzione di fabbricato adibita a "ristorazione esterna" elevata su n°2 piani fuori terra, comunicante con i locali commerciali sul lato Est, è realizzata con strutture verticali in profilati scatolari di acciaio a sezione quadrata, solaio in profilati IPE e sovrastante tavolato in legno, tetto ad una falda con struttura in travi IPE e sovrastante tavolato, copertura in coppi

I serramenti di finestra del piano terra sono in legno douglas e parte in pvc con vetro termophan, finestre lato via C. Battisti con serramento esterno in alluminio, finestre dei locali ad uso dell'attività al piano primo in legno abete con vetro semplice e persiane-avvolgibili in legno, finestre dell'appartamento uso abitazione al piano primo in legno douglas con vetro termophan e persiane-avvolgibili in pvc, finestre dell'unità immobiliare al piano secondo in legno abete con vetro semplice e persiane-avvolgibili in pvc. Porte interne del piano terra in legno noce tamburate, parte in legno abete e parte in alluminio; porte in legno noce tamburate e legno abete al piano primo e secondo.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca Imhoff e pozzetti di ispezione con allacciamento alla fognatura comunale.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale con interruttore magnetotermico differenziale per ogni unità immobiliare, situati nel sottoscala in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare SUB.4; l'impianto è privo del prescritto certificato di conformità e dovrà essere verificato ed adeguato alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria dell'unità immobiliare ad uso commerciale è del tipo a gas metano con caldaia a basamento di marca Thermital – Wind 29 – matr. 00110033879, installata nell'anno 2000, potenza nominale di 30,50 Kw., bollitore da lt.28,5, distribuzione orizzontale a zone, radiatori in acciaio e termoconvettori; ultima manutenzione effettuata in data 24/03/2015-rendimento di combustione 93,1%. L'impianto è dotato di libretto di impianto redatto in data 24.03.2015. L'unità immobiliare è dotata inoltre di pompe di calore aria-aria per il riscaldamento ad energia elettrica, potenza nominale di Kw.3,60, e potenza nominale di Kw.1,80, installate nell'anno 2005. L'impianto di riscaldamento delle unità immobiliari al piano primo e piano secondo è del tipo a gas metano con caldaia murale Hermann – mod. Spazio Tre da 29000 Kcal./h, matr. 67821, installata sulla terrazza del piano secondo, radiatori in acciaio.

Detti impianti sono privi del libretto di impianto; gli stessi dovranno essere verificati con rilascio dei relativi certificati di conformità ed effettuate le prescritte manutenzioni con rilascio del rapporto di controllo di efficienza energetica.

Le unità immobiliari sono prive del certificato di abitabilità, ad eccezione della porzione di fabbricato adibita a "ristorazione esterna", per la quale è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 14/02/2003 ed è stato effettuato il collaudo statico con deposito calcoli strutture presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Pordenone.

Il fabbricato insiste su area di pertinenza in comune con il SUB.4, recintata sui lati Est con muretto in conglomerato cementizio e soprastante ringhiera in ferro, cancello accesso carraio automatizzato sul lato Sud. Descrizione unità immobiliari:

a).-L'unità immobiliare ad uso commerciale, alla quale si accede dalla via V. Emanuele, è costituita dal piano terra comprendente n°2 locali ad uso bar, (attualmente locati alla ditta [REDACTED] locali adibiti a trattoria denominata [REDACTED] costituiti da sala da pranzo, cucina, locali uso deposito, locale pluriuso, servizi, sala da pranzo estiva; locali cantina e centrale termica nel piano scantina-

to.

La stessa ha superficie coperta di mq. 322,00, volume misurato vuoto per pieno di mc. 1100,000= L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione della porzione di piano scantinato la quale si presenta al grezzo con sfarinamento delle tinteggiature interne dovute a umidità. Le rifiniture interne sono le seguenti.

Locali attività commerciale:

Piano Terra

Locale uso bar 1: dimensioni interne di cm. 696x508, altezza netta di cm.287, pavimento in graniglia e scaglie di marmo levigato, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate, parte rivestite in pietra;

Locale uso bar 2: dimensioni interne di cm. 781x506, altezza netta di cm.287, pavimento in graniglia e scaglie di marmo levigato, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate, parte rivestite in pietra;

Sala da pranzo: dimensioni interne di cm. 900x853, altezza netta di cm.274, pavimento in piastrelle di ceramica di cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Cucina: dimensioni interne di cm. 475x507, altezza netta di cm.253, pavimento in piastrelle di gres cm.5x10, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm. 15x15-altezza cm.195, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate

Locale deposito 1: dimensioni interne di cm. 435x158, altezza netta di cm.280, pavimento e murature interne al grezzo.

Locale deposito 2-3: suddiviso internamente con parete in cartongesso, locali aventi dimensioni interne di cm. 474x209 e cm. 474x182, altezze nette di cm.280, pavimento rispettivamente in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 e pavimento in battuto di cemento, pareti interne intonacate e tinteggiate. I locali sono coperti con tetto in legno ad una falda e copertura in coppi.

Locale pluriuso: dimensioni interne di cm. 481x206, altezza netta di cm.280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Bagno: costituito da locale con vaso alla turca dimensioni di cm.126x104 e anti-bagno con lavabo delle dimensioni di cm.184x104, altezza netta di cm.270, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x10, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x25, altezza cm.200, pareti interne intonacate e tinteggiate;

Servizi: costituiti da due bagni dotati di vaso e lavabo e vaso alla turca e lavabo, dimensioni interne di cm. 159x102 cadauno, con anti-bagno dotato di quattro lavabi, dimensioni interne di cm.216x223, altezza netta di cm.258, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitti e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Ripostiglio: dimensioni interne di cm. 80x80 con corridoio interno da cm.429x90, altezza netta di cm.258, pavimento in piastrelle di seminato da cm. 25x25, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Corridoio: collegato al vano scale comune per l'accesso ai locali del piano primo e secondo delle dimensioni interne di cm. 518x107, altezza netta di cm.258, pavimento in piastrelle di seminato alla veneziana da cm. 20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Sala da pranzo estiva: aperta sul lato Est con pannelli di polietilene comunicante con il locali ad uso commerciale, dimensioni interne di cm. 687x620+100x100+100x200+168x400, altezza netta di cm.308, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 33x33.

Vano scale: per l'accesso ai piani primo e secondo e piano scantinato della larghezza di cm.107, gradini rivestiti in marmo con pedata di cm.25 ed alzata di cm.17.(accesso scantinato gradini al grezzo).

Piano Scantinato:

Cantina: dimensioni interne di cm. 900x320, altezza netta di cm.200, pavimento in battuto di cemento, pareti interne intonacate, soffitto al grezzo

Centrale Termica: dimensioni interne di cm. 197x369, altezza netta cm.200, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

b).-La porzione di fabbricato al piano primo lato Ovest, alla quale si accede dal vano scale comune sul lato Nord, è costituita da n°5 locali ad uso dell'ex attività commerciale, attualmente adibiti a ripostiglio con corridoio interno e due servizi, catastalmente individuati come camere. La porzione di fabbricato ha superficie coperta di mq.112,00, volume vuoto per pieno di mc. 300,000

I locali si presentano in mediocri condizioni di conservazione dovute ad una trascurata manutenzione che si protrae da anni, con i serramenti e pavimenti danneggiati, tinteggiature scrostate, controsoffitti in arelle fessurati e staccati dovute ad infiltrazioni di acqua piovana dal tetto. Le rifiniture interne sono le seguenti.

Piano Primo:

Ripostiglio 1: dimensioni interne di cm. 405x180+100x160, altezza netta di cm.250, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto in arelle e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Ripostiglio 2: dimensioni interne di cm. 392x394, altezza netta di cm.254, pavimento in lineolum, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate

Ripostiglio 3: dimensioni interne di cm. 342x390, altezza netta di cm.254, pavimento in lineolum, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate

Ripostiglio 4: dimensioni interne di cm. 386x391, altezza netta di cm.254, pavimento in lineolum, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate

Ripostiglio 5: dimensioni interne di cm. 385x400, altezza netta di cm.254, pavimento in lineolum, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Corridoio: dimensioni interne di cm. 116/133x1500, altezza netta di cm.257, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 10x10 e 20x10, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Bagno 1: dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca in condizioni di degrado, dimensioni interne di cm. 263x132+116x52, altezza netta di cm.220/255, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x10, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.15x7,5-altezza cm.190, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Bagno 2: dotato di lavabo, vaso, dimensioni interne di cm. 230x120, altezza netta di cm.255, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x10, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.15x7,5, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

c).-L'unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo, alla quale si accede dal vano scale comune sul lato Nord, è costituita dall'ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, una camera, bagno, terrazza soprastante il ristorante estivo con accesso dal soggiorno, terrazza comunicante posta sul lato Sud. La stessa ha superficie coperta di mq. 87,00 e volume vuoto per pieno di mc. 260,00. Terrazza mq. 61,00. I locali si presentano in buone condizioni di conservazione e le rifiniture interne sono le seguenti.
Piano Primo:

Ingresso: dimensioni interne di cm. 150x260, altezza netta di cm.266, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Cucina-pranzo: dimensioni interne di cm. 649x337+220x100, altezza netta di cm.266, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Soggiorno: dimensioni interne di cm. 390/410x398, altezza netta di cm.266, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 106x154, altezza netta di cm.266, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera: dimensioni interne di cm. 402x392, altezza netta di cm.266, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.33x33, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia, dimensioni interne di cm. 154x286, altezza netta di cm.266, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 33x33, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.25x20-altezza cm.200, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Vano scale: per l'accesso al piano secondo, rampe della larghezza di cm.107, gradini rivestiti in marmo con pedata di cm.25 ed alzata di cm.17.

Terrazza: soprastante il ristorante estivo delle dimensioni di cm. 793x766, con pavimento in legno, chiusa con teli di polietilene.

Terrazza: con accesso dalla camera del sub.4 e comunicante con la terrazza soprastante il ristorante estivo, delle dimensioni di cm. 280x250, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, parapetto in ringhiera di ferro.

d).-L'unità immobiliare al piano secondo, alla quale si accede dal vano scale comune sul lato Nord, è costituita da n°4 camere ad uso dell'attività commerciale, corridoio, bagno, terrazza sul lato Sud; sottotetto ad uso soffitta.

L'unità immobiliare ha superficie coperta di mq. 87,00, volume vuoto per pieno di mc. 260,00; terrazza di mq. 8,80, soffitta di mq.112,00.

L'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione, soffitta in stato di degrado dovuto ad una trascurata manutenzione ordinaria, murature fessurate, copertura sconnessa; le rifiniture interne

sono le seguenti.

Piano Secondo:

Ingresso-disimpegno: dimensioni interne di cm. 525x154, altezza netta di cm.265, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;
 Camera 1: dimensioni interne di cm. 335x381, altezza netta di cm.265, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;
 Camera 2: dimensioni interne di cm. 392x335, altezza netta di cm.265, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;
 Camera 3: dimensioni interne di cm. 374x398, altezza netta di cm.265, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate, lavabo all'interno.
 Camera 4: dimensioni interne di cm. 408x398, altezza netta di cm.265, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;
 Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia, dimensioni interne di cm. 259x155, altezza netta di cm.266, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 10x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.25x20-altezza cm.200, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.
 All'interno dei locali sono installate le tubazioni dell'impianto di riscaldamento a vista sulle murature interne;
 Terrazza: posta sul alto Sud con accesso dalle camere, dimensioni di cm. 807x109, pavimento in battuto di cemento, parapetto in conglomerato cementizio dell'altezza di cm.120.
 Soffitta: dimensioni interne di cm. 1841x543, altezza netta di cm.90/203, pavimento in battuto di cemento, pareti interne al grezzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
 [redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **558,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2/34; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70/2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

NOTE:

Si precisa che i beni suddetti nello stato di fatto sono catastalmente censiti al SUB.3; gli stessi sono divisibili e pertanto, se il G.E. lo riterrà opportuno, è possibile formare tre lotti, previo frazionamento ed accatastamento presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, come segue.
 Lotto n°1= u.i. ad uso commerciale al piano terra e piano scantinato, legnaia posta sul lato Est della proprietà, con accesso dalla via V. Emanuele e dalla corte interna. Valore del lotto: €. 162.600,00=
 Lotto n°2= u.i. ad uso abitazione, locali posti sul lato Ovest al piano primo, terrazza, con accesso dal vano scale comune posto sul lato Nord - via C. Battisti. Valore del lotto: €. 80.000,00=
 Lotte n°3= u.i. ad uso locali abitativi e soffitta posti al piano secondo, con accesso dal vano scale comune posto sul lato Nord - via C. Battisti. Valore del lotto: €. 38.400,00=
 Valori al lordo delle detrazioni per lavori e sanatorie e riduzione per vendita giudiziaria.
 Si precisa inoltre che su parte della corte interna vi è una servitu' di transito non trascritta, a favore di terzi, per l'accesso dal piano terra al vano scale del piano primo del fabbricato adiacente censito al fg.4 Mapp.241.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata calcolata come segue:

-locali ad uso commerciale:	mq.	269,00 x 1,00 =	mq.	269,00=
-scantinato:	mq.	51,00 x 0,30 =	mq.	15,30=
-abitazione piano primo:	mq.	87,00 x 1,00 =	mq.	87,00=
-camere (attività)	mq.	112,00 x 0,50=	mq.	56,00=
-camere secondo piano	mq.	87,00 x 0,60=	mq.	52,20=
-ristorante estivo	mq.	53,00 x 0,70=	mq.	37,10=
-soffitta	mq.	112,00 x 0,20=	mq.	22,40=
-terrazza secondo piano	mq.	8,80 x 0,25=	mq.	2,20=
-terrazza (sop. rist. estivo)	mq.	61,00 x 0,25=	mq.	15,25=
-terrazza piano primo	mq.	7,00 x 0,25=	mq.	1,75=
Sommano			mq.	558,20=
Arrotondata a			mq.	558,00=

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitativo-commerciale	sup lorda di pavimento	1,00	558,00	€ 500,00

558,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Accessori:

A - U.I. COMMERCIALE-

RESIDENZIALE

1. Legnaia

posto al piano terra composto da 1 locale - Sviluppa una superficie complessiva di 15,98 mq

Valore a corpo: € **2000**

Note: Il fabbricato accessorio è costituito da una legnaia ubicata sul lato Est della proprietà, aperto su un lato, realizzata in muratura e pilastri di ferro, tetto in travi di legno abete da cm.13x15, soprastante tavolato in legno e copertura in coppi, delle dimensioni di cm. 740x216, altezza di cm.255, pavimento in piastrelle di conglomerato cementizio autobloccanti.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2000

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto dovrà essere verificato con il rilascio del certificato di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a gas metano con caldaia a basamento di marca Thermital – Wind 29 – matr. 00110033879, installata nell'anno 2000, potenza nominale di 30,50 Kw., bollitore da lt.28,5, ultima manutenzione effettuata in

Stato impianto: normale

Potenza nominale: Kw. 30,50

Epoca di realizzazione/adequamento: 2000

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: L'impianto deve essere verificato con rilascio del relativo certificato di conformità ed effettuate le prescritte manutenzioni.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Valore a mq. di superficie lorda.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Ufficio tecnico di Arba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare; agenzie immobiliari,;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 500/750.

8.2 Valutazione corpi:**A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE. Alberghi e pensioni [D2] con annesso Legnaia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitativo-commerciale	558,00	€ 500,00	€ 279.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 279.000,00
Valore corpo	€ 279.000,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 281.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 281.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - U.I. COMMERCIALE-RESIDENZIALE	Alberghi e pensioni [D2] con annesso Legnaia	558,00	€ 281.000,00	€ 281.000,00

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%)	€ 42.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.600,00
lavori da eseguire (riparazione tetto e controsoffitti piano primo; rifacimento facciata lato Nord piano terra)	€ -10.000,00
Arrotondamenti	€ -50,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 223.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Beni in Arba (Pordenone)
Località/Frazione -
Via Cesare Battisti, n°4

Lotto: 002 - ABITAZIONE - VIA C. BATTISTI 4

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: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: -, Via Cesare Battisti, n°4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Si precisa che la sig.ra [redacted] nei documenti catastali risulta identificata come [redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui. , sezione censuaria Arba, foglio 4, particella 239, subalterno -, scheda catastale -, qualità E.U., classe -, reddito dominicale: € -, reddito agrario: €

Derivante da: 1. [redacted] proprietario da ante ventennio in forza di: -atto di compravendita del 10/11/1958 rep. 13842 notaio Cagnelli, reg. a Maniago il 25/11/1958 al n°277 e trascritto a Udine. [redacted] acquistava l'immobile identificato al catasto terreni fg.4 mapp. 240 di are 1.10. -27/03/1972 nota di variazione n°95: catasto terreni - il fg.4 mapp.240 are 1.10 veniva variato di superficie con il n°239 e diviso per costruzione nei n. 240 di are 0.95 e n°1134 di are 0.25. -Atto di compravendita in data 13/05/1976 rep. 43650 notaio Gustavo Piseni, trascritto a Pordenone il 28/05/1976 ai nn.4882/4557. [redacted] che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni fg. 4 mapp.242 di are 2.60. -Atto di donazione del 27/10/1982 rep. 11460 notaio Santo Di Gati, trascritto a Pordenone il 10/11/1982 ai nn.10433/8469. [redacted] donava, riservandosi l'usufrutto a [redacted] che accettava gli immobili identificati al catasto fabbricati sez. A - fg. 4 mapp. 239 sub. 1 e 2 (fabbricato sovraeretto ad area identificata al catasto terreni fg.4 mapp.239 di are 1.90 ente urbano). Il donante usufruttuario è successivamente deceduto in data 15/05/1985. - 01/01/1992: variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati sez. A - fg.4 mapp.239 sub. 1 e 2. 2. [redacted] [redacted] proprietari per la quota di 1/3 ciascuno da ante ventennio (quali attuali proprietari) in forza di: -successione legittima di [redacted] apertasi il 18/06/1992 reg. a Maniago il 22/02/1995 - den. n°28 vol.385, trascritta a Pordenone il 12/05/1995 ai nn.5446/4073. Il de cuius era proprietario della quota di 1/1 dell'immobile identificato al catasto fabbricati - sez.A - fg.4 mapp. 239 - sub.1 e 2, catasto terreni fg. 4 mapp.240 di are 0.95, n°242 di are 2.60 e n°1134 di are 0.25. Eredi: [redacted] [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. Accettazione tacita di eredità in data 24/06/2003 - rep. n°42938 notaio A. Gandolfi, trascritto a Pordenone il 16/07/2007 ai nn. 13303/7760. -30/11/1992 variazione d'ufficio n°5736 per introduzione agli atti del tipo mappale n°5736/92: catasto terreni - la fusione del fg. 4 mapp.239 di are 1.90, n°240 di are 0.95, n°242 di are 2.60, n°1134 di are 0.25 originava il fg.4 mapp. 239 di are 5.70 - ente urbano. - 26/03/1993 variazione n°1595 - divisione, fusione, ampliamento - CLS R.A. 98/99: catasto fabbricati soppressione sez. A fg.4 mapp.239 sub.1 e 2 e costituzione sez. A - fg.4 mapp.239 sub. 3 e 4. -27/09/2002 tipo mappale n°156987: catasto terreni - fg.4 mapp.239 di are 5.70 ente urbano. -24/10/2002 variazione n°11077 - ampliamento - ristrutturazione: catasto fabbricati sez. A fg.4 mapp.239 sub.3. -24/10/2003 variazione n°9084 - variazione di classamento: catasto fabbricati sez.A - fg.4 mapp.239 sub.3. -09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati sez. A - fg.4 mapp.239 sub.4. SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI DAL 01.01.1974 AL 17.02.2017: Negativo.

Confini: Il terreno con sovrastante fabbricato fg.4 mapp.239 sub.4 confina con: -a Nord strada via C. Battisti; a Est con mapp. 243; -a Sud con mapp.241; -a Ovest con mapp.239 sub.3.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - [redacted] - proprietaria per 1/3; [redacted] - proprietario per 1/3; [redacted] - proprietaria per 1/3., foglio 4, particella 239, subalterno 4, scheda catastale PN002226, indirizzo Via C. Battisti, scala -, interno -, piano T-1, comune Arba, categoria A/3, classe 4[^], consistenza Vani 7.5, superficie 159mq., rendita € 561,65

Derivante da: 1. [redacted] proprietario da ante ventennio in forza di: -atto di compravendita del 10/11/1958 rep. 13842 notaio Cagnelli, reg. a Maniago il 25/11/1958 al n°277 e trascritto a Udine. [redacted] acquistava l'immobile identificato al catasto terreni fg.4 mapp. 240 di are 1.10. -27/03/1972 nota di variazione n°95: catasto terreni - il fg.4 mapp.240 are 1.10 veniva variato di superficie con il n°239 e diviso per costruzione nei n. 240 di are 0.95 e n°1134 di are 0.25. -Atto di compravendita in data 13/05/1976 rep. 43650 notaio Gustavo Piseni, trascritto a Pordenone il 28/05/1976 ai nn.4882/4557. [redacted]

Rino che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni fg. 4 mapp.242 di are 2.60. -Atto di donazione del 27/10/1982 rep. 11460 notaio Santo Di Gati, trascritto a Pordenone il 10/11/1982 ai nn.10433/8469. [redacted] donava, riservandosi l'usufrutto a [redacted] che accettava gli immobili identificati al catasto fabbricati sez. A - fg. 4 mapp. 239 sub. 1 e 2 (fabbricato sovraeretto ad area identificata al catasto terreni fg.4 mapp.239 di are 1.90 ente urbano). Il donante usufruttuario è successivamente [redacted] [redacted] variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati sez. A - fg.4 mapp.239 sub. 1 e 2. 2.- [redacted] proprietari per la quota di 1/3 ciascuno da ante ventennio (quali attuali proprietari) in forza di: -successione legittima di [redacted] [redacted], trascritta a Pordenone il 12/05/1995 ai [redacted] Il de cuius era proprietario della quota di 1/1 dell'immobile identificato al catasto fabbricati - sez.A - fg.4 mapp. 239 - sub.1 e 2, catasto terreni fg. 4 mapp.240 di are 0.95, n°242 di are 2.60 e n°1134 di are 0.25. Eredi: [redacted] [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà. Accettazione tacita di eredità in data 24/06/2003 - rep. n°42938 notaio A. Gandolfi, trascritto a Pordenone il 16/07/2007 ai nn. 13303/7760. -30/11/1992 variazione d'ufficio n°5736 per introduzione agli atti del tipo mappale n°5736/92: catasto terreni - la fusione del fg. 4 mapp.239 di are 1.90, n°240 di are 0.95, n°242 di are 2.60, n°1134 di are 0.25 originava il fg.4 mapp. 239 di are 5.70 - ente urbano. - 26/03/1993 variazione n°1595 - divisione, fusione, ampliamento - CLS R.A. 98/99: catasto fabbricati soppressione sez. A fg.4 mapp.239 sub.1 e 2 e costituzione sez. A - fg.4 mapp.239 sub. 3 e 4. -27/09/2002 tipo mappale n°156987: catasto terreni - fg.4 mapp.239 di are 5.70 ente urbano. -24/10/2002 variazione n°11077 - ampliamento - ristrutturazione: catasto fabbricati sez. A fg.4 mapp.239 sub.3. -24/10/2003 variazione n°9084 - variazione di classamento: catasto fabbricati sez.A - fg.4 mapp.239 sub.3. -09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati sez. A - fg.4 mapp.239 sub.4. SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI DAL 01.01.1974 AL 17.02.2017: Negativo.

Confini: Il fabbricato fg.4 mapp.239 sub.4 confina con: -a Nord strada via C. Battisti; a Est con mapp. 243; -a Sud con mapp.241; -a Ovest con mapp.239 sub.3 fg. 4

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -inserimento parete divisoria interna sottoscala. -modifica legnaia piano terra.

Regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale sub.4 e presentazione presso Agenia del territorio Catasto Fabbricati di Pordenone.

Descrizione delle opere da sanare: -inserimento parete divisoria interna sottoscala. -modifica legnaia piano terra.

Variazione scheda catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili in oggetto, identificati catastalmente al fg. 4 mapp. 239 – SUB.4, sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano terra e piano primo del fabbricato civile ad uso abitativo-commerciale contiguo sul lato Est con altri fabbricati civili; legnaia ubicata sul lato Est della corte comune con il Sub.3. Il fabbricato nel quale sono poste le unità immobiliari insiste su terreno di pertinenza nella zona centrale del comune di Arba che prospetta la via C. Battisti sul lato Nord con corte interna in comune con il SUB.3 (fg.4 mapp.239). La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e commerciali. I locali del piano terra sono attualmente comunican-

ti con i locali ad uso commerciale del sub.3.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-commerciali

Importanti centri limitrofi: Maniago a 7 Km., Spilimbergo a 9 Km., Pordenone a 23 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

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

Note: Si precisa che la sig.ra [REDACTED] occupa l'unità immobiliare in qualità di comproprietaria per 1/3, mentre nel certificato cumulativo rilasciato dal Comune, [REDACTED]

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario.; A rogito di notaio A. Gandolfi in data 28/09/2010 ai nn. 70046/19592; Iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 29/09/2010 ai nn. 14625/2903; Importo ipoteca: € 484000; Importo capitale: € 242000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario trib. Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/02/2016 ai nn. 252 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 25/02/2016 ai nn. 2677/1964.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - mediante realizzazione di opere interne ed esterne.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Valido fino al 03/03/2027

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] propr. per 1/3; [REDACTED]

[REDACTED] propr. per 1/3; [REDACTED] propr. per 1/3. **proprietario/i ante**

ventennio ad oggi. In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 22/02/1995,

ai nn. 28/385; trascritto a Conservatoria PN, in data 12/05/1995, ai nn. 5446/4073.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11/78

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e variante interna fabbricato adibito a pubblico esercizio.

Oggetto: variante

Presentazione in data 01/03/1978 al n. di prot.

Rilascio in data 23/03/1978 al n. di prot. 429

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai progetti approvati, si sono riscontrate le seguenti difformità: -modifiche interne piano terra con variazioni pareti divisorie interne; - modifiche interne piano primo con soprastante vano scale, realizzazione di porta e terrazza sul lato Sud sulla corte interna, variazioni pareti divisorie interne, cambiamento destinazione d'uso dei vani abitabili.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione al Comune.

Descrizione delle opere da sanare: -modifiche interne piano terra con variazioni pareti divisorie interne; -modifiche interne piano primo con soprastante vano scale, realizzazione di porta e terrazza sul lato Sud sulla corte interna, variazioni pareti divisorie interne, cambiamento destinazione d'uso dei vani abitabili.

Richiesta di abitabilità.: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	approvato con D.P.G.R. n°0251/PRES del 05/08/1997 e successive varianti.
Zona omogenea:	zona AO di antico impianto parzialmente trasformata - Variante n°7 al P.R.G.C.-
Norme tecniche di attuazione:	Variante n°7 al P.R.G.C.- allegata alla delibera di C.C. n°19 del 27/06/2003 - resa esecutiva con D.G.R. n°3762 del 28/11/2003 - Aree che formano le strutture dei nuclei di antico impianto che hanno avuto un certo grado di trasformazione edilizia ma conservano intatti i rapporti volumetrici e le caratteristiche dei tipi insediativi dell'edificato storico dell'alta pianura friulana e conservano gli elementi costitutivi tipici dell'edilizia rurale.. In detta zona residen-

	<p>ziale è previsto il consolidamento e ristrutturazione dei vecchi nuclei e sono ammessi interventi edilizi di tipo residenziale, artigianale di servizio, direzionale, alberghiero, commerciale al minuto, di interesse pubblico. Fanno parte delle norme le schede d'Ambito, mediante cui il Prgc garantisce l'intervento sui singoli manufatti edilizi attraverso modalità dirette, a concessione o autorizzazione semplice, per la salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici storici residuali e per il ripristino del tessuto urbano di antico impianto. Le zone A0 sono state individuate come zone di recupero ai sensi della Legge 457/78. Le variazioni volumetriche e altre variazioni che eccedano quelle consentite dalle categorie d'intervento sono ammesse previa formazione di un P.R.P.C., con rispetto degli indici e parametri previsti per le zone B1 che prevedono: -per comprovate esigenze igieniche sono consentiti in deroga ai rapporti di edificabilità vigenti, ampliamenti fino ad un massimo di 150 mc/unità immobiliare una tantum. Indici e parametri: -indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = mc/mq$ 2,00 -altezza di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di antico impianto. -gli impianti una tantum devono essere accorpati al corpo principale; nel caso cioè non si possa realizzare è consentita la costruzione a confine nel rispetto delle norme del c.c. e rispettando le caratteristiche di omogeneità con l'intorno. -distanza dalla strada: m 6,00. Per allineamenti precostituiti l'edificio può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. -distanza dai confini : m 3,00 -distanza fra edifici (situati in lotti distinti): in caso di nuovi edifici con pareti finestrate, la distanza minima con le pareti di edifici antistanti pari a m 10,00. Nel caso la parete non sia finestrata le distanze vengono regolate dalle norme previste per la distanza dei confini. E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici situati in lotti distinti. Oltre a quanto suddetto, devono essere osservate le norme di cui al P.R.G.C., norme variante n°7 allegate alla presente.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 2,00
Altezza massima ammessa:	altezza edifici circostanti
Volume massimo ammesso:	1140
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai progetti depositati presso il Comune, si sono riscontrate le seguenti difformità: -modifiche interne piano terra con variazioni pareti divisorie interne; -modifiche interne piano primo, modifica finestra in porta lato Sud per accesso terrazza, cambiamento destinazione d'uso dei vani abitabili.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria da presentare al Comune.

Descrizione delle opere da sanare: -modifiche interne piano terra con variazioni pareti divisorie interne; -modifiche interne piano primo, modifica finestra in porta lato Sud per accesso terrazza, cambiamento destinazione d'uso dei vani abitabili. Comunicazione Comune per modifiche locali.: € 500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 500,00**

Note: Dovrà essere richiesta l'autorizzazione di abitabilità in quanto per l'unità immobiliare in oggetto non è mai stata rilasciata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE**

I beni immobili in oggetto, identificati catastalmente al fg. 4 mapp. 239 – SUB.4 sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitazione situata al piano terra e piano primo del fabbricato civile ad uso abitativo-commerciale contiguo sul lato Est con altri fabbricati civili; legnaia ubicata sul lato Est della corte in comune con il Sub.3.

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare, di forma irregolare, è elevato su n°2 piani fuori terra e sottotetto, che prospetta la via C. Battisti sul lato Nord. I locali del piano terra sono attualmente comunicanti con i locali ad uso commerciale del sub.3. Per quanto accertabile e dalla documentazione depositata presso il Comune, il fabbricato è stato costruito nell'anno 1950 con strutture in blocchi di conglomerato cementizio e pietrame, successivamente lo stesso è stato parzialmente ristrutturato, solai di piano in laterocemento, tetto a falde con orditura portante in travi di legno abete, tavolato soprastante in tavole di legno, privo di coibentazione, manto di copertura in coppi; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

I serramenti di finestre del piano terra sono in legno abete con vetri semplici, persiane-avvolgibili in legno; serramenti di finestre al piano primo lato Nord in legno abete con vetri semplici, persiane-avvolgibili in legno, serramenti lato Sud in legno abete tinteggiato con vetro termophan privi di persiane; porte interne in legno noce tamburate.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in pvc, vasca Imhoff e pozzetti di ispezione con allacciamento alla fognatura comunale.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro completo di quadro generale con interruttore magnetotermico differenziale, posto nel sottoscala al piano terra; l'impianto è privo del prescritto certificato di conformità e dovrà essere verificato ed adeguato alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a gas metano con caldaia di marca Hermann – mod. Spazio Uno 24 SE, matr. 13544/05.99, potenza nominale 27 Kw., radiatori in acciaio, priva del libretto di impianto. Lo stesso dovrà essere verificato ed effettuate le relative manutenzioni con rilascio del libretto di impianto e rapporto di controllo efficienza energetica. Il fabbricato insiste su area di pertinenza in comune con il SUB.3, recintata sui lati Est con muretto in conglomerato cementizio e soprastante ringhiera in ferro, cancello accesso carraio automatizzato sul lato Sud. L'unità immobiliare è priva del certificato di abitabilità.

Descrizione unità immobiliare:

L'unità immobiliare ad uso abitazione, alla quale si accede dalla via C.Battisti, è costituita dal piano terra comprendente l'ingresso, salotto, bagno, locale lavanderia, ripostiglio, disimpegno con accesso alla corte interna, comunicanti con il locali ad uso attività commerciale al piano terra di cui al sub.3, vano scale per l'accesso al piano primo comprendente l'ingresso, cucina, pranzo, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno. Al sottotetto adibito a soffitta e nel quale è posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento, si accede mediante scala retrattile posta in corrispondenza del pianerottolo del vano scale. L'unità immobiliare ha superficie coperta di mq. 98,00, volume misurato vuoto per pieno di mc. 300,000= Terrazza di mq. 7,00.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ad eccezione del tetto che ha la copertura sconnessa con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana, parete esterna lato Nord con la pittura scrostata; le rifiniture interne sono le seguenti.

Piano Terra:

Ingresso: dimensioni interne di cm. 130x260, altezza netta di cm.250, pavimento in marmo, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in alluminio, comunicante con il sottoscala nel quale sono posti i quadri dell'impianto elettrico dell'unità immobiliare in oggetto e delle u.i. ad uso commerciale e abitativo di cui al sub.3.

Bagno: dotato di vaso e lavabo, dimensioni interne di cm. 221x103, altezza netta di cm.270, pavimento in piastrelle di gres da cm.5x10, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm. 25x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Lavanderia: dimensioni interne di cm. 308x230+78x85, altezza netta di cm. 270, pavimento in piastrelle di gres da cm.5x10, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 415x110, altezza netta di cm. 270, pavimento in piastrelle di gres da cm.5x10, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Ripostiglio: (attualmente con cella frigorifera - chiusa non visionabile), dimensioni interne di cm. 345x180, altezza netta di cm.270, pavimento in piastrelle di gres da cm.5x10, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Salotto: dimensioni interne di cm. 493x268, altezza netta di cm.251, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Vano scale: per l'accesso al piano primo e rampa di scale per l'accesso ai locali del piano terra, rampe aventi larghezza di cm. 115, gradini rivestiti in marmo aventi pedata di cm.25 ed alzata di cm.17.

Piano Primo:

Ingresso: dimensioni interne di cm. 145x236, altezza netta di cm.262, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Cucina: dimensioni interne di cm. 246x285, altezza netta di cm.262, pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.15x15, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Pranzo: dimensioni interne di cm. 338x445, altezza netta di cm.262, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 190x220, altezza netta di cm.262, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera: dimensioni interne di cm. 297x483, altezza netta di cm.263, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera: dimensioni interne di cm. 283x320+63x129, altezza netta di cm.263, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia, dimensioni interne di cm. 220x190, altezza netta di cm.266,

pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20-
 altezza cm.200, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.
 Ripostiglio: dimensioni interne di cm. 285x210, altezza netta di cm.263, pavimento in piastrelle di ceramica
 da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;
 Soffitta: piano secondo, dimensioni interne di cm. 830x1024, altezza netta di cm.99/222, pavimento in bat-
 tuto di cemento, pareti interne al grezzo.
 Si precisa che sul lato Sud in corrispondenza del piano primo vi è una terrazza, censita catastalmente con il
 SUB.3, comunicante con la terrazza del sub.3 e accesso dalla camera dell'u.i. in oggetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50/2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2+sottotetto. e di cui interrati
 n. -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata calcolata come segue: -piano terra: mq. 63,00 x 0,60 = mq. 37,80= -
 piano primo mq. 98,00 x 1,00 = mq. 98,00= ----- Som-
 mano mq. 135,80

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup lorda di pavimento	1,00	135,00	€ 500,00

135,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Accessori:**ABITAZIONE****1. Legnaia**

posto al piano Terra composto da un locale. - Sviluppa una superficie complessiva di 5,21 mq - Destinazione urbanistica: Centro storico

Valore a corpo: € **1000**

Note: Il fabbricato accessorio è costituito da una legnaia ubicata sul lato Est della proprietà contigua alla legnaia del sub.3, realizzata in muratura, tetto in travi di legno abete da cm.13x15, soprastante tavolato in legno e copertura in coppi, delle dimensioni di cm. 241x216, altezza di cm.255, pavimento in piastrelle di gres.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore a mq. di superficie lorda.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare; agenzie immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500/750.

16. Valutazione corpi:

ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Legnaia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	135,00	€ 500,00	€ 67.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 67.500,00
Valore corpo	€ 67.500,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 68.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Legnaia	135,00	€ 68.500,00	€ 68.500,00

16. 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%)	€ 10.275,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Lavori da eseguire facciata esterna piano primo.	€ -2.000,00
Arrotondamenti	€ -25,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.200,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
08-03-2017 20:03:02

L'Esperto alla stima
P.I. Alessandro Filipuzzi

ALLEGATO "B"

Esecuzione Immobiliare n° 52/2016 promossa da:

-FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. -

contro

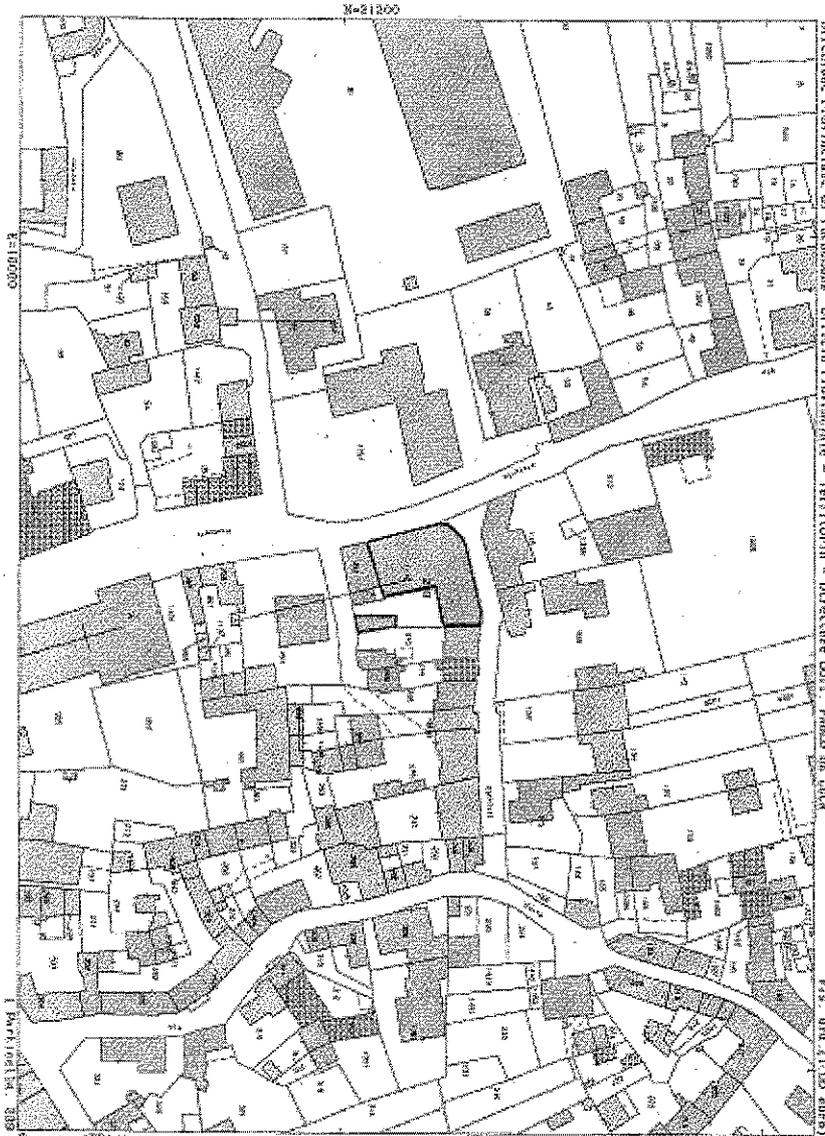


- UBICAZIONE PLANIMETRICA BENI IMMOBILI FG. 4 MAPP. 239;
- SCHEDA CATASTALE FG. 4 MAPP. 239 SUB. 3 – P.T.-SCANT.;
- SCHEDA CATASTALE FG. 4 MAPP. 239 SUB. 3 – PIANO 1°-2°;
- SCHEDA CATASTALE FG. 4 MAPP. 239 SUB. 4;
- NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI N°5/1957 DEL 08/05/1957;
- NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI N°4/1957 DEL 08/05/1957;
- NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI N°7 DEL 22/04/1966;
- LICENZA ESECUZIONE OPERE EDILI N°11/78 DEL 23/03/1978;
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 04/98 DEL 20/02/1998;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 40/2001 DEL 05/02/2002;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' RIST. EST. N° 40/2001 DEL 14/02/2003;
- PLANIMETRIE U.I. DESTINAZIONE VANI ATTUALI;
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E
PROVVEDIMENTI SANZIONATORI;
- CONTRATTO DI COMODATO D'USO DEL 23/03/2015;

- SCRITTURA PRIVATA RISOLUZIONE ANTICIPATA DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA E AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA DEL 30/03/2015;
- SCRITTURA PRIVATA SUBAFFITTO DI RAMO D'AZIENDA DEL 22/10/2015;
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB.3 (loc. comm.);
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB.4;
- CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA CUMULATIVO;
- CERTIFICATO DI STATO LIBERO E CERTIFICATO CONTESTUALE.

03.03.2017

Il C.T.U.:



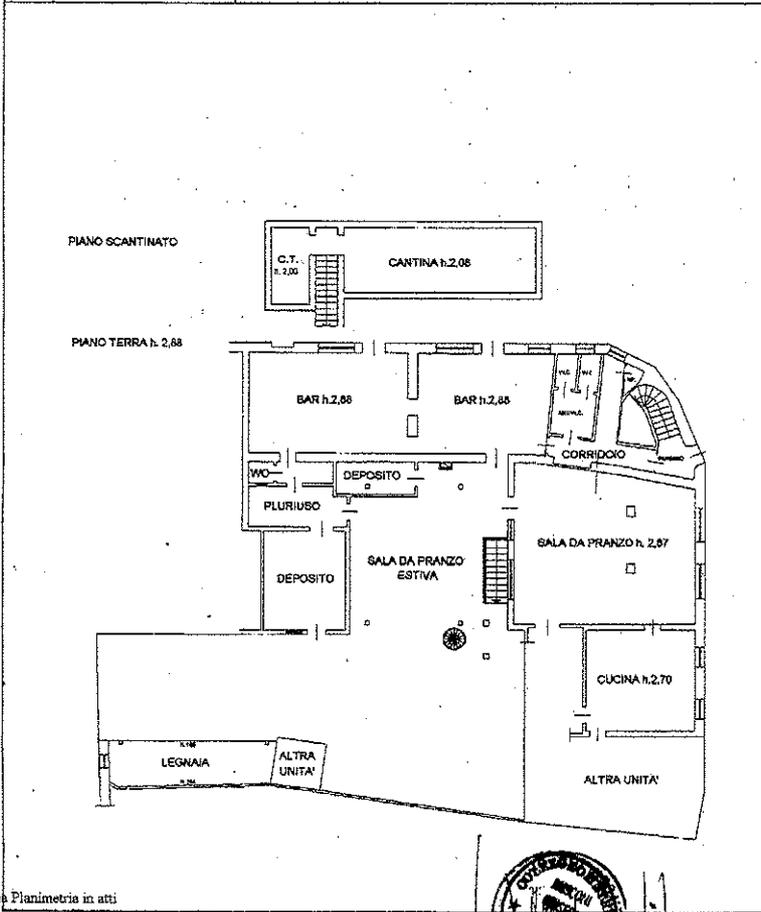
Ente: ARMA
Foglio: 3
Richiedente: PISPOZZI ALESSANDRO
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartina: 287,80 x 169,00 metri
18-Gen-2017 11:17:37
Prol. n. P0000228/2017

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arba	
Via Vittorio Emanuele civ. 23	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rusconi Giuseppe
Sezione: A	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Pordenone N. 410
Particella: 239	
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di ARBA(A1354) - < Sezione Urbana: A Foglio: 4 Particella: 239 - Subalterno 3 >
 VIA VITTORIO EMANUELE n. 23 piano: S1-I-1-2



Ultima Planimetria in atti



Data: 12/01/2017 - n. PN0002224 - Richiedente FILIPUZZI ALESSANDRO

183274

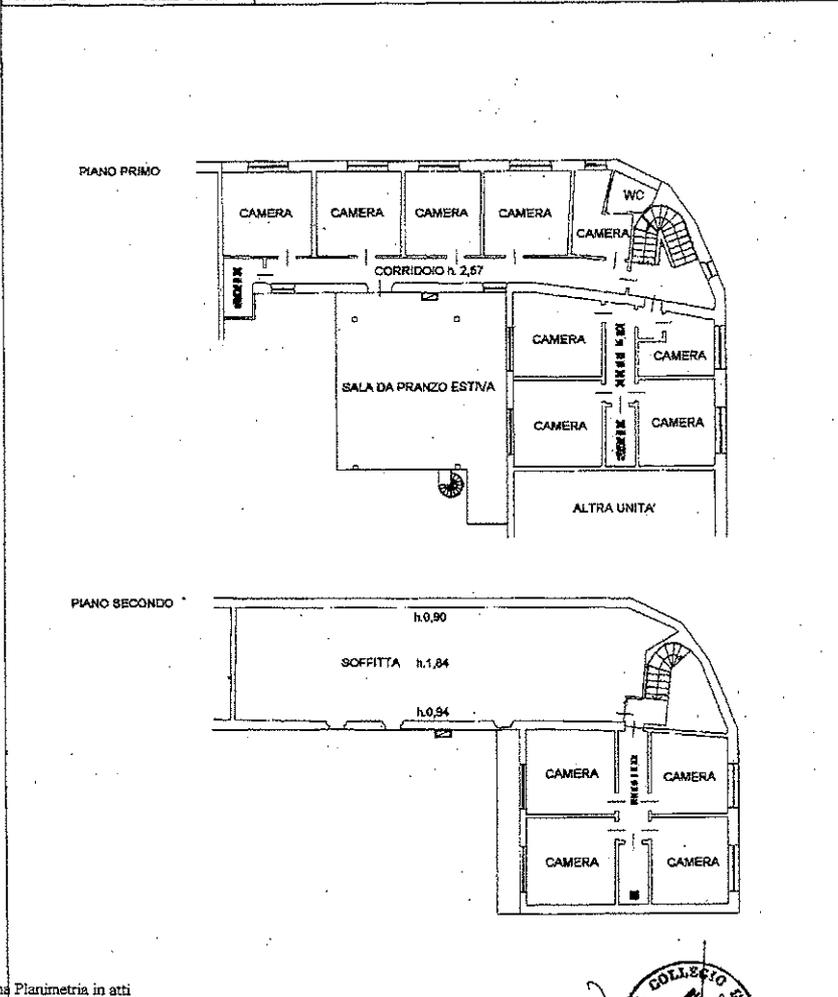
24/10/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arba	
Via Vittorio Emanuele civ. 23	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: A	Rusconi Giuseppe
Foglio: 4	Isritto all'albo:
Particella: 239	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Pordenone
	N. 410

Subeda n. 2 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2017 - Comune di ARBA(A-354) - s. Sezione Urbana: A Foglio: 4 Particella: 239 - Subalterno 3 - VIA VITTORIO EMANUELE n. 23 piano: SI-T-1-2,



Ultima Planimetria in atti

Data: 12/01/2017 - n. PN0002224 - Richiedente FILIPUZZI ALESSANDRO
Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(216x297) - Fatt. di scala: 1:1

