

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro: _____

N° Gen. Rep. **186/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione in vil-
lino, autorimessa e area
scoperta esterna

Esperto alla stima: **Dott. Agronomo Luigino Spadotto**
Codice fiscale: **SPDLGN59T25I136U**
Partita IVA: **01043070935**
Studio in: **Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**
Telefono: **0434.869122**
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezza postale.it
Sito internet: www.studiospadotto.it



Lotto 1 - Comune di Travesio (PN) - Foglio 20, m.le 87 - Veduta generale dell'abitazione pignorata.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Magredi n°26 - Frazione Usago - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

Corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 20, particella 87, subalterno 1, indirizzo Fraz. Usago - Via Magredi n°26, piano S1-T-1, Comune Travesio (PN), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie mq 201, rendita € 636,53
N.B. L'indirizzo di via Mazzini n°60, riportato agli atti del Catasto, risulta errato.

Corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 20, particella 87, subalterno 2, indirizzo Fraz. Usago - Via Magredi n°26, piano S1, Comune Travesio (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza mq 18, superficie mq 18, rendita € 31,61
N.B. L'indirizzo di via Mazzini n°60, riportato agli atti del Catasto, risulta errato.

Corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Categoria: Ente comune [E]

Dati Catastali: Bene comune non censibile, foglio 20, particella 87, subalterno 3, indirizzo Fraz. Usago - Via Magredi n°26, piano T, Comune Travesio (PN)

N.B. L'indirizzo di via Mazzini n°60, riportato agli atti del Catasto, risulta errato.

Note: L'usufruttuaria non pignorata [REDACTED]

[REDACTED] risulta deceduta a [REDACTED]
[REDACTED] Pertanto, di fatto si considera la piena proprietà del sig. [REDACTED] per tutti i beni oggetto della presente E.I., anche se non risulta presentata la dichiarazione di successione e la riunione di usufrutto non è stata ancora formalizzata.
(v. allegato n° Allegato n°36-Certificato morte [REDACTED]).

2. Possesso

Bene: Via Magredi n°26 - Frazione Usago - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

Corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1

Possesso: Occupato senza alcun titolo.

Corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Possesso: Occupato senza alcun titolo.

Corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Possesso: Occupato senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Magredi n°26 - Frazione Usago - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

Corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Magredi n°26 - Frazione Usago - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

Corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1

Corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Magredi n°26 - Frazione Usago - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

Corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Magredi n°26 - Frazione Usago - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

Corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1

Misure Penali: Non risulta

Corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Misure Penali: Non risulta

Corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Misure Penali: Non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Magredi n°26 - Frazione Usago - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

Corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Magredi n°26 - Frazione Usago - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

Prezzo da occupato: € 155.000,00

Beni in Travesio (PN)
Località/Frazione Frazione Usago
Via Magredi n°26

Lotto: 001 - Abitazione in villino e autorimessa con area scoperta esterna

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1.

Abitazione in villini [A7] sita in: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'usufruttuaria [REDACTED] terza datrice di ipoteca, non pignorata, [REDACTED] risulta deceduta [REDACTED]. Pertanto, di fatto si considera la piena proprietà del [REDACTED] per tutti i beni oggetto della presente E.I., anche se non risulta presentata la dichiarazione di successione e la riunione di usufrutto non è stata ancora formalizzata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] foglio 20, particella 87, subalterno 1, indirizzo Fraz. Usago - Via Magredi n°26, piano S1-T-1, Comune Travesio (PN), categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie mq 201, rendita € 636,53

N.B. L'indirizzo di via Mazzini n°60, riportato agli atti del Catasto, risulta errato.

Derivante da:

Riferito a Ente urbano particella 87:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1982 Voltura in atti dal 26/07/1995 Repertorio n. 66838 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: MANIAGO n. 509 del 05/04/1982 (n. 2857.1/1982);
- FRAZIONAMENTO del 09/03/1982 in atti dal 26/07/1995 (n. 315.1/1982);
- TIPO MAPPALE del 09/07/1991 in atti dal 26/07/1995 (n. 3864.1/1991).

Riferito a particella 87 sub 1:

- COSTITUZIONE del 01/04/1996 in atti dal 13/05/1996 Registrazione: CLS-NOT. N. 11 F. 106/96 (n. 495/B.1/1996);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2004 Trascrizione in atti dal 19/02/2004 Reperto-

rio n. 84888 - Rogante: MARESCHI ITALICO Sede: SAN DANIELE DEL FRIULI - Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 1771.1/2004);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2011 protocollo n. PN0061871 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 29851.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2018 protocollo n. PN0105755 in atti dal 11/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21823.1/2018).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO TERRA:

- Nel colonnato sul lato sud dell'abitazione, di fatto l'area del portico è stata ampliata verso l'esterno, mediante realizzazione di ulteriore pavimentazione, delimitata da un muretto di mattoni in laterizio, poggiante su cordolo di cemento, che non è riportato nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio. Tale muretto presenta alcuni segni di cedimento.

PIANO SCANTINATO:

- Nel vano WC dello scantinato, la porta di accesso in realtà è stata realizzata in diversa posizione e fa parte di una parete in alluminio e vetro, che occupa l'intero lato est della stanza. Quindi non sono state realizzate le pareti laterali con entrata al centro, riportate nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.
- Nel vano "cantina", in realtà arredato come cucina, nella parte nord-est della stanza, è presente un caminetto in muratura non riportato in planimetria depositata.

PRIMO PIANO:

- Partendo dal piano terra, nel vano "disimpegno", si trova una canna fumaria in metallo utilizzata per scaricare i fumi di una stufa a legna; questo condotto attraversa il solaio del piano terra ed entra nella soffitta al primo piano, dove si inserisce in un camino che raggiunge il tetto. Il suddetto camino in blocchi di cemento non è presente nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione nello stato dell'immobile con procedura DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo di consistenza, superficie e rendita catastale.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedura DOCFA: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'usufruttuaria [REDACTED]
[REDACTED] risulta deceduta [REDACTED] Non
risulta formalizzata la riunione di usufrutto e la relativa voltura catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate.
[REDACTED]

Regolarizzabili mediante: Riunione di usufrutto e voltura catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Riunione di usufrutto e voltura catastale.

Riunione di usufrutto e voltura catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'usufruttuaria [REDACTED] terza datrice di ipoteca, non pignorata, [REDACTED] risulta deceduta [REDACTED] Pertanto, di fatto si considera la piena proprietà del [REDACTED] per tutti i beni oggetto della presente E.I., anche se non risulta presentata la dichiarazione di successione e la riunione di usufrutto non è stata ancora formalizzata.

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
[REDACTED] foglio 20, particella 87, subalterno 2, indirizzo Fraz. Usago - Via Magredi n°26, piano S1, Comune Travesio (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza mq 18, superficie mq 18, rendita € 31,61

N.B. L'indirizzo di via Mazzini n°60, riportato agli atti del Catasto, risulta errato.

Derivante da:

Riferito a Ente urbano particella 87:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1982 Voltura in atti dal 26/07/1995 Repertorio n. 66838 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: MANIAGO n. 509 del 05/04/1982 (n. 2857.1/1982);
- FRAZIONAMENTO del 09/03/1982 in atti dal 26/07/1995 (n. 315.1/1982);
- TIPO MAPPALÉ del 09/07/1991 in atti dal 26/07/1995 (n. 3864.1/1991).

Riferito a particella 87 sub 2:

- COSTITUZIONE del 01/04/1996 in atti dal 13/05/1996 Registrazione: CLS-NOT. N. 11 F. 106/96 (n. 495/B.1/1996);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2004 Trascrizione in atti dal 19/02/2004 Repertorio n. 84888 - Rogante: MARESCHI ITALICO Sede: SAN DANIELE DEL FRIULI - Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 1771.1/2004);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/02/2011 protocollo n. PN0061874 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 29854.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2018 protocollo n. PN0105756 in atti dal 11/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21824.1/2018).

Identificativo corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3.

Ente comune [E] sito in: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Bene comune non censibile. L'usufruttuaria [REDACTED] terza datrice di ipoteca, non pignorata, [REDACTED]

[REDACTED] risulta deceduta a [REDACTED] Pertanto, di fatto si considera la piena proprietà del [REDACTED] per tutti i beni oggetto della presente E.I., anche se non risulta presentata la dichiarazione di successione e la riunione di usufrutto non è stata ancora formalizzata.

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile, foglio 20, particella 87, subalterno 3, indirizzo Fraz. Usago - Via Magredi n°26, piano T, comune Travesio (PN)

N.B. L'indirizzo di via Mazzini n°60, riportato agli atti del Catasto, risulta errato.

Derivante da:

Riferito a Ente urbano particella 87:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1982 Voltura in atti dal 26/07/1995 Repertorio n. 66838 Rogante: MARZONA CESARE Sede: SPILIMBERGO Registrazione: UR Sede: MANIAGO n. 509 del 05/04/1982 (n. 2857.1/1982);
- FRAZIONAMENTO del 09/03/1982 in atti dal 26/07/1995 (n. 315.1/1982); - TIPO MAPPALE del 09/07/1991 in atti dal 26/07/1995 (n. 3864.1/1991).

Riferito a particella 87 sub 3:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2018 protocollo n. PN0105757 in atti dal 11/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21825.1/2018)

Confini: Confini Lotto 1: da nord, procedendo in senso orario, la particella 87 confina con le particelle 341, 88, strada comunale Via Magredi, particella 85 del foglio 20.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona agricola degli ambiti boschivi

Area urbanistica: agricola forestale - sottozona boschiva a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e boschive

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo (PN).

Attrazioni paesaggistiche: Biotopo torbiera di Sequals (PN).

Attrazioni storiche: Chiesa di San Pietro - Travesio (PN), Chiesa di S. Maria del Latte (o di Cosa) Località Zancan, resti Castello medievale di Toppo (PN).

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1

Abitazione in villini [A7] sito in Travesio (PN), Via Magredi n°26

Occupato senza alcun titolo.

Note: Al momento del sopralluogo del 27/01/2020, secondo quanto riferito [REDACTED] [REDACTED] l'abitazione sarebbe occupata, da un amico dell'esecutato, che però non era presente al momento dei rilievi. Tale circostanza è stata confermata telefonicamente anche dall'esecutato stesso.

A seguito di richiesta di verifica esistenza atti registrati, contratti di locazione, presentata in data 13/01/2020 all'Agenzia delle Entrate di Pordenone, la stessa ha risposto che in capo ai contribuenti [REDACTED] e per gli immobili richiesti non vi sono contratti vigenti.

Identificativo corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Travesio (PN), Via Magredi n°26

Occupato senza alcun titolo.

Note: Al momento del sopralluogo del 27/01/2020, secondo quanto riferito [REDACTED] [REDACTED] l'abitazione sarebbe occupata, da un amico dell'esecutato, che però non era presente al momento dei rilievi. Tale circostanza è stata confermata telefonicamente anche dall'esecutato stesso.

A seguito di richiesta di verifica esistenza atti registrati, contratti di locazione, presentata in data 13/01/2020 all'Agenzia delle Entrate di Pordenone, la stessa ha risposto che in capo ai contribuenti [REDACTED] e per gli immobili richiesti non vi sono contratti vigenti.

Identificativo corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Ente comune [E] sito in Travesio (PN), Via Magredi n°26

Occupato senza alcun titolo.

Note: Al momento del sopralluogo del 27/01/2020, secondo quanto riferito [REDACTED] [REDACTED] l'abitazione sarebbe occupata, da un amico dell'esecutato, che però non era presente al momento dei rilievi. Tale circostanza è stata confermata telefonicamente anche dall'esecutato stesso.

A seguito di richiesta di verifica esistenza atti registrati, contratti di locazione, presentata in data 13/01/2020 all'Agenzia delle Entrate di Pordenone, la stessa ha risposto che in capo ai contribuenti [REDACTED] e per gli immobili richiesti non vi sono contratti vigenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.ssa Milan Anna di Maniago (PN) in data 09/01/2015 ai nn. 2931/2147, registrato a Maniago (PN) in data 23/01/2015 ai nn. 225/IT, iscritto a Pordenone in data 23/01/2015 ai nn. 781/136. Importo ipoteca: € 194.000,00. Importo capitale: € 97.000,00.

Note: Nella succitata ipoteca la sig.ra [REDACTED] è presente in qualità di terzo datore di ipoteca per l'usufrutto. Si precisa che la stessa ipoteca grava anche sull'Ente urbano particella 87 del foglio 20 di Travesio (PN) di mq 1630, oltre che sui subalterni 1, 2 e 3 della particella 87.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio dott.ssa Milan Anna di Maniago (PN) in data 19/05/2016 ai nn. 3485/2603, registrato a Maniago (PN) in data 01/06/2016 al n. 1334/1T, iscritto a Pordenone in data 01/06/2016 ai nn. 7510/1311. Importo ipoteca: € 86.000,00. Importo capitale: € 43.000,00.

Note: Nella succitata ipoteca la sig.ra [REDACTED] presente in qualità di terzo datore di ipoteca per l'usufrutto. Si precisa che la stessa ipoteca grava anche sull'Ente urbano particella 87 del foglio 20 di Travesio (PN) di mq 1630, oltre che sui subalterni 1, 2 e 3 della particella 87.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, a rogito di Equitalia Servizi di Riscossione SpA - Roma in data 29/05/2017 al n. 941, iscritto a Pordenone in data 30/05/2017 ai nn. 7235/1275. Importo ipoteca: € 88.657,48. Importo capitale: € 44.328,74.

Note: [REDACTED] La suddetta ipoteca è contro l'esecutato [REDACTED] sulla nuda proprietà delle particelle 87 sub 1 e sub 2 del Catasto Fabbricati.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, a rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione - Roma in data 08/06/2018 al n. 1112, Iscritto a Pordenone in data 11/06/2018 ai nn. 8880/1298. Importo ipoteca: € 46.350,52. Importo capitale: € 23.175,26.

Note: La suddetta ipoteca è contro l'esecutato [REDACTED] sulla nuda proprietà delle particelle 87 sub 1 e sub 2 del Catasto Fabbricati, in regime di bene personale.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da Atto di pignoramento, a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 01/08/2019 al n. 2071 trascritto a Pordenone in data 17/10/2019 ai nn. 14778/10657.

Note: Si precisa che il pignoramento succitato grava anche sull'Ente urbano particella 87 del foglio 20 di Travesio (PN) di mq 1630, oltre che sui subalterni 1, 2 e 3 della particella 87.

Dati precedenti relativi ai corpi:

- A - Abitazione part. 87 sub 1
- B - Autorimessa part. 87 sub 2
- C - Ente comune part. 87 sub 3
- e ENTE URBANO part. 87

Nota: In base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 03/04/2020, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota pignorata, né su quella della terza datrice di ipoteca per l'usufrutto [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Abitazione part. 87 sub 1
 Abitazione in villini [A7] sito in Travesio (PN), Via Magredi n°26
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica:

Non è stato possibile predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di E.I., in quanto manca tutta la necessaria documentazione e il rapporto di controllo dell'efficienza energetica dell'impianto come previsto dal D.Lgs.192/05 e dal DPR 74/2013.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Travesio (PN), Via Magredi n°26

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C - Ente comune part. 87 sub 3

Ente comune [E] sito in Travesio (PN), Via Magredi n°26

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà 1/1 proprietaria ante ventennio al 16/02/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marzona Cesare - Spilimbergo (PN), in data 18/03/1982, ai nn. 66838/33184, trascritto a Pordenone, in data 17/04/1982, ai nn. 3689/2999.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] usufruttuaria 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] in forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Mareschi Italo - San Daniele del Friuli (UD), in data 16/02/2004, ai nn. 84888/26195, trascritto a Pordenone, in data 19/02/2004, ai nn. 2746/1771.

Note: Visto che [REDACTED] di fatto [REDACTED] è attuale proprietario 1/1 anche se non risulta presentata la dichiarazione di successione e la riunione di usufrutto non è stata ancora formalizzata.

Note: V. Allegato n°9-Atto donazione-Not.Mareschi rep84888

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2 - C - Ente comune part. 87 sub 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda permesso esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1980 al n. di prot. 1610

NOTE: V. Allegato n°11-Dom perm costr pr1610-T-2-9-80

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/09/1980 al n. di prot. 1677/T

NOTE: V. Allegato n°12-Conc edil Prot1677T-09-09-80

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: Conc. Edil. n°213 del 04/09/1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio lavori

Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/07/1981 al n. di prot. 3016

NOTE: V. Allegato n°13-Denuncia inizio lavori-prot3016-1981

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda permesso esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/06/1982 al n. di prot. 3502

NOTE: V. Allegato n°14-Dom perm esec lavori pr 3502-07-06-82

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda permesso esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Relazione tecnica illustrativa.

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione in zona agricola per una coltivatrice diretta.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione con l'allegato n°14 in data 08/06/1982 al n. di prot. 3502

NOTE: V. Allegato n°15-Relaz tecnica 07-06-82

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: 93

Intestazione: Comune di Travesio (PN)

Tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/07/1982 al n. di prot. 3502

NOTE: V. Allegato n°16-Conc edil pr 3502-15-07-1982

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: Conc. ed. n.93/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio lavori

Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1983 al n. di prot. 1993

NOTE: V. Allegato n°29-Den iniz lavori-08-04-83-pr 1993.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: Costruzione di una casa d'abitazione rurale

Rilascio in data 19/10/1983

NOTE: Depositato al n°14173 presso l'Ufficio di Genio Civile di Pordenone.

V. Allegato n°17-Certificato di collaudo 19-10-1983.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda permesso esecuzione lavori edili

Per lavori: Realizzazione recinzione e entrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/1984 al n. di prot. 3574

NOTE: V. Allegato n°18-Dom perm esec lavori pr 3574-20-07-84

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: 124/84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia

Per lavori: Costruzione di una recinzione e entrata.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/10/1984 al n. di prot. 3574

NOTE: V. Allegato n°19-Conc edilizia prot 3574-04-10-1984

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta concessione edilizia

Note tipo pratica: Richiesta del 31/03/1987 di una nuova concessione per il completamento di lavori edili non ultimati in termini.

Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione.

Presentazione in data 02/04/1987 al n. di prot. 1523

NOTE: V. Allegato n°20-Rich nuov conc pr 1523-31-03-87.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda permesso esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruzione recinzione ed entrata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/1987 al n. di prot. 1648

NOTE: V. Allegato n°21-Dom perm esec lav pr1648-09-4-87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: Autorizzazione n. 31/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di una recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/06/1987 al n. di prot. 2676

NOTE: V. Allegato n°22-Autoriz prot 2676-02-06-1987

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: 41/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia

Note tipo pratica: Concessione di eseguire i lavori di completamento dell'opera di cui alla concessione originaria n.93 del 15/07/1982.

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Rilascio in data 02/06/1987 al n. di prot. 2686

NOTE: V. Allegato n°23-Conc edil prot 2686-02-06-87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: Concessioni edilizie n.93 del 15/07/1982 e n. 41 del 02/06/1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di fine lavori

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/12/1987 al n. di prot. 6259

NOTE: V. Allegato n°24-Comun fine lav pr 6259-31-12-87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta concessione esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: La presente richiesta segue la concessione edilizia n°126/89 decaduta per mancato inizio lavori.

Per lavori: Costruzione di muretto di recinzione ed entrate

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/04/1991 al n. di prot. 2138

NOTE: V. Allegato n°25-Rich conc prot 2138-12-04-91

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: 40/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia

Per lavori: Costruzione muretto di recinzione ed entrata.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/06/1991 al n. di prot. 3081

NOTE: V. Allegato n°26-Conc es att edil pr 3081-25-06-91.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: Concessione ed. n. 40 del 25/06/1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio lavori

Per lavori: Costruzione di un muretto di recinzione ed entrate.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/04/1992 al n. di prot. 2123

NOTE: V. Allegato n°27-Denun iniz lav pr 2123-23-04-92.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: Conc.ed. n. 93/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Domanda permesso abitabilità

Per lavori: Costruzione casa di abitazione

Presentazione in data 09/11/1992 al n. di prot. 4888

NOTE: V. Allegato n°28-Dom perm abitab pr 4888-09-11-1992.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Frazione Usago, Via Magredi n°26

Numero pratica: 93/1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione abitabilità

Per lavori: Costruzione civile abitazione

Rilascio in data 14/10/1996

NOTE: V. Allegato n°30-Aut abitabilità 14-10-1996.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1 e B - Autorimessa part. 87 sub 2

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto delle tavole di progetto depositate agli atti del Comune di Travesio (PN) con la situazione reale risultano le seguenti difformità edilizie:

PIANO TERRA (nel progetto "Piano Rialzato"):

- Nel colonnato sul lato sud dell'abitazione, di fatto l'area del portico è stata ampliata verso l'esterno, mediante realizzazione di ulteriore pavimentazione, delimitata da un muretto di mattoni in laterizio, poggiante su cordolo di cemento, che non è riportato nel progetto depositato. Tale muretto presenta alcuni segni di cedimento.

PIANO SEMINTERRATO (scantinato):

- Nel vano WC del seminterrato, la porta di accesso in realtà è stata realizzata in diversa posizione e fa parte di una parete in alluminio e vetro, che occupa l'intero lato est della stanza. Quindi non sono state realizzate le pareti laterali con entrata al centro, riportate nel progetto depositato agli atti del Comune di Travesio.

- Nel vano "cantina", in realtà arredato come cucina, nella parte nord-est della stanza, è presente un caminetto in muratura non riportato in progetto.

PRIMO PIANO:

- Partendo dal piano terra, nel vano "disimpegno", si trova una canna fumaria in metallo utilizzata per scaricare i fumi di una stufa a legna; questo condotto attraversa il solaio del piano terra ed entra nella soffitta al primo piano, dove si inserisce in un camino che raggiunge il tetto. Il suddetto camino in blocchi di cemento non è presente nel progetto depositato agli atti del Comune di Travesio.

RECINZIONE:

- Nella parte sud-ovest la recinzione e la posizione del cancello di accesso alla proprietà risultano diverse rispetto al progetto depositato agli atti del Comune di Travesio. Inoltre, il cancello è stato realizzato ad anta unica scorrevole e non a doppia anta come riportato agli atti.
- Nella parte sud-est l'altro accesso alla proprietà è stato realizzato in posizione diversa (più a est) rispetto al progetto depositato agli atti del Comune di Travesio.
- L'entrata pedonale posta sul lato sud della proprietà di fatto risulta più ampia rispetto a quanto riportato in progetto depositato agli atti del Comune di Travesio.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica edilizia di sanatoria costituente SCIA in variante al progetto originario, in base all'epoca di realizzazione delle opere.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si precisa che nel corso del sopralluogo del 27/01/2020 sulla particella 87 è stata rilevata la presenza di tre manufatti abusivi e fatiscenti, in precario stato di manutenzione e sicurezza: uno sul lato est, uno nella zona nord-ovest della proprietà e una tettoia addossata al fabbricato principale. In particolare, sul lato est della proprietà, esiste una tettoia abusiva di circa 50 m², realizzata in legno, con copertura in monopanel, tamponamenti parte in laterizio e parte in lamiera metallica, adibita a ricovero materiali, attrezzature e cisterna di gasolio. Nel retro del fabbricato esiste un'altra tettoia abusiva di circa 7 m², addossata alla parete sul tratto nord-ovest, chiusa su tre lati, adibita a deposito, costituita da copertura in monopanel e tamponamento in pannelli di materiale plastico. Dietro il fabbricato principale, nell'area di pertinenza in posizione nord, esiste una ulteriore costruzione abusiva di circa 15 m², escluse tettoie sporgenti, la cui area scoperta è prevalentemente realizzata in battuto di cemento in scadenti condizioni di manutenzione. Essa si trova all'interno di una separata recinzione in rete metallica su cordolo di blocchi di cemento; tale recinzione è mancante su parte del confine ovest con altro terreno. La costruzione abusiva è stata edificata in parte con pannelli prefabbricati di cemento armato e parte con tamponamenti in pannelli di vetroresina; la copertura del tetto in lamiera metallica forma ampie e sporgenti falde di copertura ai lati del manufatto.

In questo caso tutti i manufatti abusivi dovranno essere demoliti, in quanto, non si ritiene sia possibile regolarizzarli.

Si stima in € 10.000,00 il costo di demolizione e smaltimento in discarica autorizzata dei suddetti manufatti abusivi insistenti sulla particella 87.

Regolarizzabili mediante: Non si ritiene possibile la regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e smaltimento in discarica autorizzata dei manufatti abusivi insistenti sulla particella 87.

Costo di demolizione e smaltimento in discarica autorizzata dei suddetti manufatti abusivi insistenti sulla particella 87: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Ente comune [E]

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Ente comune part. 87 sub 3

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Note sulla conformità: Zona E2 agricola degli ambiti boschivi

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione part. 87 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Note sulla conformità: Zona E2 agricola degli ambiti boschivi

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa part. 87 sub 2

Ente comune [E]

Note sulla conformità: Zona E2 agricola degli ambiti boschivi

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Ente comune part. 87 sub 3

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - Abitazione part. 87 sub 1, punto B - Autorimessa part. 87 sub 2 e punto C - Ente comune part. 87 sub 3

Il lotto 1, è composto da un fabbricato uso abitazione, identificata dalla particella n. 87 sub 1 (cat. A/7) con autorimessa particella 87 sub 2 (cat. C/6) e relativa area di pertinenza; il tutto forma un unico compendio pignorato, posto in zona periferica del Comune di Travesio (PN).

L'accesso al fabbricato pignorato è agevole ed avviene dalla limitrofa strada asfaltata Via Magredi al civico n°26. Sul fronte strada della proprietà, delimitato da un muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica, esistono tre accessi principali: il primo in posizione sud-ovest attraverso un cancello scorrevole, il secondo mediante un cancello più piccolo in metallo per l'accesso pedonale e il terzo accesso posto al limite sud-est, aperto e privo di cancello. Al confine nord dell'area di pertinenza è poi presente anche un altro cancello in metallo a doppia anta che permette l'accesso a una servitù di passaggio nell'area boschiva retrostante.

Nella superficie di pertinenza dell'abitazione sul fronte sud, si trovano un prato polifita con un olivo in posizione sud-est e una siepe di Rincospermo (falso gelsomino) per un tratto della ringhiera in metallo sul fronte strada; il prato polifita è presente anche nella zona retrostante al fabbricato, in posizione nord. Sul lato est della proprietà esiste una tettoia abusiva, realizzata in legno con copertura in monopanel, tamponamenti parte in laterizio e parte in lamiera metallica, adibita a ricovero materiali, attrezzature e cisterna di gasolio.

Nel retro del fabbricato esiste un'altra tettoia abusiva addossata alla parete, sul tratto nord-ovest, chiusa su

tre lati, adibita a deposito, costituita da copertura in monopanel e tamponamento in pannelli di materiale plastico.

Dietro il fabbricato principale, nell'area di pertinenza in posizione nord, esiste una ulteriore costruzione abusiva, la cui area scoperta è prevalentemente realizzata in battuto di cemento in scadenti condizioni di manutenzione. Essa si trova all'interno di una separata recinzione in rete metallica su cordolo di blocchi di cemento; tale recinzione è mancante su parte del confine ovest con altro terreno. La costruzione abusiva è stata edificata in parte con pannelli prefabbricati di cemento armato e parte con tamponamenti in pannelli di vetroresina; la copertura del tetto è in lamiera metallica.

La descrizione delle irregolarità catastali ed edilizie riscontrate è riportata nelle apposite sezioni della presente relazione.

Per accedere all'abitazione, dal cancello pedonale si percorre un vialetto, in lastre di cemento e ghiaia con due cordoli laterali, che conduce in lieve pendenza al portico e all'ingresso principale. Sul portico esterno, al limite sud, esistono tre porzioni di muretto in mattoni di laterizio per esterni. L'edificio principale, la cui costruzione, in base ai documenti edilizi agli atti del Comune di Travesio, è stata ultimata nel 1987, si trova in discrete condizioni di conservazione ma la manutenzione risulta alquanto carente e frammentaria. Secondo quanto risulta dalle relazioni tecniche e dal certificato di collaudo agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale, sotto il profilo costruttivo l'edificio presenta piano seminterrato a struttura completa in cemento armato con fondazioni a platea, struttura portante di elevazione costituita da pilastri e travi con solai in laterizio misto, murature tra i pilastri realizzate in mattoni doppio UNI e blocchi in laterizio, scale in cemento armato, tetto a due falde con manto di copertura in coppi.

Il fabbricato è composto da un piano terra, di fatto rialzato rispetto al piano stradale, un piano scantinato in cui si trova anche l'autorimessa e un piano primo con la soffitta abitabile.

Il piano terra risulta attualmente arredato ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno con doccia, tre camere e vano scale.

Al piano scantinato si trovano: un disimpegno dal quale si accede a tutti i vani, un ampio vano cantina (di fatto arredato a cucina e con caminetto a muro) con contiguo vano ad uso deposito, un vano magazzino, un bagno con doccia, una lavanderia (di fatto utilizzata come deposito), la centrale termica e l'autorimessa (sub 2); a quest'ultima si accede con l'auto dallo scivolo e dal portone posto sul fronte ovest. Saliti al piano primo si trova l'ampia soffitta, attualmente adibita a deposito di materiali vari. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento (caldaia a gas con termosifoni), solare termico e un climatizzatore, dei quali però non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento, né reperire i libretti di controllo e manutenzione; al momento dei rilievi erano presenti anche un boiler e una stufa a legna. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Travesio non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti.

I serramenti sono per la maggior parte realizzati in legno con doppi scuri, le porte in legno tamburato; nel seminterrato si trovano anche serramenti in alluminio e vetro, mentre il garage è chiuso da un portone basculante metallico. I pavimenti del piano terra e del seminterrato sono prevalentemente realizzati in marmette di graniglia o in palladiana di marmo, con rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica smaltate; nel garage il pavimento è in battuto di cemento, nella soffitta al grezzo.

[REDACTED]

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: ██████████ usufruttuaria 1/1 è deceduta ██████████ di fatto ██████████
 ██████████ è attuale proprietario 1/1 anche se non risulta presentata la dichiarazione di successione e la riunione di usufrutto non è stata ancora formalizzata.

Superficie lorda complessiva di circa mq 413,00

E' posto al piano: S-T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 26;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione		Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m ²	Prezzo unitario
Abitazione SCANTINATO	PIANO	sup reale lorda (m ² 130)	0,80	104	€ 600,00
Abitazione TERRA	PIANO	sup reale lorda (m ² 130)	1,00	130	€ 600,00
Abitazione PRIMO	PIANO	sup reale lorda (m ² 133)	0,40	53,20	€ 600,00
Portico PT		sup reale lorda (m ² 20)	0,25	5	€ 600,00

292,20

Destinazione d'uso: Residenziale

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Autorimessa part. 87 sub 2

V. Descrizione generale in Corpo A - Abitazione part. 87 sub 1.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Visto che ██████████ usufruttuaria 1/1 è deceduta ██████████ di fatto ██████████ è attuale proprietario 1/1 anche se non risulta presentata la dichiarazione di successione e la riunione di usufrutto non è stata ancora formalizzata.

Superficie lorda complessiva di circa mq **21,60**

E' posto al piano: S

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 26;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente m ²	Prezzo unitario
Garage	sup reale lorda (m ² 21,60)	0,90	19,44	€ 500,00
			19,44	

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimessa

Descrizione: Ente comune [E] di cui al punto C - Ente comune part. 87 sub 3

V. Descrizione generale in Corpo A - Abitazione part. 87 sub 1.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Visto che ██████████ usufruttuaria 1/1 è deceduta ██████████ di fatto ██████████ è attuale proprietario 1/1 anche se non risulta presentata la dichiarazione di successione e la riunione di usufrutto non è stata ancora formalizzata.

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

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita; Ufficio Tecnico del Comune di Travesio (PN); Borsini immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:**A - Abitazione part. 87 sub 1. Abitazione in villini [A7]**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Abitazione PIANO SCANTINATO	superficie lorda	130	0,8	104	€ 600,00	€ 62.400,00	100%	€ 62.400,00
Abitazione PIANO TERRA	superficie lorda	130	1	130	€ 600,00	€ 78.000,00	100%	€ 78.000,00
Abitazione PIANO PRIMO	superficie lorda	133	0,4	53,2	€ 600,00	€ 31.920,00	100%	€ 31.920,00
Portico PT	superficie lorda	20	0,25	5	€ 600,00	€ 3.000,00	100%	€ 3.000,00
Area scoperta	sup esterna lorda					€ 17.532,00	100%	€ 17.532,00
Totale		413		292,2				€ 192.852,00

B - Autorimessa part. 87 sub 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo	Quota eseguita	Valore quota eseguita
Garage	superficie lorda	21,6	0,9	19,44	€ 500,00	€ 9.720,00	100%	€ 9.720,00
Totale		21,6		19,44		€ 9.720,00		€ 9.720,00

C - Ente comune part. 87 sub 3. Ente comune [E]

Il valore dell'area di pertinenza è stato inserito nel valore del fabbricato particella 87 sub 1.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione part. 87 sub 1	Abitazione in villini [A7]	292,20	€ 192.852,00	€ 192.852,00
B - Autorimessa part. 87 sub 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,44	€ 9.720,00	€ 9.720,00
C - Ente comune part. 87 sub 3	Ente comune [E]		Compreso in Corpo A	
Totale				€ 202.572,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.): € 30.385,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.700,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.486,20

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 155.000,00

Allegati

[Redacted content]



Data generazione: 16-04-2020

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto