

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: **Baldev Sandhu**

N° Gen. Rep. **105/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-12-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Civile
abitazione con annessa
autorimessa e locali
accessori**

Esperto alla stima: **Ing. Antonino Nicita**
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@alice.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Primo Maggio s.n - Maron - Brugnera (PN) - 33070

Descrizione zona: Maron è una frazione posta a sud-est del Comune di Brugnera, da cui dista circa 2 km.

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

Corpo: Civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: SANDHU Baldev, Nato in INDIA il 06/09/1968 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDBDV68P06Z222J, foglio 21, particella 216, subalterno 2, indirizzo VIA SANTI ROCCO E MATTEO n. 70 , piano 1, comune Brugnera, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 122 mq, rendita € 495,80

Corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: SANDHU Baldev, Nato in INDIA il 06/09/1968 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDBDV68P06Z222J; SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDMKT73C18Z222R, foglio 21, particella 216, subalterno 3, indirizzo VIA Primo Maggio n. 10, piano T, 1, 2, comune Brugnera, categoria C/2, classe 1, consistenza 218 mq, superficie 193 mq, rendita € 315,25, SANDHU Baldev, Nato in INDIA il 06/09/1968 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDBDV68P06Z222J; SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDMKT73C18Z222R, foglio 21, particella 216, subalterno 4, indirizzo VIA Primo Maggio n. 70, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 61.82

Corpo: terreno con destinazione verde privato

Categoria: agricolo

Dati Catastali: SANDHU Baldev, Nato in INDIA il 06/09/1968 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDBDV68P06Z222J; SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDMKT73C18Z222R , sezione censuaria Brugnera, foglio 21, particella 283, qualità seminativo arbor, classe 2, superficie catastale 05 are 90 ca, reddito dominicale: € 6.70, reddito agrario: € 4.27

2. Possesso

Bene: Via Primo Maggio s.n - Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

Corpo: Civile abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa

Possesso: Occupato sia dall'esecutato che dal sig. Sandhu Malkiat comproprietario non esecutato

Corpo: terreno con destinazione verde privato

Possesso: Occupato sia dall'esecutato che dal sig. Sandhu Malkiat comproprietario non esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Primo Maggio s.n - Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

Corpo: Civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno con destinazione verde privato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Primo Maggio s.n - Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

Corpo: Civile abitazione

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Corpo: terreno con destinazione verde privato

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Primo Maggio s.n - Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

Corpo: Civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa

Regime Patrimoniale: si veda nota

Comproprietari: SANDHU Malkiat

Corpo: terreno con destinazione verde privato

Regime Patrimoniale: si veda nota

Comproprietari: SANDHU Malkiat

6. Misure Penali

Beni: Via Primo Maggio s.n - Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

Corpo: Civile abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa

Misure Penali: NO

Corpo: terreno con destinazione verde privato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Primo Maggio s.n - Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

Corpo: Civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Primo Maggio s.n - Maron - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

Prezzo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : € 57.479,72

Beni in **Brugnera (PN)**
Località/Frazione **Maron**
Via Primo Maggio s.n

Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa autorimessa e locali accessori

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: Civile abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Baldev Sandhu- Piena proprietà

Cod. Fiscale: SNDBDV68P06Z222J - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: si veda nota - Data Matrimonio: 12-12-2001

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il Dott. René Zanetti Responsabile Area Servizi alla Persona Comune di Brugnera In riscontro alla mia nota PEC del 24/11/2019, mi ha comunicato che: "1) SANDHU Baldev, nato in India il 06/09/1968, risulta tuttora di cittadinanza indiana, pertanto non si è proceduto a trascrivere nei registri di stato civile italiani il suo atto di matrimonio. Tuttavia il medesimo risulta, in questa anagrafe della popolazione residente, di stato civile coniugato. Pertanto è possibile rilasciare unicamente un certificato anagrafico di matrimonio (che allego), mentre non è possibile rilasciare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; nulla dunque può essere attestato circa il regime patrimoniale; 2) SANDHU Malkiat, nato in India il 18/03/1973, risulta aver acquistato la cittadinanza italiana dal 07/06/2016; pertanto si è proceduto alla trascrizione del suo atto di matrimonio (di cui si allega dunque l'estratto per riassunto); si ricorda tuttavia, come noto, che, trattandosi di matrimonio celebrato in India tra cittadini allora entrambi indiani, sono necessari tutti gli approfondimenti del caso circa la legge applicabile in materia di regime patrimoniale."

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SANDHU Baldev, Nato in INDIA il 06/09/1968 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDBDV68P06Z222J, foglio 21, particella 216, subalterno 2, indirizzo VIA SANTI ROCCO E MATTEO n. 70 , piano 1, comune Brugnera, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 122 mq, rendita € 495,80

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati disuperficie; VARIAZIONE del 26/03/2014 protocollo n. PN0026719 in atti dal 26/03/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.2970.1/2014); VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; CLASSAMENTO del 25/10/1988 in atti dal 11/12/1996 LEGGE 154/88 (n. 5478/A.1/1988); FRAZIONAMENTO del 25/10/1988 in atti dal 23/11/1989 (n.5478A/1988); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/04/2008 Repertorio n.: 51538 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4166.1/2008); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/02/2004 protocollo n. PN0156039 in atti dal 03/01/2005 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 1009 n: 80 del 25/11/2004 SUCC. IN MORTE DI BENEDET SANTA (n. 7853.1/2004); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1989 Voltura in atti dal 11/12/1996 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 727 n: 6777 del 01/02/1990 SUCCESSIONE (n. 1127.1/1990).

Confini: la particella 216 confina a: nord con mapp. 747 e con strada vicinale detta interna; sud

con mapp. 748 e 283; est con mapp. 747 e 283; ovest con strada vicinale detta interna. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si è accertato una modifica non essenziale nel vano soggiorno con l'apertura di un vano porta su una parete portante.

Identificativo corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Baldev Sandhu- Piena proprietà

Cod. Fiscale: SNDBDV68P06Z222J - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: si veda nota - Data Matrimonio: 12-12-2001

Eventuali comproprietari:

SANDHU Malkiat - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Il Dott. René Zanetti Responsabile Area Servizi alla Persona Comune di Brugnera In riscontro alla mia nota PEC del 24/11/2019, mi ha comunicato che: "1) SANDHU Baldev, nato in India il 06/09/1968, risulta tuttora di cittadinanza indiana, pertanto non si è proceduto a trascrivere nei registri di stato civile italiani il suo atto di matrimonio. Tuttavia il medesimo risulta, in questa anagrafe della popolazione residente, di stato civile coniugato. Pertanto è possibile rilasciare unicamente un certificato anagrafico di matrimonio (che allego), mentre non è possibile rilasciare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; nulla dunque può essere attestato circa il regime patrimoniale; 2) SANDHU Malkiat, nato in India il 18/03/1973, risulta aver acquistato la cittadinanza italiana dal 07/06/2016; pertanto si è proceduto alla trascrizione del suo atto di matrimonio (di cui si allega dunque l'estratto per riassunto); si ricorda tuttavia, come noto, che, trattandosi di matrimonio celebrato in India tra cittadini allora entrambi indiani, sono necessari tutti gli approfondimenti del caso circa la legge applicabile in materia di regime patrimoniale."

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SANDHU Baldev, Nato in INDIA il 06/09/1968 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDBDV68P06Z222J; SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDMKT73C18Z222R, foglio 21, particella 216, subalterno 3, indirizzo VIA Primo Maggio n. 10, piano T, 1, 2, comune Brugnera, categoria C/2, classe 1, consistenza 218 mq, superficie 193 mq, rendita € 315,25

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati disuperficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2015 protocollon. PN0004679 in atti dal 15/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTOANSC (n. 2130.1/2015) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADROTARIFFARIO; CLASSAMENTO del 25/10/1988 in atti dal 11/12/1996 LEGGE 154/88 (n. 5478/A.1/1988); VARIAZIONE del 25/10/1988 in atti dal 12/11/1996 BCC (n.5479/A.1/1988); VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/2008 protocollo n. PN0095379 Voltura in atti dal 22/04/2008 Repertorio n.: 51539 Rogante: NOT. GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione:Sede: E/12 RIF. AL MOD. UN. 4167/08 COMPRAVEND (n. 3199.1/2008); VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/2008 protocollo n. PN0095181 Voltura in atti dal 21/04/2008 Repertorio n.: 51538 Rogante: GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: E/12RIF. AL MOD. UN. 4166/08 COMPRAVEND (n. 3191.1/2008); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/02/2004 protocollo n. PN0156039 in atti dal 03/01/2005 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 1009 n: 80 del25/11/2004 SUCC. IN MORTE DI BENEDET SANTA (n. 7853.1/2004); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1989 Voltura in atti dal 11/12/1996 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 727 n: 6777 del 01/02/1990SUCCESSIONE (n. 1127.1/1990).

Confini: la particella 216 confina a: nord con mapp. 747 e con strada vicinale detta interna; sud con mapp. 748 e 283; est con mapp. 747 e 283; ovest con strada vicinale detta interna. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: SANDHU Baldev, Nato in INDIA il 06/09/1968 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDBDV68P06Z222J; SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDMKT73C18Z222R, foglio 21, particella 216, subalterno 4, indirizzo VIA Primo Maggio n. 70, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, superficie 21 mq, rendita € 61.82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati disuperficie; VARIAZIONE del 26/03/2014 protocollo n. PN0026717 in atti dal 26/03/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.2968.1/2014) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del 25/10/1988 in atti dal 11/12/1996 UNITA'AFFERENTE (n. 5480/A.1/1988); VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/2008 protocollo n. PN0095379 Voltura in atti dal 22/04/2008 Repertorio n.: 51539 Rogante: NOT. GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione:Sede: E/12 RIF. AL MOD. UN. 4167/08 COMPRAVEND (n. 3199.1/2008); VOLTURA D'UFFICIO del 12/03/2008 protocollo n. PN0095181 Voltura in atti dal 21/04/2008 Repertorio n.: 51538 Rogante: GERARDI Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: E/12RIF. AL MOD. UN. 4166/08 COMPRAVEND (n. 3191.1/2008); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/02/2004 protocollo n. PN0156039 in atti dal 03/01/2005 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 1009 n: 80 del25/11/2004 SUCC. IN MORTE DI BENEDET SANTA (n. 7853.1/2004); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1989 Voltura in atti dal 11/12/1996 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 727 n: 6777 del 01/02/1990SUCCESSIONE (n. 1127.1/1990).

Confini: la particella 216 confina a: nord con mapp. 747 e con strada vicinale detta interna; sud con mapp. 748 e 283; est con mapp. 747 e 283; ovest con strada vicinale detta interna. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno con destinazione verde privato.

agricolo sito in Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Baldev Sandhu- Piena proprietà

Cod. Fiscale: SNDBDV68P06Z222J - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: si veda nota - Data Matrimonio: 12-12-2001

Eventuali comproprietari:

SANDHU Malkiat - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Il Dott. René Zanetti Responsabile Area Servizi alla Persona Comune di Brugnera In riscontro alla mia nota PEC del 24/11/2019, mi ha comunicato che: "1) SANDHU Baldev, nato in India il 06/09/1968, risulta tuttora di cittadinanza indiana, pertanto non si è proceduto a trascrivere nei registri di stato civile italiani il suo atto di matrimonio. Tuttavia il medesimo risulta, in questa anagrafe della popolazione residente, di stato civile coniugato. Pertanto è possibile rilasciare unicamente un certificato anagrafico di matrimonio (che allego), mentre non è possibile rilasciare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; nulla dunque può essere attestato circa il regime patrimoniale; 2) SANDHU Malkiat, nato in India il 18/03/1973, risulta aver acquistato la cittadinanza italiana dal 07/06/2016; pertanto si è proceduto alla trascrizione del suo atto di matrimonio (di cui si allega dunque l'estratto per riassunto); si ricorda tuttavia, come noto, che, trattandosi di matrimonio celebrato in India tra cittadini allora entrambi indiani, sono necessari tutti gli approfondimenti del caso circa la legge applicabile in materia di regime patrimoniale."

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: SANDHU Baldev, Nato in INDIA il 06/09/1968 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDBDV68P06Z222J; SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE), Sesso M Codice fiscale SNDMKT73C18Z222R , sezione censuaria Brugnera, foglio 21, particella 283, qualità seminativo arbor, classe 2, superficie catastale 05 are 90 ca, reddito dominicale: € 6.70, reddito agrario: € 4.27

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 14/09/1988 in atti dal22/04/1994 T. M.4766/88 (n.

4766.1/1988); ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/04/2008 Repertorio n.: 51539 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4167.2/2008) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/04/2008 Repertorio n.: 51538 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4166.2/2008) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/02/2004 protocollo n. PN0156040 in atti dal 03/01/2005 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 1009 n: 80 del 25/11/2004 SUCC, IN MORTE DI BENEDET SANTA (n. 7874.1/2004) DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1989 in atti dal 24/01/1996 Registrazione: UR Sede: PORDENONE Volume: 727 n: 67 del 01/02/1990 (n.1405.1/1990)

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 781, 747, 216; sud con mapp. 784 e 788; est con mapp. 784; ovest con mapp. 748, 216, 747;. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è situato in una zona periferica nella frazione di Maron del Comune di Brugnera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Palazzo dei conti di Porcia di Brugnera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Civile abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (PN), Via Primo Maggio s.n.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: le utenze (acqua, luce) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

Identificativo corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Brugnera (PN), Via Primo Maggio s.n.

Occupato sia dall'esecutato che dal sig. Sandhu Malkiat comproprietario non esecutato

Identificativo corpo: terreno con destinazione verde privato

agricolo sito in Brugnera (PN), Via Primo Maggio s.n.

Occupato sia dall'esecutato che dal sig. Sandhu Malkiat comproprietario non esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Sandhu Baldev; Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 12-04-2019 n. 929 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2019 ai nn. 6878/5017; .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Sandhu Baldev; Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di notaio Gaspare Geradi in data 12/03/2008 ai nn. 51540/18086; Iscritto/trascritto a Pordenone in data

11/04/2008 ai nn. 6038/1088; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; Note: Il mutuo risulta a favore della Banca Antonveneta S.p.A., la banca dal maggio 2008 entrò a far parte del gruppo Monte dei Paschi di Siena, fino alla definitiva fusione per incorporazione nella capogruppo avvenuta il 28 aprile 2013. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Sandhu Baldev, SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE); Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 12-04-2019 n. 929 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2019 ai nn. 6878/5017; .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Sandhu Baldev, SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE); Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Greco Orazio in data 14/02/2014 ai nn. 6312/4791; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2014 ai nn. 3076/372; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; Note: Il mutuo risulta a favore della Banca Antonveneta S.p.A., la banca dal maggio 2008 entrò a far parte del gruppo Monte dei Paschi di Siena, fino alla definitiva fusione per incorporazione nella capogruppo avvenuta il 28 aprile 2013. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Locali accessori ed annessa autorimessa

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Sandhu Baldev, SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE); Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 12-04-2019 n. 929 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2019 ai nn. 6878/5017; .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro Sandhu Baldev, SANDHU Malkiat, Nato in INDIA il 18/03/1973 (EE); Derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Greco Orazio in data 14/02/2014 ai nn. 6312/4791; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2014 ai nn. 3076/372; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00; Note: Il mutuo risulta a favore della Banca Antonveneta S.p.A., la banca dal maggio 2008 entrò a far parte del gruppo Monte dei Paschi di Siena, fino alla definitiva fusione per incorporazione nella capogruppo avvenuta il 28 aprile 2013. .

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno con destinazione verde privato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Civile abitazione

sito in Brugnera (PN), Via Primo Maggio s.n.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Il perito estimatore ha provveduto a redigere l'APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: •Il Perito estimatore ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: Locali accessori ed annessa autorimessa

sito in Brugnera (PN), Via Primo Maggio s.n.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: •Il Perito estimatore ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno con destinazione verde privato

agricolo sito in Brugnera (PN), Via Primo Maggio s.n.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: •Il Perito estimatore ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: BENEDET Santa nata a BRUGNERA il 07/12/1919, Gerardi Domenico nato a Pasiano(PN) il 10/12/1909 dal 27/03/1954 al 02/08/1989. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sartorio, in data 27/03/1954, ai nn. 17666/8702; trascritto a Udine, in data 25/04/1954, ai nn. 7518/7133.

Note: quota pari a 1/2 ciascuno.

Titolare/Proprietario: GERARDI Dino nata a BRUGNERA il 19/01/1951; GERARDI Elide nata a BRUGNERA il 13/09/1953; GERARDI Gian Franco nato a BRUGNERA il 09/11/1945; BENEDET Santa nata a BRUGNERA il 07/12/1919. dal 02/08/1989 al 12/03/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone , in data 19/01/1991, ai nn. 1073/970.

Note: I signori Gerardi Gian Franco, Gerardi Dino, Gerardi Elide, sopra generalizzati, divennero proprietari, per 2/18 di piena proprietà ciascuno, mentre la signora Benedet Santa, sopra generalizzata, divenne proprietaria, per 3/18 di piena proprietà, in forza di denunciata successione in morte di Gerardi Domenico, nato a Pasiano (PN) il 10/12/1909 e deceduto il 02/08/1989.

Titolare/Proprietario: GERARDI Dino nata a BRUGNERA il 19/01/1951; GERARDI Elide nata a BRUGNERA il 13/09/1953; GERARDI Gian Franco nato a BRUGNERA il 09/11/1945. dal 24/02/2004 al 12/03/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone , in data 26/01/2005, ai nn. 1421/945.

Note: I signori Gerardi Gian Franco, Gerardi Dino e Gerardi Elide divennero proprietari, per 6/27 di piena proprietà ciascuno, in forza di denunciata successione in morte di Benedet Santa, nata a Brugnera (PN) il 07/12/1919 e deceduta il 24/02/2004, c.f. BNDST19T47B215L, registrata a Pordenone in data 24/11/2004 al n° 80 vol 1009.

Titolare/Proprietario: SANDHU BATDEV, nato in India (EE) il 06/09/1968, codicefiscale: SNBBDV68P06Z222J; dal 12/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Greco Orazio, in data 12/03/2008, ai nn. 51538/18084; trascritto a Pordenone, in data 11/04/2008, ai nn. 6036/4166.

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Titolare/Proprietario: BENEDET Santa nata a BRUGNERA il 07/12/1919, Gerardi Domenico nato a Pasiano(PN) il 10/12/1909 dal 27/03/1954 al 02/08/1989. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sartorio, in data 27/03/1954, ai nn. 17666/8702; trascritto a Udine, in data 25/04/1954, ai nn. 7518/7133.

Note: quota pari a 1/2 ciascuno.

Titolare/Proprietario: GERARDI Dino nata a BRUGNERA il 19/01/1951; GERARDI Elide nata a BRUGNERA il 13/09/1953; GERARDI Gian Franco nato a BRUGNERA il 09/11/1945; BENEDET Santa nata a BRUGNERA il 07/12/1919. dal 02/08/1989 al 12/03/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone , in data 19/01/1991, ai nn. 1073/970.

Note: I signori Gerardi Gian Franco, Gerardi Dino, Gerardi Elide, sopra generalizzati, divennero proprietari, per 2/18 di piena proprietà ciascuno, mentre la signora Benedet Santa, sopra generalizzata, divenne proprietaria, per 3/18 di piena proprietà, in forza di denunciata successione in morte di Gerardi Domenico, nato a Pasiano (PN) il 10/12/1909 e deceduto il 02/08/1989.

Titolare/Proprietario: GERARDI Dino nata a BRUGNERA il 19/01/1951; GERARDI Elide nata a BRUGNERA il 13/09/1953; GERARDI Gian Franco nato a BRUGNERA il 09/11/1945. dal 24/02/2004 al 12/03/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone , in data 26/01/2005, ai nn. 1421/945.

Note: I signori Gerardi Gian Franco, Gerardi Dino e Gerardi Elide divennero proprietari, per 6/27 di piena proprietà ciascuno, in forza di denunciata successione in morte di Benedet Santa, nata a Brugnera (PN) il 07/12/1919 e deceduta il 24/02/2004, c.f. BNDST19T47B215L, registrata a Pordenone in data 24/11/2004 al n° 80 vol 1009.

Titolare/Proprietario: SANDHU BATDEV, nato in India (EE) il 06/09/1968, codicefiscale: SNBBDV68P06Z222J; dal 12/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Greco Orazio, in data 12/03/2008, ai nn. 51538/18084; trascritto a Pordenone, in data 11/04/2008, ai nn. 6036/4166.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locali accessori ed annessa autorimessa

Titolare/Proprietario: BENEDET Santa nata a BRUGNERA il 07/12/1919, Gerardi Domenico nato a Pasiano(PN) il 10/12/1909 dal 27/03/1954 al 02/08/1989. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sartorio, in data 27/03/1954, ai nn. 17666/8702; trascritto a Udine, in data 25/04/1954, ai nn. 7518/7133.

Note: quota pari a 1/2 ciascuno.

Titolare/Proprietario: GERARDI Dino nata a BRUGNERA il 19/01/1951; GERARDI Elide nata a BRUGNERA il 13/09/1953; GERARDI Gian Franco nato a BRUGNERA il 09/11/1945; BENEDET Santa nata a BRUGNERA il 07/12/1919. dal 02/08/1989 al 12/03/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone , in data 19/01/1991, ai nn. 1073/970.

Note: I signori Gerardi Gian Franco, Gerardi Dino, Gerardi Elide, sopra generalizzati, divennero proprietari, per 2/18 di piena proprietà ciascuno, mentre la signora Benedet Santa, sopra generalizzata, divenne proprietaria, per 3/18 di piena proprietà, in forza di denunciata successione in morte di Gerardi Domenico, nato a Pasiano (PN) il 10/12/1909 e deceduto il 02/08/1989.

Titolare/Proprietario: GERARDI Dino nata a BRUGNERA il 19/01/1951; GERARDI Elide nata a BRUGNERA il 13/09/1953; GERARDI Gian Franco nato a BRUGNERA il 09/11/1945. dal 24/02/2004 al 12/03/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone , in data 26/01/2005, ai nn. 1421/945.

Note: I signori Gerardi Gian Franco, Gerardi Dino e Gerardi Elide divennero proprietari, per 6/27 di piena proprietà ciascuno, in forza di denunciata successione in morte di Benedet Santa, nata a Brugnera (PN) il 07/12/1919 e deceduta il 24/02/2004, c.f. BNDST19T47B215L, registrata a Pordenone in data 24/11/2004 al n° 80 vol 1009.

Titolare/Proprietario: SANDHU BATDEV, nato in India (EE) il 06/09/1968, codicefiscale: SNDBDV68P06Z222J; dal 12/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Greco Orazio, in data 12/03/2008, ai nn. 51538/18084; trascritto a Pordenone, in data 11/04/2008, ai nn. 6036/4166.

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno con destinazione verde privato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.

e successive varianti.

Intestazione: Gerardi Domenico e Benedet Santina

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Casa di Abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/08/1960 al n. di prot. 3720

Rilascio in data 10/08/1960 al n. di prot. 3720

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1961 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.

Numero pratica: 36/14/68

Intestazione: Gerardi Domenico

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/05/2008 al n. di prot. E-30-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.**

Numero pratica: 24/4/72

Intestazione: Gerardi Domenico

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un garage e di un muretto di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/05/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.**

e successive varianti.

Intestazione: Gerardi Domenico e Benedet Santina

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Casa di Abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/08/1960 al n. di prot. 3720

Rilascio in data 10/08/1960 al n. di prot. 3720

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1961 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locali accessori ed annessa autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.**

Numero pratica: 36/14/68

Intestazione: Gerardi Domenico

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/05/2008 al n. di prot. E-30-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: Locali accessori ed annessa autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: Maron, Via Primo Maggio s.n.**

Numero pratica: 24/4/72

Intestazione: Gerardi Domenico

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un garage e di un muretto di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/05/1972 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locali accessori ed annessa autorimessa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) sono state realizzate, senza titolo edilizi, delle modifiche interne che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria;

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne

sanzioni amministrative pecunarie e diritti di segreteria: € 200,00

Competenze tecniche per l'esecuzione di prove in situ, la progettazione, la direzione dei lavori e il collaudo delle parti strutturali al fine di istruire la pratica di sanatoria sia presso il Comune di Brugnera che presso la Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici servizio edilizia di Pordenone : € 2.000,00

Costi per l'adeguamento dell'abitazione principale al fine della sanatoria (adeguamento strutture): € 3.500,00

Oneri Totali: € 5.700,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Locali accessori ed annessa autorimessa

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno con destinazione verde privato

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 23 del 30.04.2019
Zona omogenea:	in Zona C - Zone di espansione
Norme tecniche di attuazione:	<p>A) Destinazioni d'uso.1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a)(soppressa); b)commerciale al dettaglio; c)direzionale; d)opera di interesse collettivo; e)residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;f)servizi di interesse residenziale. 2.Le destinazioni d'uso diverse da residenziale non possono superare il 30% del volume teoricamente edificabile totale. B) Indici.1.Le opere rispettano gli indici seguenti:a)altezza: m 8,5;a1)densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 400 m2;b)distanza da confine:1)in genere: m 5;2)in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0;3)per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;c)distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;d)distanza da strada:1)di larghezza della piattaforma inferiore a m 7 o a fondo cieco: m 5;2)di larghezza della piattaforma compresa tra m 7 e m 15, se non a fondo cieco: m 7,5;3)di larghezza della</p>

	<p>piattaforma superiore a m 15, se non a fondo cieco: m 10. Il Paccon indicazione planivolumetrica può prevedere distanza inferiore; e) distanza da zona S: m 5; f) indice di fabbricabilità territoriale: m³/ha 8.000. L'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile per l'indice di fabbricabilità per destinazione d'uso residenziale, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri. Vale la norma di cui all'art. 1, comma 15; g) rapporto di copertura: m²/m²0,3; h) superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima: 1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. Per residenza almeno 1 dei 2 posti auto è realizzato a livello di terreno; 2) di relazione: 2.1) (soppresso); 2.2) di Sv commerciale al dettaglio: 60%; 2.3) di Su direzionale: 30%; 2.4) di Su di opera di interesse collettivo: 80%; 2.5) residenziale: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori, esterni alla recintazione; 2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%; i) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m²400. Omissis</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:	8000 mc/ha
Rapporto di copertura:	0.3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.5
Volume massimo ammesso:	-
Altro:	<p>L'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di cui al comma 1 sono maggiorati: 28 a) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa; b) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del</p>

	Comune di controllo del calcolo del punteggio; c) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti: 1 m3 l'indice di fabbricabilità fondiaria e 0,33 m2 il rapporto di copertura per ogni 20 m2 di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni ; d) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.Le maggiorazioni: a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto; a2) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 23 del 30.04.2019
Zona omogenea:	in Zona C - Zone di espansione
Norme tecniche di attuazione:	A) Destinazioni d'uso.1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a)(soppressa); b)commerciale al dettaglio; c)direzionale; d)opera di interesse collettivo; e)residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;f)servizi di interesse residenziale.2.Le destinazioni d'uso diverse da residenziale non possono superare il 30% del volume teoricamente edificabile totale.B) Indici.1.Le opere rispettano gli indici seguenti:a)altezza: m 8,5;a1)densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 400 m2;b)distanza da confine:1)in genere: m 5;2)in corrispondenza di edificio postoin lotto contiguo a confine: m 0;3)per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;c)distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;d)distanza da strada:1)di larghezza della piattaformainferiore

	<p>a m 7 o a fondo cieco: m 5;2)di larghezza della piattaforma compresa tra m 7 e m 15, se non a fondo cieco: m 7,5;3)di larghezza della piattaforma superiore a m 15, se non a fondo cieco: m 10. Il Paccon indicazione planivolumetrica può prevedere distanza inferiore;e)distanza da zona S: m 5;f)indice di fabbricabilità territoriale: m³/ha 8.000. L'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile per l'indice di fabbricabilità per destinazione d'uso residenziale, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri. Vale la norma di cui all'art. 1, comma 15;g)rapporto di copertura: m²/m^{20,3};h)superficie per parcheggio, fino a distanza di m 100 di percorso, minima: 1)stanziaria: 1 m²per ogni 10 m³, ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. Per residenza almeno 1 dei 2 posti auto è realizzato a livello di terreno;2)di relazione:2.1)(soppresso);2.2)di Sv commerciale al dettaglio: 60%;2.3)di Su direzionale: 30%;2.4)di Su di opera di interesse collettivo: 80%;2.5)residenziale: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori, esterni alla recintazione;2.6)di Su di servizi di interesse residenziale: 30%;i)superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m² 400. Omissis</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:	8.000 mc//ha
Rapporto di copertura:	0.3 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8.5 m
Volume massimo ammesso:	-
Altro:	<p>L'indice di fabbricabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di cui al comma 1 sono maggiorati: 28 a) per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa; b) per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presen tino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del</p>

	<p>progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;</p> <p>c) per imboschimento di terreno di seminativi esistenti: 1 m³ l'indice di fabbricabilità fondiaria e 0,33 m² il rapporto di copertura per ogni 20 m² di imboschimento. Il bosco può avere radure e stagni ;</p> <p>d) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%. Le maggiorazioni: a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto; a2) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo precedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) è stato realizzato, senza titolo edilizio, il locale lavanderia. 2) il corpo secondario (garage) è privo di certificazione di agibilità.

Regolarizzabili mediante: 1) per la lavanderia, CILA in sanatoria; 2) per il garage, la presentazione della segnalazione certificata di agibilità

Descrizione delle opere da sanare: 1) realizzazione di una lavanderia. 2) mancanza dell'agibilità del garage.

sanzioni amministrative pecunarie : € 154,00

Competenze tecniche per l'istruzione della pratica di agibilità dell'autorimessa: € 1.500,00

Costi per l'adeguamento dell'autorimessa al fine di ottenere l'abitabilità (verifica impianto elettrico ed eventuale adeguamento strutture): € 3.500,00

Competenze tecniche per l'esecuzione di prove in situ, la progettazione, la direzione dei lavori e il collaudo delle parti strutturali al fine di istruire la pratica di sanatoria sia presso il Comune di Brugnera che presso la Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici servizio edilizia di Pordenone : € 2.000,00

diritti di segreteria: € 100,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 7.254,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Richiesta di agibilità Al fine dell'agibilità dell'immobile deve essere presentata la segnalazione certificata di agibilità che deve contenere in allegato: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di agibilità; b) certificato di collaudo statico ovvero dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi. Essendo tale documentazione mancante lo scrivente ha calcolato a corpo gli oneri necessari per la loro produzione, tali oneri comprendono i lavori necessari per la messa a norma del garage e dei suoi impianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locali accessori ed annessa autorimessa

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 23 del 30.04.2019
Zona omogenea:	V di Verde privato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Destinazioni d'uso. 1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) esistente. In edificio residenziale o in complesso costituito da edificio residenziale e edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, indipendente da funzionalità alla conduzione di fondi e da requisiti soggettivi dell'utilizzatore, senza demolizione se non di parti accessorie. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'edificio agricolo dismesso o sottoutilizzato se questo ha congiuntamente le caratteristiche seguenti: 1) distanza da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 e da allevamenti zootecnici di consistenza superiore a 50 Uba una distanza minima di metri 150. E' ammessa distanza minore previo parere favorevole dell'Aas; 2) un corpo principale di 2 o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di pietra, sasso o mattone; 3) se isolato rispetto a edificio residenziale: volume geometrico superiore a m3 400; b) ricettiva, senza demolizione se non di parti accessorie, per ricreazione di tipo sportivo o culturale e somministrazione di pasti e bevande preminentemente tipiche locali; c) (soppressa); d) agricola, per le attività produttive seguenti: 1) coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura e vivaismo; 2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica; 3) vendita di prodotti aziendali, e altri strettamente strumentali o complementari. Sono assimilate a opere agricole le opere per attività artigianale agricola e attività commerciale agricola come previste dalla legge regionale 19/2009, articolo 5, comma 1, lettere l) e m); e) di accessori residenziali. Le opere sono ammesse solo se connesse funzionalmente a edificio residenziale, alla distanza da questo massima di m 150; f) di verde, per protezione, arredo e ricreazione. 1 bis. Nelle aree già appartenenti al piano per insediamenti produttivi tra via Ungaresca e via Prà e già distinte in catasto al foglio 15, particella 201, foglio 16, particelle 224, 289 e 456, foglio 16, particelle 149, 150 e 344, foglio 16, particella 200, foglio 20, particelle 26 e 226, foglio 20, particella 28, foglio 20, particella 232, foglio 20, particelle 334 e 424 è comunque ammessa una abitazione aggiuntiva per ogni insieme di immobili come qui indicati, indipendentemente dalle previsioni di cui al</p>

	comma 1, lettera a). / ter. Nelle aree comprese nel piano per insediamenti produttivi tra via Ungaresca e via Prà sono comunque ammesse abitazioni aggiuntive per gli addetti della zona industriale già oggetto del piano per insediamenti produttivi negli edifici, esistenti o ricostruiti, a distanza da via Ungaresca, via Taglio e via Prà pari o superiore a metri 10. 2. Sono ammesse anche: a) attrezzature per ricreazione di tipo sportivo o culturale non costituenti volume, in area di pertinenza di edifici; b) opere seguenti: 1) manutenzione e sistemazione di strade, corsi d'acqua, argini e condutture. L'opera comprende anche rettifica, ove necessaria per motivi di sicurezza, funzionalità o igiene pubblica; 2) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere; OMISSIS cfr. certificato di destinazione Urbanistica allegato
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:	in generale 0.05 mc/mq
Rapporto di copertura:	in generale 0.025 mq/mq
Altezza massima ammessa:	in generale 6 m o pari ad esistente + 0.5 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno con destinazione verde privato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Civile abitazione**

l'immobile è ubicato in via Primo Maggio s.n. nella Frazione di Maron del Comune di Brugnera. L'immobile fa parte di una palazzina di due piani composta da due civile abitazioni (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 48).

L'immobile, ubicato al piano primo, è formato da: un soggiorno, tre camere, una cucina, più accessori (un bagno, due disimpegni).

Nel dettaglio l'immobile è così composto:

- il soggiorno, superficie netta di circa 16,0 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 12 alla 15);
- la camera 1, superficie netta di circa 15,8 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 16, 17);
- la camera 2, superficie netta di circa 11,4 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 18, 19);
- la camera 3, superficie netta di circa 16,0 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 20, 23);
- la cucina, superficie netta di circa 10,7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 24, 25);
- il bagno, superficie netta di circa 5,4mq (cfr. allegato 5 foto n°.26, 27);
- il balcone, superficie netta di circa 21,0 mq (cfr. allegato 5 foto n°.28, 31);

h) il disimpegno1, superficie netta di circa 4,1 mq (cfr. allegato 5 foto n°.10, 11);

i) il disimpegno 2, superficie netta di circa 16,0 mq (cfr. allegato 5 foto n°.32, 34).

L'altezza utile degli ambienti è di circa 2.72 m.

Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 750 mq, tale corte è presente sia sul prospetto anteriore che posteriore dell'immobile, sia sul lato ovest (cfr. allegato 5 foto dalla n°.1 alla 9).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito negli anni 1960, e successivamente ristrutturato nel 1968, ha struttura portante in muratura, esposizione a nord a sud, ad ovest e parzialmente ad est.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Baldev Sandhu- Piena proprietà

Cod. Fiscale: SNDBDV68P06Z222J - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: si veda nota - Data Matrimonio: 12-12-2001

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **510,00**

E' posto al piano: terra, e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n. di via Primo Maggio; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.72

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in scadenti condizioni presentano delle lesioni agli intonaci, danni da infiltrazioni di umidità di risalita.

• Finiture interne ed impianti (cfr. foto dalla n. 39 a n.48).

1) l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura la pittura si presenta fortemente danneggiata; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata:

a) in mattonelle di ceramica (ambienti: cucina, soggiorno, bagni, disimpegni);

b) in pannelli di laminato sovrapposti alla persistente pavimentazione (ambienti: camera 1);

c) in parquet di legno (ambienti: camera 2, 3);

d) marmo (scale di accesso al piano primo).

Gli infissi interni, in scadenti condizioni e danneggiati, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, sono alcuni in legno ed alcuni in alluminio e sono in scadenti condizioni, non sono dotati di vetrocamera ed alcuni si presentano danneggiati. L'impianto elettrico, idrico sono in condizioni scadenti e non sono dotati di certificati di conformità.

L'immobile è dotato di:

a) impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano (marca Ferroli, modello Innox), una rete di distribuzione in tubo zincato in parte coibentato e corpi radianti radiatori in acciaio.

Il perito estimatore ha accertato che

1. sul soffitto dell'appartamento dell'esecutato, nelle camera 2 e 3, vi sono estese macchie, che interessano l'intradosso del solaio della stanza e le pareti, con evidente manifestazione di efflorescenze e di muffe.

2. sul soffitto e su una parete dell'appartamento dell'esecutato, nel locale cucina, vi sono estese macchia, con evidente manifestazione di efflorescenze e di muffe.

3. sul soffitto e su una parete del bagno vi sono estese macchia, con evidente manifestazione di efflorescenze e di muffe.

Il Perito Estimatore ha condotto delle indagini per stabilire le cause che hanno determinato gli inconvenienti denunciati, accertando che la causa è dovuta alla precarietà e vetustà della copertura. In particolare:

• la copertura posta al piano superiore, sovrastante all'appartamento dell'esecutato, necessita urgenti interventi di manutenzione straordinaria. E', infatti, evidente la vetustà e precarietà delle grondaie, del

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 105 / 2019

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra e primo	superf. esterna lorda	1,00	114,00	€ 600,00
Giardino	sup reale netta	0,10	2,50	€ 600,00
Giardino	sup reale netta	0,02	7,00	€ 600,00
balcone	superf. esterna lorda	0,35	7,35	€ 600,00

130,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre-2018

Zona: Brugnara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Locali accessori ed annessa autorimessa**

I locali accessori sono ubicati in via Primo Maggio s.n. nella Frazione di Maron del Comune di Brugnera (cfr. allegato 5 foto da n°. 49 al n°. 73).

I locali sono composti da:

- 1) un primo corpo, confinante con il lato est dell'edificio principale, in cui sono ubicati: due cantine ed un sovrastante fienile,
- 2) un secondo corpo, confinante con il lato est del primo corpo secondario, in cui sono ubicati, al piano terra, tre locali con destinazione pollaio, un ripostiglio, un wc e un locale per il ricovero attrezzi; mentre al piano primo è ubicata una legnaia.
- 3) un terzo corpo, confinante con il lato nord del secondo corpo in cui sono ubicati una autorimessa e

la lavanderia;

4) una soffitta, dal vano scala e dalla centrale termica, questi locali sono ubicati nel corpo principale.

Il primo corpo è composto da:

- Al piano terra:

a) una cantina 1 ha una superficie netta di circa 5,7 mq (cfr. allegato 5 foto n. 51 e n. 52);

b) una cantina 2 ha una superficie netta di circa 12,7 mq (cfr. allegato 5 foto n. 53 e n. 54);

- Al piano Primo

a) un fienile ha una superficie netta di circa 18,4 mq (cfr. allegato 5 foto n. 51 e n. 52).

Il secondo corpo è composto da:

a) un locale pollaio 1 ha una superficie netta di circa 3,0 mq (cfr. allegato 5 foto n. 59, 60 e 62);

b) un ripostiglio ha una superficie netta di circa 4,3 mq (cfr. allegato 5 foto n. 61);

c) un locale pollaio 2 ha una superficie netta di circa 3,95 mq (cfr. allegato 5 foto n. 63);

d) un locale pollaio 3 ha una superficie netta di circa 5,1 mq (cfr. allegato 5 foto n. 64);

e) un locale w.c. ha una superficie netta di circa 0,9 mq (cfr. allegato 5 foto n. 65);

f) un locale ricovero attrezzi ha una superficie netta di circa 11,7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 66, 68);

g) una legnaia ha una superficie netta di circa 20,0 mq (cfr. allegato 5 foto n. 69);

Il terzo corpo è composto da: un autorimessa ha una superficie netta di circa 21,5 mq (cfr. allegato 5 foto n. 55, 56, 70, 71), e da una lavanderia ha una superficie netta di circa 8 mq (cfr. allegato 5 foto n. 72, 73).

L'autorimessa si presenta chiusa su quattro pareti ed è stata realizzata in muratura e dotata di portone scorrevole in acciaio zincato. Dalla visione dei luoghi si riporta le caratteristiche costruttive della struttura:

1) pavimento battuto di cemento;

2) copertura piana (soffitto in laterocemento);

3) le pareti si presentano al rustico.

L'autorimessa è in uno scarso stato di manutenzione.

La soffitta sovrastante all'abitazione principale ha una superficie di circa 118,0 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 35 alla 38), mentre al piano terra, sottostante all'abitazione principale, sono ubicati: a) l'ingresso, la centrale termica (in comune con l'altra unità immobiliare) e la scala di accesso al piano primo. Gli ambienti elencati hanno una superficie complessiva netta di circa 12,4 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n. 6 alla n. 9, n. 39 e n. 40).

L'altezza media degli ambienti al piano terra è di circa 2,58 m per il corpo 1, di circa 2,13 m per il corpo 2 (escluso il deposito attrezzi) e di circa 2,05 m per il corpo 3 (cfr. planimetria).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito negli anni 1960, ha struttura portante in muratura.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Baldev Sandhu- Piena proprietà

Cod. Fiscale: SNDBDV68P06Z222J - Residenza: Brugnera - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: si veda nota - Data Matrimonio: 12-12-2001

Eventuali comproprietari:

SANDHU Malkiat - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **275,00**

E' posto al piano: terra, e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n. di via Primo Maggio; ha un'altezza utile interna di circa m. varia

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in scadenti condizioni presentano delle lesioni agli intonaci, danni da infiltrazioni di umidità di risalita.

Gli infissi in legno sono in scadenti condizioni, non mantenuti e danneggiati.

Il perito estimatore ha accertato che i corpi accessori versano in uno stato di manutenzione pessima , vi sono estese macchie, che interessano l'intradosso del solaio dei locali e le pareti, con evidente manifestazione di efflorescenze e di muffe. Le coperture della legnaia, del fienile e del ricovero attrezzi versano in condizioni statiche precarie.

I rimedi atti ad ovviare alla situazione dei luoghi accertata dal Perito sono:

- il rifacimento totale delle coperture.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dei corpi accessori è da definirsi nel complesso scadente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**
Note: copertura corpi 1 e 2.

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **mediocre**
Note: Garage

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **legno** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia**
tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	superf. esterna lorda	0,50	12,50	€ 600,00
locali accessori (pollai, legnaia, fienile, ripostigli, lavanderia, ricovero attrezzi, ecc)	superf. esterna lorda	0,20	21,20	€ 600,00
superficie accessoria soffitta	superf. esterna lorda	0,20	25,60	€ 600,00
superficie accessoria piano terra abitazione	superf. esterna lorda	0,35	5,60	€ 600,00

principale				
64,90				

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre-2018

Zona: Brugnara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **terreno con destinazione verde privato**

Il terreno fa parte di un'area caratterizzata dalla forte frammentazione e dai limiti per lo più irregolari e curvilinei dei fondi, spesso condizionati dalla presenza di piccoli corsi d'acqua; tali caratteristiche si accentuano in prossimità dei centri urbani. Molte siepi arbustive, costituite da vegetazione riparia, si sviluppano in corrispondenza dei fossi e di canali che delimitano i campi. Le visuali panoramiche dell'area sono fortemente condizionate da uno sfondo caratterizzato dalla presenza di un edificio industriale. L'intorno presenta dunque un ridotto valore paesaggistico a causa della presenza di aree fortemente antropizzate.

Suoli franco-limosi, con scheletro assente, alcalini, moderatamente ben drenati.

L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dall'insufficiente disponibilità d'ossigeno.

La viabilità di accesso al terreno è costituita da una strada priva solo negli ultimi metri di pavimentazione bituminosa.

Limitrofo al terreno vi è un canale artificiale, la particella al momento del sopralluogo si presentava incolta.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di Baldev Sandhu- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: SNDBDV68P06Z222J - Residenza: Brugnara - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: si veda nota - Data Matrimonio: 12-12-2001

Eventuali comproprietari:

SANDHU Malkiat - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **590,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
 Tessitura prevalente franco-limoso
 Sistemazioni agrarie Sul lato est canale di scolo - irrigazione
 Sistemi irrigui presenti no
 Colture erbacee no
 Colture arboree no
 Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente
 Condizioni generali dell'immobile:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
verde privato	sup reale netta	1,00	590,00	€ 9,03
			590,00	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Per l'abitazione ed i locali accessori:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il Perito Estimatore ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Per il terreno

Considerando la destinazione a verde privato e non essendoci sul mercato termini di confronto sul quale basare una stima, il valore equo da attribuire al terreno si colloca in una forbice nella quale il valore minimo è rappresentato dal valore agricolo ed il valore massimo dal valore di un giardino pertinenziale ad un fabbricato.

Nel primo caso valgono i valori agricoli medi per la Regione Agraria n. 3 (zona N. 10 pianura: pianura tra Cellina e Livenza) e riferiti al 2018. Per la destinazione ad orto, alla quale possono essere ragguagliati i giardini ed il verde privato il valore tabellare indica in € 60.500/ha (6.05 euro/mq).

Se invece l'area viene considerata come giardino pertinenziale di un fabbricato, ad essa è possibile attribuire un valore unitario di € 12/mq.

Fra i due valori sopra indicati si assume come valore equo la loro media aritmetica, vale a dire: $(€ 6.05 + € 12) : 2 = € 9.03/mq$.

Elenco fonti:

Catasto di Brugnera;

Ufficio tecnico di Brugnera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600- 900 €/mq

8.2 Valutazione corpi:

Civile abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.957,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie principale al piano terra e primo	114,00	€ 600,00	€ 68.400,00
Giardino	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
Giardino	7,00	€ 600,00	€ 4.200,00
balcone	7,35	€ 600,00	€ 4.410,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.510,00
stato di manutenzione, vetusta al di sotto del valore ordinario	€ -23.553,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 77.500,00
stato di manutenzione, vetusta al di sotto del valore ordinario	€ -23.250,00
Valore Corpo	€ 54.603,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 54.603,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.603,50

Locali accessori ed annessa autorimessa. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.364,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
autorimessa	12,50	€ 600,00	€ 7.500,00
locali accessori (pollaii, legnaia, fienile, ripostigli, lavanderia, ricoveroattrezzi, ecc)	21,20	€ 600,00	€ 12.720,00
superficie accessoria soffitta	25,60	€ 600,00	€ 15.360,00
superficie accessoria piano terra abitazione principale	5,60	€ 600,00	€ 3.360,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.940,00
stato di manutenzione, vetustà al di sotto del valore ordinario	€ -15.576,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 37.500,00
stato di manutenzione, vetusta al di sotto del valore ordinario	€ -15.000,00
Valore Corpo	€ 22.932,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.932,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 11.466,00

terreno con destinazione verde privato. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.327,70.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
verde privato	590,00	€ 9,03	€ 5.327,70

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.327,70
Valore Corpo	€ 5.327,70
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.327,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.663,85

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Civile abitazione	Abitazione di tipo economico	130,85	€ 54.603,50	€ 54.603,50

	[A3]			
Locali accessori ed annessa autorimessa	Magazzini e locali di deposito [C2]	64,90	€ 22.932,00	€ 11.466,00
terreno con destinazione verde privato	agricolo	590,00	€ 5.327,70	€ 2.663,85

8. 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%) € 12.429,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 12.954,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si€ **57.479,72** trova:

Allegati

- 1) Documentazione estratte presso l'ufficio del territorio:
 - a) una planimetria catastale dell'immobile al piano primo;
 - b) una planimetria catastale dei locali accessori;
 - c) una planimetria catastale dell'autorimessa;
 - d) una porzione del foglio di mappa;
 - e) cinque visure storiche dei terreni e dei fabbricati;
- 2) documenti inviati:
 - a) richiesta atti Anagrafe del Comune di Brugnera;
 - b) richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Brugnera;
 - c) richiesta di un certificato di destinazione urbanistica Comune di Brugnera;
 - d) richiesta atti Agenzia delle Entrate;
- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) documentazione fotografica (83 foto);
- 5) documentazione urbanistico - edilizia:
 - a) permesso di costruzione del 10 agosto 1960;
 - b) autorizzazione di abitabilità del 1961;
 - c) licenza di costruzione per lavori edili n. 36-14-68;
 - d) licenza di esecuzione di lavori edili n. 24-04-72;
 - e) agibilità parziale n. 16-2008;
 - f) autorizzazione allo scarico;
 - g) dichiarazione di conformità e rapporto di controllo;
 - h) un certificato di destinazione urbanistica;
- 6) una copia semplice dell'atto di provenienza;
- 7) documenti rilasciati:
 - a) un documento rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Brugnera;
 - b) un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- 8) documentazione energetica:
 - a) una copia del deposito dell'attestato di prestazione energetica;
 - b) una copia dell'attestato di prestazione energetica;
- 9) un rilievo dell'immobile;

- 10) cinque ispezione ipotecarie;
- 11) perizia con omissione dati sensibili.

Data generazione:
07-01-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita