

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Guber Spa quale procuratore
speciale della Oasis Securation
S.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **187/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

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

Beni in **Prata Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Ghirano**
Via Leonardo da Vinci n.49

Lotto: 001

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: Capannone e locali di servizio.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Ghirano, via Leonardo Da Vinci

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 22, particella 629, indirizzo Via Leonardo da Vinci , piano T-1, sezione censuaria Prata di Pordenone, categoria D/7, rendita € 13.293,60

Derivante da: Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

Confini: a est: con particella al foglio 22 n°. 35 e n°. 357 ;

a sud : con particella al foglio 22 n°. 614 e n°. 615 e con via Leonardo da Vinci;

a nord: con particella al foglio 22 n°. 616;

a ovest: con particella al foglio 22 n°. 617.

Note: Secondo le attuali risultanze catastali esiste una differenza con la descrizione del pignoramento in quanto l'immobile è identificato al Catasto Urbano del Comune di Prata di Pordenone al foglio 22 partita 629 (dato derivante da variazione del 28/11/2011 n. 76587.1/2011 in atti dal 28/11/2011, protocollo n. Pn 0283032, Bonifica Identificativo Catastale). Si precisa che, anteriormente alla data del 28-11-2011, era identificato al foglio 22 del N.C.T. del Comune di Prata di Pordenone, particella 38. Si precisa, inoltre che al Catasto terreni del Comune di Prata di Pordenone la particella al folio 22, n. 629 risulta ente Urbano.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Planimetria Catastale è difforme dallo stato dei luoghi in quanto:

1) nel locale individuato nella planimetria catastale come ripostiglio, è stato realizzato un bagno ed è stata chiusa il vano di una porta che metteva in comunicazione lo stesso locale con il Capannone.

2) nel locale capannone, invece, è stata costruita una parete divisoria al confine sud, è stato allargato e trasformato il vano di due finestra sul prospetto est in un vano porta di accesso al Capannone ed è stato chiuso un vano di una porta di accesso.

3) nel locale officina è stato realizzato un piccolo locale adibito a centrale termica.

Regolarizzabili mediante:

Note: Non si ritiene necessario ai sensi delle indicazioni del mandato (cfr. Mandato dell'III.mo G.E., pagina 2 punto 14) eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto non ritenute dallo scrivente essenziali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il foglio di mappa è difforme dallo stato dei luoghi in quanto non riporta la sagoma dei locali officina, silos, centrale termica, verniciatura.

Note: Il C.T.U. ai sensi delle indicazioni del mandato (cfr. Mandato dell'III.mo G.E., pagina 2 punto 14) ha eseguito le variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto variazioni essenziali. Al momento del deposito della presente relazione di c.t.u. la pratica è in lavorazione presso l'agenzia del Territorio.

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ghirano è una frazione del comune di Prata di Pordenone (PN). Sorge a 15 metri di altitudine alla confluenza tra i fiumi Meduna e Livenza.

L'economia del paese si basa sull'agricoltura (principalmente mais, soia e vigneti) e sul settore secondario, grazie alla presenza di molteplici attività produttive del circuito detto "del Mobile", nato negli anni cinquanta in seguito al rientro degli emigrati ed oggi in piena crisi. Di notevole importanza è stata la spinta che il Mobifificio Durante ha dato all'industria locale sin dalla sua fondazione. Negli anni ottanta con la liquidazione del mobifificio è iniziato il declino del settore.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 18/10/2011 per l'importo di euro 800 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile.

Note: Il canone mensile è stato di 605 euro per il trimestre ottobre -dicembre 2011 e di euro 968 mensili dal gennaio 2012. Il deposito cauzionale è pari a 2.400 euro.

Il C.T.U. ritiene tale canone di locazione congruo.

Contratto registrato a Castelfranco Veneto il 18/10/2011 ai nn.2953 serie 3 atti privati, scadenza il 01/10/2016.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il capannone è stato oggetto di una scrittura privata (contratto di locazione). mentre gli altri edifici facenti parte dell'immobile sono occupati dal sig. che ivi esercita la sua attività commerciale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Guber Spa contro [REDACTED]
iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7930 5982

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Altre limitazioni d'uso:*

la vendita avviene con tutti i vincoli gli obblighi e Servitù costituiti e richiamati con atto del 17.11.1980 n. 53809 di rep. dal notaio Giorgio Bevilacqua (cfr. allegato 7b).

Note: Secondo le attuali risultanze catastali esiste una differenza con la descrizione del pignoramento in quanto l'immobile è identificato al Catasto Urbano del Comune di Prata di Pordenone al foglio 22 partita 629 (dato derivante da variazione del 28/11/2011 n. 76587.1/2011 in atti dal 28/11/2011, protocollo n. Pn 0283032, Bonifica Identificativo Catastale). Si precisa che anteriormente alla data del 28-11-2011 era identificato al foglio 22 del N.C.T. del Comune di Prata di Pordenone, particella 38. Si fa presente che i dati indicati nel pignoramento, pur se differenti a quelli attuali, consentono di individuare il bene.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Guber Spa contro derivante da atto di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 516000 - Importo capitale: € 258000
rogito notaio Sasso del Verme Fabrizio in data 02/07/2002 ai nn. 2.075 iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 10/07/2002 ai nn. 11856 2036

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il C.T.U ha accertato che non è conforme a quanto previsto dal D.M. 14 luglio 1989 n. 236.

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile.


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

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U. ha accertato presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio Provinciale del Territorio Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta (cfr. allegato 11 Ispezione da base informatica).

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: quota 100/100, dal 29/12/1981 dal **07/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Bevilacqua in data 29/12/1981 ai nn. 57149 trascritto a Pordenone in data 26/01/1982 ai nn. 946 787

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: 
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione silos

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Gli altri immobili che fanno parte del bene 001 sono stati edificati ante il 1962

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: autorizzazione ad ampliare dei capannoni ad uso mobilificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 5771

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Il C.T.U. ha accertato che nel locale Capannone sono state allargati i vani di due finestre per creare un vano porta e che sono state chiuse due vani porta che collegavano il capannone con l'esterno.

Il C.T.U. ha inoltre accertato che all'interno del locale officina è stato realizzato un piccolo locale con destinazione centrale termica ed è stata trasformata un vano finestra in un vano porta di accesso al locale stesso.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: apertura e chiusura di vani porte su pareti esterne, creazione di tramezzature nel locale officina e trasformazione di un vano finestra in vano porta.

scia in sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 2.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante 22 approvata D.C.64 del 20.12.2001, variante 23 approvata D.C.32 del 15.06.2004; variante 25 approvata D.C. 5 del 28.01.2005
Zona omogenea:	D3 insediamenti industriali esistenti
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:	0.6 mq/mq, o pari ad esistente più 200 mq/ unità funzionale
Rapporto di copertura:	0.6 mq/mq, o pari ad esistente più 200 mq/ unità funzionale
Altezza massima ammessa:	8,00 o pari a quella esistente se superiore

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità dello stati dei luoghi rispetto alle tavole di progetto depositate al Comune.

Regolarizzabili mediante: ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) è stata chiusa tramite tamponamenti una preesistente tettoia in cemento armato creando così il locale ripostiglio 1, al cui interno è stato inoltre ricavato un locale W.C.;
- 2) è stata installata un tettoia sorretta da lame in acciaio con copertura in resina plastica nella corte esterna.

ripristino dei luoghi: € 3.000,00

Note: Il C.T.U. ha svolto delle indagini al Comune di Prato di Pordenone a nome sia dell'esecutato che dei precedenti dante causa [redacted] accertando che esistono agli atti solo delle planimetrie difformi allo stato attuale dei luoghi. L'opera non è sanabile in quanto non esiste la conformità allo strumento urbanistico vigente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto Capannone e locali di servizio**

L'immobile è composto da:

- 1) un capannone;
- 2) un locale di servizio con destinazione ripostiglio (indicato come edificio 1);
- 3) un edificio di servizio con destinazione ripostiglio (indicato come edificio 2);
- 4) tre locali di servizio con destinazione officina, centrale termica, locale verniciatura, e un silos;
- 5) una corte esterna.

L'immobile è situato in una posizione semicentrale del Comune di Ghirano (cfr. allegato 5, foto dalla n.1 alla n. 8), in una zona prevalentemente adibita ad attività artigianali - produttive; l'immobile deriva dal frazionamento dell'ex [redacted]. L'immobile è stato edificato in più riprese: il capannone e l'edificio 2 antecedentemente il 1962; mentre l'officina, la centrale termica, il silos nel 1962; invece per quanto riguarda i locali wc del capannone nel 1968.

Il capannone e l'edificio 1 sono composti da un sol piano fuori terra, mentre l'edificio 2 è composto da due piani fuori terra.

I tre locali di servizio con destinazione officina, centrale termica, locale verniciatura, e il silos sono inseriti tra due capannoni.

Il capannone è ubicato in posizione prossima a via Leonardo Da Vinci e ha due ingressi: uno attraverso un strada d'accesso posta su via Leonardo Da Vinci e un altro da una viabilità interna a servizio di tutto il complesso artigianale.

Nella zona antistante il capannone a nord - est vi è un'ampia corte destinata a parcheggi.

la zona retrostante al capannone è servita da viabilità di interna, dalla quale è possibile accedere a vari capannoni facenti parte del complesso.

Il Capannone (cfr. allegato 5, foto dalla n.9 alla n. 37) ha struttura in cemento armato ed è composto da due parti:

a) una prima parte ha :

- 1) struttura in elevazione a telai longitudinali;
- 2) copertura a volta a spinta contrastata da tiranti in acciaio;
- 3) orditura principale copertura: travi ad arco in c.a..

La parte in oggetto presenta tre navate con una luce di circa 6.80 m, mentre la luce delle tre campate è di circa 11,00. L'altezza minima interna del capannone è di m. 3.70 mentre l'altezza massima interna è di m 6,50.

b) una seconda parte ha :

- 1) struttura in elevazione a telai longitudinali;
- 2) copertura piana non spingente in c.a.;

questa parte presenta tre navate con una luce di circa 6.80 m. L'altezza interna del capannone è di m. 3,60.

Le dimensioni massime interne dell'intero Capannone sono: larghezza 21.60 m, lunghezza 44.8 m.

Il Capannone è dotato di locale servizi igienici composto da un antibagno delle dimensioni nette di 4.2 mq e da tre bagni delle dimensioni complessive di 4.4 mq.

La superficie commerciale del capannone è di circa 940 mq.

• Struttura e finitura esterne: Il capannone presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito precedentemente il 1962, ha esposizione a nord - est, e a sud -ovest, il pavimento in battuto di cemento si presenta in condizioni sufficienti, la copertura è vetusta e presenta molti punti di infiltrazione dell'acqua meteorica. Lo stato della facciata del capannone così come quello degli intonaci interni è scadente. Lo stato degli impianti idrico, fognario ed elettrico è scadente.

I locali officina, centrale termica, verniciatura ed il silos (cfr. allegato 5, foto dalla n.38 alla n. 51) si trovano al confine sud - ovest della particella. I locali si trovano compresi tra due capannoni e ad essi (fatta eccezione per il locale verniciatura) si accede da una viabilità interna a servizio di tutto il complesso artigianale. La superficie commerciale dei locali è di circa 372 mq.

- a) Il locale officina con struttura portante in cemento armato copertura in parte piana in c.a e in parte in ondulina trasparente in resina plastica in parte demolita; la superficie netta è di circa 86 mq , l'altezza interna è di circa 4,30 m; in tale locale è stata ricavato un nuovo locale di circa 10 mq. Si fa presente che causa la vetustà degli infissi non è stato possibile accedere al nuovo locale. L'officina si presentava sgombrato da macchinari e attrezzature.
- b) Il locale centrale termica, con struttura portante in c.a, e copertura in c.a , ha dimensioni di circa 80 mq, altezza interna di circa 4,30 m. Il locale è interposto tra l'officina e il silos ed è con essi comunicanti. Al momento del sopralluogo la centrale termica era stata smantellata e il locale si presentava sgombrato da macchinari e attrezzature.
- c) il silos , con struttura portante mista in muratura e in c.a è costituito da cinque piani fuori terra. Il piano terra ha dimensioni interne di circa 6.4 m per 8.70 e ogni piano rientra di 15 cm rispetto al precedente. L'altezza al colmo è di circa 22 m. Non è stato possibile accedere all'interno del silos e costatarne lo stato in quanto le porte di accesso allo stesso risultavano bloccate: dall'esterno il C.T.U. ha accertato che il silos è oggetto di infiltrazioni di acqua meteoriche che hanno portato al danneggiamento degli intonaci esterni dei locali ad esso limitrofi. Inoltre, da informazioni avute dall'esecutato, il silos non è stato mai svuotato e si presenta parzialmente pieno di scarti di lavorazione (presumibilmente segatura di legno).
- d) Il locale verniciatura oggi adibito a deposito ha struttura in c.a, una superficie netta di circa 86 mq ed altezza interna di circa 3.9 m; è composto da un vano a forma di elle delle dimensioni di circa 79 mq e da un ripostiglio rettangolare di circa 7 mq. Il locale

ha accesso dalla particella 614 con la quale è comunicante.

L'edificio uno (cfr. allegato 5, foto dalla n.52 alla n. 59) è ubicato al confine nord della particella 629 ed è accessibile attraverso un strada d'accesso posta su via Leonardo Da Vinci. L'edificio uno ha struttura in cemento armato ed è ad una sola elevazione fuori terra; l'edificio ha una forma trapezoidale ed è posto tra il capannone e l'edificio 2 con il quale è comunicante attraverso due porte.

L'edificio è dotato di un bagno delle dimensioni nette di 6.6 mq e altezza 2.64.

La superficie commerciale dell'edificio uno è di circa 141 mq mentre l'altezza è di 4.25 m.

- **Struttura e finitura esterne:** l'edificio uno presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito precedentemente il 1962 (nei grafici delle tavole progettuali era rappresentato come una tettoia aperta su due lati che successivamente è stata chiusa). Il locale ha esposizione a sud, il rivestimento del pavimento si presenta danneggiato, in più punti ripristinato con un rivestimento in battuto di cemento e si presenta in condizioni scadenti, la copertura piana presenta molti punti di infiltrazione dell'acqua meteorica. Lo stato della facciata e così come quello degli intonaci interni è scadente.

L'edificio due (cfr. allegato 5, foto dalla n. 60 alla n. 73) è ubicato al confine nord della particella 629 ed è accessibile attraverso un strada d'accesso posta su via Leonardo Da Vinci.

Nella zona antistante l'edificio a nord - est vi è un'ampia corte destinata a parcheggi.

L'edificio ha struttura mista ed è composto da due elevazioni fuori terra; l'edificio ha una forma rettangolare, solai in legno e copertura a falde in legno.

La superficie commerciale del piano terra è di circa 145 mq così come quella del piano primo; l'altezza utile dell'edificio al piano terra è di 2.75 , mentre al piano primo è stata rilevata l'altezza di 3,00 m nella zona antistante la scala.

- **Struttura e finitura esterne:** l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito precedentemente il 1962, ha esposizione a sud; l'edificio ha subito notevoli infiltrazioni d'acqua meteorica dalla copertura che hanno provocato il crollo di una parte della copertura in legno e di due porzioni di solaio di copertura del piano terra. Lo scrivente ha comunicato al Custode lo stato di imminente pericolo di crollo dell'edificio in quanto le infiltrazioni di acqua piovana hanno fatto marcire l'orditura portante del tetto e del solaio; inoltre il materiale accatastato al piano primo intriso d'acqua costituisce un carico non ammissibile per il solaio. L'edificio, fatta eccezione per gli infissi al piano terra in alluminio di recente installazione, si presenta in condizioni pessime.

Infine la corte esterna ha superficie di circa 780 mq e si presenta pianeggiante di forma irregolare con superficie asfaltata e in parte coperta da una tettoia in resina plastica.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di **· Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2521**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi scadente.

Tutti gli impianti sono privi di certificazione e a parere dello scrivente C.T.U. da rifare integralmente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup reale lorda	940,00	1,00	940,00
Ripostiglio 1	sup reale lorda	141,00	1,00	141,00
Ripostiglio 2	sup reale lorda	290,00	1,00	290,00
centraie termica, officina, silos, verniciatura.	sup reale lorda	370,00	1,00	370,00
area di pertinenza asfaltata	superf. esterna lorda	780,00	1,00	780,00
		2.521,00		2.521,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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 C.T.U. 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Prata di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Prata di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Prata di Pordenone, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 300 Capannoni usati, 300 depositi.

8.3 Valutazione corpi:

Capannone e locali di servizio. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	940,00	€ 300,00	€ 282.000,00
Ripostiglio 1	141,00	€ 300,00	€ 42.300,00
Ripostiglio 2	290,00	€ 300,00	€ 87.000,00
centrale termica, officina, silos, verniciatura.	370,00	€ 300,00	€ 111.000,00
area di pertinenza asfaltata	780,00	€ 12,00	€ 9.360,00

Detrazioni al valore ordinario € 106.332,00
 Valore della stima I € 425.328,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito):

Valore della stima II € 428.571,43

Valore corpo € 426.949,72

Valore complessivo intero € 426.949,72

Valore complessivo diritto e quota € 426.949,72

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone e locali di servizio	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso	2.521,00	€ 426.949,72	€ 426.949,72

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 106.737,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 315.112,29

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 315.000,00

Allegati

- 1) Documentazione ufficio del territorio;
 - a) una planimetria catastale dell'immobile;
 - b) tre visure catastali;
 - d) un foglio di mappa.
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia:
 - a) al Sindaco del Comune di Prata di Pordenone;
 - b) all'Ufficiale dello Stato Civile di Cadoneghe;
- 3) due verbali di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (settantatré foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia;

- 7) due atti di provenienza:
a) un atto di provenienza del 29-12-1981;
b) un atto di provenienza del 17-11-1980.
8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile;
9) un attestato di prestazione energetica;
10) una scrittura Privata (contratto di locazione);
11) una ispezione ipotecaria;
12) una ricevuta di trasmissione documento Pregeo tipo mappale.
Data generazione:
09-05-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

2

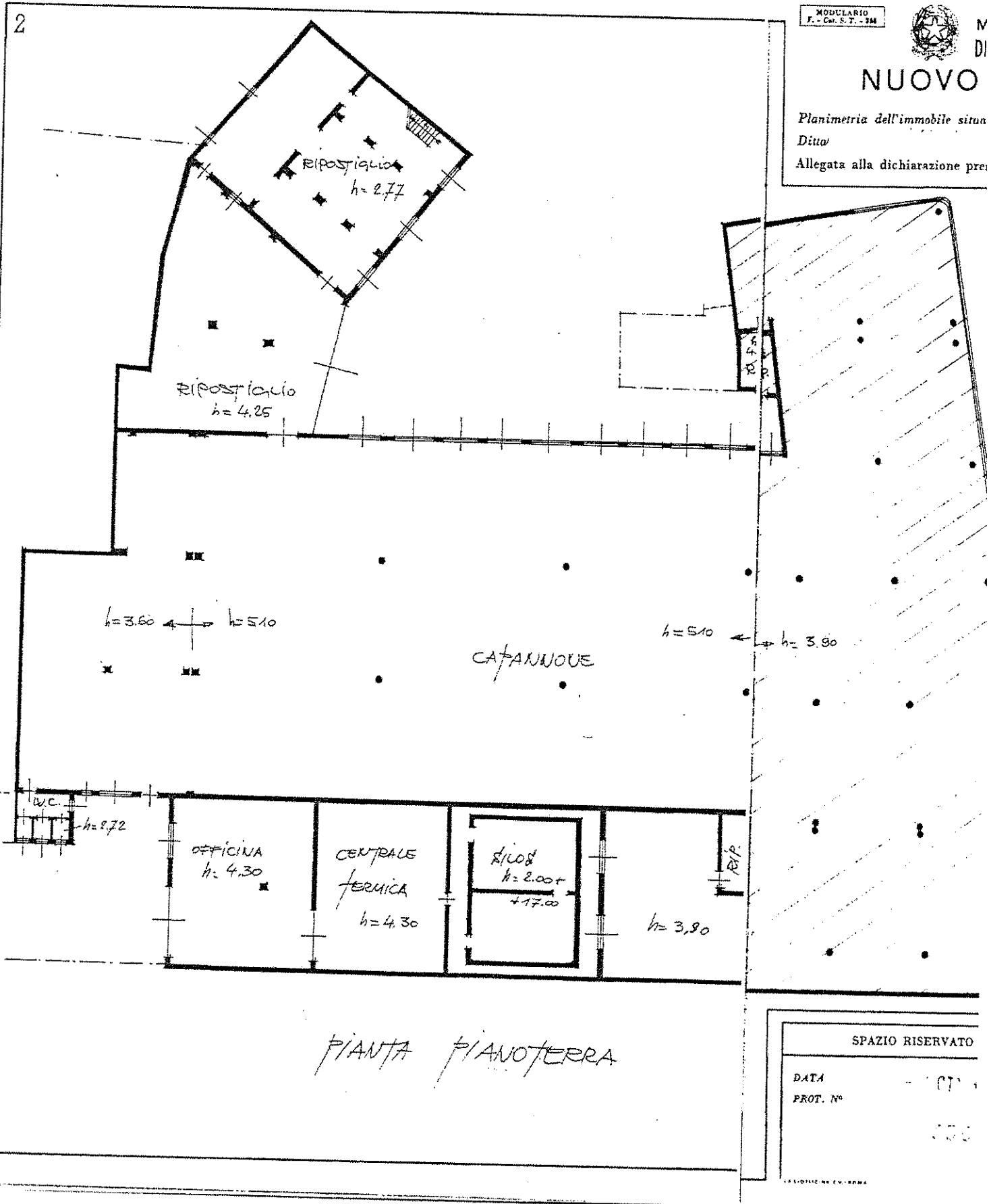
MODULARIO
L. - Col. S. T. - 384



M
DI

NUOVO

Planimetria dell'immobile situa
Ditto
Allegata alla dichiarazione pre



SPAZIO RISERVATO
DATA
PROT. N°

SPAZIO RISERVATO

DATA
PROT. N°

LA SCELTA DEL C. V. 1984

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

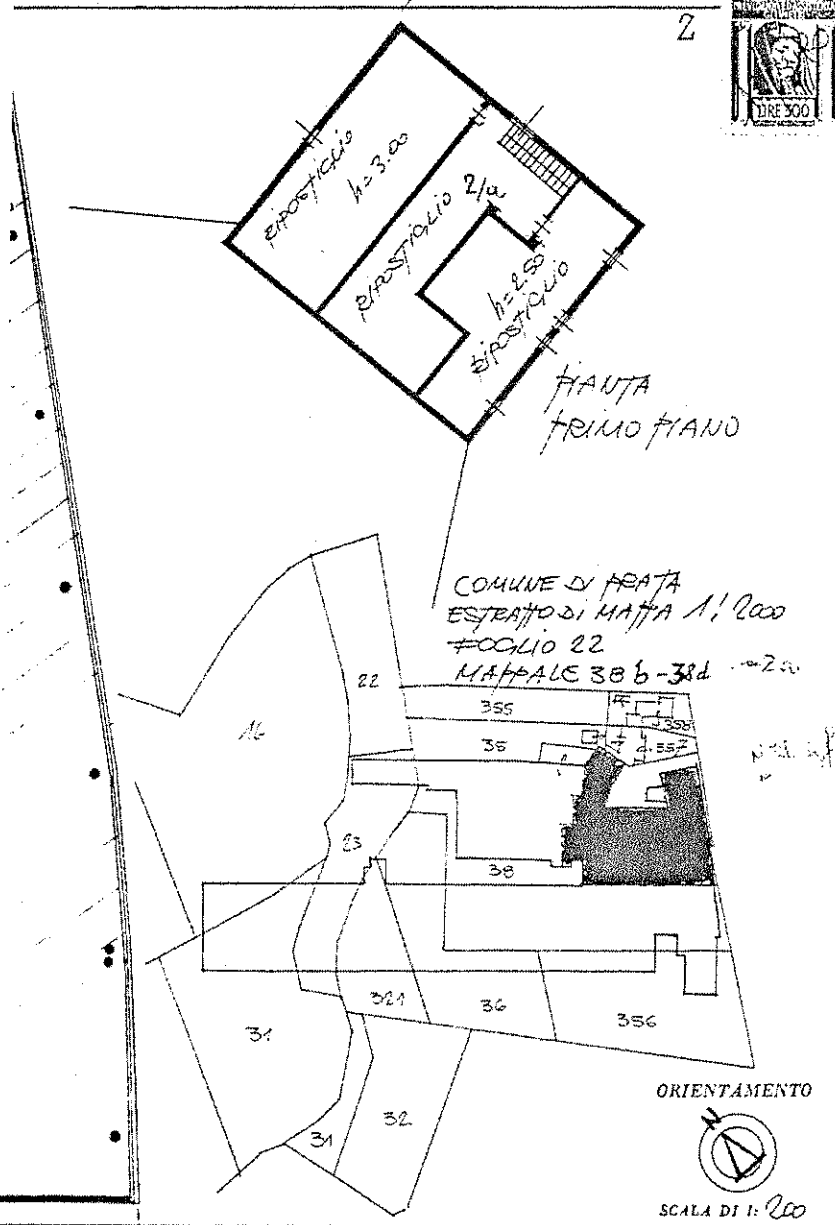
Lire 100

CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1936, N. 451)

situato nel Comune di PRATA Via GHIRANO

presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENOVE



COMUNE DI PRATA
ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
FOLLIO 22
MAPPALE 386-388

RVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PT 1980

0000

Compilata da GEOMETRA
LUCIANO SVA
 (Tavola 51) (Cognome del titolare)
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di FORDENOVE
 DATA 5 SETTEMBRE 1980
 Firma: [Signature]

Data presentazione: 20/09/1983 - Data: 04/03/2015 - n. PN0024292 - Richiedente NICITA ANTONINO
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A2(500x379) - Fatt. di scala: 1:1.5



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2015 - Ora: 11.48.50 Fine
Visura n.: PN0024299 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2015

Dati della richiesta	Comune di PRATA DI PORDENONE (Codice: G994)
Catasto Terreni	Provincia di PORDENONE Foglio: 22 Particella: 629

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz		Reddito
1	22	629	.	.	ENTE URBANO	22 50		Dominicale Agrario	
Notifica	Partita							1	Impianto meccanografico del 18/12/1984

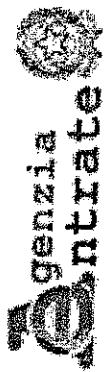
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 5729

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: NICITA



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2015

Data: 04/03/2015 - Ora: 11.48.32 Segue
Visura n.: PN0024297 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di PRATA DI PORDENONE (Codice: G994)
Provincia di PORDENONE
Catasto Fabbricati
Foglio: 22 Particella: 629

INTESTATO
I [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 28/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Class	Consistenza	Rendita
1	Urbana	22	629		A		D/7			Euro 13.293,60	Variazione del 28/11/2011 n. 76587.1/2011 in atti dal 28/11/2011 (protocollo n. PN0283032) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Indirizzo Annotazioni: VIA LEONARDO DA VINCI piano: T-1; di stadio: costituita dalla soppressione della particella cen sez fgl 22 pla 38 sub per allineamento mappe

Situazione degli intestati dal 28/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	Urbana	22	38		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Class	Consistenza	Rendita
1	Urbana	22	38		A		D/7			Euro 13.293,60 L. 25.740.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 n. 100000.1/1994 in atti dal 18/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75

Indirizzo Notifica: VIA LEONARDO DA VINCI piano: T-1; Partita: 1145 Mod.58

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/03/2015 - Ora: 11.48.32 Fine
Visura n.: PN0024297 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/03/2015

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		22	38				D/7			L. 25.740.000	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 09/03/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI piano: T-1;											
Notifica: Partita 1145 Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		22	38				D/7			L. 19.800	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI piano: T-1;											
Notifica: Partita 1145 Mod.58											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 28/1/2011

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 5729

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: NICITA



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 22/04/2015

Data: 22/04/2015 - Ora: 12.36.47

Visura n.: PNO039244 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Comune di PRATA DI PORDENONE (Codice: G994)

Provincia di PORDENONE

Catasto Terreni Foglio: 22 Particella: 38

Numero di mappa soppresso dal 27/06/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	22	38		SOPPRESSO	ha are ca 00 00			Dominicale	Agrario

Notifica

Annotazioni

unità alle particelle: 616

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 22 particella 36 - foglio 22 particella 616 - foglio 22 particella 638

VARIAZIONE GEOMETRICA del 27/06/1998 n.
3159.1/1998 in atti dal 27/06/1998

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meceanografico con atto del 12/06/1981

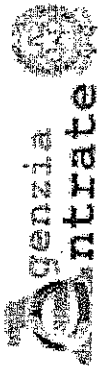
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	22	38		ENTE URBANO	ha are ca 25 30			Dominicale	Agrario

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/1981 n.
5808.1/1981 in atti dal 06/12/1996

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	22	38		ENTE URBANO	ha are ca 25 30			Dominicale	Agrario

Impianto meceanografico del 18/12/1984



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/04/2015

Data: 22/04/2015 - Ora: 12.36.47 Fine

Visura n.: PN0039244 Pag: 2

Notifica

Partita

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 10977

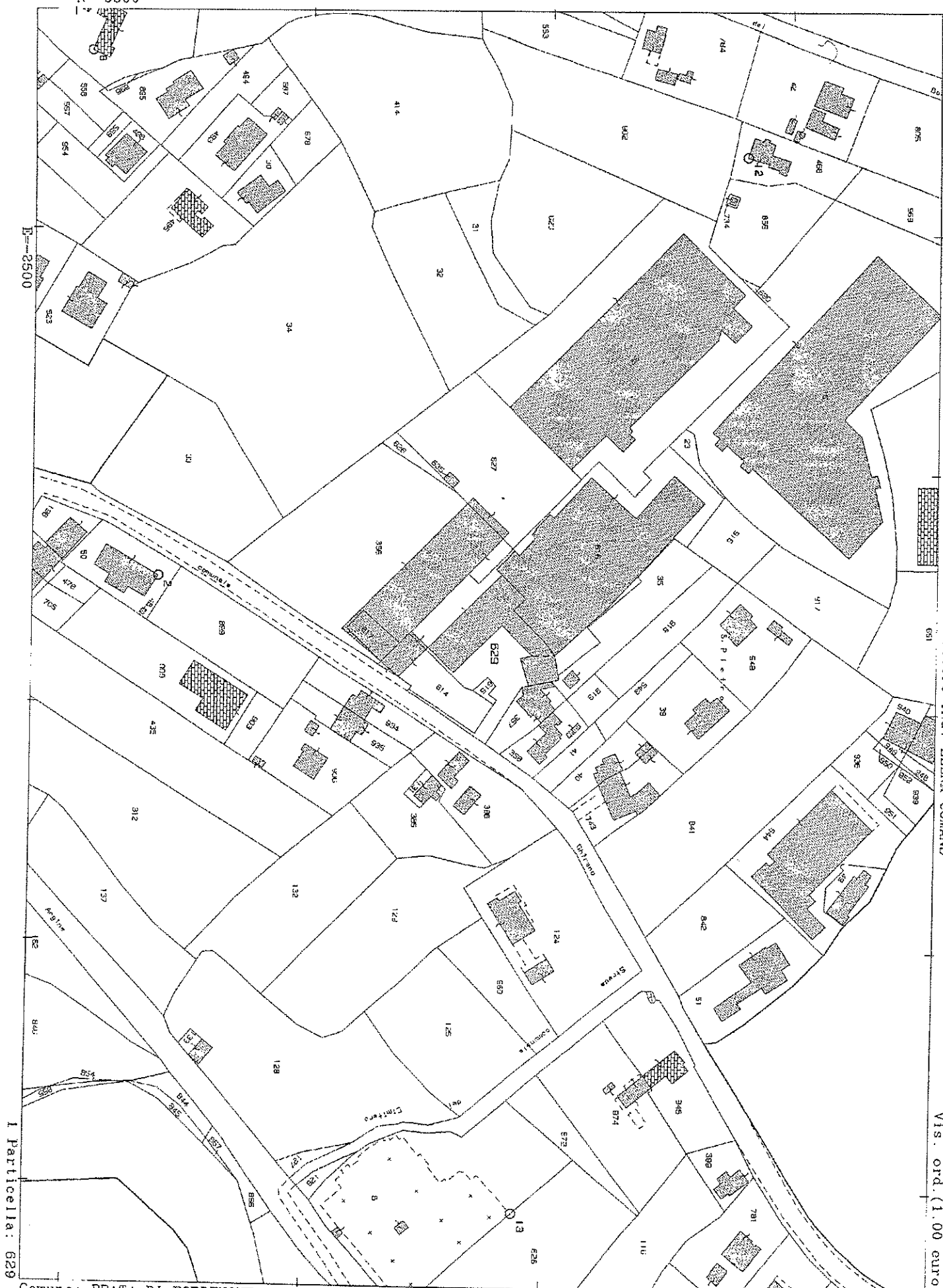
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: NICITA

N=5500

L=2500



I Particella: 629

Comune: PRATA DI PORDENONE
Foglio: 22
Richiedente: NICITA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

4-Mar-2015 11:49
Prot. n. PN0024301/2015

Comune di PRATA DI PORDENONE

Provincia di Udine

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del sig. [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED];

tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire un silos

in questo Comune: catasto foglio 28 mappale N° [REDACTED] in località Girano

Via Principale N° [REDACTED];

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data odierna;

Udito il referto dell'Ufficio Tecnico Comunale in data [REDACTED];

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data [REDACTED];

(1) [REDACTED];

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizia che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

Visto che copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Viste le norme di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 sulla disciplina delle costruzioni in zone asismiche di 1ª e 2ª categoria;

Concede il proprio

NULLA OSTA

al signor Ditta [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte,

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate

- 1). Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2). Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3). Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4). Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5). Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6). Gli assiti di cui al paragrafo 3, od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7). A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8). L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9). L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori;
- 10). È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge;
- 11). Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice od armato.
- 12). Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 per le zone asismiche di 1° e 2° categoria;

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano, in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, li 10 settembre 196 2

Timbro

IL SINDACO

Comune di PRATA DI PORDENONE

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

nato a [redacted] il [redacted]

tendente ad ottenere l'autorizzazione ~~autorizzativa~~ ad ampliare dei capannoni ad uso ~~amobi~~
in questo Comune: catasto foglio 22 mappale N° 36-321-356-322-355 Prata di Pordenone

Frazione Ghirano Via Principale N° [redacted]

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;

Vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data [redacted];

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 28.8.1968

(1) [redacted]

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 28.8.1968

Visti i regolamenti comunali di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, integrato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sui materiali da costruzione che verranno impiegati;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

Visto che copia del progetto, con i relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato, è stata depositata presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Viste le norme di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, recante provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche;

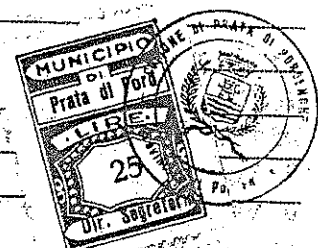
Vista l'autorizzazione del Genio Civile di [redacted] in data [redacted] N. [redacted] di protocollo [redacted]

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Sig. [redacted]

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte



perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quante per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) - i diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) - deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose e ad evitare, per quanto possibile, ogni incomodo che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori;
- 3) - il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 4) - per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5) - se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incentrasse manufatti per servizi pubblici deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso agli enti o imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) - gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Dette lanterne debbono essere collocate in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate;

7) - l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

8) - l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;

9) - è assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

10) - dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;

11) - il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione (ai sensi dell'art. 10 — ultimo comma — della legge 6 agosto 1967, n. 765);

12) - la licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza (art. 10 — decimo comma — legge 6 agosto 1967, n. 765).

13) Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone, con nota 10.9.1968, n. 2776/3020/P diretta per conoscenza anche a Cod. Spett. Ditta, prescrive:

« Venga esteso anche ai nuovi capannoni l'impianto idrico antincendi e vengano rivestiti i tiranti della volta, e vengano ultimati i lavori prescritti con nota 1628/851 del 3.6.1968. - A costruzione ultimata dovrà essere chiesta visita di collaudo. »

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale,

30 agosto

1968

Timbro

SINDACO
[Firma]