
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro: 

N° Gen. Rep. 100/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

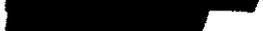
San Vito al Tagliamento
attività produttiva

Lotto 002

Spilimbergo
abitazione

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 0434376015

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 14 dicembre 2015, nell' Esecuzione Immobiliare n° 100/2015, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 18 dicembre 2015, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 2 gennaio 2016, inviata con procedura posta AR alla società esecutata e con procedura di posta elettronica all'avv.to Nadia Vettore, legale patrocinatore della esecutante e al Sostituto del custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 gennaio 2016 ore 09:00 presso il bene staggito sito in San Vito a Tagliamento via Buia, 6;

con la stessa nota s'informa:

a) che in sede di sopralluogo verrà concordato il prosieguo delle operazioni relativo all'accesso presso il fabbricato in Spilimbergo;

b) che in caso di assenza ovvero di impossibilità ad accedere ai beni staggiti, le operazioni vengono rinviate al successivo giorno 20 sempre alle ore 09:00 e se del caso con accesso forzoso;

- il giorno ed all'ora come stabiliti, senza alcun ostacolo, alla presenza del rappresentante della società conduttrice dell'immobile, della signora [REDACTED]

[REDACTED] coniuge del liquidatore della società esecutata e del collaboratore

del Sostituto del Custode, geom. Andrea Falomo, si procede ai rilievi metrici, descrittivi e fotografici, quest'ultimi ove possibile, del bene staggito;

in tale sede:

a) il rappresentante della società conduttrice l'immobile non autorizza la ripresa fotografica relativa alle parti ove si svolge l'attività produttiva per le motivazioni di cui a verbale d'accesso, vedasi allegato n° SV 01;

b) viene concordato l'accesso presso l'immobile in Spilimbergo per il giorno 19 gennaio 2016 ore 14:30;

- in tale data ed ora, alla presenza della signora [REDACTED] coniuge dell' esecutato e del collaboratore del Sostituto del custode, geom. Tomasella, si procede ai rilievi metrici, descrittivo e fotografici del bene staggito;

- in tempi diversi vengono effettuati gli accertamenti ipo-catastali e di conformità edilizia urbanistica presso i rispettivi uffici di competenza, richiedendo e producendo copia degli atti necessari e certificazioni di rito.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Buia, 6 - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - attività produttiva in San Vito al Tagliamento

Corpo: A

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED]

foglio 3, particella 1462, indirizzo via Buia, 6, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria D/1, rendita € 8031,00

Bene: via Oberdan, 6 - Gaio - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002 - abitazione in Spilimbergo

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED]
foglio 6, particella 193, subalterno 1, indirizzo via Guglielmo Marconi, 6, piano S1-T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 14, superficie 245, rendita € 903,80;

[REDACTED] foglio 6, particella 193, subalterno 2, indirizzo via Guglielmo Marconi, 6, piano T, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 1, consistenza 31, superficie 31, rendita € 43,23

2. Possesso

Bene: via Buia, 6 - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - attività produttiva in San Vito al Tagliamento

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Bene: via Oberdan, 6 - Gaio - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002 - abitazione in Spilimbergo

Corpo: A

Possesso: Occupato dall'esecutato e propria famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Buia, 6 - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - attività produttiva in San Vito al Tagliamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Oberdan, 6 - Gaio - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002 - abitazione in Spilimbergo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Buia, 6 - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - attività produttiva in San Vito al Tagliamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop., Medio Credito del Friuli Venezia Giulia SpA, [REDACTED] e Banca Popolare di Vicenza

Bene: via Oberdan, 6 - Gaio - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002 - abitazione in Spilimbergo

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop., [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Buia, 6 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - attività produttiva in San Vito al Tagliamento

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

Beni: via Oberdan, 6 - Gaio - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002 - abitazione in Spilimbergo

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Buia, 6 - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - attività produttiva in San Vito al Tagliamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Oberdan, 6 - Gaio - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002 - abitazione in Spilimbergo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Buia, 6 - San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001 - attività produttiva in San Vito al Tagliamento

Prezzo da libero: € 458.300,00

Prezzo da occupato: € 412.000,00

Bene: via Oberdan, 6 - Gaio - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 002 - abitazione in Spilimbergo

Prezzo da libero: € 120.000,00

Prezzo da occupato: € 105.000,00

Beni in **San Vito al Tagliamento (Pordenone)**

Località/Frazione **zona industriale Ponte Rosso**

via Buia, 6

Lotto: 001 - attività produttiva in San Vito al Tagliamento

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Opifici [D1] sito in San Vito al Tagliamento (Pordenone) CAP: 33078, via Buia, 6 -

Z.I.P.R.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 3, particella 1462, indirizzo via Buia, 6, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria D/1, rendita € 8031,00

trattasi di edificio a destinazione produttiva insistente su di una pertinenza esclusiva di mq.

3177,00;

Confini: - nord-ovest: via Buia - nord-est: consistenza mapp. 1461 - sud-est: consistenza mapp.

343 - sud-ovest: consistenza mapp. 1352

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

DESCRIZIONE SOMMARIA GENERALE

L'immobile oggetto d'esecuzione è ubicato nel contesto dell'ambito della zona industriale denominata Ponte Rosso gestita dal " Consorzio per la zona di sviluppo industriale del Ponte Rosso " , in comune di San Vito al Tagliamento.

Quest'ambito, sorto alla fine degli anni 1960 e primi anni 1970, sorge a ca. mt. 3600 a nord-est del capoluogo comunale di San Vito al Tagliamento, a ca. mt. 1900 ad ovest del fiume Tagliamento e a ca. mt. 2200 a sud della strada statale SS 13, asse viario di notevole importanza di collegamento tra i capoluoghi provinciali di Pordenone e Udine.

L'ambito è attraversato dalla strada regionale 463, asse viario che conduce alla suddetta SS13 verso nord ed all' autostrada A 4 – Venezia Trieste, verso sud, attraversando il centro urbano di San Vito al Tagliamento ed altri centri comunali di minor importanza.

La strada regionale 463, nel tratto interessato, costituisce la dorsale dell'intero ambito industriale suddividendolo in due sub-ambiti posizionati ai rispettivi lati, sud-est e nord-ovest, e dalla quale si dimettono, previo svincolo su ampie rotatorie, le viabilità principali interne che formano la cintura all'intero ambito.

Da quest'ultima dipartono altre viabilità aventi la mera funzione d'accesso ai vari insediamenti produttivi.

Quest'ultime, generalmente ortogonali e a fondo chiuso con rotatoria terminale a garantire una

comoda a facile inversione di marcia, sono delimitate su entrambi i lati da fasce, a fondo sterrato, destinate a stalli veicolari d'uso pubblico.

L'ambito è servito da centro di servizio ferroviario, posto all'estremità nord-ovest, che si raccorda alla stazione di Casarsa della Delizia.

All'interno dell'ambito sono presenti l'asilo nido, la mensa, il centro direzionale e di servizio, cabina primaria trasformazione dell'energia elettrica, cabina metanodotto ed all'estremità sud è presente l'impianto di depurazione acque reflue con annessa area stoccaggio rifiuti.

L'insediamento staggiato sorge all'estremità sud dell'ambito, a nord-ovest della strada regionale 463 ed a lato sud-est di via Buia, asse viario interno a fondo chiuso corrente parallelamente alla strada regionale stessa, più precisamente insiste su di un lotto frapposto fra via Buia e la SR 463. Esso fa parte di una struttura costituita da due unità produttive a divisione verticale separate da divisorio di spina longitudinale avente caratteristica di promiscuità.

L'intera struttura è inserita su di un lotto a configurazione rettangolare il cui asse maggiore corre perpendicolarmente a via Buie ed delimitato nei suoi confini a nord-est da area libera destinata a nuovi insediamenti, a sud-ovest da insediamento produttivo, a sud-est da fascia a verde di rispetto stradale alla SR 463 (mt. 30,00) e a nord-ovest dalla zona destinata a stalli veicolari corrente.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: capoluogo comunale di San Vito al Tagliamento.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2014 per l'importo di euro 19.672,13 annui oltre IVA in misura di legge.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 31/07/2014 ai nn. 2039

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/07/2026

Data di rilascio: 31/01/2026

Vedasi allegato n° SV 08

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 - atto giudiziario a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 22/04/2015 ai nn. 832/2015 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 05/05/2015 ai nn. 5296/3756; quest'atto colpisce anche l'immobile sito in comune di Spilimbergo al F. 6 mapp. 193; il pignoramento è eseguito per un credito precettato di € 74.451,78 oltre ulteriori interessi e spese;

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto notarile

pubblico; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di notaio Aldo Guarino in data 21/11/2008 ai nn. 158708/29569; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 24/11/2008 ai nn. 18630/3594

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Mediocredito del Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED]; Derivante da: Atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 496.000,00; Importo capitale: € 310.000,00 ; A rogito di notaio Aldo Guarino in data 21/11/2008 ai nn. 158709/29570; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 24/11/2008 ai nn. 18631/3595

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: Atto notarile pubblico; Importo ipoteca: € 72.000,00; Importo capitale: € 48.000,00 ; A rogito di notaio Salvatore Dibenedetto in data 18/12/2009 ai nn. 12784/1045; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 21/12/2009 ai nn. 18704/3798

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.589,84 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 18/04/2014 ai nn. 2104/2014; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/07/2014 ai nn. 8313/1254 , quest'atto colpisce anche l'immobile sito in comune di Spilimbergo al F. 6 mapp. 193;

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 78.000,00; Importo capitale: € 39.547,15 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 18/04/2014 ai nn. 2115/2014; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/07/2014 ai

nn. 8313/1255, quest'atto colpisce anche l'immobile sito in comune di Spilimbergo al F. 6 mapp. 193.

Alla data del 9 marzo 2016 non sussistevano ulteriori iscrizioni e catastali a carico dei beni staggiti.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno, fatti salvi i rapporti con il Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale Ponte Rosse, vedasi allegati

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

Nessuno

4.2.2 Pignoramenti:

Già descritti al precedente paragrafo 4.1.1

4.2.3 Altre trascrizioni:

Descrizione onere: come convenuto in atto rep. n.ri 119611 e 119625 del 29 luglio 2003 notaio Giovanni Pascatti:
punto 8): *Qualora, dopo attivati gli impianti, la parte utilizzatrice sospenda la propria attività per una durata superiore ad un anno, dovrà darne avviso e giustificazione all'Ente il quale potrà fissare congruo termine per la ripresa dell'attività. Scaduto inu-*

tilmente tale termine il presente contratto si intenderà risolto di diritto.

punto 9): E' fatto assoluto divieto alla parte acquirente ed alla parte utilizzatrice di cedere o in qualsiasi modo sostituire a se stessa, nel godimento dell'immobile acquistato, o di parte di esso, altro ente o persona, senza esplicito consenso dell'Ente venditore, cui allo scopo saranno da fornire le necessarie garanzie sulla destinazione industriale dell'immobile e sulla capacità tecnica e finanziaria dell'impresa subentrata. La inosservanza di tale prescrizione comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

N.B.: parte eseguita, in ottemperanza agli obblighi di cui sopra, disciplinati dall'art. 2 della Convenzione Regolatrice del Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale Ponterosso, è stata autorizzata dal Consorzio stesso, giusta deliberazione n° 39 del 03-07-2014, a concedere in locazione il bene staggito alla Viterie srl, attuale locataria, vedasi allegato SV n° 04.3.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Non accertate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.400,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.025,04

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: in fase di redazione

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE]

proprietario/i ante ventennio sino al 17/05/2002 .

In forza di Successione testamentaria in morte di [REDAZIONE] a rogito di notaio Garlatti in data 20/02/1974 ai nn. 14913/6306 - registrato a Pordenone in data 27/02/1974 ai nn. 853/vol 237.

Note: Denuncia di successione n° 28 vol. 500 Ufficio del Registro di Pordenone, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 17-05-1974 ai n.ri 4364/4034 di formalità;

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE]

dal 17/05/2002 al 29/07/2003

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 17/05/2002 ai nn. 109378/109424/26236 - registrato a Pordenone in data 04/06/2002 ai nn. 492/mod IIV - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 28/05/2002 ai nn. RG 9020 RP 6517.

Titolare/Proprietario:

MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede in Udine

dal 29/07/2003 al 21/11/2008

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giovanni Pascatti in data 29/07/2003 ai nn. 119611/119625/28104 - registrato a Pordenone in data 18/08/2003 ai nn. 740/mod IIV - trascritto a Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 06/08/2003 ai nn. RG 12934 RP 8596.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 21/11/2008 al 28/02/2013

In forza di atto di riscatto a rogito di notaio Aldo Guarino in data 21/11/2008 ai nn. 158707/29568 registrato a Maniago il 21-11-2008 al n° 2667 serie 1T, trascritto a Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 24/11/2008 ai nn. RG 18629 RP 12526.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 28/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza atto di modifica patti sociali a rogito di notaio Francesca Guizzo in data 28/02/2013 ai nn. 19476/3538 - registrato a Agenzia Entrate Ufficio di Venezia 2 in data 11/03/2013 ai nn. 2402/1T - trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm in data 12/03/2013 ai nn. RG 3371 RP 2439.

Note: L'atto testé citato ha per oggetto tra l'altro la variazione di sede della [REDACTED]

[REDACTED]

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di nuovo capannone industriale e della recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2013 al n. di prot. ===

Rilascio in data 12/08/2013 al n. di prot. 18947 Rif. 14451

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: La domanda è stata presenta dalla 

rilascio il provvedimento è stato volturato a favore del Mediocredito Del Friuli Venezia Giulia S.p.A.

Numero pratica: 2

Intestazione: Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.A.

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera D.I.A.

Per lavori: realizzazione di nuovo capannone industriale e della recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/08/2004 al n. di prot. 21410

Abitabilità/agibilità in data 21/02/2005 al n. di prot. 4622-33291/04

NOTE: Inoltre l'agibilità è corredata da:

- certificato di collaudo statico reso in applicazione alla Legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/88, debitamente depistato presso i Servizi Tecnici Regionali in Pordenone il 28-07-2004 ed annotato al n° 33414 dell'apposito archivio;

- attestazione di conformità resa per le finalità di cui all'art. 86 co. 1 della .R. n° 52/91 rilasciata dalla direzione lavori, dalla proprietà e dall'utilizzatore;

- dichiarazione di conformità resa per e finalità di cui alla legge n° 10/91 rilasciata dalla direzione lavori, dalla proprietà e dall'utilizzatore;
- dichiarazione, con allegati certificati di potabilità, rilasciata dall'utilizzatore relativa all 'emungimento dell'acqua per uso igienico-sanitario, a tal proposito si precisa che la [REDACTED] stata autorizzata all'utilizzo dell'acqua derivata in funzione del Decreto rilasciato in data 27-06-2007 dalla Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici Regione Friuli Venezia Giulia allegato n° SV 05.38.8 n° LL.PP./973/IPD/2753 rep. n° 333 del 27-06-2006, registrato a Pordenone il 16-07-2007 al n° 1309/II, rilasciata alal ditta [REDACTED] ed avente scadenza (scaduto) al 27 giugno 2014, non rinnovata;
- autorizzazione allo scarico n° 5206 del 17-12-2010 rilasciata dal Consorzio di Sviluppo Industriale Ponte Rosso; l'esercizio di questo servizio è gestito dal Consorzio per la Zona di Sviluppo industriale del Ponte Rosso in applicazione al relativo regolamento in atti presso il Consorzio stesso e non allegato alla presente relazione.
- dichiarazione di conformità per le finalità di cui alla Legge n° 46/90 relativa l'impianto elettrico;
- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone in data 25-01-2005 prot. n°1301-40-293, questo certificato è stato volturato a favore della Viterie srl, con scadenza al 04-02-2020;

Inoltre non sussiste autorizzazione al passo carraio

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa al PdC

Note tipo pratica: Questa pratica è stata presentata dalla [REDACTED]

[REDACTED] quale affittuaria dell'immobile.

Per lavori: Installazione tendone amovibile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/05/2015 al n. di prot. 13883

NOTE: Attualmente la pratica è ancora aperta ed è nei termini; la struttura è stata oggetto di collaudo statico reso per le finalità di cui legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/88 e debitamente depositato presso i Servizi Tecnici Regionali di Pordenone ad annotato al n° 836/15 dell'apposito archivio;

N.B.: questa struttura è di proprietà della ditta locataria, la quale al momento della cessazione del rapporto locativo dovrà, a proprie cure e spese rimuoverla, lasciare libera l'area occupata da installazioni o altri manufatti e depositarla o installarla in altro sito a propria discrezionalità.

7.1 **Conformità edilizia:**

Opifici [D1]

- Il manufatto, al momento del sopralluogo risulta conforme ai titoli abilitativi rilasciati, comunque ci si attiene alla dichiarazione di conformità resa e sottoscritta dalla proprietà, dal direttore dei lavori e dall'utilizzatrice per le finalità di cui l'art. 86 co. 1 della L.R. n° 52/91 in originale allegata alla domanda di rilascio del certificato di agibilità;

7.2 **Conformità urbanistica**

Come da precedente punto 7.1

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Decreto Giunta Regionale n° 80 del 22 maggio 2014
Zona omogenea:	D1 industriale di interesse regionale - industriale del Ponte Rosso -art. 16 punto 1) delle NTA -

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Legge 22 gennaio 2004 n° 42 Legge Regionale FVG 23 febbraio 2007 n° 5
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Rapporti con il Consorzio per la zona di sviluppo industriale del Ponte Rosso in San Vito al Tagliamento
Rapporto di copertura:	vedasi allegati n° SP 05.1 e n° SP 05.2
Altezza massima ammessa:	vedasi allegati n° SP 05.1 e n° SP 05.2
Volume massimo ammesso:	vedasi allegati n° SP 05.1 e n° SP 05.2
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq. 561,00 oltre all'applicabilità delle disposizioni di cui il Capo VII della Legge Regionale FVG 19 novembre 2009, n° 19
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Le norme di cui sopra dovranno essere correlate con altre discipline in materia edilizia, urbanistica, sanitaria e di sicurezza in vigore ed in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL MANUFATTO

L'unità immobiliare in esame tratta la porzione del manufatto posto a lato sud-ovest con area pertinenziale scoperta lungo il lato stesso e lungo i lati sud-est e nord-ovest.

Il lotto pertinenziale, di competenza delle due unità immobiliari, è delimitato lungo i lati interni da recinzione costituita da zoccolo di base, poggiante su fondazione, il tutto in conglomerato cementizio armato dell'altezza variabile da cm. 50 a cm. 30 con sovrastante rete metallica sorretta da paletti anch'essi metallici mentre nessuna divisione fisica sorge tra le due unità stesse.

Il lato corrente su via Buia, dalla quale avviene sia l'accesso pedonale e sia l'accesso carraio, è materializzato da recinzione costituita da zoccolo di base poggiante su fondazione, il tutto in conglomerato cementizio armato dell'altezza media di cm. 30 con sovrastanti pannelli a maglia rettangolare e pilastri in metallo zincato.

Su quest'ultima recinzione sono inseriti i rispettivi cancelli, tutti ad apertura elettrica, di cui il carraio del tipo a scorrere, anche con comando a distanza, ad unica anta cieca in metallo zincato, posizionato all'estremità nord-ovest ed il pedonale del tipo ad anta verso l'interno, di analoga caratteristica costruttiva dei pannelli sovrastanti la recinzione, posizionato fronte ingresso edificio.

Entrambi i cancelli sono installati su pilastri in cemento armato.

L'area scoperta è per la maggior parte pavimentata in conglomerato bituminoso, idoneo al transito di mezzi pesanti ed allo stallo veicolare, mentre l'area restante, in particolare in lungo il fronte principale e parte lungo il lato longitudinale sono presenti delle aiuole a verde con tappeto erboso e piantumazione di scarso

interesse.

Presso l'aiuola posta di diaframma tra l'accesso carraio e pedonale è interrato il serbatoio di gpl. L'area retrostante, per la parte non pavimentata, è incolta con crescita di erbe spontanee ed è continuità con l'area contermina.

Anche il piazzale antistante trova continuità con il piazzale pertinenziale di competenza dell'unità attigua. La raccolta delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura e dal piazzale avviene su collettore in pvc corrente a lato sud-ovest per poi defluire, previa sedimentazione, su condotta consortile. Le acque reflue nere e saponate, provenienti dai servizi, vengono immesse direttamente su condotta pubblica.

Il manufatto, come già sopra descritto, fa parte di un complesso produttivo costituito da due unità aventi struttura comune e solidale.

Tale morfologia ha consentito di ottenere una maggior area laterale scoperta da poter destinare allo stoccaggio di materiale e di garantire una più comoda movimentazione dei mezzi, comunque, nello stesso tempo non consente la circum-transitabilità

Esso si sviluppa a pianta rettangolare, delle dimensioni di ml. 49,75x19,50, il cui asse maggiore corre perpendicolarmente a via Buia ed è costituito da due porzioni, la prima, fronte via Buia, a due livelli fuori terra con locali amministrativi e di servizio all'attività, e la seconda, immediatamente al retro ad unico livello, piano terra, destinato a laboratorio.

Alla parete, in prossimità dell'angolo sud del capannone, è installata una scala in metallo zincato del tipo alla marinara che consente l'accesso alla copertura per la manutenzione della stessa.

CORPO UFFICI E SERVIZI

Posto fronte via Buia esso si estende per tutta la larghezza del manufatto con profondità pari alla prima campata strutturale.

Paramenti murari a forma circolare ed ad arco, di raggio diverso, tra loro intersecati, caratterizzano il prospetto principale e l'ingresso.

L'ingresso avviene direttamente dal piazzale antistante e trova posizione incassata, rispetto al perimetro, ottenendo uno spazio d'attesa antistante la porta d'accesso, idoneo alla protezione degli avvenimenti atmosferici avversi.

L'ingresso di cui sopra costituisce l'unico accesso al corpo in esame ed è caratterizzato da una porta a battente interno a vetri con comando d'apertura elettrico dall'interno.

Si accede direttamente al piano terra su ampio "open space", su cui annesso altro analogo locale, un ufficio riservato, un gruppo servizi igienici dotati di antilatrina e suddivisi per sesso; in fronte ingresso, alla parete opposta si sviluppa una comoda scala, a due rampe lineari, che conduce al piano primo ove sono presenti due ampie locali con annesso servizio igienico dotato di antilatrina, sviluppati pari superficie al piano sottostante.

Da questo livello di piano, in prosieguo della scala, si raggiunge un locale a piano ammezzato ove insiste un locale in cui è installato il generatore d'aria calda quale riscaldamento del laboratorio. Dal secondo locale "open space" s'accede al laboratorio il quale si sviluppa in unico locale al piano terra ed a cui sono annessi, inserendosi nel corpo servizi amministrativi, i servizi igienici dotati di antilatrina ed i spogliatoi al servizio degli addetti, suddivisi per sesso.

Ad angolo sud-ovest, al piano primo, con accesso direttamente dall'esterno tramite scala in metallo zincato del tipo alla marinara, è presente il vano caldaia in cui è installato il generatore di calore al servizio dei locali amministrativi e servizi nonché alla produzione d'acqua sanitaria.

In prossimità dell'ingresso al vano caldaia, all'esterno ed appesa alla parete, è installata la pompa di calore di cui la ditta conduttrice afferma di non aver mai messo in funzione e di non conoscere se la stessa è funzionante o meno.

Tutti i locali principali trovano aerazione ed illuminazione naturale diretta tramite finestrate a parete verticali, mentre presso i servizi igienici sono serviti da ventilazione forzata ed illuminazione artificiale.

LABORATORIO

Come già sopra descritto il laboratorio si estende in aderenza retro al corpo uffici-servizi, esso si sviluppa

completamente al piano terra a pianta rettangolare di cui il lato maggiore sud-est prospetta su area scoperta pertinenziale.

Il lato opposto è costituito da muratura in promiscuità all'unità produttiva contermine e l'altro lato minore, nord-est, è aderente e comunicante ad una tendostruttura, di cui più avanti si descrive. L'aerazione e ventilazione è del tipo naturale ed è garantita da finestre verticali su parete ad apertura manuale tipo wasistas e da finestre verticali su struttura tipo shed, correnti in copertura, ad apertura elettrica con comando a terra.

Lungo la parete in lato maggiore sono presenti due uscite di sicurezza poste a distanza, l'una dall'altra, secondo norma.

La muratura interna promiscua è interrotta da un'ampia apertura che consente un facile e comodo dei mezzi operativi tra una unità e l'altra.

In aderenza al lato posteriore è installata una tendostruttura di proprietà della società locatrice, come desunto dalla convenzione intercorsa tra locatrice stessa, la società esecutata e la proprietà contermine nonché dal titolo abilitativo edilizio rilasciato dalla Pubblica Amministrazione alla locatrice stessa. Tale manufatto non viene preso in esame.

DATI TECNICI

La superficie destinata alla produzione si estende per ca. mq. 805,00 con altezza, utile media di ml. $(6,94+6,64)/2 = \text{ml. } 6,79$, mentre lo sched trovasi ad un'altezza max di ml. 8,94.

Il corpo uffici si estende per ca. mq. 222,00 al piano terra con altezza utile di ml. 2,78, e mq. 200,00 al primo piano con altezza utile media di ml. 3,10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desunto dalla documentazione in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, l'intera struttura portante è costituita da fondazioni a plinti a bicchiere isolati collegati tra loro da cordolature longitudinali e trasversali, il tutto in conglomerato cementizio armato, pilastri a sezione quadra cm 60x60 alla cui sommità poggiano le travi principali correnti in senso longitudinale per

l'appoggio della struttura della copertura costituita da manufatti a sezione "flay", raccordati alternativamente con coppella a volta chiusa e con volta aperta ove è inserita la finestratura shed. Tutti manufatti strutturali fuori terra sono in conglomerato cementizio armato del tipo vibrato e precompresso.

Il solaio interpiano del corpo uffici-servizi in conglomerato cementizio prefabbricato. La chiusura di tamponamento perimetrale esterna è formata da pannelli verticali, dello spessore di cm. 20 e della larghezza di cm 250 in calcestruzzo armato con interposti strati di alleggerimento ed isolamento di geometrie e materiali diversi a finitura in cemento grigio liscio su fondo cassero, installati verticalmente con inserimento in giunto con banda in elastomero o similare.

Divisori compartimentali interni in pannelli analoghi al tamponamento esterno ma installati in senso orizzontale per quanto riguarda la divisione tra unità produttive ed in blocchi di argilla espansa dello spessore di cm. 12, posti in opera su letto di malta cementizia e lavorati a vista, per quanto riguarda la separazione tra corpo uffici-servizi e laboratorio.

Divisori interni e contropareti lungo il perimetro esterno del corpo uffici-servizi in pannelli cartongesso installati su profili metallici zincati.

L'intera pavimentazione al piano terra appoggia su sottostante intercapedine sanitaria la cui ventilazione è garantita da pozzetti installati esternamente.

Le finiture vengono così riassunte:

- pavimentazione del laboratorio in calcestruzzo, spessore min cm. 20, finita con spolvero superficiale anti-polvere, con armatura una/doppia rete metallica elettrosaldata maglia min cm. 20x20, il tutto posto su sottofondo ghiaioso opportunamente costipato;
- impianto di messa a terra, collegato alla rete di cui sopra, comunque non accertato in sede di sopralluogo;
- pavimentazione in genere in piastrelle maiolicate 30x30 poste in diagonale su sottostante caldana in calcestruzzo;
- rivestimento alle pareti dei servizi annessi agli uffici in piastrelle maiolicate a cromatura uniforme chiara

delle dimensioni di cm 20x20 e cm 10x10 (fascia superiore), e così per un'altezza complessiva di m. 2,10, poste in opera ortogonalmente su sottofondo collante;

- controsoffittatura realizzata con pannelli, cm. 60x60, in fibra minerale fissati su orditura metallica sospesa al solaio con pendini in filo d'acciaio, interrotta da plafoniere ad incasso per illuminazione;

- presso i servizi igienici, di cui uno dimensionato alle esigenze per le persone aventi difficoltà motorie, annessi agli uffici:

- apparecchi sanitari, in ceramica smaltata della Dolomite con miscelatore acqua calda-fredda, ove necessario, in acciaio inox e costituiti da lavabo a mensola vaso a sedere sospeso e a terra con sciacquone ad incasso ed esterno;

-accensione-spegnimento illuminazione e ventilazione forzata tramite fotocellula;

- riscaldamento con radiatore tipo scaldasalviette;

- presso i servizi annessi al laboratorio:

-pavimentazione in piastrelle maiolicate 20x20 su sottostante caldana incalcestruzzo,

- rivestimento pareti interne in piastrelle maiolicate cm 20x20 e cm 10x10 (fascia superiore), e così per un'altezza complessiva di m. 2,10, poste in opera ortogonalmente su sottofondo collante;

- apparecchi sanitari, in ceramica smaltata con miscelatore acqua calda-fredda, ove necessario, in acciaio inox e costituiti da vaso alla turca con sciacquone esterno e lavabo a mensola;

-accensione-spegnimento illuminazione e ventilazione forzata tramite fotocellula;

-riscaldamento con radiatore lamellare in acciaio;

-impianto idrico –sanitario, non accertabile, si suppone comunque in tubazioni polipropilene, atto alla fornitura di acqua calda e fredda su tutti i locali "bagnati"; emungimento da pozzo

-impianto di riscaldamento centralizzato, non accertabile, si suppone comunque in tubazioni in rame collegate a radiatori in acciaio;

-serramenti esterni in profili metallici estrusi in lega primaria d'alluminio preverniciato con infrapposto vetro camera, non sono note le caratteristiche tecniche, ad ante apribili a battente ed ante fisse;

- porte interne a battente con due ante di diversa dimensione, a tutt'altezza, cieche in profili metallici estrusi in lega primaria d'alluminio preverniciato con frapposto pannello in laminato plastico per i battenti ed in vetro per la parte sopra luce;
- porte interne, installate presso il divisori compartimentale uffici-laboratorio, in metalli a tenuta fumi REI120;
- impianto di riscaldamento per la zona produttiva costituito da un generatore di calore con bruciatore funzionante a gas GPL del tipo a camera aperta ad esso, attraverso un circuito dedicato, è collegata una unità di trattamento aria, di cui non sono note le caratteristiche tecniche, che attraverso opportuna canalizzazione convoglia l'aria trattata verso i locali produttivi; la zona uffici è servita da una caldaia murale per il servizio di riscaldamento e acqua calda sanitaria. La distribuzione avviene con un sistema a collettori le cui tubazioni sono collegate a dei ventil-convettori posti all'interno dei locali direzionali. Altresì il circuito di distribuzione è collegato, attraverso opportuni by-pass, ad una pompa di calore (che risulta non funzionante) destinata al raffrescamento estivo;
- impianto elettrico del laboratorio con punti luce correnti su tre linee longitudinali ed una trasversale, punti luce d'emergenza, linea di alimentazione energia su blindosbarra corrente lungo il perimetro con cattedre sino a raggiungere i quadri elettrici, completo di ogni altra relativa installazione adeguata ed idonea all'attività;
- impianto elettrico del corpo-uffici corrente sotto traccia e sotto pannellature verticali ed orizzontali, con illuminazione su plafoniere inserite su controsoffittatura, punti luce d'emergenza, allarme ovvero impianto completo, adeguato ed idoneo all'uso per cui è stato realizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.349,00**

E' posto al piano: vedasi descrizione

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi relazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza interna di circa: vedasi relazione

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi relazione piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi relazione

e di cui interrati n. vedasi relazione

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie rea-	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Uffici a piano terra	sup lorda di pavimento	222,00	1,00	222,00	€ 550,00
uffici al piano primo	sup lorda di pavimento	200,00	1,00	200,00	€ 400,00
capannone o laboratorio	sup lorda di pavimento	805,00	1,00	805,00	€ 380,00
terreno avente residua potenziali- tà edificatoria [(3177,00- (1027,23x2)]	sup potenziale coperta	1.122,00	0,50	561,00	€ 64,00

1.788,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

8.2 Fonti di informazione: vedi sopra

8.3 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici a piano terra	222,00	€ 550,00	€ 122.100,00
uffici al piano primo	200,00	€ 400,00	€ 80.000,00
capannone o laboratorio	805,00	€ 380,00	€ 305.900,00
terreno avente residua potenzialità edificatoria [[3177,00- (1027,23x2)]]	561,00	€ 64,00	€ 35.904,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1]	mq. 1.788,00	€ 543.904,00	€ 543.904,00

8.4 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%)

€ 81.585,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù

del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
rimborso spese consortili	€ 4.025,04
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 412.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 458.300,00

Si ribadisce che il valore su esposto non tiene presente la tendostruttura posta sul retro.

Beni in Spilimbergo (Pordenone)

Località/Frazione Gaio

via Oberdan, 6

Lotto: 002 - abitazione in Spilimbergo

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

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (Pordenone) CAP: 33097

frazione: Gaio, via Oberdan, 6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 6, particella 193, subalterno 1, indirizzo via Guglielmo Marconi, 6, piano S1-T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 14, superficie mq. 245, escluse aree scoperte mq. 245,00 rendita € 903,80

Derivante da: In sede di operazioni peritali è stata resa variazione catastale conseguente all'aggiornamento della consistenza immobiliare che ha modificato la consistenza riportata in atti di pignoramento. La variazione consiste nell'inserimento di manufatti aggiunti durante il corso degli anni, nella restituzione grafica evidenziante l'esatta consistenza degli immobili staggiti e nella costituzione di due unità immobiliari essendo porzione del rustico destinata ad autorimessa.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 

foglio 6, particella 193, subalterno 2, indirizzo via Guglielmo Marconi, 6, piano T, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 31, rendita € 43,23

Derivante da: In sede di operazioni peritali è stata resa variazione catastale conseguente all'aggiornamento della consistenza immobiliare che ha modificato la consistenza riportata in atti di pignoramento. La variazione consiste nell'inserimento di manufatti aggiunti durante il corso degli anni, nella restituzione grafica evidenziante l'esatta consistenza degli immobili staggiti e nella costituzione di due unità immobiliari essendo porzione del rustico destinata ad autorimessa.

Gli immobili di cui sopra costituiscono unica realtà insiste su di una pertinenza esclusiva di mq. 1780,00, posti a confine a nord con particella n° 302, ad est e a sud con via Oberdan e ad ovest con roggia pubblica.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un insediamento unifamiliare costituito da abitazione con annesso, in corpo di fabbrica staccato, rustico già destinato a stalla con sovrastante fienile, a cui, in tempi successivi, sono stati aggiunti in ampliamento ed al solo piano terra altri corpi a destinazione varia quali autorimessa, ripostiglio e vano caldaia.

L'insediamento è sito in comune di Spilimbergo in località Gaio, frazione posta a ca. mt. 2600 dal centro del capoluogo comunale ed immediatamente a sud-est della strada provinciale n° 1, asse viario che dal capoluogo di Spilimbergo conduce, in direzione nord, al territorio della provincia di Udine. Gli insediamenti abitativi della frazione sono tipici della ruralità dell'alta pianura friulana, oggi venuta meno a seguito dell'abbandono dell'attività agraria, per la maggior parte ristrutturati e destinati a scopi residenziali del tipo civile. Anche l'insediamento in esame fa parte di questa tipologia come già sommariamente sopradescritto. Esso insiste su una corte di mq. 1780,00, a forma planimetrica irregolare ad andamento pianeggiante, con coerenza, a nord, ad altro insediamento residenziale, a sud ed est è delimitata dalla pubblica strada via Oberdan, ed ovest e sud-ovest da roggia pubblica, la quale costituisce diaframma con un deposito-magazzino. Il perimetro lungo la pubblica viabilità è caratterizzato da recinzione in rete e paletti in metallico con siepe arbustiva d'essenza lauro; in essa sono inseriti due cancelli carrai, uno fronte rustico a due ante a battente verso l'interno ed apertura manuale e l'altro in prossimità dell'abitazione anch'esso a due ante a battente apribili verso l'interno ma con comando a distanza. Entrambi cancelli sono posizionati in allineamento alla recinzione non consentendo la formazione di uno spazio idoneo di sosta del veicolo tra il cancello e la viabilità. L'area esterna è sistemata a giardino con piantumazione costituita da alberature sparse ad alto e medio fusto. Centralmente al giardino è installato il serbatoio gpl.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizio automobilistico extraurbano

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da SEDRAN ROBERTO e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- atto giudiziario a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 22/04/2015 ai nn. 832/2015 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 05/05/2015 ai nn. RG 5296 RP 3756; Il pignoramento è stato eseguito per l'importo di € 74.451,78 oltre ulteriori interessi e spese. Il pignoramento grava pure sull'immobile F. 3 mapp. 1462 del comune di San Vito al Tagliamento.

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]

[REDACTED] debitore non datore d'ipoteca; Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 367.500,00; Importo capitale: € 210.000,00 ; A rogito di notaio Annalisa Gandolfi in data 14/06/2007 ai nn. 63350/15054; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 20/06/2007 ai nn. RG 11600 RP 2959

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.589,84 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 18/04/2014 ai nn. 2104/2014; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/07/2014 ai nn. RG 8313 RP 1254. L'ipoteca grava pure sull'immobile F. 3 mapp. 1462 del comune di San Vito al Tagliamento.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 78.000,00; Importo capitale: € 39.547,15 ; A rogito di Tribunale di Udine in data 18/04/2014 ai nn. 2115/2014; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/07/2014 ai nn. RG 8313 RP 1255. L'ipoteca grava pure sull'immobile F. 3 mapp. 1462 del comune di San Vito al Tagliamento.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

12.2.2 Pignoramenti:

Vedasi precedente punto 12.1.1

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Non accertate

Spese di gestione condominiale: trattasi di insediamento unifamiliare

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In fase di redazione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

proprietario/i ante ventennio al 19/08/1992 –

Titolare/Proprietario:

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

dal 19/08/1992 al 03/09/1994

a) In forza di 1° denuncia di successione in morte di [REDAZIONE] apertasi il 19-08-1992 - registrato a Maniago in data 14/01/1993 ai nn. 72/385 - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 23/11/1994 ai nn. RG 12508 RP 9373.

b) In forza di denuncia di successione integrativa - registrato a Maniago in data 31/08/2000 ai nn. 5/441 - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 16/05/2001 ai nn. RG 7302 RP 5209;

In data 20-03-2002 con atto ricevuto dal notaio Gandolfi Annalisa rep 32634/6828 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 28-06-2007 ai n.ri RG 12193 RP 7090, i signori

[REDACTED] hanno espresso accettazione tacita di eredità;

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 03/09/1994 al 20/03/2002

a) In forza di 1° denuncia di successione in morte di [REDACTED] - registrato a Maniago in data 25/10/1994 ai nn. 97/398 - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 25/11/1995 ai nn. RG 13247 RP 9884.

b) In forza di denuncia di successione integrativa - registrato a Maniago in data 31/08/2000 ai nn. 6/441 - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 16/05/2001 ai nn. RG 7303 RP 5210.

In data 20-03-2002 con atto ricevuto dal notaio Gandolfi Annalisa rep 32634/6828 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 28-06-2007 ai n.ri RG 12194 RP 7091, i signori Cominotto Luigina, Gemma ed Angelo hanno espresso accettazione tacita di eredità;

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 20/03/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Annalisa Gandolfi in data 20/03/2002 ai nn. 32634/6828 - registrato a Maniago in data 29/03/2002 ai nn. 341/1V - trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 22/03/2002 ai nn. RG 5039 RP 3693.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

NOTE: Negli archivi comunali a seguito di accesso agli atti, non risultano titoli abilitativi richiesti e rilasciati relativi sia all'abitazione e sia all'annesso rustico, pertanto l'accertamento di conformità

edilizia viene reso nella sola comparazione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti dal 27-09-1960.

Da quest'ultimo atto è emersa la rispondenza, anche nelle parti aggiunte a seguito di sopralluogo da parte dell'UTE. Pertanto si ritiene che lo stesso sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Numero pratica: 2

Intestazione: 

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ampliamento per autorimessa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/03/1969 al n. di prot. 66/69

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi della costruzione in ampliamento al rustico al fine di ricavare una autorimessa

Numero pratica: 3

Intestazione: 

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: modifica interna riguardanti la chiusura e apertura di fori porta, posa in opera di pavimenti e rivestimenti, lucidatura pavimenti esistenti, rifacimento dei bagni e sostituzione di n°

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/2002 al n. di prot. 8695-2002DIA038

NOTE: In data 26-06-2003, il direttore dei lavori, deposita per e finalità di cui l'art. 80 co. 4 della L.R. n° 52/91 certificazione attestante l'ultimazione dei lavori e la conformità degli stessi al progetto depositato

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione serbatoio interrato da mc. 1,65 per gpl

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/01/2006 al n. di prot. 1926-2006A0076

NOTE: Con nota prot. n° 2006A006 del 16-02-2006 il Responsabile dell'Area Assetto del Territorio del comune di Spilimbergo, tramite notifica rende noto l'avvenuto rilascio dell'autorizzazione, che al momento dell'accesso atti, non risulta ritirata. L'opera ha ottenuto parere favorevole di competenza da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone giusto prot. n° 231 del 31-1-2006 pratica VF 43529

15.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia

Abitazione di tipo economico [A3]

15.2 Conformità urbanistica

Non si dichiara la conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E/B ambiti di interesse agricolo residenziale (art. 32 della Norme Tecniche Attuative a cui si

	rimanda per una corretta valutazione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto Norme Tecniche Attuative allegati n° 09.1 – SV 09.2 - SV 09.3 – SV 09.4
Rapporto di copertura:	vedasi estratto Norme Tecniche Attuative allegati n° 09.1 – SV 09.2 - SV 09.3 – SV 09.4
Altezza massima ammessa:	vedasi estratto Norme Tecniche Attuative allegati n° 09.1 – SV 09.2 - SV 09.3 – SV 09.4
Volume massimo ammesso:	vedasi estratto Norme Tecniche Attuative allegati n° 09.1 – SV 09.2 - SV 09.3 – SV 09.4
Residua potenzialità edificatoria:	SI, vedasi prossimo paragrafo
Altro:	Applicabilità delle disposizioni di cui al Capo VII della Legge Regionale FVG 11 novembre 2009, n° 19
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Le norme di cui sopra dovranno essere correlate con altre discipline in materia edilizia, urbanistica, sanitaria e di sicurezza in vigore ed in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Note sulla conformità:

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

ABITAZIONE

Non è desumibile l'anno di costruzione, non essendo in atti comunali alcun titolo abilitativo attestante l'autorizzazione a costruire, comunque per quanto già sopra descritto in periodo antecedente al 1° settembre 1967.

Comunque dalla tipologia e modalità costruttiva si ritiene che il fabbricato abitativo sia stato edificato nei primi anni 1960, come avallato, ma non probante, dall'avvenuta variazione della qualità catastale in "fabbricato d'accertare all'urbano".

Esso è posizionato in prossimità dell'angolo nord-est mantenendo adeguata distanza dai rispettivi confini e dalla strada; si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato, a pianta rettangolare con parziale piano interrato, due piani fuori terra con locali abitativi ed altro piano fuori terra o sotto-tetto accessibile e praticabile. La configurazione distributiva dei locali è tipica e classica dell'epoca di costruzione ovvero corridoio d'ingresso centrale da cui ad un lato si estende un ampio vano cucina e pranzo, formato a seguito della demolizione del divisorio che in origine costituiva due vani, ed all'altro lato, in prossimità dell'ingresso, da un bagno ed a seguire dal vano soggiorno.

Fronte ingresso, ovvero a lato opposto, si sviluppa la scala a due rampe lineari opposte interrotta da pianerottolo intermedio, che, in continuità, conduce a tutti i piani superiori.

Esternamente, all'ingresso, completa la figura rettangolare di pianta un loggiato.

Al piano primo ai lati del corridoio centrale trovano luogo tre camere da letto ed un bagno; dal corridoio si accede al loggiato, speculare al sottostante.

Il piano secondo si sviluppa in unico vano, coprendo anche il sottostante loggiato. Esso è allo stato grezzo evidenziando una struttura portante del tetto assai precaria nonché il passaggio di tubazioni aeree correnti in varie direzioni.

Completa la consistenza un vano interrato, accessibile sempre dalla continuità della scala, speculare alla

superficie del bagno, del loggiato e parte del corridoio posti al piano superiore.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere inteso buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto desunto dalla documentazione tecnica in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, l'edificio presenta una struttura costituita da fondazioni in calcestruzzo incassate su terreno ghiaioso, muratura in elevazione al piano seminterrato in calcestruzzo armato, altra muratura fuori terra in blocchi di laterizio forati comunemente detti foratoni a tre fori, solai interpiano in latero cemento, divisori interni in laterizio, tetto a quattro falde inclinate, tipo padiglione, poggiante, in lina su cordolatura in conglomerato cementizio armato su cui corre bordonale in legno, ed al colmo su struttura pilastrata in conglomerato cementizio armato, l'orditura è in travi grezze in legno d'abete, secondo pendenza con cantinelle superiori, sempre in legno d'abete, correnti perpendicolari ai travi principali, completa il manto di copertura in tegole di laterizio del tipo marsigliesi.

Anche le caratteristiche di finitura sono per la maggior parte tipiche dell'epoca di costruzione fatta eccezione di interventi recenti rivolti ad una manutenzione dei vani interni, e vengono così riassunte:

- intonaco esterno di facciata in malta di calce idrata di cemento o bastarda;
- intonaco interno a malta del tipo civile con finitura a liscio di calce e sabbia;
- pavimentazione cucina, pranzo e soggiorno in pannelli prefiniti in legno con strato superficiale d'essenza dussè o similare, posti in opera linearmente presumibilmente sopra pavimentazione esistente;
- pavimentazione corridoio d'ingresso e bagno al piano terra in piastrelle maiolicate 33x33 a cromatura simil-marmo chiara, poste in opera in senso diagonale, sopra pavimentazione esistente;
- rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle maiolicate 10x10 con cornice superiore "a toro" a variazione cromatica, poste in opera su fondo collante e fugate in cemento bianco, altezza da pavimento ml. 2,07;
- pavimentazione delle camere in doghe in legno d'essenza larice o similare;
- pavimentazione corridoio piano primo in cemento e graniglia pezzature fine tipo "seminato";

- rivestimento murale interno angolo cottura in piastrelle maiolicate "cotto veneto" 10x10;
- parziale rivestimento interno su parte soggiorno in perlinato ligneo;
- pavimentazione del bagno al piano primo in piastrelle maiolicate 33x33 a cromatura simil-marmo chiara, poste in opera in senso diagonale, presumibilmente sopra pavimentazione esistente;
- rivestimento delle pareti interni al bagno in piastrelle maiolicate 20X20 a cromatura chiara sfumata interrotto da cornice intermedia e superiore , poste in opera ortogonalmente su fondo in collante, altezza dal pavimento cm 220;
- pavimentazione porticati o logge in cemento e graniglia tipo "seminato"
- scala da piano terra a secondo piano formata da gradini e pianerottoli in elementi prefabbricati in cemento e graniglia tipo "seminato";
- pavimentazione del piano seminterrato in calcestruzzo liscio in superficie;
- pavimentazione della soffitta formata dalla caldana del solaio a cui sono stati appoggiati dei pannelli in polistirene espanso dello spessore di ca. cm. 10, ciò al fine di contenere i consumi energetici;
- scala da piano seminterrato a piano terra in conglomerato cementizio armato;
- serramenti esterni in telaio costituito da più battenti, di legno d'essenza abete tinto a smalto con infraposto vetro camera;
- oscuramento dei vani con avvolgibile costituito da doghe orizzontali in pvc con operatività interna manuale;
- serramenti o porte interne ad un battente, in telaio di legno abete tamburato con pannello esterno in compensato di pioppo laccato a smalto;
- apparecchi sanitari presso il bagno al piano terra costituiti da vaso a sedere del tipo sospeso con sciacquone da incasso, lavabo a mensola con piano laterale con miscelatore acqua calda fredda, entrambi in vetro china smaltata, box doccia circolare con idromassaggio, attacco lavatrice;
- apparecchi sanitari al piano primo costituiti da vaso a sedere sciacquone ad incasso e bidet con miscelatore acqua calda e fredda, entrambi in vetrochina e del tipo sospeso, lavabo, dotato di miscelatore d'acqua

calda e fredda, in ceramica smaltata incassato su muratura e base in loco rivestita in piastrelle maiolicate in analogia al rivestimento del bagno, vasca da bagno idromassaggio in materiale acrilico ed accessori in acciaio inox;

- tubazioni i scarico interne, non accertabili, ma presumibilmente, considerato il recente intervento di ristrutturazione interna, in tubazioni Geberit, collegate a rete esterna in tubazioni con immissioni su vasche depuratrici e di sedimentazione dei grassi;

- impianto idrico-sanitario per la fornitura d'acqua calda e fredda in tubazioni multistrato di materiale polimerico;

- impianto smaltimento acque domestiche reflue del tipo statico, installazioni non accertabile, presumibilmente non conforme alle disposizioni legislative;

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria costituito da un generatore a biomassa (pellet) destinato al riscaldamento e di un generatore a gas GPL destinato alla produzione di acqua calda sanitaria; dal punto di vista distributivo l'impianto è del tipo monotubo collegato a terminali di emissione costituiti da radiatori lamellari in alluminio;

- impianto di condizionamento è costituito da una pompa di calore ad espansione diretta con un sistema dual split (risulta funzionante solo a piano primo);

- impianto elettrico corrente sotto traccia e completo di punti luce, prese commutatori, presa TV ecc. idoneo ed adeguato all'uso a cui è destinato.

RUSTICO

Trattasi di un manufatto, di epoca costruttiva senz'altro antecedente all'abitazione, già destinato all'attività contadina dei tempi passati, oggi parzialmente dismesso e parzialmente destinato a locali accessori annessi alla vicina abitazione.

Esso si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato, posizionato nelle immediate vicinanze dell'abitazione, verso l'interno, mantenendo con essa l'allineamento lungo il fronte principale.

Il corpo principale, che dalla morfologia costruttiva, evidenzia due epoche di intervento, di cui la prima uno

sviluppo del solo piano terra e di un piano primo di modesta altezza e la seconda dall'ampliamento del piano terra con contestuale sopraelevazione del piano primo.

Il piano terra è costituito da una stalla, ora dismessa, con attiguo androne già destinato al ricovero degli attrezzi agricoli, mentre il piano primo, accessibile dall'esterno tramite scala a pioli, è costituito da un ampio volume già destinato a fienile.

In tempi successivi sono stati aggiunti altri corpi di modesta e precaria consistenza destinate alle più svariate esigenze dell'attività contadina ed oggi parte in disuso e parte destinati ad autorimessa, legnaia e locale caldaia.

Strutturalmente, per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, il corpo principale, per la parte originaria è costituita da fondazioni in calcestruzzo magro alle quali poggiano murature in elevazione in sasso di varia pezzatura, mentre la parte in ampliamento ed in sopraelevazione è costituita da blocchi in calcestruzzo pieni.

La muratura al piano primo presenta alcuni interstizi ed è interrotta a mezza altezza, particolarità queste che andavano a garantire una idonea ed adeguata ventilazione dei raccolti agrari quali fieno e granaglie. Completa la struttura il solaio interpiano, del tipo latero cemento, pilastratura a sostegno del tetto in blocchi di calcestruzzo pieni, tetto a due falde inclinate in orditura lignea con travi massicci, tavolame grezzi e manto di copertura in tegole di laterizio del tipo "marsigliesi".

Le finiture sono quelle tipiche che caratterizzano una tale strutture ovvero pavimentazioni in cemento, seramenti in legno, in metallo ed in cemento prefabbricato, impianto elettrico corrente fuori traccia in modo precario e con gli essenziali punti luce ed interruttori.

I corpi aggiunti presentano struttura verticale in blocchi di cemento poggianti su fondazione continua in conglomerato cementizio magro a cui appoggia la copertura, parte piana in latero cemento con sovrastante impermeabilizzazione, parte in lastre di cemento-amianto ed altra parte ancora in orditura lignea ad unica falda con manto in tegole di laterizio del tipo "marsigliesi".

Lo stato di manutenzione e conservazione devesi intendere accettabile in alcune parti e precarie in altro in

particolare per quanto riguarda la copertura.

La copertura di parte di un corpo aggiunto è costituita da lastre in cemento amianto, ca. mq. 20,00, le quali dovranno essere rimosse e smaltite alle pubbliche discariche all'uopo autorizzate.

Inoltre in prossimità della roggia, ad angolo nord-ovest, è presente un manufatto fatiscente ai tempi passati destinato a conigliera.

Questo manufatto non è accatasto e non è riportato in nessun atto, pertanto si ritiene edificato in assenza di titolo e ricade in ambito tutelato di cui la legge n° 431 del 1985, pertanto soggetto alla demolizione.

DATI TECNICI

L'abitazione sviluppa una superficie lorda pari a mq. 87,14 per ciascuno dei due primi livelli di cui il piano rialzato con altezza utile di ml. 2,66 ed il piano primo con altezza utile di ml. 2,72, la soffitta al piano secondo si estende per una superficie lorda pari a mq. 96,80 con altezza max al colmo sotto tavolato di ml. 3,80 e minima quota imposta sotto tavolato ml. 1,80, completano la consistenza i due loggiati che sviluppano ca. mq. 9,65 pe ogni livello di piano.

Il corpo principale dell'annesso rustico (ex stalla e fienile) sviluppa una superficie coperta lorda pari a mq. 94,00 con altezza utile al piano terra pari a max ml. 3,20 e min. ml. 2,60 mentre al piano primo le altezze min alla quota d'imposta sono pari a ml. 4,13 e 3,90 e le max al colmo pari a ml. 5,65 e ml.5,42.

I corpi aggiunti si sviluppano al solo piano terra per una estensione complessiva di ca. mq. 51,00 con altezza media di ml. 2,60.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 565,00

E' posto al piano: vedasi relazione

L'edificio è stato costruito nel: vedasi relazione

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi relazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza interna di circa: vedasi relazione

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi relazione piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi relazione

e di cui interrati n. vedasi relazione

Destinazione	Parametro	Superficie rea-	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali abitativi	superf. Esterna lorda	174,00	1,00	174,00	€ 550,00
loggie	superf. Esterna lorda	19,00	0,30	5,70	€ 550,00
Soffitta o sotto-tetto	superf. Esterna lorda	96,00	0,30	28,80	€ 550,00
interrato	superf. Esterna lorda	37,00	0,40	14,80	€ 550,00
rustico: ex stalla fienile	superf. esterna lorda	188,00	1,00	188,00	€ 100,00

rustico:	superf. Esterna	51,00	0,60	30,60	€ 100,00
annessi accessori	lorda				

441,90

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone dal Borsino immobiliare anno 2015 e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado di manutenzione e conservazione e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità

16.2 Fonti di informazione: vedi sopra

16.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali abitativi	174,00	€ 550,00	€ 95.700,00
loggie	5,70	€ 550,00	€ 3.135,00
soffitta o sotto-tetto	28,80	€ 550,00	€ 15.840,00
interrato	14,80	€ 550,00	€ 8.140,00
rustico: ex stalla fienile	188,00	€ 100,00	€ 18.800,00
rustico: annessi accessori	30,60	€ 100,00	€ 3.060,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e i ta</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso rustico	441,90	€ 144.675,00	€ 144.675,00

16.4 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%)	€ 21.701,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Ottenimento del certificato di abitabilità a seguito della DIA del 25-03-2002	€ 1.500,00
Chiusura lavori relativi all'installazione del serbatoio gpl	€ 100,00
Competenze tecniche rivolte all'ottenimento dell'autorizzazione all'accesso carraio ed allo scarico	€ 450,00
Rimozione e smaltimento lastre eternit mq. 20,00x€/mq. 30,00 = € 600,00	
Demolizione e smaltimento del materiale i risulta del manufatto " conigliera" a corpo € 500,00	€ 1.100,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 120.000,00

In allegato i seguenti documenti

Immobile in comune di San Vito al Tagliamento – SV-

allegato n° SV 01 - verbale accesso

allegato n° SV 02 - Visura CCIAA

allegato n° SV 03.1 - estratto mappa

allegato n° SV 03.2 - visura cat storica terreni

allegato n° SV 03.3 - visura cat storica fabbricati

allegato n° SV 03.4 - plan catas in atti

allegato n° SV 04.1 - nota trascr succ [REDACTED]

allegato n° SV 04.2 - CV 109424 [REDACTED]

allegato n° SV 04.3 - CV 119625 [REDACTED]

allegato n° SV 04.4 - Riscatto 158077 [REDACTED]

allegato n° SV 04.5 - Modifica 19476 [REDACTED]

allegato n° SV 05.1 - conc ed origine

allegato n° SV 05.2 - DIA var finale

allegato n° SV 05.3 - cert. agibilità

allegato n° SV 05.3.1 - collaudo statico

allegato n° SV 05.3.2 - conformità isol termico

allegato n° SV 05.3.3 - conformità progetto

allegato n° SV 05.3.4 - collaudo VVFF

allegato n° SV 05.3.5 - conformità impianto elettrico

allegato n° SV 05.3.6 - dichiarazione fornitura acqua

allegato n° SV 05.3.7 - autorizzazione allo scarico

allegato n° SV 05.3.8 - autorizzazione derivazione acqua

allegato n° SV 05.3.9 - insuss provv sanzionatori

allegato n° SV 06.1- regolamento ConsInd Ponte Rosso

allegato n° SV 06.2- [REDACTED]

allegato n° SV 07 - prospetto economico pendenze

allegato n° SV 08 - contratto di locazione
allegato n° SV 09.1 – estratto Piano Insediamenti Produttivi
allegato n° SV 09.2 – estratto Piano Regolatore G.C.
allegato n° SV 09.3 – estratto NTA al Piano Regolatore G.C.
allegato n° SV 09.4 – estratto NTA Piano Ins Produttivi
allegato n° SV 10 – documentazione fotografica

Immobile in comune di San Vito al Tagliamento – SP-

allegato n° SP 01 - verbale accesso
allegato n° SP 02.1 - estratto mappa
allegato n° SP 02.2 - visura cat storica terreni
allegato n° SP 02.3 - visura cat storica fabbricati
allegato n° SP 02.4 - plan catastale impianto
allegato n° SP 02.5 - var catastale terreni e fabbricati
allegato n° SP 03.1 - successioni Cominotto A
allegato n° SP 03.2 - successioni Liva R
allegato n° SP 03.3 - titolo provenienza Sedran R
allegato n° SP 04.1 - lic edilizia 66 del 08-03-69
allegato n° SP 04.2 - D.I.A. del 25-03-2002
allegato n° SP 04.3 - serbatoio GPL
allegato n° SP 04.4 - insuss provv sanz
allegato n° SP 05.1 – estratto Piano Regolatore G.C.
allegato n° SP 05.2 – estratto NTA al PRGC
allegato n° SP 06 - documentazione fotografica

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima vengono depositate due copie cartacee di cui una senza allegati.

All'avv.to Nadia Vettore, legale patrocinatore dell'esecutante ed all'esecutato [REDACTED] viene invia-

ta, tramite servizio postale con procedura raccomandata AR, su supporto CD-ROM.

La presente relazione è costituita da n° 55 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:

12-03-2016

10:03:12

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli



N 20660

E=18700

1 Particella: 193

Comune SPILIMBERGO
Foglio 6
Scala originale 1:2000
Dimensione cartice 534 000 x 378 000 metri
13-Mar-2016 8:22:29
Prot. n. 1982/2016

MOD. B/2
7. - Cat. 2. T. - 43



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

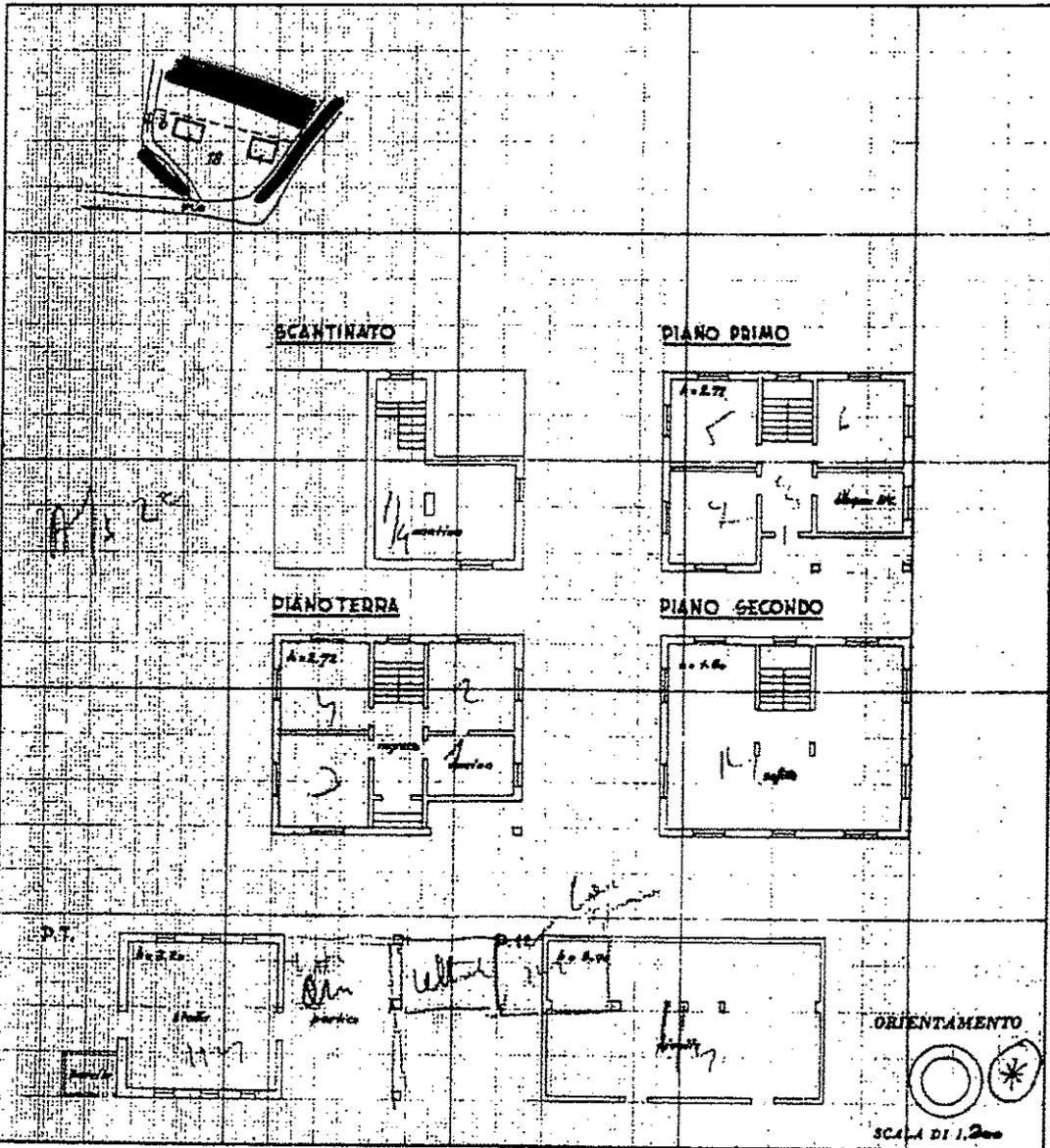
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1950, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Spilimbergo Via Anderoaldi (fraz. Gaio)

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Udine



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27 SET. 1960

PROT. N° 437

Mod. I n. 553879

Compilata dal geometra [redacted]

Iscritta all'Albo dei geometri [redacted]

della Provincia di Udine

Settembre 1960



VIA GIUGLIEMO OBERDAN n. 8 piano: SI-T-1

Ultima planimetria in atti