

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Italfondiaro S.p.a.

contro: 

N° Gen. Rep. 203/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - VIA A. DIAZ N°50.

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

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Armando Diaz, n°50 - Cavasso Nuovo - Cavasso Nuovo (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

Corpo: ABITAZIONE E ACCESSORI

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: [redacted] proprietaria per 1/1 bene personale., foglio 4, particella 610, subalterno --, scheda catastale --, indirizzo Via A. Diaz 87, scala -, interno -, piano T-1-2, comune Cavasso Nuovo, categoria A/5, classe 4[^], consistenza 2,5 vani, superficie --, rendita € 73,60, [redacted] nata in [redacted] vna [redacted] proprietà per 1000/1000. , sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 613, subalterno 1, scheda catastale -, qualità Porz. f.r., superficie catastale 0.00, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --, Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico, sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 613, subalterno -, scheda catastale -, qualità Fabb. promiscuo, classe -, superficie catastale 0.00.38, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --, [redacted] nata in Bosnia [redacted] - proprietaria per 1/1 bene personale. , sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 616, subalterno -, scheda catastale -, qualità Area rurale, classe -, superficie catastale 0.00.06, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, [redacted] nata in Bo [redacted] - proprietaria per 1/1 bene personale. , sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 619, subalterno -, scheda catastale -, qualità Seminativo, classe 1[^], superficie catastale 0.00.40, reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.19, [redacted] nata in [redacted] il [redacted] - proprietaria per 1/1 bene personale. , sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 662, subalterno -, scheda catastale -, qualità Sem. arb., classe 1[^], superficie catastale 0.03.20, reddito dominicale: € 2.81, reddito agrario: € 1.49, [redacted] proprietaria per 1/1 bene personale. , sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 1100, subalterno -, scheda catastale -, qualità Area rurale, classe -, superficie catastale 0.00.20, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, [redacted] nata in B [redacted] - proprietaria per 1/1 bene personale. , sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 1307, subalterno -, scheda catastale -, qualità Seminativo , classe 1[^], superficie catastale 0.00.05, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02

2. Possesso

Bene: Via Armando Diaz, n°50 - Cavasso Nuovo - Cavasso Nuovo (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

Corpo: ABITAZIONE E ACCESSORI

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Armando Diaz, n°50 - Cavasso Nuovo - Cavasso Nuovo (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

Corpo: ABITAZIONE E ACCESSORI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Armando Diaz, n°50 - Cavasso Nuovo - Cavasso Nuovo (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

Corpo: ABITAZIONE E ACCESSORI

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA spa, Italfondario S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Armando Diaz, n°50 - Cavasso Nuovo - Cavasso Nuovo (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

Corpo: ABITAZIONE E ACCESSORI

Regime Patrimoniale: sconosciuto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Armando Diaz, n°50 - Cavasso Nuovo - Cavasso Nuovo (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

Corpo: ABITAZIONE E ACCESSORI

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Armando Diaz, n°50 - Cavasso Nuovo - Cavasso Nuovo (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

Corpo: ABITAZIONE E ACCESSORI

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Armando Diaz, n°50 - Cavasso Nuovo - Cavasso Nuovo (Pordenone) - 33092

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Cavasso Nuovo (Pordenone)
Località/Frazione Cavasso Nuovo
Via Armando Diaz, n°50

Lotto: 001 - VIA A. DIAZ N°50.

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: ABITAZIONE E ACCESSORI.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Cavasso Nuovo, Via Armando Diaz, n°50

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'esecutata non è attualmente reperibile e pertanto non si è in grado di definire la situazione patrimoniale. Ultima residenza in Gorizia dalla quale in data 19/06/2015 è stata cancellata per irreperibilità anagrafica.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1 bene personale, foglio 4, particella 610, subalterno --, scheda catastale --, indirizzo Via A. Diaz 87, scala -, interno -, piano T-1-2, comune Cavasso Nuovo, categoria A/5, classe 4[^], consistenza 2,5 vani, superficie --, rendita € 73,60

Derivante da: 1. [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [redacted] da ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [redacted] il 05.04.1975 registrata a Maniago den. n.83 vol.263, trascritta a Pordenone il 17.10.1975 ai nn.6631/5924. [redacted] era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.4 n.610 graffato al n.614/p (caricato all'impianto meccanografico n.610), al catasto terreni F.4 n.613, n.616, n.619, n.662a (successivamente ripristinava il n.662), n.1100. Eredi: E [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore [redacted] -15.05.1990 frazionamento n.770/86: catasto terreni dal frazionamento del F.4 n.619 are 0.45 derivavano n.619 are 0.40 e n.1307 are 0.05. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.4 n.610.

[redacted] 18. [redacted] proprietario in forza di: - Riunione d'usufrutto in morte di [redacted] ceduta il [redacted] immobili oggetto di riunione d'usufrutto identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. 3. [redacted]

[redacted] proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 11.06.2001 rep. n.1147/14 notaio Aldo Guarino, trascritta a Pordenone il 02.07.2001 ai nn.10102/7271. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38,

n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: "Il mapp.n. 613 ha diritto alla corte comune: fg. 4 mapp. 1418 (ex. 614) e.u. ha. 0.01.26 (corte comune ai mapp. 611, 612, 613) il mapp.1100 f.r. ha. 0.00.20 è una corte unita al mapp. 613 con diritto di accesso attraverso il fg. 4 mapp. 586 e.u. ha. 0.02.90)". -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2247: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.616 are 0.06 in area rurale. -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2256: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.1100 are 0.20 in area rurale. Servitu', convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: Il mapp.610 confina con: -a Nord con proprietà mapp.587; -a Est con mapp.611; -a Sud con mapp.1418 corte comune; -a Ovest con mapp.1100.

Note: Il fabbricato di abitazione comprende il mapp. 610 e mapp.1100; porzione di cui al mapp.610 edificata su area censita nel Catasto terreni al fg.4 mapp.610 ente urbano are 0,26. La scheda catastale relativa al mapp.610 non risulta depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali; l'accatastamento della porzione di cui al mapp.1100 non risulta effettuato.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 613, subalterno 1, scheda catastale -, qualità Porz. f.r., superficie catastale 0.00, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € -

Derivante da: 1. [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di B [redacted] ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [redacted] registrata a Maniago den. n.83 vol.263, trascritta a Pordenone il 17.10.1975 ai nn.6631/5924 [redacted] proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.4 n.610 graffato al n.614/p (caricato all'impianto meccanografico n.610), al catasto terreni F.4 n.613, n.616, n.619, n.662a (successivamente ripristinava il n.662), n.1100. E [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore [redacted] frazionamento n.770/86: catasto terreni dal frazionamento del F.4 n.619 are 0.45 derivavano n.619 are 0.40 e n.1307 are 0.05. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.4 n.610.

[redacted] 08.09.1925, proprietario in forza di: -Riunione d'usufrutto in morte di [redacted] deceduta il 23.12.2000. Immobili oggetto di riunione d'usufrutto identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. 3 [redacted]

n.08.04.1972, proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 11.06.2001 rep. n.114714 notaio Aldo Guarino, trascritta a Pordenone il 02.07.2001 ai nn.10102/7271. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: "Il mapp.n. 613 ha diritto alla corte comune: fg. 4 mapp. 1418 (ex. 614) e.u. ha. 0.01.26 (corte comune ai mapp. 611, 612, 613) il mapp.1100 f.r. ha. 0.00.20 è una corte unita al mapp. 613 con diritto di accesso attraverso il fg. 4 mapp. 586 e.u. ha. 0.02.90)". -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2247: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.616 are 0.06 in area rurale. -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2256: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.1100 are 0.20 in area rurale. Servitu', convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: Il mapp.613 confina con: -a Nord con mapp.1439-590; -a Est con mapp. 1447; -a Sud con mapp.1418 corte comune; -a Ovest con mapp.1421.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico. , sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 613, subalterno -, scheda catastale -, qualità Fabb. promiscuo, classe -, superficie catastale 0.00.38, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: 1. [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [redacted] ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [redacted] registrata a Maniago den. n.83 vol.263, trascritta a Pordenone il 17.10.1975 ai nn.6631/5924. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.4 n.610 graffato al n.614/p (caricato all'impianto meccanografico n.610), al catasto terreni F.4 n.613, n.616, n.619, n.662a (successivamente ripristinava il n.662), n.1100. Eredi: [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore [redacted] -15.05.1990 frazionamento n.770/86: catasto terreni dal frazionamento del F.4 n.619 are 0.45 derivavano n.619 are 0.40 e n.1307 are 0.05. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.4 n.610.

2. [redacted] proprietario in forza di: -Riunione d'usufrutto in morte di [redacted] O. Immobili oggetto di riunione d'usufrutto identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. [redacted]

n.08.04.1972, proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 11.06.2001 rep. n.114714 notaio Aldo Guarino, trascritta a Pordenone il 02.07.2001 ai nn.10102/7271. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "Il mapp.n. 613 ha diritto alla corte comune: fg. 4 mapp. 1418 (ex. 614) e.u. ha. 0.01.26 (corte comune ai mapp. 611, 612, 613) il mapp.1100 f.r. ha. 0.00.20 è una corte unita al mapp. 613 con diritto di accesso attraverso il fg. 4 mapp. 586 e.u. ha. 0.02.90". -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2247: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.616 are 0.06 in area rurale. -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2256: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.1100 are 0.20 in area rurale. Servitu', convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: --

Confini: Il mapp.613 confina con: -a Nord con mapp.1439-590; -a Est con mapp. 1447; -a Sud con mapp.1418 corte comune; -a Ovest con mapp.1421.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1 bene personale, sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 616, subalterno -, scheda catastale -, qualità Area rurale, classe -, superficie catastale 0.00.06, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: 1. [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [redacted] da ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [redacted] registrata a Maniago den. n.83 vol.263, trascritta a Pordenone il 17.10.1975 ai nn.6631/5924. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.4 n.610 graffato al n.614/p (caricato all'impianto meccanografico n.610), al catasto terreni F.4 n.613, n.616, n.619, n.662a (successivamente ripristinava il n.662), n.1100. [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore [redacted] -15.05.1990 frazionamento n.770/86: catasto terreni dal frazionamento del F.4 n.619 are 0.45 derivavano n.619 are 0.40 e n.1307 are 0.05. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.4 n.610.

2. [redacted] proprietario in forza di: -Riunione d'usufrutto in morte di [redacted] immobili oggetto di riunione d'usufrutto identifica-

ti al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. 3. [REDACTED]
 n.08.04.1972, proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 11.06.2001 rep. n.114714 notaio Aldo Guarino, trascritta a Pordenone il 02.07.2001 ai nn.10102/7271. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: "Il mapp.n. 613 ha diritto alla corte comune: fg. 4 mapp. 1418 (ex. 614) e.u. ha. 0.01.26 (corte comune ai mapp. 611, 612, 613) il mapp.1100 f.r. ha. 0.00.20 è una corte unita al mapp. 613 con diritto di accesso attraverso il fg. 4 mapp. 586 e.u. ha. 0.02.90)". -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2247: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.616 are 0.06 in area rurale. -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2256: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.1100 are 0.20 in area rurale. Servitu', convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il mapp. 616 confina con: -a Nord con mapp. 1418 corte comune; -a Est con mapp. 622; -a Sud con mapp. 617; -a Ovest con mapp. 617.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/1 bene personale, sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 619, subalterno -, scheda catastale -, qualità Seminativo, classe 1^a, superficie catastale 0.00.40, reddito dominicale: € 0.35, reddito agrario: € 0.19

Derivante da: 1. [REDACTED] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [REDACTED] ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [REDACTED] 975 registrata a Maniago den. n.83 vol.263, trascritta a Pordenone il 17.10.1975 ai nn.6631/5924. [REDACTED] proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.4 n.610 graffato al n.614/p (caricato all'impianto meccanografico n.610), al catasto terreni F.4 n.613, n.616, n.619, n.662a (successivamente ripristinava il n.662), n.1100. Eredi: [REDACTED] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [REDACTED] 5.05.1990 frazionamento n.770/86: catasto terreni dal frazionamento del F.4 n.619 are 0.45 derivavano n.619 are 0.40 e n.1307 are 0.05. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.4 n.610.

[REDACTED] proprietario in forza di: -Riunione d'usufrutto in morte di [REDACTED] 000. Immobili oggetto di riunione d'usufrutto identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. [REDACTED]
 n.08.04.1972, proprietaria in forza di: -Atto di compravendita in data 11.06.2001 rep. n.114714 notaio Aldo Guarino, trascritta a Pordenone il 02.07.2001 ai nn.10102/7271. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: "Il mapp.n. 613 ha diritto alla corte comune: fg. 4 mapp. 1418 (ex. 614) e.u. ha. 0.01.26 (corte comune ai mapp. 611, 612, 613) il mapp.1100 f.r. ha. 0.00.20 è una corte unita al mapp. 613 con diritto di accesso attraverso il fg. 4 mapp. 586 e.u. ha. 0.02.90)". -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2247: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.616 are 0.06 in area rurale. -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2256: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.1100 are 0.20 in area rurale. Servitu', convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il mapp. 619 confina con: - a Nord con mapp.618; -a Est con mapp.627; -a Sud con mapp.1307 stessa ditta; - a Ovest con mapp.609.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1 bene personale, sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 662, subalterno -, scheda catastale -, qualità Sem. arb., classe 1^a, superficie catastale 0.03.20, reddito dominicale: € 2.81, reddito agrario: € 1.49

Derivante da: 1.- [redacted] 9.1925 proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [redacted] 1901, da ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [redacted] testasi il 05.04.1975 registrata a Maniago den. n.83 vol.263, trascritta a Pordenone il 17.10.1975 ai nn.6631/5924. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.4 n.610 graffato al n.614/p (caricato all'impianto meccanografico n.610), al catasto terreni F.4 n.613, n.616, n.619, n.662a (successivamente ripristinava il n.662), n.1100. [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [redacted] 15.05.1990 frazionamento n.770/86: catasto terreni dal frazionamento del F.4 n.619 are 0.45 derivavano n.619 are 0.40 e n.1307 are 0.05. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.4 n.610.

[redacted] 1925, proprietario in forza di: - Riunione d'usufrutto in morte di [redacted] 00. Immobili oggetto di riunione d'usufrutto identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. [redacted]

n.08.04.1972, proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 11.06.2001 rep. n.114714 notaio Aldo Guarino, trascritta a Pordenone il 02.07.2001 ai nn.10102/7271. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "Il mapp.n. 613 ha diritto alla corte comune: fg. 4 mapp. 1418 (ex. 614) e.u. ha. 0.01.26 (corte comune ai mapp. 611, 612, 613) il mapp.1100 f.r. ha. 0.00.20 è una corte unita al mapp. 613 con diritto di accesso attraverso il fg. 4 mapp. 586 e.u. ha. 0.02.90". -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2247: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.616 are 0.06 in area rurale. -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2256: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.1100 are 0.20 in area rurale. Servitu', convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il mapp. 662 confina con: -a Nord con mapp.657; -a Est con mapp.659-1187; -a Sud con mapp.665; -a Ovest con mapp. 655.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1 bene personale, sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 1100, subalterno -, scheda catastale -, qualità Area rurale, classe -, superficie catastale 0.00.20, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: 1.- [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [redacted] da ante ventennio in forza di: - Successione legittima di [redacted] testasi il 05.04.1975 registrata a Maniago den. n.83 vol.263, trascritta a Pordenone il 17.10.1975 ai nn.6631/5924. [redacted] proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.4 n.610 graffato al n.614/p (caricato all'impianto meccanografico n.610), al catasto terreni F.4 n.613, n.616, n.619, n.662a (successivamente ripristinava il n.662), n.1100. Eredi [redacted] proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di [redacted] 15.05.1990 frazionamento n.770/86: catasto terreni dal frazionamento del F.4 n.619 are 0.45 derivavano n.619 are 0.40 e n.1307 are 0.05. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.4 n.610.

██████████ 925, proprietario in forza di: - Riunione d'usufrutto in morte di ██████████. Immobili oggetto di riunione d'usufrutto identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. 3 ██████████ n.08.04.1972, proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 11.06.2001 rep. n.114714 notaio Aldo Guarino, trascritta a Pordenone il 02.07.2001 ai nn.10102/7271. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: "Il mapp.n. 613 ha diritto alla corte comune: fg. 4 mapp. 1418 (ex. 614) e.u. ha. 0.01.26 (corte comune ai mapp. 611, 612, 613) il mapp.1100 f.r. ha. 0.00.20 è una corte unita al mapp. 613 con diritto di accesso attraverso il fg. 4 mapp. 586 e.u. ha. 0.02.90)". -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2247: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.616 are 0.06 in area rurale. -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2256: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.1100 are 0.20 in area rurale. Servitu', convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il mapp.1100 confina con: -a Nord con mapp. 586; -a Est con mapp.610; -a Sud con mapp.1418 corte comune; -a Ovest con mapp.586.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione ██████████ proprietaria per 1/1 bene personale, sezione censuaria Cavasso Nuovo, foglio 4, particella 1307, subalterno -, scheda catastale -, qualità Seminativo, classe 1^a, superficie catastale 0.00.05, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: 1. ██████████ proprietario gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di ██████████ la ante ventennio in forza di: - Successione legittima di ██████████ registrata a Maniago den. n.83 vol.263, trascritta a Pordenone il 17.10.1975 ai nn.6631/5924. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.4 n.610 graffato al n.614/p (caricato all'impianto meccanografico n.610), al catasto terreni F.4 n.613, n.616, n.619, n.662a (successivamente ripristinava il n.662), n.1100. Eredi: ██████████ gravato per la quota di 1/2 da usufrutto a favore di ██████████ frazionamento n.770/86: catasto terreni dal frazionamento del F.4 n.619 are 0.45 derivavano n.619 are 0.40 e n.1307 are 0.05. -01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.4 n.610.

2. ██████████ proprietario in forza di: - Riunione d'usufrutto in morte di ██████████ immobili oggetto di riunione d'usufrutto identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. 3. ██████████ proprietaria in forza di: - Atto di compravendita in data 11.06.2001 rep. n.114714 notaio Aldo Guarino, trascritta a Pordenone il 02.07.2001 ai nn.10102/7271. Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.4 n.610, al catasto terreni F.4 n.613 are 0.38, n.613 sub 1, n.616 are 0.06, n.619 are 0.40, n.662 are 3.20, n.1100 are 0.20, n.1307 are 0.05. Quadro D nota di trascrizione – ulteriori informazioni: "Il mapp.n. 613 ha diritto alla corte comune: fg. 4 mapp. 1418 (ex. 614) e.u. ha. 0.01.26 (corte comune ai mapp. 611, 612, 613) il mapp.1100 f.r. ha. 0.00.20 è una corte unita al mapp. 613 con diritto di accesso attraverso il fg. 4 mapp. 586 e.u. ha. 0.02.90)". -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2247: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.616 are 0.06 in area rurale. -25.11.2009 variazione d'ufficio n.2256: catasto terreni variazione di qualità del F.4 n.1100 are 0.20 in area rurale. Servitu', convenzioni e vincoli dalla provenienza dal ventennio: negativo.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: Il mapp. 1307 confina con: -a Nord con mapp. 619 stessa ditta; -a Est con mapp. 1308; -a Sud con strada comunale via Diaz; -a Ovest con mapp.1306.

Note: Il terreno deriva dal frazionamento del mappale n°619 in data 15/05/1990 n°770/86; attualmente, secondo il PRGC, situato in zona di viabilità esistente.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porzione di fabbricato originario mapp.610 realizzata ante 67. Sono state riscontrate le seguenti difformità: -ampliamento bagno esterno lato Sud mapp. 610 originariamente realizzato ante 67; -riduzione finestra lato Nord piano terra porzione di fabbricato mapp.1100.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di scheda catastale relativa ai mapp.610-1100 e fusione. Descrizione delle opere da sanare: -variazione prospetto lato Nord; -ampliamento bagno lato Sud. Presentazione scheda catastale.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001 è costituito da un fabbricato di abitazione (mapp.610-fg.4), annesso rustico (mapp.613), area rurale (mapp.616), due piccoli terreni (mapp.619-1307 e mapp.662). Al rustico mapp.613 è unita una corte di cui al mapp.1100 sulla quale è stato realizzato l'ampliamento del fabbricato mapp.610, avente diritto di accesso attraverso il terreno sul lato Nord di cui al mapp.586 del fg.4; il rustico mapp.613 ha diritto alla corte comune mapp.1418 fg.4 (corte comune ai mapp.611-612-613) I beni sono ubicati nella zona periferica della località di Cavasso nuovo in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana; la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali in ambito di riqualificazione urbana.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Città di Spilimbergo e di Maniago a circa Km.20 e Km. 7.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: lago di Barcis in Valcellina a circa 16 Km..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: ABITAZIONE E ACCESSORI

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Italfondario S.p.a. [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo tribunale di Gorizia; A rogito di Tribunale di Gorizia in data 28/08/2014 ai nn. 656; Iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 30/10/2014 ai nn. 11937/1840; Importo ipoteca: € 81.000,00=; Importo capitale: € 80.746,35=; Note: Beni immobili: Comune di Cavasso Nuovo fg.4 mapp. 610-613-613 sub.1-616-619-662-1100-1307.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA [redacted] derivante da: atto giudiziario trib. Gorizia; A rogito di Tribunale di Gorizia in data 30/06/2015 ai nn. 1070 iscritto/trascritto a Conservatoria PN in data 21/07/2015 ai nn. 9373/6650; Beni immobili: Comune di Cavasso Nuovo fg. 4 mapp.610-613-613 sub.1-616-619-

662-1100-1307.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Esecuzione di opere per accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

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: -

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al
11/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Guarino in data 11/06/2001 ai nn. 114714 - trascritto a Conservatoria PN in data 02/07/2001 ai nn. 10102/7271.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 1773

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di due locali e vano scale mapp. 1100.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27-06-1968 al n. di prot. 1771

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica relative alla porzione di fabbricato mapp.1100; la porzione di fabbricato mapp.610 è stata realizzata ante '67.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porzione di fabbricato mapp.610 realizzata ante 67. Sono state riscontrate le seguenti difformità: -ampliamento bagno esterno lato Sud mapp. 610 originariamente realizzato ante 67; -riduzione finestra lato Nord piano terra porzione di fabbricato mapp.1100.

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

Descrizione delle opere da sanare: -riduzione finestra lato Nord piano terra; -ampliamento bagno esterno al piano terra lato Sud.

Presentazione pratica e oneri.: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n°29 del 25/07/1997 approvato con deliberazione CC n°12 del 30/06/1998 e succ. varianti.
Zona omogenea:	ZONA BO - DI CONSOLIDAMENTO DI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.
Norme tecniche di attuazione:	Corrisponde alle aree ampiamente edificate con carattere di frammentarietà e di eterogeneità tipologica, comprendenti parziali sostituzioni di brani edilizi dissestati dal terremoto all'interno della vecchia struttura insediativa. Usi consentiti: residenza e relativi accessori, annessi rustici, attività artigianali di servizio, attività commerciali e direzionali, attrezzature di pubblico interesse. Interventi consentiti: ristrutturazione ed ampliamento dell'edificato esistente; demolizione con ricostruzione; nuova edificazione di residenza e relativi accessori. Realizzazione di un manufatto edilizio per singola unità abitativa ad uso garage o ricovero attrezzi, se mancante e non ricavabile in annessi rustici, per una volumetria non superiore a mc.60. Per gli alloggi esistenti in lotti saturi o prossimi alla saturazione alla data del piano è consentito, per comprovate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, l'ampliamento a tantum in pendenza dell'indice di fabb. fond. e del rapporto di copertura sino ad un massimo di mc. 150. Indici e parametri: Ind. Fabb. fondiaria If= mc./mq. 2,50; Ricostruzione parte dell'edificato strico in ambiti distrutti a seguito del terremoto : If= mc./mq. 4,00. Rapporto copertura: mq/mq. 0,50; Altezza max 9,00 ml.; in caso di aggregazione a schiera nei limiti dell'edificio contiguo piu' alto. Distanza confini= secondo c.c.. Distanza pareti finestrate= ml. 10 Distanza strade= ml. 5. Attuazione: intervento diretto mediante concessione edilizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq. 2,50.

Rapporto di copertura:	mq/mq. 0,40
Altezza massima ammessa:	ml.8,00
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porzione di fabbricato mapp.610 realizzata ante 67. Sono state riscontrate le seguenti difformità: -ampliamento bagno esterno lato Sud mapp. 610 originariamente realizzato ante 67; -riduzione finestra lato Nord piano terra porzione di fabbricato mapp.1100.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di permesso di costruire in sanatoria presso il Comune.
Descrizione delle opere da sanare: -variazione di prospetto lato Nord; -ampliamento bagno esterno piano terra.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Norme e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cavasso Nuovo ed allegato alla presente. Il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori non è stato rilasciato dal Comune.

Descrizione: Abitazione di tipo ultrapolare [A5] di cui al punto ABITAZIONE E ACCESSORI

I beni immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono costituiti da un fabbricato di abitazione censito al fg.4-mapp. 610, fabbricato rustico censito al fg.4 mapp. 613 con diritto alla corte comune fg.4 mapp.1418 ed unito all'area urbana mapp. 1100 sulla quale è stato effettuato l'ampliamento del fabbricato di abitazione originario; un'area rurale censita al fg.4 mapp. 616; un appezzamento di terreno censito al fg.4 mapp. 619 e mapp. 1307; un appezzamento di terreno censito al fg.4 mapp. 662.
A.-FABBRICATO DI ABITAZIONE (mapp.610)

Trattasi di fabbricato di abitazione di forma irregolare elevato parte su n°3 e parte su n°1 piani fuori terra, insistente su terreno di pertinenza di cui ai mapp.610 e mapp.1100. La porzione di fabbricato originario – mapp. 610 – contigua sul lato Est con altro fabbricato civile, è stata costruita all'inizio del secolo; la porzione di fabbricato in ampliamento –mapp. 1100 è stata realizzata nell'anno 1968, con diritto di accesso attraverso il terreno a Nord di cui al mapp. 586.

L'edificio ha superficie coperta di circa mq.45,00, volume misurato vuoto per pieno di circa mc. 310,000 ed è costituito dal piano terra comprendente l'ingresso, al quale si accede direttamente dall'esterno, locale ad uso cucina, soggiorno, vano scale per il disimpegno verticale, locale bagno con ingresso dall'esterno, realizzato in ampliamento sul lato Sud. Il piano primo è costituito da due camere, vano scale, disimpegno con accesso alla terrazza esterna sul lato Sud. Il piano secondo è costituito dal sottotetto ad uso soffitta. Per quanto accertabile, l'edificio è costruito con struttura portante in blocchi di conglomerato cementizio e sassi relativamente al fabbricato originario ed in mattoni di laterizio relativamente alla parte in ampliamento, solai di piano in laterocemento, tetto costruito con travi in legno abete e tavolato in legno, (fabbricato originario), solaio di laterocemento (fabbricato in ampliamento), manto di copertura in coppi; copertura del bagno di tipo piana in getto di conglomerato cementizio con guaina impermeabilizzante soprastante. Grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate e parzialmente tinteggiate. I serramenti di finestre sono in legno abete tinteggiato con vetri semplici e scuretti in legno, finestra zona lavello-cucina in pvc con vetro termophan da cm.56x48, porte in-

terne e portoncino di ingresso in legno abete tintecciato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto, scarico delle acque fognarie mediante tubazioni in conglomerato cementizio, pozzetti di ispezione e vasca Imhoff. L'impianto elettrico è realizzato ad incasso di muro, privo del quadro elettrico generale e non conforme alla normativa vigente; l'edificio è privo di impianto di riscaldamento.

Il fabbricato si presenta in precarie condizioni di conservazione dovute ad una trascurata manutenzione che si protrae da molto tempo e stato di abbandono. Le rifiniture interne dei locali sono le seguenti.

Piano Terra:

Ingresso: dimensioni interne di cm. 130x137, altezza netta di cm.248, pavimento in graniglia di marmo, soffitto e pareti interne intonacate e tintecciato.

Soggiorno: dimensioni interne di cm. 420x415, altezza netta di cm.247, pavimento in graniglia di marmo, soffitto e pareti interne intonacate e tintecciato.

Cucina: dimensioni interne di cm. 290-220x400+100x90, sottoscala da cm.150x90, altezza netta di cm.247/187, pavimento in graniglia di marmo, soffitto e pareti interne intonacate e tintecciato; parte di parete lato Nord rivestita con piastrelle di ceramica da cm. 20x10.

Bagno: dotato di lavabo, vaso, scaldacqua elettrico Lasting-Liko, dimensioni interne di cm. 141x130, altezza netta di cm.229, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20 - altezza cm.185, soffitto e pareti interne intonacate e tintecciato, finestra in vetrocemento e porta in ferro.

Vano scale: formato da due rampe della larghezza di cm.89 e cm.84 con parete divisoria, gradini in conglomerato cementizio aventi pedata di cm.25 ed alzata di cm.18, pianerottolo intermedio da cm.184x107, pareti intonacate e tintecciato.

Piano primo:

Camera 1: dimensioni interne di cm. 420x416, altezza netta di cm.257, pavimento in graniglia di marmo, soffitto e pareti interne intonacate e tintecciato.

Camera 2: dimensioni interne di cm. 200/160x300/416, altezza netta di cm.257, pavimento in graniglia di marmo, soffitto e pareti interne intonacate e tintecciato.

Disimpegno: dimensioni interne di cm. 162x120, altezza netta di cm.257, pavimento in graniglia di marmo, soffitto e pareti interne intonacate e tintecciato.

Terrazza: con accesso dal disimpegno delle dimensioni interne di cm. 397x80, pavimento in battuto di cemento, parapetto in ringhiera di ferro dell'altezza di cm.80.

Piano secondo:

Locale soffitta: lato Ovest delle dimensioni interne di cm. 431x411 390/350x411/400, altezza di cm.126/10/225, pavimento in battuto di cemento, pareti grezze.

Lato est delle dimensioni interne di cm. 431x411, altezza di cm.212/143, pavimento in battuto di cemento, pareti grezze.

Come suddetto il fabbricato si presenta in precarie condizioni di conservazione dovute ad una trascurata manutenzione che si protrae da molto tempo, stato di abbandono e scarsa qualità dei materiali usati. Il tetto del fabbricato originario presenta le travi in legno sconnesse e che poggiano su muratura priva di cordolo in c.a., tavole del tavolato danneggiate, trave di colmo in legno puntellata, sconnessione dei coppi della copertura.

All'interno dei locali si notano evidenti e consistenti infiltrazioni di acqua piovana, efflorescenze e muffe diffuse sulle pareti perimetrali e soffitti con conseguenti sfarinamento delle tintecciature, stacco degli intonaci, fessurazioni.

La parete esterna lato Nord si presenta con muffe diffuse.

Il fabbricato non ha struttura antisismica pur essendo ubicato in zona sismica di categoria 1; è privo di collaudo statico e certificato di abitabilità. Considerate le condizioni attuali, lo stesso necessita di una ristrutturazione totale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: terra-primo-secondo.

L'edificio è stato costruito nel: parte ante 67 e parte nel 1968.

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 50; ha un'altezza interna di circa: 2,47/2,57

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta in precarie condizioni di conservazione dovute ad una trascurata manutenzione che si protrae da molto tempo, stato di abbandono e scarsa qualità dei materiali usati per la costruzione.

Si evidenzia la sconnessione delle travi in legno del tetto che poggiano su muratura priva di cordolo in c.a., tavole del tavolato danneggiate, trave di colmo in legno puntellata, sconnessione dei coppi della copertura. All'interno dei locali si notano evidenti e consistenti infiltrazioni di acqua piovana, efflorescenze e muffe diffuse sulle pareti perimetrali e soffitti con conseguenti sfarinamento delle tinteggiature, stacco degli intonaci, fessurazioni; parete esterna lato Nord con muffe diffuse.

Il fabbricato non ha struttura antisismica pur essendo ubicato in zona sismica di categoria 1; è privo di collaudo statico e certificato di abitabilità. Considerate le condizioni attuali, lo stesso necessita di una ristrutturazione totale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata calcolata come segue:

-piano terra e piano primo: mq. 87,00 x 1,00 = mq. 87,00= -

- piano secondo: mq. 42,00 x 0,30 = mq. 12,60=

-terrazza: mq. 3,18 x 0.20= mq. 0,79=

Sommano arrotondati: mq. 100,00=

Il prezzo unitario a mq. di superficie lorda viene valorizzato tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato e che lo stesso deve essere completamente ristrutturato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 150,00

100,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

ABITAZIONE E ACCESSORI

1. deposito attrezzi-pollaio posto al piano terra composto da un locale. - Sviluppa una superficie complessiva di 25,00 mq - Destinazione urbanistica: BO-DI CONSOLIDAMENTO DI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.
Valore a corpo: € 500
Note: Trattasi di fabbricato rustico ubicato in una schiera di edifici, elevato su n°1 piano fuori terra, insistente sul mapp.613 fg.4 della superficie di mq.38,00, con diritto alla corte comune mapp.1418 fg.4 (ex614). Lo stesso è costituito da unico vano ad uso ripostiglio, realizzato in sassi e mattoni, copertura piana in conglomerato cementizio, superficie coperta di circa mq.25,00 e volume di circa mc. 50,000= Condizioni di conservazione pessime; necessaria completa demolizione e ricostruzione.

ABITAZIONE E ACCESSORI

2. Area scoperta posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 6,00= mq - Destinazione urbanistica: ZONA BO-DI CONSOLIDAMENTO DI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.
Valore a corpo: € 50
Note: Trattasi di area urbana della superficie di mq. 6,00, ubicata a ridosso del fabbricato mapp. 622 di altra proprietà.

ABITAZIONE E ACCESSORI

3. Area scoperta posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 45,00= mq - Destinazione urbanistica: ZONA BO-DI CONSOLIDAMENTO DI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.
Valore a corpo: € 100
Note: Valore totale relativo all'area scoperta mapp.619 in zona BO e area scoperta mapp. 1307 in zona Viabilità Esistente. Aree derivanti dal frazionamento del 15/05/1990 n°770/86.

ABITAZIONE E ACCESSORI

4. Area scoperta posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 320,00= mq - Destinazione urbanistica: PARTE IN ZONA E4.1-AGRICOLO-PAESAGGISTICA RELAZIONATA AI NUCLEI ABITATI E PARTE IN ZONA B2-DI CONSOLIDAMENTO DI AMBITI INFRASTRUTTURATI.
Valore a corpo: € 600
Note: Trattasi di terreno mapp. 662 fg.4 attualmente incolto, intercluso, il cui accesso avviene attraverso mappali di terzi sul lato Nord-Est. Il diritto di transito non è citato nell'atto di compravendita del 11/06/2001 rep. 114714 notaio Guarino, trascritto a Pordenone in data 02/07/2001 ai nn.10102/7271.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Prezzo a mq. di superficie lorda.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cavasso Nuovo.;

Agenzie immobiliari; Osservatorio del mercato immobiliare; borsini Fimaa, Fiaip.;

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

zione principale (€/mq. 550/750) .

8.2 Valutazione corpi:

ABITAZIONE E ACCESSORI. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso deposito attrezzi-pollaio, con annesso Area scoperta, con annesso Area scoperta, con annesso Area scoperta
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	100,00	€ 150,00	€ 15.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 15.000,00
Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 1.250,00
Valore complessivo intero	€ 16.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE E ACCESSORI	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] con annesso deposito attrezzi-pollaio, con annesso Area scoperta, con annesso Area scoperta, con annesso Area scoperta	100,00	€ 16.250,00	€ 16.250,00

8.3 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%)	€ 4.062,00
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 biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
detrazione per arrotondamenti	€ -88,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

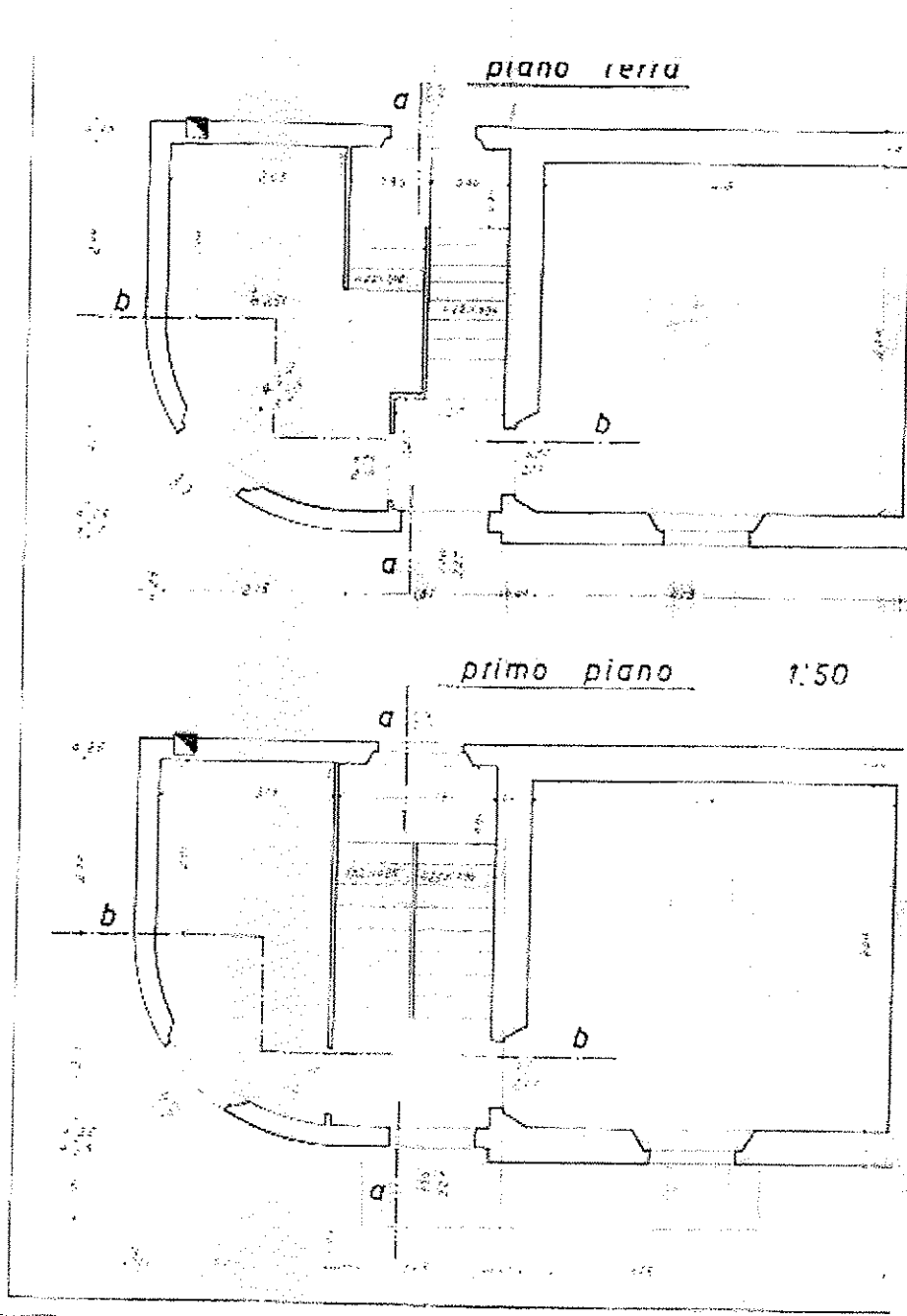
Data generazione:

13-08-2016 17:08:14

L'Esperto alla stima
P.I. Alessandro Filipuzzi

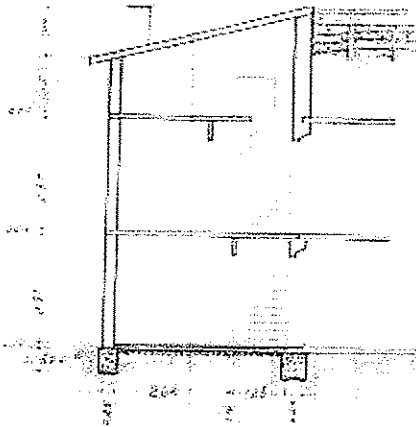
Ubicazione planimetrica dei beni.



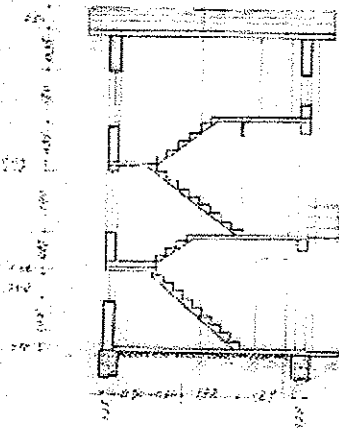


243

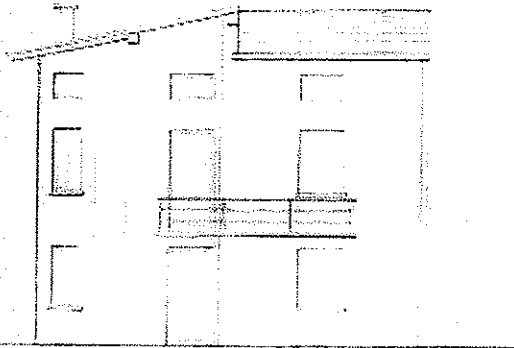
sez. b-b



sez. d-d 1:100

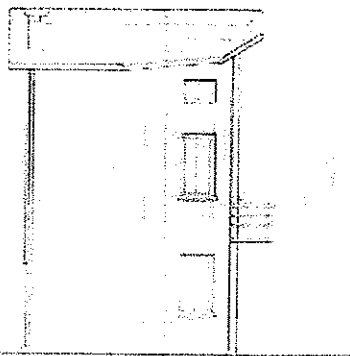


lato ovest

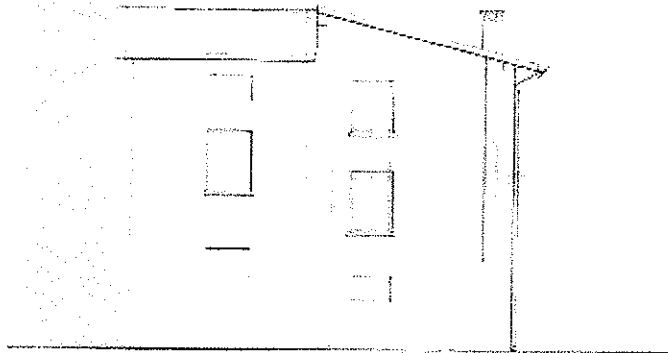


lato nord

1:100



lato est



pianta tetto

1:100

1:50

