

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia**


contro: 

N° Gen. Rep. **238/2015**  
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**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082  
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Fax:

Email: [luca.gaiarin@libero.it](mailto:luca.gaiarin@libero.it)

Pec: [luca.gaiarin@geopec.it](mailto:luca.gaiarin@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Buia n. 10 - Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso  
San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

**Dati Catastali:**

foglio 3 particella 1294

scheda catastale n. T296749 del 25-01-2008

indirizzo Via Buia n. 10

Comune **San Vito al Tagliamento**, categoria D/7, rendita € 11.718,00

### 2. Possesso

**Bene:** Via Buia n. 10 - Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso  
San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con fitolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Buia n. 10 - Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso  
San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** non specificato.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Buia n. 10 - Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso  
San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Non specificato

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Buia n. 10 - Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso  
San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Buia n. 10 - Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso  
San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Buia n. 10 - Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso  
San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Buia n. 10 - Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso  
San Vito al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 921.900,00

Beni in **San Vito al Tagliamento (Pordenone)**  
Località/Frazione **Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso**  
Via Buia n. 10

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Z.I.P.R. - Zona Industriale Ponte Rosso, Via Buia n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] ena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted]  
proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1294, scheda catastale n. T296749 del 25-01-2008, indirizzo Via Buia n. 10, comune San Vito al Tagliamento, categoria D/7, rendita € 11.718,00

Millesimi di proprietà di parti comuni: non ci sono parti comuni.

Confini:

nord: mappali 939, 940 e 1489;

sud: mappali 483 e 275;

est: mappale 944;

ovest: mappali 950, 811 e 657.

Note:

identificazione al catasto terreni: Comune di San Vito al Tagliamento foglio 3 mappale 1294 ente urbano mq. 7.645.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio, facente parte della Zona Industriale Ponte Rosso, dista circa 3,5 km. dal centro di San Vito al Tagliamento (PN). La Zona Industriale Ponte Rosso rappresenta un significativo punto nodale realizzato dal Consorzio quale obiettivo progettuale di un disegno politico ed amministrativo della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia. La zona Industriale Ponte Rosso, che si estende su una superficie di circa 300 Ha di cui un centinaio destinato a verde, infrastrutture e servizi, ed è collocata nella bassa pianura friulana; ha una dislocazione strategica in ordine ai collegamenti viari, ferroviari nonché portuali ed aeroportuali. Nell'area Industriale e Artigianale attualmente sono insediate circa 120 aziende per un totale di 3.150 addetti circa.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** la ZIPR dista circa 23 km. da Pordenone, 11 km. da Codroipo e 3,5 km. dal centro di San Vito al Tagl.to.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: vedasi allegato 10.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Attrazioni paesaggistiche e storiche:** informazioni relative al Comune di San Vito al Tagl.to al seguente link [https://it.wikipedia.org/wiki/San\\_Vito\\_al\\_Tagliamento](https://it.wikipedia.org/wiki/San_Vito_al_Tagliamento).

**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 04/01/2016 per l'importo di € 3.850,00 con cadenza mensile.

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

Note:

secondo quanto riportato nel certificato (allegato 11) dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Territoriale di Sassuolo il contratto di cui all'allegato 9 non risulta registrato.

Tipologia contratto: 6+6 rinnovabile automaticamente, scadenza 01/01/2022.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; a rogito dott. Silvio Vezi in data 30/05/2003 ai nn. 108.882; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2003 ai nn. 9.176/1.909; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 293.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; a rogito dott. Silvio Vezi in data 23/11/2006 ai nn. 113.820/17.490; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2006 ai nn. 22.148/5.820; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di **Cassa di Risparmio FVG spa** contro [REDACTED] a rogito dott. Giovanni Pascatti in data 11/04/2008 ai nn. 145.604/35.563; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/04/2008 ai nn. 6.407/1.156; Importo ipoteca: € 448.000; Importo capitale: € 280.000; Note: Annotazione: erogazione a saldo trascritta a Pordenone il 05-08-2008 RG 13.173 RP 1.790.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di **Banca Popolare di Verona spa** contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; a rogito dott. Tomaso Vezi in data 24/06/2009 ai nn. 49.413/7.592; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2009 ai nn. 9.695/1.784; Importo ipoteca: € 700.000; Importo capitale: € 350.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di **Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.** contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; a rogito Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 12/09/2013 ai nn. 2.582; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/10/2013 ai nn. 13.509/1.918; Importo capitale: € 341.885,92.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di **Veneto Banca scpa** contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; a rogito Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 13/11/2013 ai nn. 4.373; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/12/2013 ai nn. 16.346/2.370; Importo capitale: € 109.873,95.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo; a rogito Ufficiale Giudiziario di Modena in data 23/01/2014 ai nn. 3.294/2.013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data

30/01/2014 ai nn. 1.622/133; Importo capitale: € 500.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di **Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia** contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da: pignoramento immobile; a rogito Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 1.661 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2015 ai nn. 11.644/8.217.

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

**Spese di gestione condominiale:** non rilevate in quanto non trattasi di condominio.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia non rilevate.

**Millesimi di proprietà:** non presenti.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non specificato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente.

**Indice di prestazione energetica:** "E"

**Note Indice di prestazione energetica:** per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing. Paolo Perissinotto (allegato n. 6).

Il calcolo è stato effettuato considerando l'immobile completamente privo di apparati per il riscaldamento visto che le linee attualmente esistenti andranno staccate dall'impianto del capannone adiacente.

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

**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

**Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale del Ponte Rosso**

con sede in San Vito al Tagliato (PN) C.F.: 80004010932

proprietario/i ante ventennio al 24/09/1999.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
dal 24/09/1999 al 28/08/2009.

In forza di atto di compravendita a rogito dott. Gini Paolo in data 24/09/1999 ai nn. 456.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal **28/08/2009** ad oggi (**attuale proprietario**).

In forza di Mutamento denominazione o ragione sociale a rogito dott. Mauro Smeraldi in data 28/09/2009 ai nn. 98.942/37.464.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **protocollo 23.594 del 20-10-1999** e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **costruzione capannone industriale ad uso magazzino**

Oggetto: **ampliamento**

Presentazione in data 03/06/1999

Rilascio in data 20/10/1999 al n. di prot. 23.594

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Concessione Edilizia di Variante n. 10.832 del 23-04-2001 (rif. 25.690) per modifica ubicazione e caratteristiche costruttive.

Numero pratica: **DIA n. 17.387 del 25-07-2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di Inizio Attività**

Per lavori: **asfaltatura parte della viabilità interna**

Oggetto: **manutenzione**

Presentazione in data 25/07/2002 al n. di prot. 17.387.

Numero pratica: **DIA n. 18.178 del 06-08-2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Denuncia di Inizio Attività**

Per lavori: **realizzazione di un vano tecnico interrato ad uso impianto antincendio**

Oggetto: **manutenzione**

Presentazione in data 06/08/2002 al n. di prot. 18.178.

Numero pratica: **protocollo 27.103 del 12-10-2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **ampliamento capannone industriale esistente**

Oggetto: **ampliamento**

Presentazione in data 14/09/2006

Rilascio in data 12/10/2006 al n. di prot. 27.103

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



NOTE: su indicazioni verbali dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito al Tagliamento, l'agibilità è stata richiesta ma mai rilasciata in quanto non è mai stata integrata con la visura camerale e il Certificato di Prevenzione Incendi.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	D1 - insediamenti produttivi e commerciali
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	consortile
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	vedasi allegato n. 10 regolamento ZIPR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	rispetto regolamento ZIPR (allegato n. 10)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: per qualsiasi delucidazione in merito a quanto richiesto dal Consorzio ZIPR per l'insediamento all'interno della zona, si può fare riferimento al sito [www.zipr.it](http://www.zipr.it)

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

Il fabbricato oggetto di stima (foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8) è un fabbricato ad uso industriale nel quale viene svolta parzialmente l'attività produttiva della Società Newtops srl che consiste nella lavorazione e finitura di pannelli di legno e fibra di legno. Principalmente l'attività viene svolta nel capannone adiacente (mapp. 275-483) che è direttamente collegato con quello oggetto di stima senza alcuna delimitazione materiale (muratura). In effetti, il capannone, viene perlopiù adibito a magazzino delle materie prime e dei prodotti finiti. Si precisa che la dividente tra le due proprietà, come già detto non fisicamente materializzata e passante tra i portoni posti ad est e ovest, è individuabile grazie al tipo mappale n. 140828 del 30-11-2000. Infatti, lo stesso T.M., individua con precisione il punto di divisione originario tra le due proprietà; come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica (allegato n. 4 pag. 8 foto 29-30) la dividente passa a mt. 27,00 dallo spigolo del fabbricato posto a nord/est e a mt. 1,80 dallo spigolo interno del fabbricato posto a sud ovest. Sono a carico della parte aggiudicataria le opere murarie necessarie per dividere eventualmente fisicamente le due proprietà. Nella stima si è tenuto conto di tale intervento da realizzare. Tale divisione fisica, comporta la chiusura parziale dei due portoni (foto n. 2 e 3) di accesso all'immobile, accesso comunque garantito dal portone posto ad ovest. Anche per l'accesso all'area esterna, è possibile utilizzare il cancello carraio (foto n. 6), raggiungibile da via Casabianca (foto n. 1).

L'edificio è stato realizzato adoperando la tecnica della prefabbricazione secondo i metodi della Ditta Precast, azienda anch'essa localizzata in zona Ponte Rosso. Gli elementi costruttivi, pilastri, travi, pannelli di tamponamento laterali, coppelle di copertura, ecc., sono realizzati in calcestruzzo fuori opera e assemblati in cantiere. Solamente le fondazioni sono state realizzate con il sistema tradizionale con plinti a bicchiere e fondazioni di collegamento. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio.

T Trattandosi principalmente di un magazzino, non sono stati realizzati impianti particolari, ad eccezione dell'impianto elettrico che è indipendente rispetto a tutto il resto dell'edificio produttivo (foto n. 24). Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento invece, si specifica che lo stesso, parzialmente presente, è un ampliamento di quello della porzione di capannone aderente (mapp. 275) e che andrà sezionato dall'impianto principale di alimentazione a carico della parte aggiudicataria dell'immobile (foto n. 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-25-27-28). Nella stima si è tenuto conto di tale intervento da realizzare.

L'illuminazione e la ventilazione naturale sono ottenute mediante finestre del tipo a nastro in parete, in profilo metallico e lucernari nella copertura. Le acque meteoriche sono convogliate alla linea fognaria esistente.

Per quanto non specificato si rimanda alla documentazione fotografica (allegato n. 4).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **2.634,00**E' posto al piano: **terra**L'edificio è stato costruito nel: **1999 e 2006**

Ha un'altezza interna di circa: 5,20 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.

Come meglio specificato in altro paragrafo, l'immobile è privo di certificato di agibilità.

All'interno dell'opificio sono inoltre installati due macchinari per la lavorazione del legno della ditta insediata Newtops srl (foto n. 12 e 25).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo, sono le seguenti: superficie lorda piano terra mq. 2.634 (arrotondati).

La superficie totale lorda è stata calcolata nel seguente modo:

 $(mq. 102,30 \times mt. 25,00) + [(mt. 1,80 \times mt. 2,00) / 2] \times mt. 40,20 = mq. 2.633,88.$ 

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
reparato lavorazione	sup lorda di pavimento	2.634,00	1,00	2.634,00	€ 350,00
<b>2.634,00</b>					

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un capannone che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, il suo utilizzo, la mancanza di certificato di agibilità e le opere da eseguire per renderlo completamente indipendente dall'edificio di cui al mappale adiacente n. 275, di attribuire un valore di **€/mq. 350,00.**

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Sassuolo (Modena);

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) anno 2015, 2° semestre;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2014/15;

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

F.I.M.A.A.: parametri per capannoni industriali ed artigianali usati  
min. €/mq. 300,00 / max €/mq. 400,00 - nuovi min. €/mq. 550,00 /  
max €/mq. 700,00.

O.I.A.T.: parametri per capannoni industriali in zona periferica,

microzona catastale n. 1, min. €/mq. 300,00/max €/mq. 400,00 in  
normale stato conservativo.  
Siti internet specializzati.  
Ufficio amministrativo Z.I.P.R.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
reparto lavorazione	2.634,00	€ 350,00	€ 921.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 921.900,00
Valore Corpo	€ 921.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 921.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 921.900,00

#### Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2.634,00	€ 921.900,00	€ 921.900,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 35%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 322.665,00
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:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 599.235,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



**Allegati**

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI;
- allegato 3: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: A.P.E. - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- allegato 7: N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C.;
- allegato 8: VISURA CAMERALE;
- allegato 9: CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- allegato 10: REGOLAMENTO ZIPPR;
- allegato 11: CERTIFICATO DI SUSSISTENZA CONTRATTO DI AFFITTO.

Data generazione:

11-05-2016 10:05:00

L'Esperto alla stima

**Luca Gaiarin**

**geometra luca gaiarin**

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA, DIREZIONE LAVORI,  
CONSULENZE BIOEDILI, SICUREZZA CANTIERI, ASSISTENZA TECNICA IMPRESE EDILI

---

---

**allegato n. 1**

**LOTTO 001 - CORPO A**

---

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

---

---

p.zza San Michele Arc.lo n. 47 33082 Azzano Decimo (PN) - : port. 338/8970936

e-mail: [luca.gaiarin@libero.it](mailto:luca.gaiarin@libero.it) - [luca.gaiarin@geopec.it](mailto:luca.gaiarin@geopec.it)

cod. fisc.: GRNLCU72S19G888L - part. IVA: 01311650939



N=1600

E=16100

I Particella: 1294

Comune: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 534.000 x 378.000 metri  
Foglio: 3  
11-Mar-2016 10:21:20  
Prot. n. T29515/2016



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SAN VITO AL TAGLIAMENTO

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SAN VITO AL TAGLIAMENTO			3	1294			
Sub	UBICAZIONE via/piazza VIA BUIA	n°civ 10	Piani T	Scala	Int.	DESCRIZIONE D07 FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA'INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

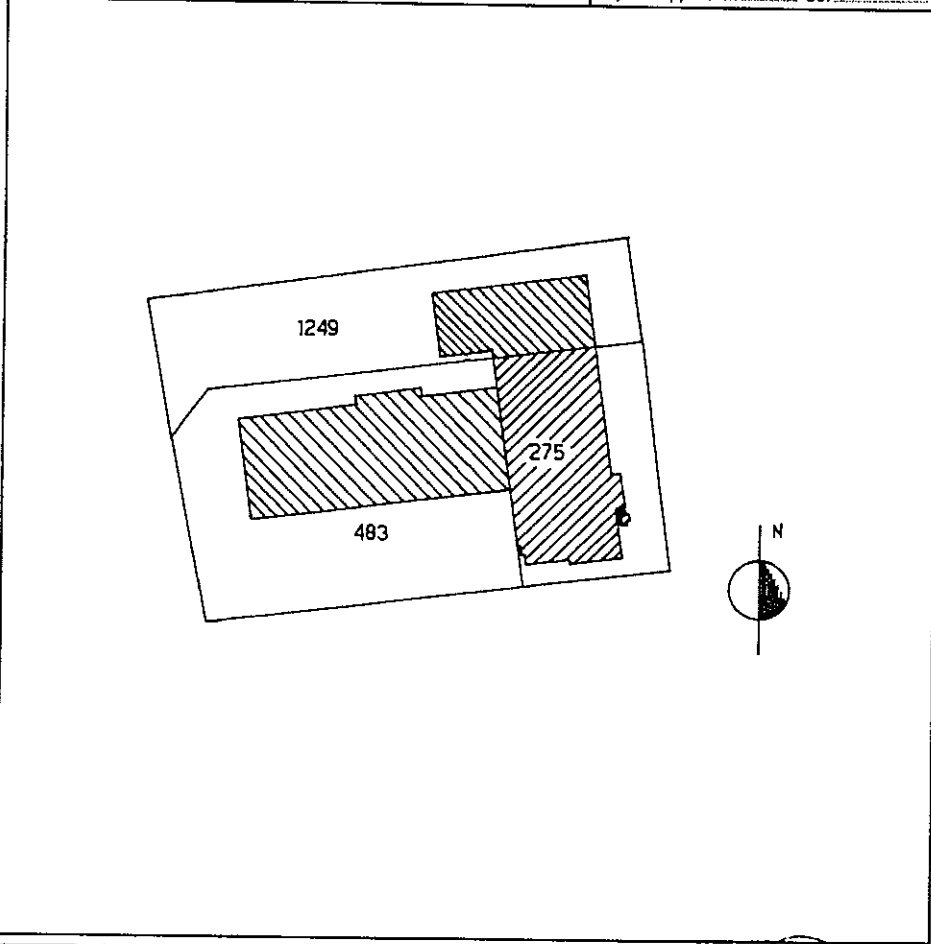
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>S. VITO AL TAGLIAMENTO</u>	C.T. Sez. _____ Fgl. <u>3</u> Mapp. <u>1294</u>
Via/piazza <u>BUIA</u> n. _____	C.E.U. Sez. _____ Fgl. <u>3</u> Mapp. <u>1294</u>
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: <u>2000</u>	Tipo mappale n. <u>140828</u> del <u>07.09.2000</u>



Ricevuto: Ufficio Tecnico Erariale - Pordenone - 11/03/2016

<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	<b>L'operatore</b>	<b>IL TECNICO</b>
Protocollo <u>145100/2010</u>		data _____
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____		firma e timbro _____
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. _____		

Situazione al 11/03/2016 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (6403) - Foglio: 3 - Particella: 1294 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO  
F. - Catasto - 432

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

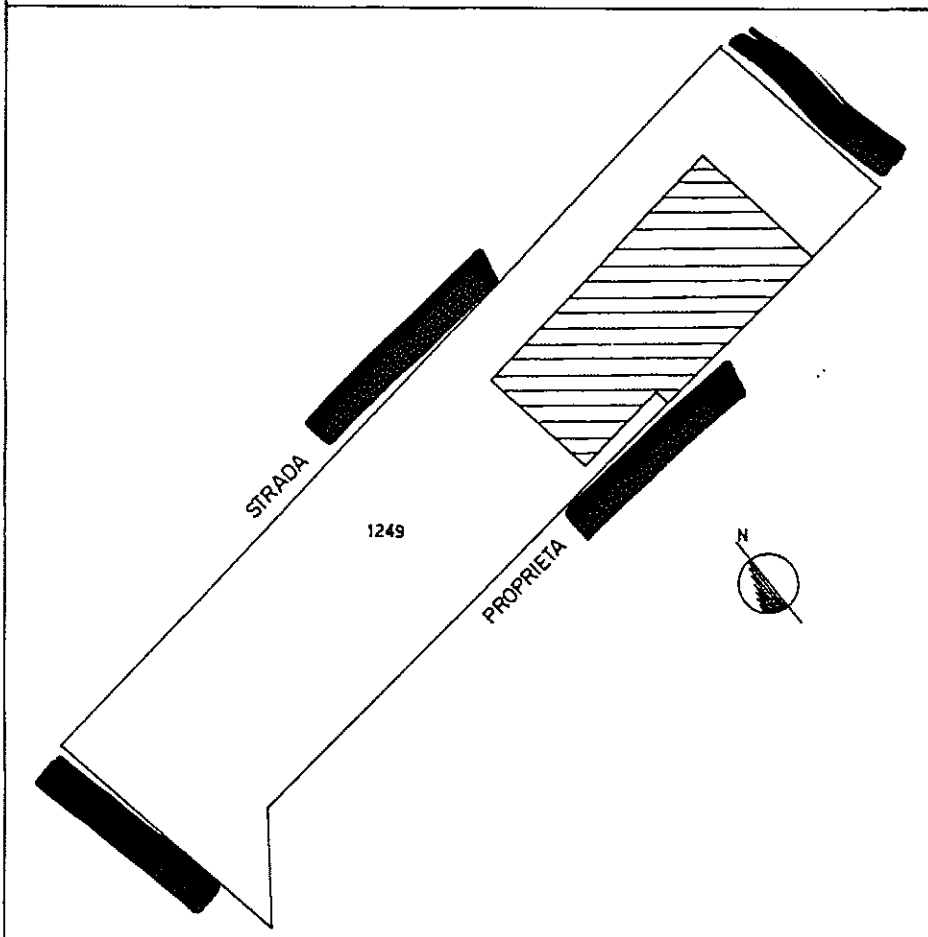
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
S VITO AL TAGLIATO		3	1249	140828	07 09 2000

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 1000



<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	<b>IL TECNICO</b>
Protocollo <u>140828/2000</u>		data
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____		<u>[Signature]</u>
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____		firma e timbro

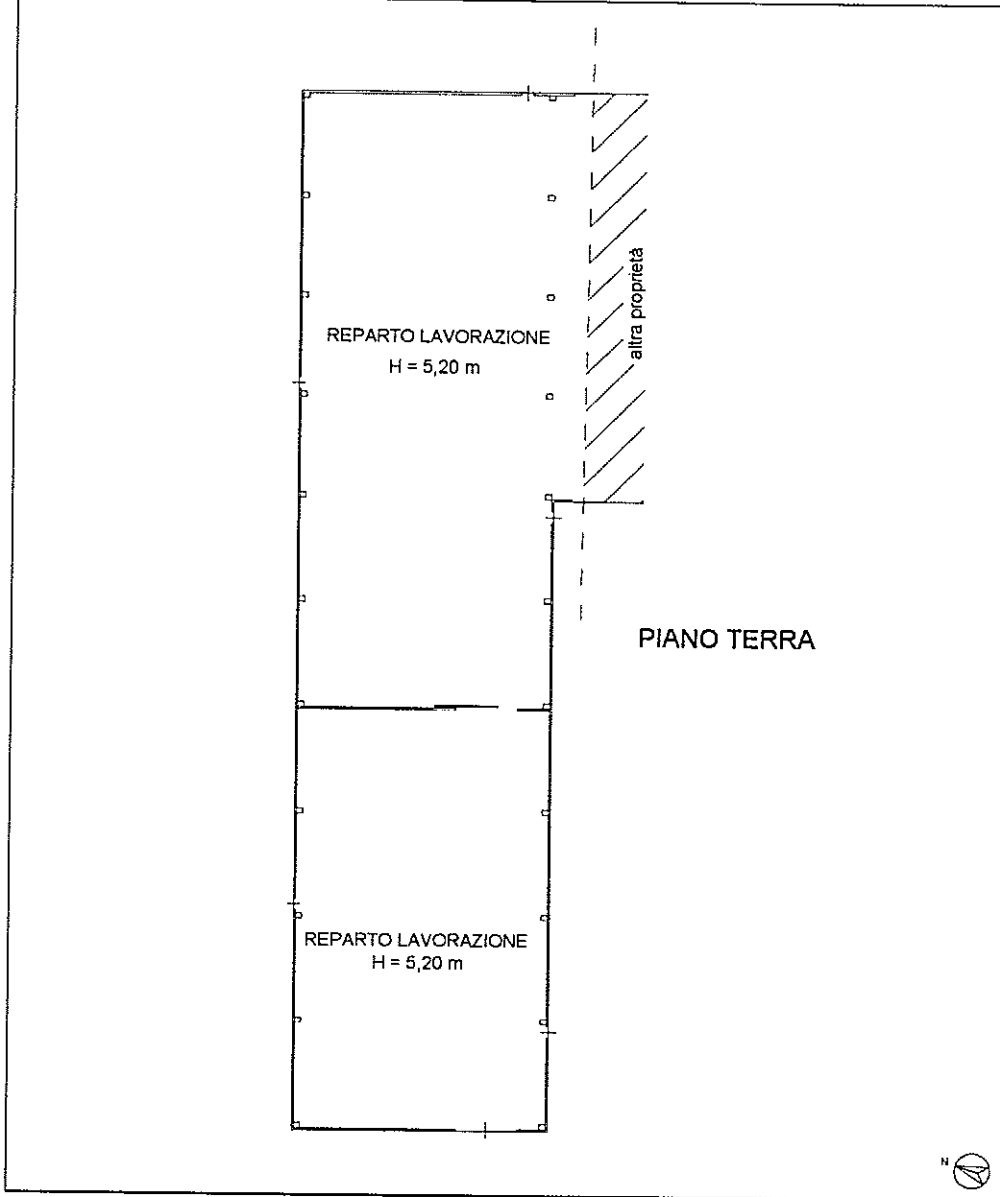
Situazione dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (403) - < Foglio: 3 - Particella: 1294 - Elaborato planimetrico >



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PNO020181 del 25/01/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vito Al Tagliamento	
Via Buia civ. 10	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cecco Domenico
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 1294	Architetti
Subalterno:	Prov. Pordenone N. 55

Scheda n. 1 Scala 1:500



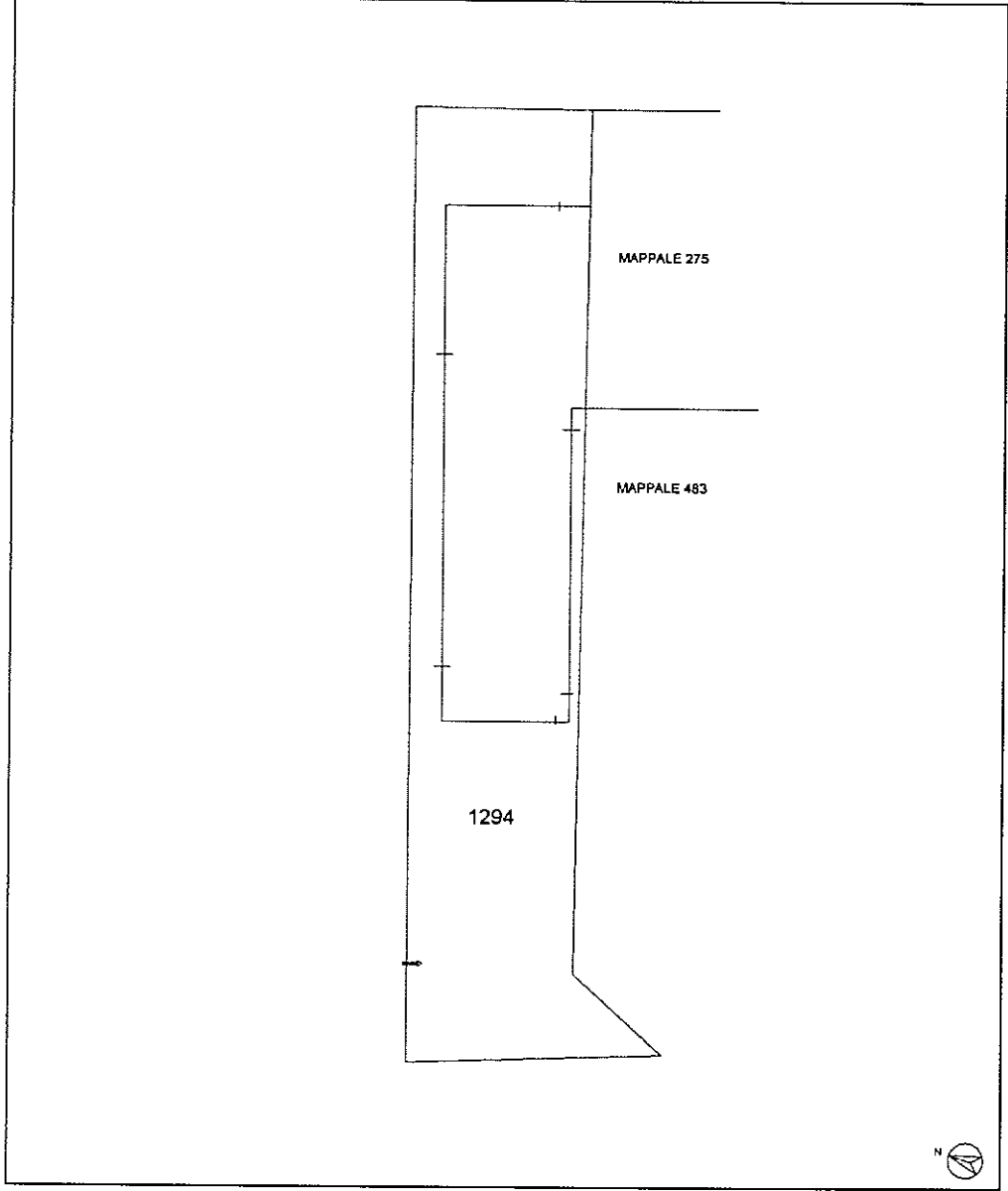
Situazione al 11/03/2016 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (H03) - < Foglio: 3 - Particella: 1294 - Subalterno: 0 >

10 metri

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n° PN0020181 del 25/01/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vito Al Tagliamento	
Via Bula	civ. 10
<b>Identificativi Catastali:</b>	<b>Compilata da:</b>
Sezione:	Cecco Domenico
Foglio: 3	Isritto all'albo:
Particella: 1294	Architetti
Subalterno:	Prov. Pordenone N. 55

Scheda n. 2      Scala 1:1000



Ufficio dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2016 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (403) - < Foglio: 3 - Particella: 1294 - Subalterno: 0 >  
BUVA n. 10 piano: T;

10 metri

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO ( Codice: I403)
	Provincia di PORDENONE
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 3 Particella: 1294

**INTESTATO**

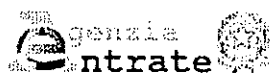
	(1) Proprietà per 1/1
--	-----------------------

**Unità immobiliare dal 24/12/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1294				D/7				Euro 11.718,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/12/2008 n. 8653.1/2008 in atti dal 24/12/2008 (protocollo n. PN0288279) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		VIA BUJA n. 10 piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1294				D/7				Euro 11.718,00	AMPLIAMENTO del 25/01/2008 n. 681.1/2008 in atti dal 25/01/2008 (protocollo n. PN0020181) AMPLIAMENTO
<b>Indirizzo</b>		VIA BUJA n. 10 piano: T;										
<b>Annotazioni</b>		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/03/2016

Data: 11/03/2016 - Ora: 19.19.53 Fine

Visura n.: T295253 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1294				D/7				Euro 7.994,75 L. 15.480.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2001 n. 5955.1/2001 in atti dal 19/12/2001 (protocollo n. 214643) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		, VIA BUIA n. 10 piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	1294				D/7				L. 15.480.000	COSTITUZIONE del 19/12/2000 n. 2390.1/2000 in atti dal 19/12/2000 (protocollo n. 210100) COSTITUZIONE
Indirizzo		, VIA BUIA n. 10 piano: T;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

### Situazione degli intestati dal 28/08/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/08/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 8598.1/2009 in atti dal 14/09/2009 Repertorio n.: 98942 Rogante: SMERALDI MAURO Sede: VIGNOLA Registrazione: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE	

### Situazione degli intestati dal 19/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 28/08/2009
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 19/12/2000 n. 2390.1/2000 in atti dal 19/12/2000 (protocollo n. 210100) Registrazione: COSTITUZIONE	

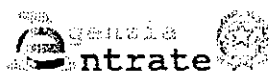
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2016

Data: 16/03/2016 - Ora: 19.08.03

Segue

Visura n.: T333007 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO ( Codice: 1403)
Catasto Terreni	Provincia di PORDENONE Foglio: 3 Particella: 1294

### Area di enti urbani e promiscui dal 24/01/2008

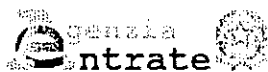
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	3	1294		-	ENTE URBANO	76 45		Dominicale	Agrario
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		migliore precisazione di superficie							

### Area di enti urbani e promiscui dal 31/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	3	1294		-	ENTE URBANO	76 45		Dominicale	Agrario
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		migliore precisazione di superficie							

### Area di enti urbani e promiscui dal 30/11/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	3	1294		-	ENTE URBANO	87 05		Dominicale	Agrario
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		migliore precisazione di superficie							



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2016

Data: 16/03/2016 - Ora: 19.08.03 Fine

Visura n.: T333007 Pag: 2

Notifica	Partita	1
----------	---------	---

### Situazione dell'Immobile dal 30/11/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	1294		-	FABB RURALE	76	45				Tabella di variazione del 30/11/2000 n. 140828.1/2000 in atti dal 30/11/2000 (protocollo n. 53287)

Notifica	Partita	1
----------	---------	---

Annotazioni comprende le particelle: 654,656,849,806,808,655,810,659

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 654 - foglio 3 particella 656 - foglio 3 particella 849 - foglio 3 particella 806 - foglio 3 particella 808 - foglio 3 particella 655 - foglio 3 particella 810 - foglio 3 particella 659

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 30/11/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 30/11/2000

del 30/11/2000 Variazione n. 140828.1/2000 in atti dal 30/11/2000 (protocollo n. 53287) Registrazione:

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili variati o soppressi, originari del precedente:

- foglio 3 particella 654
- foglio 3 particella 655
- foglio 3 particella 656
- foglio 3 particella 659
- foglio 3 particella 806
- foglio 3 particella 808
- foglio 3 particella 810
- foglio 3 particella 849

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria