
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza**

contro:



N° Gen. Rep. **198/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14-01-2015

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE

– Premessa	pag.	4
– Precisazioni ed Oggetto della stima	pag.	7
– Attività eseguita	pag.	8
LOTTO 1 – Pravisdomini Fg. 2 mapp. 71-72-73		
1. Identificazione beni oggetto di vendita	pag.	9
2. Caratteristiche della zona	pag.	11
3. Stato di possesso	pag.	11
4. Vincoli e oneri giuridici	pag.	11
5. Attuali e precedenti proprietari	pag.	12
6. Conformità urbanistica	pag.	13
➤ Descrizione	pag.	15
7. Valutazione complessiva lotto	pag.	16
7.1 criterio di stima - divisibilità		
7.2 valutazione corpi		
7.3 adeguamenti e correzioni		
7.4 prezzo base d'asta del lotto		
LOTTO 2 – Pravisdomini Fg. 7 mapp. 29-30		
1. Identificazione beni oggetto di vendita	pag.	18
2. Caratteristiche della zona	pag.	19
3. Stato di possesso	pag.	20
4. Vincoli e oneri giuridici	pag.	20
5. Attuali e precedenti proprietari	pag.	21
6. Conformità urbanistica	pag.	21
➤ Descrizione	pag.	22
7. Valutazione complessiva lotto	pag.	23
7.1 criterio di stima - divisibilità		
7.2 valutazione corpi		
7.3 adeguamenti e correzioni		
7.4 prezzo base d'asta del lotto		
LOTTO 3 – Pravisdomini Fg. 7 mapp. 94-157		
1. Identificazione beni oggetto di vendita	pag.	25
2. Caratteristiche della zona	pag.	26
3. Stato di possesso	pag.	26
4. Vincoli e oneri giuridici	pag.	27
5. Attuali e precedenti proprietari	pag.	28
6. Conformità urbanistica	pag.	28
➤ Descrizione	pag.	29

7.	Valutazione complessiva lotto	pag.	30
	a. criterio di stima - divisibilità		
	b. valutazione corpi		
	c. adeguamenti e correzioni		
	d. prezzo base d'asta del lotto		

LOTTO 4 – Pravisdomini Fg. 6 mapp. 302-303-297-304-311 e mapp. 264-287-305-311

1.	Identificazione beni oggetto di vendita	pag.	32
2.	Caratteristiche della zona	pag.	40
3.	Stato di possesso	pag.	40
4.	Vincoli e oneri giuridici	pag.	40
5.	Attuali e precedenti proprietari	pag.	41
6.	Conformità urbanistica	pag.	44
➤	Descrizione	pag.	46
7.	Valutazione complessiva lotto	pag.	49
	a. criterio di stima		
	b. valutazione corpi		
	c. adeguamenti e correzioni		
	d. prezzo base d'asta del lotto		

LOTTO 5 – Pravisdomini Fg. 6 mapp. 127 sub. 9-11-4-13 e mapp. 294-295-299

1.	Identificazione beni oggetto di vendita	pag.	51
2.	Caratteristiche della zona	pag.	57
3.	Stato di possesso	pag.	57
4.	Vincoli e oneri giuridici	pag.	58
5.	Altre informazioni per l'acquirente (certificato energetico)	pag.	59
6.	Attuali e precedenti proprietari	pag.	60
7.	Pratiche edilizie	pag.	61
	7.1 conformità edilizia		
	7.2 conformità urbanistica		
➤	Descrizione	pag.	66
8.	Valutazione complessiva lotto	pag.	71
	8.1 criteri di stima		
	8.2 valutazione corpi		
	8.3 adeguamenti e correzioni		
	8.4 prezzo base d'asta del lotto		

–	Allegati	pag.	74
---	----------	------	----

PREMESSA

Il sottoscritto dott.geom. Pietro Canale, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato nominato Perito Estimatore nell'ambito della presente esecuzione immobiliare per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di giuramento dell'esperto" ricevuto all'udienza del 24.09.2014 dal dott. Francesco Petrucco Taffolo contenente il seguente

QUESITO

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) ACCERTI, la conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);

- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore

alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato.

...

omissis

...

PRECISAZIONI

Si precisa che l'area in Comune di Pravisdomini di cui al Fg. 6 mapp. 298 di Ha 0.02.50, pignorata per la quota di 1/3 di proprietà della Signora [REDACTED] non è di proprietà della stessa in seguito all'atto di donazione del 24.10.2002 rep. 18301 del not. Guido Bevilacqua di Pordenone (trascritto a Pordenone il 22.11.2002 ai nn. 19286/13771).

Sarà quindi

OGGETTO DI STIMA

LOTTO 1

- quota di 1/3 di piena proprietà di un terreno agricolo ubicato nel Comune di Pravisdomini lungo la strada bianca che dalla frazione di Barco porta al Comune di Chions (Fg. 2 mapp. 71-72-73);

LOTTO 2

- quota di 1/3 di piena proprietà di un terreno agricolo ubicato nel Comune di Pravisdomini lungo la strada che collega la frazione di Barco al Comune di Chions (Fg. 7 mapp. 29-30);

LOTTO 3

- quota di 1/3 di piena proprietà di un terreno agricolo ubicato nel Comune di Pravisdomini in loc. Barco nei pressi del cimifero della frazione (Fg. 7 mapp. 94-157);

LOTTO 4

- quota di 1/1 di piena proprietà di un lotto di terreno ricadente parte in zona agricola e parte in zona residenziale, ubicato nel Comune di Pravisdomini in loc. Barco, Via di Sopra (Fg. 6 mapp. 302-303-297-304-311), nonché quota di 1/2 dell'area di accesso dalla via pubblica (Fg. 6 mapp. 264-287-305-311);

LOTTO 5

- quota di 1/1 di piena proprietà di n. 2 appartamenti al primo piano, con accessori ed area scoperta pertinenziale al piano terra, ubicati nel Comune di Pravisdomini in loc. Barco, Via di Sopra civ.nn. 29 e 29/1 (Fg. 6 mapp. 127 sub. 9-11-4-13 e Fg. 6 mapp. 294-295-299).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- verifica della relazione notarile e della documentazione catastale depositata;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione planimetrie catastali delle unità urbane;
- richiesta all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pravisdomini, dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dei Signori [REDACTED];
- domanda al Sindaco del Comune di Pravisdomini per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori sui fabbricati;
- domanda al Sindaco del Comune di Pravisdomini per l'accesso agli atti;
- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione;
- servizio fotografico dei beni;
- verifica del certificato di destinazione urbanistica depositato ed acquisizione planimetria urbanistica della zona residenziale;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per ritiro del certificato richiesto, acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, verifica delle pratiche presentate e della conformità urbanistico-edilizia;
- acquisizione presso l'esecutato di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica per le unità abitative.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative.

Il sottoscritto non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di "passività ambientali"; ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico o archeologico.

LOTTO 1

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

Altro: E' presente relazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

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

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 2 mapp. 71.

sito in Pravisdomini (Pordenone)

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime
Patrimoniale [REDACTED]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] proprietaria per 1/3
[REDACTED] proprietaria per 1/3
[REDACTED] proprietaria per
1/3

foglio 2, particella 71 qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale
0.83.50, reddito dominicale: € 84,09, reddito agrario: € 53,91

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 2 mapp. 72.

sito in Pravisdomini (Pordenone)

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:
[redacted] - proprietaria per 1/3
[redacted] - proprietaria per 1/3
[redacted] - proprietaria per
1/3

foglio 2, particella 72 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale
0.39.70, reddito dominicale: € 37,93, reddito agrario: € 23,58

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 2 mapp. 73.

sito in Pravisdomini (Pordenone)

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime
Patrimoniale [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:
[redacted] proprietaria per 1/3
[redacted] proprietaria per 1/3
[redacted] proprietaria per
1/3

foglio 2, particella 73 qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.22.20, reddito dominicale: € 22,36, reddito agrario: € 14,33

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

I mappali n. 71-72-73 formano corpo unico confinante partendo da nord in senso orario con: strada bianca Barco-Chions, mapp.nn. 68-69-70-172-173.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: agricola
Importanti centri limitrofi:
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: --
Attrazioni storiche: --
Principali collegamenti pubblici:
Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Il lotto è coltivato direttamente dai proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento al 11.11.2014)

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro
[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - importo ipoteca:

€ 90.000,00 - Importo capitale: € 68.237,73
iscritta a Pordenone in data 19/10/2011 ai nn. 15159 2697

- **ipoteca giudiziale** a favore di Italfondiaro SpaCassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 80.000 - Importo capitale: € 80.000
iscritta a Pordenone in data 30/07/2013 ai nn. 10783 1508

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 2 mapp. 71-72-73

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 13/11/2013 ai nn. 15087 10756

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 2 mapp. 71-72-73

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: Fg. 2 mapp. 71-72-73

- [REDACTED] proprietario dal ante
ventennio al 27/04/2001
- [REDACTED] - per 1/3
[REDACTED] per 1/3
[REDACTED] per 1/3 dal
27/04/2001 al attuale proprietario In forza di denuncia di successione
registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953 trascritto a
Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3859 2865

6 Conformità urbanistica:**Dati relativi ai corpi: Fg. 2 mapp. 71**

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6 di interesse agricolo
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno ricadente, ai sensi dello Studio Geologico Tecnico del territorio comunale, in Zona Omogenea "Z 4-5" Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.03.2014 prot.n. 1217/2014/UT dal Comune di Pravisdomini

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati relativi ai corpi: Fg. 2 mapp. 72-73

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6 di interesse agricolo
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno parzialmente interessato da "Fascia di Rispetto Stradale" e ricadente, ai sensi dello Studio Geologico Tecnico del territorio comunale, in Zona Omogenea "Z 4-5". Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.03.2014 prot.n. 1217/2014/UT dal Comune di Pravisdomini

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

DESCRIZIONE

Comune di Pravidomini

Fig. 2 mapp. 71-72-73

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno a giacitura piano, della superficie catastale complessiva di mq. 14.540, ubicato lungo la strada bianca che dalla frazione di Barco porta al Comune di Chions, da cui vi si accede direttamente.

Il lotto, non esondabile, è attualmente destinato a seminativo, è delimitato da fossati ed è coltivato direttamente dai proprietari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Fig. 2 mapp. 71 di Ha 0.83.50

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	8.350,00	1,00	8.350,00
		8.350,00		8.350,00

Fig. 2 mapp. 72 di Ha 0.39.70

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	3.970,00	1,00	3.970,00
		3.970,00		3.970,00

Fig. 2 mapp. 73 di Ha 0.22.20

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	2.220,00	1,00	2.220,00
		2.220,00		2.220,00

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**7.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione;
- forma, pendenza, accessibilità, coltivazioni poste in essere o potenziali;
- destinazione urbanistica;
- situazione del mercato di assoluta stagnazione, con carenza di liquidità e conseguente deprezzamento del valore degli immobili.

Si è inoltre presa visione dei valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

Visto quanto sopra, si è ritenuto di attribuire ai terreni il valore di €/mq 3,50.

Divisibilità

Si ritiene che i terreni non siano divisibili ai sensi dall'art. 577 c.p.c., dell'art. 846 c.c. e della L. 3.06.1940 n. 1078.

Lo scrivente procederà quindi alla stima dell'intera piena proprietà dei beni, e fornirà la valutazione della quota staggita quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

Infine, considerato che la vendita avviene all'asta nell'ambito di una procedura espropriativa visto e piaciuto, e quindi in un segmento di mercato strutturalmente diverso, con valori di alienazione sensibilmente ridotti al fine di incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti, al valore della quota staggita viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 25%, determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

7.2 Valutazione corpi:

ID	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/3
Fg. 2 mapp. 71	8.350,00	8.350,00	29.225,00	9.741,67
Fg. 2 mapp. 72	3.970,00	3.970,00	13.895,00	4.631,67
Fg. 2 mapp. 73	2.220,00	2.220,00	7.770,00	2.590,00
			50.890,00	16.963,33

7.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi ecc.... e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 4.240,83

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 mera frazione del valore stimato: € 0,00

7.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO della quota staggita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.700,00

LOTTO 2

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

Altro: E' presente relazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 7 mapp. 29.

sito in Pravisdomini (Pordenone)

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] proprietaria per 1/3
[redacted] proprietaria per 1/3
[redacted] proprietaria per 1/3

foglio 7, particella 29 qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 0.32,50, reddito dominicale: € 33,57, reddito agrario: € 20,98

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 7 mapp. 30.

sito in Pravisdomini (Pordenone)

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [REDACTED]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[REDACTED] proprietaria per 1/3
[REDACTED] proprietaria per 1/3
[REDACTED] proprietaria per 1/3

foglio 7, particella 30 qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 0.35.60, reddito dominicale: € 30,34, reddito agrario: € 17,47

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Terreno attualmente destinato a seminativo.

Regolarizzabili mediante: presentazione al catasto terreni di una dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26).

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

I mappali n. 29-30 formano corpo unico confinante, partendo da nord in senso orario, con: strada bianca che collega la frazione di Barco al Comune di Chions, mapp.nn. 332-165.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola.

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Il lotto è coltivato direttamente dai proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento al 11.11.2014)**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 90.000,00 - Importo capitale: € 68.237,73
iscritta a Pordenone in data 19/10/2011 ai nn. 15159 2697

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Italfondiaro SpaCassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 80.000 - Importo capitale: € 80.000
iscritta a Pordenone in data 30/07/2013 ai nn. 10783 1508

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 7 mapp. 29-30

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 13/11/2013 ai nn. 15087 10756

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 7 mapp. 29-30

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: Fg. 7 mapp. 29-30

- [REDACTED] proprietario dal ante ventennio al 27/04/2001
- [REDACTED] per 1/3
[REDACTED] per 1/3
[REDACTED] per 1/3 dal 27/04/2001 al attuale proprietario in forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953 trascritto a Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3859 2865

6 Conformità urbanistica:

Dati relativi ai corpi: Fg. 7 mapp. 29-30

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6 di interesse agricolo.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno parzialmente interessato da "Fascia di Rispetto Stradale" e ricadente, ai sensi dello Studio Geologico Tecnico del territorio comunale, in Zona Omogenea "Z 4-5". Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.03.2014 prot.n. 1217/2014/UT dal Comune di Pravidomini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Comune di Pravidomini

Fig. 7 mapp. 29-30

Trattasi di un appezzamento di terreno a giacitura piana, di forma regolare, della superficie catastale complessiva di mq. 6.810, ubicato lungo la strada che collega la frazione di Barco al Comune di Chions, da cui vi si accede.

Il lotto, non esondabile, è attualmente destinato a seminativo, è delimitato da fossati ed è coltivato direttamente dai proprietari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di ██████████ Piena proprietà

Fig. 7 mapp. 29 di Ha 0.32.50

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	3.250,00	1,00	3.250,00
		3.250,00		3.250,00

Fig. 7 mapp. 30 di Ha 0.35.60

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	3.560,00	1,00	3.560,00
		3.560,00		3.560,00

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione;
- forma, pendenza, accessibilità, coltivazioni poste in essere o potenziali;
- destinazione urbanistica;
- situazione del mercato di assoluta stagnazione, con carenza di liquidità e conseguente deprezzamento del valore degli immobili.

Si è inoltre presa visione dei valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati a cura dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

Visto quanto sopra, si è ritenuto di attribuire ai terreni il valore di €/mq 3.50.

Divisibilità

Si ritiene che i terreni non siano divisibili ai sensi dall'art. 577 c.p.c., dell'art. 846 c.c. e della L. 3.06.1940 n. 1078.

Lo scrivente procederà quindi alla stima dell'intera piena proprietà dei beni, e fornirà la valutazione della quota staggita quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

Infine, considerato che la vendita avviene all'asta nell'ambito di una procedura espropriativa visto e piaciuto, e quindi in un segmento di mercato strutturalmente diverso, con valori di alienazione sensibilmente ridotti al fine di incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti, al valore della quota staggita viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 25%, determinato in via forfettaria nella

considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

7.2 Valutazione corpi:

ID	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/3
Fg. 7 mapp. 29	3.250,00	3.250,00	11.375,00	3.791,67
Fg. 7 mapp. 30	3.560,00	3.560,00	12.460,00	4.153,33
			23.835,00	7.945,00

7.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi ecc.... e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 1.986,25

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 mera frazione del valore stimato: € 0,00

7.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO della quota staggita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.950,00

LOTTO 3

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

Altro: E' presente relazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

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




1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 7 mapp. 94.

sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco

Quota e tipologia del diritto




1/3 di  piena proprietà

Cod. Fiscale  Stato Civile:  Regime
Patrimoniale 

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

 proprietaria per 1/3
 proprietaria per 1/3
 proprietaria per
1/3

foglio 7, particella 94 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale
0.59.90, reddito dominicale: € 46,40, reddito agrario: € 30,94

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 7 mapp. 157.

sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime
Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[redacted] proprietaria per 1/3
[redacted] proprietaria per 1/3
[redacted] proprietaria per
1/3

foglio 7, particella 157 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale
0.06.40, reddito dominicale: € 4,96, reddito agrario: € 3,31

Si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

I mappali n. 94-157 formano corpo unico confinante, partendo da nord in
senso orario, con: strade asfaltate, mapp.nn. 290-93-154.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: agricola.

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe: chiesa e cimitero della frazione

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3 STATO DI POSSESSO:

Il lotto è coltivato direttamente dai proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento al 11.11.2014)**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare4.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca giudiziale** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 90.000,00 - Importo capitale: € 68.237,73
iscritta a Pordenone in data 19/10/2011 ai nn. 15159 2697

- **ipoteca giudiziale** a favore di Italfondiarario SpaCassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 80.000 - Importo capitale: € 80.000

iscritta a Pordenone in data 30/07/2013 ai nn. 10783 1508

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 7 mapp. 94-157

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] derivante da Verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 13/11/2013 ai nn. 15087 10756

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 7 mapp. 94-157

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:Dati relativi ai corpi: Fg. 7 mapp. 94-157

- [REDACTED] proprietario dal ante ventennio al 27/04/2001
- [REDACTED] - per 1/3
[REDACTED] - per 1/3
[REDACTED] per 1/3 dal 27/04/2001 al attuale proprietario in forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953 trascritto a Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3859 2865

7 Conformità urbanistica:Dati relativi ai corpi: Fg. 7 mapp. 94-157

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E4b di interesse agricolo paesaggistico
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno parzialmente interessato da "Fascia di Rispetto Cimiteriale" e ricadente, ai sensi dello Studio Geologico Técnico del territorio comunale, in Zona Omogenea "Z 4-5". Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.03.2014 prot.n. 1217/2014/UT dal Comune di Pravidomini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

DESCRIZIONE

Comune di Pravidomini

Fg. 7 mapp. 94-157

Trattasi di un appezzamento di terreno a giacitura piana, di forma regolare, della superficie catastale complessiva di mq. 6.630, ubicato in località Barco lungo la strada asfaltata che collega la chiesa parrocchiale al cimitero della frazione.

Il lotto, non esondabile, è attualmente destinato a seminativo, è ben individuabile sul posto ed è coltivato direttamente dai proprietari.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Fig. 7 mapp. 94 di Ha 0.59.90

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	5.990,00	1,00	5.990,00
		5.990,00		5.990,00

Fig. 7 mapp. 157 di Ha 0.06.40

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	640,00	1,00	640,00
		640,00		640,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione;
- forma, pendenza, accessibilità, coltivazioni poste in essere o potenziali;
- destinazione urbanistica;
- situazione del mercato di assoluta stagnazione, con carenza di liquidità e conseguente deprezzamento del valore degli immobili.

Si è inoltre presa visione dei valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

Visto quanto sopra, si è ritenuto di attribuire ai terreni il valore di €/mq 3,50.

Divisibilità

Si ritiene che i terreni non siano divisibili ai sensi dall'art. 577 c.p.c., dell'art. 846 c.c. e della L. 3.06.1940 n. 1078.

Lo scrivente procederà quindi alla stima dell'intera piena proprietà dei beni, e fornirà la valutazione della quota staggita quale mera frazione del valore stimato per l'intero.

Infine, considerato che la vendita avviene all'asta nell'ambito di una procedura espropriativa visto e piaciuto, e quindi in un segmento di mercato strutturalmente diverso, con valori di alienazione sensibilmente ridotti al fine di incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti, al valore della quota staggita viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 25%, determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/3
Fg. 7 mapp. 94	5.990,00	5.990,00	20.965,00	6.988,33
Fg. 7 mapp. 157	640,00	640,00	2.240,00	746,67
			23.205,00	7.735,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza fra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi ecc.... e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 1.933,75

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 mera frazione del valore stimato: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore ARROTONDATO della quota staggita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.800,00

LOTTO 4

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

Altro: E' presente relazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 302.

sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile [redacted] - Regime Patrimoniale [redacted]

Note: Bene personale.

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile [redacted] - Regime Patrimoniale [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[redacted] proprietario per 1/2
[redacted] proprietaria per 1/2

foglio 6, particella 302 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.35.00, reddito dominicale: € 33,44, reddito agrario: € 20,79

Derivante da:

- frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 126/c)

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 303.

sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] proprietario per 1/2
[redacted] proprietaria per 1/2

foglio 6, particella 303 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale
0.08.05, reddito dominicale: € 7,69, reddito agrario: € 4,78

Derivante da:
- frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 126/d)

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 304.

sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

1/2 di [redacted] Plena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] - proprietario per 1/2
[redacted] - proprietaria per 1/2

foglio 6, particella 304 qualità fabbr.rurale, superficie catastale 0.00.08,

Derivante da:

- frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 259/a)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di area libera.

Regolarizzabili mediante: presentazione al catasto terreni di una
dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26).[†]

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 310.

sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

1/2 di [redacted] Plena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1/2
[REDACTED] proprietaria per 1/2

foglio 6, particella 310 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 0.00.08,
reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.05

Derivante da:

- frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 265/a)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di area libera.

Regularizzabili mediante: presentazione al catasto terreni di una
dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26).

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 297.

sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime
Patrimoniale [REDACTED]

Note: Bene personale.

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime
Patrimoniale [REDACTED]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[redacted] proprietario per 1/2
[redacted] proprietaria per 1/2

foglio 6, particella 297, indirizzo Via di Sopra n. 27, piano T, consistenza area urbana 350 mq

Derivante da:

- variazione del 30.09.2002 n. 10377 - prot.n. 168206 per demolizione totale e formazione aree urbane (ex mapp. 287 sub. 1-2-3)

Note:

Particella censita al catasto terreni con li:
Fg. 6 mapp. 297 - ente urbano di Ha 0.03.50
derivante da frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 287/b)

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 287.

sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

1/4 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1/4
[REDACTED] proprietaria per 1/4
[REDACTED] proprietaria per 2/4.

foglio 6, particella 287, indirizzo Via di Sopra n. 27, piano T, consistenza area urbana 520 mq

Derivante da:

- variazione del 30.09.2002 n. 10377/2002 (prot.n. 168206) per demolizione totale e formazione aree urbane (ex mapp. 287 sub. 1-2-3).

Note:

Particella censita al catasto terreni con il:
Fg. 6 mapp. 287 - ente urbano di Ha 0.05.20
derivante da frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 287/a)

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 264.

sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Note: Bene personale.

1/4 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[redacted] - proprietario per 1/4
[redacted] proprietaria per 1/4
[redacted] proprietaria per 2/4.

foglio 6, particella 264 qualità fabbr.rurale, superficie catastale 0,00.25

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di area libera.

Regolarizzabili mediante: presentazione al catasto terreni di una dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26).

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 305.

sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

1/4 di [redacted] - Plena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[redacted] proprietario per 1/4
[redacted] proprietaria per 1/4

[redacted] proprietaria per
2/4.

foglio 6, particella 305 qualità fabbr.rurale, superficie catastale 0.00.07

Derivante da:

- frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 259/b).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di area libera.

Regolarizzabili mediante: presentazione al catasto terreni di una dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26).

Non si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 311.

sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

1/4 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime

Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

[redacted] proprietario per 1/4
[redacted] proprietaria per 1/4
[redacted] proprietaria per
2/4.

foglio 6, particella 311 qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 0.00.12, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,08

Derivante da:

- frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 265/b).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di area libera.

Regolarizzabili mediante: presentazione al catasto terreni di una dichiarazione di variazione della coltura (mod. 26).

Non si dichiara la conformità catastale.

Note generali:

I mapp. 302-303-304-310-297-287-305-311-264 formano corpo unico confinante, partendo da nord in senso orario, con: mapp.nn. 301-300-298-299-127-294, Via di Sopra, mapp.nn. 261-140 e fiume Sile (mapp. 61).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista agricola-residenziale.

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole-residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Il lotto è coltivato direttamente dai proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento al 11.11.2014)

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici da cancellare**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] e [redacted] derivante da decreto ingiuntivo -
Importo ipoteca: € 90.000,00 - Importo capitale: € 68.237,73
iscritta a Pordenone in data 19/10/2011 ai nn. 15159 2697

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Italfondiaro SpaCassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] e [redacted] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 80.000 - Importo capitale: € 80.000
iscritta a Pordenone in data 30/07/2013 ai nn. 10783 1508

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 302-303-304-310-297-287-305-311-264

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [redacted] e [redacted] derivante da Verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 13/11/2013 ai nn. 15087 10756

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 302-303-304-310-297-287-305-311-264

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 302-303-297

- [REDACTED] - proprietario dal ante ventennio al 27/04/2001
- [REDACTED] proprietaria per 1/3
- [REDACTED] proprietaria per 1/3
- [REDACTED] proprietaria per 1/3 dal 27/04/2001 al 24/10/2002 in forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953 trascritto a Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3859 2865
- [REDACTED] - proprietario per 1/2
- [REDACTED] - proprietaria per 1/2 dal 24/10/2002 al attuale proprietario in forza di atto di donazione a rogito not. Guido Bevilacqua in data 24/10/2002 ai nn. 18302 registrato Pordenone in data 12/11/2002 ai nn. 5347/1 trascritto a Pordenone in data 22/11/2002 ai nn. 19288 13773

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 304-310

- [REDACTED] propr. per 1/2 dal ante ventennio al 27/04/2001
- [REDACTED] - propr. per 1/2 dal ante ventennio al 24/10/2002
- [REDACTED] - propr. per 1/6
- [REDACTED] - propr. per 1/6
- [REDACTED] - propr. per 1/6 dal 27/04/2001 al 24/10/2002 in forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953 trascritto a Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3859 2865
- [REDACTED] proprietario per 1/2
- [REDACTED] proprietaria per 1/2 dal 24/10/2002 al attuale proprietario in forza di atto di donazione a

rogito not. Guido Bevilacqua in data 24/10/2002 ai nn. 18302 registrato Pordenone in data 12/11/2002 ai nn. 5347/I trascritto a Pordenone in data 22/11/2002 ai nn. 19288 13773

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 287

- [redacted] - proprietario dal ante ventennio al 27/04/2001
- [redacted] proprietaria per 1/3
- [redacted] proprietaria per 1/3
- [redacted] - proprietaria per 1/3 dal 27/04/2001 al 24/10/2002 In forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953 trascritto a Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3859 2865
- [redacted] - propr. per 1/4
- [redacted] propr. per 1/4 dal 24/10/2002 al attuale proprietario in forza di atto di donazione a rogito not. Guido Bevilacqua in data 24/10/2002 ai nn. 18302 registrato Pordenone in data 12/11/2002 ai nn. 5347/I trascritto a Pordenone in data 22/11/2002 ai nn. 19288 13773

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 264-305-311

- [redacted] opr. per 1/2 dal ante ventennio al 27/04/2001
- [redacted] - propr. per 1/2 dal ante ventennio al 24/10/2002
- [redacted] - propr. per 1/6
- [redacted] - propr. per 1/6
- [redacted] - propr. per 1/6 dal 27/04/2001 al 24/10/2002 In forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953 trascritto a Pordenone in data ai nn. 38 2865
- [redacted] - propr. per 1/4
- [redacted] propr. per 1/4 dal

24/10/2002 al attuale proprietario In forza di atto di donazione a rogito not. Guido Bevilacqua in data 24/10/2002 ai nn. 18302 registrato Pordenone in data 12/11/2002 ai nn. 5347/I trascritto a Pordenone in data 22/11/2002 ai nn. 19288 13773

6 Conformità urbanistica:

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 302

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: parte Zona B2, parte Zona E4
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	zona B2= 2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	vedi norme
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno ricadente per mq. 3.000 ca. in Zona Omogenea E4 di interesse agricolo paesaggistico, e per mq. 500 ca. in Zona Omogenea B2. Ai sensi dello Studio Geologico

	Tecnico del territorio comunale l'appezzamento ricade in Zona Omogenea "Z 4-5". Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.03.2014 prot.n. 1217/2014/UT dal Comune di Pravidomini.
--	--

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 303-304-310-297-287-264-305-311

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	vedi norme
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno ricadente ai sensi dello Studio Geologico Tecnico del territorio comunale in Zona Omogenea "Z 4-5".

Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.03.2014 prot.n. 1217/2014/UT dal Comune di Pravisdomini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

DESCRIZIONE

Comune di Pravisdomini

Fg. 6 mapp. 302-303-297-304-310 e mapp. 287-264-305-311

Trattasi di un appezzamento di terreno piano di forma per lo più regolare, della superficie catastale complessiva di mq. 5.235, ricadenti per mq. 3.000 ca. in zona agricola, e per la restante superficie in zona residenziale.

Il lotto, non esondabile, è destinato per lo più a seminativo (mapp. 302 e 303) e coltivato direttamente dai proprietari.

La restante superficie è invece adibita ad orto e destinata al transito per l'accesso ed il regresso dalla via pubblica, a servizio anche dei mappali contermini posti a nord-est di proprietà di terzi.

Il lotto confina a nord-ovest con fossato e con l'argine del fiume Sile mentre è concretamente delimitato solo verso il mapp. 261 e verso il mapp. 294.

L'accesso da Via di Sopra è regolato da un cancello in lamiera zincata posto in arretramento.

1.1 Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Fig. 6 mapp. 302 di Ha 0.35.00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione in zona agricola	sup reale lorda	3.000,00	1,00	3.000,00
Porzione in zona edificabile	sup reale lorda	500,00	1,00	500,00
		3.500,00		3.500,00

Fig. 6 mapp. 303 di Ha 0.08.05

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona residenziale	sup reale lorda	805,00	1,00	805,00
		805,00		805,00

Fig. 6 mapp. 304 di Ha 0.00.08

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona residenziale	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
		8,00		8,00

Fig. 6 mapp. 310 di Ha 0.00.08

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona residenziale	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
		8,00		8,00

Fig. 6 mapp. 297 di Ha 0.03.50

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona residenziale	sup reale lorda	350,00	1,00	350,00
		350,00		350,00

1.2 Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ Piena proprietà

1/4 di ██████████ Piena proprietà

Fg. 6 mapp. 287 di Ha 0.05.20

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona residenziale	sup reale lorda	520,00	1,00	520,00
		520,00		520,00

Fg. 6 mapp. 264 di Ha 0.00.25

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona residenziale	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

Fg. 6 mapp. 305 di Ha 0.00.07

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona residenziale	sup reale lorda	7,00	1,00	7,00
		7,00		7,00

Fg. 6 mapp. 311 di Ha 0.00.12

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno in zona residenziale	sup reale lorda	12,00	1,00	12,00
		12,00		12,00

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8 7.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione;
- forma, accessibilità, coltivazioni poste in essere o potenziali;
- destinazione urbanistica;
- situazione del mercato di assoluta stagnazione, con carenza di liquidità e conseguente deprezzamento del valore degli immobili.

Si è inoltre presa visione dei valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, nonché dei valori delle aree residenziali pubblicati dei borsini immobiliari provinciali.

Visto quanto sopra, si è ritenuto di attribuire alla porzione ricadente in zona agricola il valore di €/mq 3,50, ed a quella posta in zona residenziale, il valore di €/mq 40,00.

Infine, considerato che la vendita avviene all'asta nell'ambito di una procedura espropriativa visto e piaciuto, e quindi in un segmento di mercato strutturalmente diverso, con valori di alienazione sensibilmente ridotti al fine di incentivare la partecipazione all'asta di più offerenti, al valore dei beni staggiti viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 25%, determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

7.2 Valutazione corpi:

ID	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg. 6 mapp. 302	3.500,00	3.500,00	30.500,00	30.500,00
Fg. 6 mapp. 303	805,00	805,00	32.200,00	32.200,00

Fg. 6 mapp. 304	8,00	8,00	320,00	320,00
Fg. 6 mapp. 310	8,00	8,00	320,00	320,00
Fg. 6 mapp. 297	350,00	350,00	14.000,00	14.000,00
Fg. 6 mapp. 287	520,00	520,00	20.800,00	10.400,00
Fg. 6 mapp. 264	25,00	25,00	1.000,00	500,00
Fg. 6 mapp. 305	7,00	7,00	280,00	140,00
Fg. 6 mapp. 311	12,00	12,00	480,00	240,00
			99.900,00	88.620,00

7.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi ecc.... e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 22.155,00

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 mera frazione del valore stimato: € 0,00

7.4 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore ARROTONDATO al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 66.465,00**

LOTTO 5

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

Altro: E' presente relazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 127 sub. 4.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pravidomini (Pordenone)
frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] Regime

Patrimoniale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] Regime

Patrimoniale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1/2

in regime di comunione dei beni

[REDACTED] proprietaria per 1/2

in regime di comunione dei beni

foglio 6, particella 127, subalterno 4, indirizzo Via di Sopra n. 27, piano T,
categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 22,41

Derivante da:

- variazione del 10.02.1994 n. 604/A/1994 per divisione-fusione-ampliamento-
ristrutturazione.

Note:

L'immobile è posto al civ.n. 29 anziché 27.

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 127 sub. 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco,
Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime
Patrimoniale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted] proprietario per 1/2
in regime di comunione dei beni
[redacted] proprietaria per 1/2
in regime di comunione dei beni

foglio 6, particella 127, subalterno 9, indirizzo Via di Sopra n. 27, piano T-1,
categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 650,74

Derivante da:
- variazione del 20.09.1999 n. A00585/1999 per frazionamento dell'originario
sub. 6

Note:
L'immobile è posto al civ.n. 29 anziché 27.

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 127 sub. 11.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco,
Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:
[redacted] proprietario per 1/2
in regime di comunione dei beni
[redacted] proprietaria per 1/2
in regime di comunione dei beni

foglio 6, particella 127, subalterno 11, indirizzo Via di Sopra n. 27, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 361,52

Derivante da:
- variazione del 2.03.2000 n. 491/2000 (prot.n. 30925) per ristrutturazione del sub. 10 (a sua volta derivato dall'originario sub. 6 giusta variazione del 20.09.1999 n. A00585/1999 per frazionamento).

Note:
L'immobile è posto al civ.n. 29/1 anziché 27.

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 127 sub. 13.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]
Note: Bene personale.

1/2 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]
Note: Bene personale.

Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione:**

[REDACTED] proprietario per 1/2
 [REDACTED] proprietaria per 1/2

foglio 6, particella 127, subalterno 13, indirizzo Via di Sopra n. 29, piano T,
 categoria C/2, classe 1, consistenza 74 mq, rendita € 137,58

Derivante da:

- variazione del 20.09.2002 n. 10215/2002 (prot.n. 163430) per frazionamento
 dell'originario sub. 8 (ex sub. 1-7)

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 299.

residenziale sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime

Patrimoniale: [REDACTED]

Note: Bene personale.

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime

Patrimoniale: [REDACTED]

Note: Bene personale.

Identificato al catasto Fabbricati :**Intestazione:**

[REDACTED] proprietario per 1/2
 [REDACTED] proprietaria per 1/2

foglio 6, particella 299, indirizzo Via di Sopra n. 27, piano T, consistenza area
 urbana 185 mq

Derivante da:

- variazione del 30.09.2002 n. 10377/2002 (prof.n. 168206) per demolizione totale e formazione aree urbane (ex mapp. 287 sub. 1-2-3)

Note:

Particella censita al catasto terreni con il:

Fg. 6 mapp. 299 - ente urbano di Ha 0.01.85

derivante da frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 287/d).

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 294.

residenziale sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene pervenuto:

- per la quota di 216,840/1000 in comunione legale per atto di compravendita rep. 50180 del 19.02.1996

- per la quota di 188,773/1000 per successione paterna, e per la quota di 94,387/1000 per atto di donazione rep. 18302 del 24.10.2002.

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

Note: Bene pervenuto:

- per la quota di 216,840/1000 in comunione legale per atto di compravendita rep. 50180 del 19.02.1996

- per la quota di 283,16/1000 per atto di donazione rep. 18302 del 24.10.2002.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[redacted] e [redacted] proprietari per 433,680/1000 in comunione legale

[redacted] suddetta - proprietaria per 283,160/1000
[redacted] suddetto - proprietario per 283,160/1000

foglio 6, particella 294, indirizzo Via di Sopra n. 27, piano T, consistenza area urbana 115 mq

Derivante da:

- variazione del 3.10.2002 n. 2084/2002 (prof.n. 169996) per costituzione

Note:

L'immobile è posto al civ.n. 29 anziché 27.

Particella censita al catasto terreni con il:

Fg. 6 mapp. 294 - ente urbano di Ha 0.01.15

derivante da frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex mapp. 127/b).

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 295.

residenziale sito in Pravidomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale [redacted]

Note: Bene pervenuto:

- per la quota di 216,840/1000 in comunione legale per atto di compravendita rep. 50180 del 19.02.1996

- per la quota di 188,773/1000 per successione paterna, e per la quota di 94,387/1000 per atto di donazione rep. 18302 del 24.10.2002.

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale [redacted]

Note: Bene pervenuto:

- per la quota di 216,840/1000 in comunione legale per atto di compravendita rep. 50180 del 19.02.1996

- per la quota di 283,16/1000 per atto di donazione rep. 18302 del 24.10.2002.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

[redacted] e [redacted]
[redacted] - proprietari per 433,680/1000 in comunione
legale

[redacted] sudeffa - proprietaria per 283,160/1000

[redacted] suddetto - proprietario per 283,160/1000

foglio 6, particella 295, indirizzo Via di Sopra n. 29, piano T, consistenza area
urbana 155 mq

Derivante da:

- variazione del 3.10.2002 n. 2084/2002 (prot.n. 169996) per costituzione

Note:

Particella censita al catasto terreni con il:

Fg. 6 mapp. 295 - ente urbano di Ha 0.01,55

derivante da frazionamento del 25.09.2002 n. 160196/2002 (ex 127/c).

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista agricola-residenziale .

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole-residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:Gli immobili sono occupati dai Signori [redacted] e [redacted] in
qualità di proprietari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (aggiornamento al 11.11.2014)**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare**4.2.1 Iscrizioni:****Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 4-sub. 9 e sub. 11**

- **ipoteca volontaria** a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da contratto di mutuo condizionato - Importo ipoteca: L. 180.000.000 - Importo capitale: L. 60.000.000

iscritta a Pordenone in data 23/02/1996 ai nn. 2493 296

- **ipoteca volontaria** a favore di Banca Popolare Udinese S.p.A. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da contratto di mutuo - Importo ipoteca: L. 1.000.000.000 - Importo capitale: L. 600.000.000

iscritta a Pordenone in data 16/06/2000 ai nn. 8469 1576

- **ipoteca volontaria** a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da contratto di apertura di credito - importo ipoteca: € 810.000,00 - Importo capitale: € 450.000,00

iscritta a Pordenone in data 03/09/2009 ai nn. 12688 2366

- **ipoteca giudiziale** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 90.000,00 - Importo capitale: € 68.237,73

iscritta a Pordenone in data 19/10/2011 ai nn. 15159 2697

- **ipoteca giudiziale** a favore di Italfondiaro SpaCassa di Risparmio

del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] e [redacted]
[redacted] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: €
80.000 - Importo capitale: € 80.000
iscritta a Pordenone in data 30/07/2013 ai nn. 10783 1508

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 13 e mapp. 299-294-295

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro
[redacted] e [redacted] derivante da decreto ingiuntivo -
Importo ipoteca: € 90.000,00 - Importo capitale: € 68.237,73
iscritta a Pordenone in data 19/10/2011 ai nn. 15159 2697

- **Ipoteca giudiziale** a favore di Italfondiaro SpaCassa di Risparmio
del Friuli Venezia Giulia S.p.A. contro [redacted] e [redacted]
[redacted] derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: €
80.000 - Importo capitale: € 80.000
iscritta a Pordenone in data 30/07/2013 ai nn. 10783 1508

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Vicenza contro
[redacted] e [redacted] derivante da Verbale di
pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 13/11/2013 ai nn. 15087 10756

**Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 4-sub. 9-sub.
11-sub. 13 e mapp. 299-294-295**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

Nessuna. *n atti:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 127 sub. 9

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 127 sub. 11

Attestazione Prestazione Energetica presente
Indice di prestazione energetica: F

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 4-sub. 9-sub. 11

- [REDACTED] - proprietario dal **ante ventennio al 19/02/1996**
- [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni
[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni dal **19/02/1996 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito not. Severino Pirozzi in data 19/02/1996 ai nn. 50180 registrato Pordenone in data 23/02/1996 ai nn. 761/IV trascritto a Pordenone in data 23/02/1996 ai nn. 2492 1964

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 13 e mapp. 299

- [REDACTED] - proprietario dal **ante ventennio al 27/04/2001**
- [REDACTED] - propr. per 1/3
[REDACTED] propr. per 1/3
[REDACTED] propr. per 1/3 dal **27/04/2001 al 24/10/2002** In forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953 trascritto a Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3859 2865
- [REDACTED] propr. per 1/2
[REDACTED] propr. per 1/2 dal **24/10/2002 al attuale proprietario** In forza di atto di donazione a rogito not. Guido Bevilacqua in data 24/10/2002 ai nn. 18302 registrato Pordenone in data 12/11/2002 ai nn. 5347/I trascritto a Pordenone in data 22/11/2002 ai nn. 19288 13773

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 294-295

- [redacted] - proprietario per 1/1
dal ante ventennio al 19/02/1996
- [redacted] e [redacted]
proprietari in comunione
legale dei beni per 433,680/1000 dal 19/02/1996 al attuale proprietario
In forza di atto di compravendita a rogito not. Severino Pirozzi in data
19/02/1996 ai nn. 50180 registrato Pordenone in data 23/02/1996 ai nn.
761/IV trascritto a Pordenone in data 23/02/1996 ai nn. 2492 1964
- [redacted] - propr. per 566,32/1000
dal ante ventennio al 27/01/2001
- [redacted] - propr. per
188,773/1000
[redacted] - propr. per
188,773/1000
[redacted] - propr. per
188,774/1000 dal 27/04/2001 al 24/10/2002 In forza di denuncia di
successione registrato Pordenone in data 19/10/2001 ai nn. 72/953
trascritto a Pordenone in data 02/03/2002 ai nn. 3859 2865

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pravisdomini (Pordenone)
frazione:Barco, Via di Sopra

- **Identificativo: Nulla osta del 29.09.1962 - prat.n. 23/1962**
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: modifica del progetto di costruzione presentato il 2.03.1961
(prat.n. 3/1961)
- **Identificativo: N. 685 del 6.06.1978**
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: riattamento interno e ristrutturazione esterna di un fabbricato

di civile abitazione
Abitabilità/agibilità in data 16/03/1981 al n. di prot. 685

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 9

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

- **Identificativo: Nulla osta del 15.03.1961 - prat.n. 3/1961**
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso magazzino ed abitazione
- **Identificativo: Nulla osta del 29.09.1962 - prat.n. 23/1962**
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: modifica del progetto di costruzione presentato il 2.03.1961 (prat.n. 3/1961)
- **Identificativo: Licenza n. 382 del 4.03.1975**
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: ampliamento di un fabbricato
Abitabilità/agibilità in data 25/05/1980 al n. di prot. 382
- **Identificativo: N. 685 del 6.06.1978**
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: riattamento interno e ristrutturazione esterna di un fabbricato di civile abitazione
Abitabilità/agibilità in data 16/03/1981 al n. di prot. 685
- **Identificativo: Domanda di condono presentata il 30.09.1986 prot.n. 4294 - prat. n. 164**
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: cambio di destinazione d'uso

NOTE: In data 30.09.1986 è stata versata l'oblazione di £ 504.000=
 La domanda non è stata ancora evasa a causa della mancanza degli atti integrativi richiesti dal Comune.

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 11

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

- **Identificativo: Nulla osta del 15.03.1961 - prat.n. 3/1961**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso magazzino ed abitazione
- **Identificativo: Nulla osta del 29.09.1962 - prat.n. 23/1962**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: modifica del progetto di costruzione presentato il 2.03.1961 (prat.n. 3/1961)
- **Identificativo: N. 3089 del 26.11.1999 - prot.n. 5437**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: cambio destinazione d'uso da deposito ad appartamento
Abitabilità/agibilità in data 03/02/2000 al n. di prot. 3089

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 13

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pravisdomini (Pordenone) frazione:Barco, Via di Sopra

- **Identificativo: Nulla osta del 29.09.1962 - prat.n. 23/1962**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: modifica del progetto di costruzione presentato il 2.03.1961 (prat.n. 3/1961)

7.1 Conformità edilizia:

Dati relativi ai corpi: Fg. 6 mapp. 127 sub. 4-sub. 9-sub. 11-sub. 13

Si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega certificazione rilasciata il 3.11.2014 prot.n. 7126/2014/UT dal Comune di Pravisdomini.

7.2 Conformità urbanistica:

Fig. 6 mapp. 127

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B2
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SÌ
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Fig. 6 mapp. 294-295-299

Strumento urbanistico vigente:	
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B2

Immobile soggetto a convenzione:	NO
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Terreno ricadente ai sensi dello Studio Geologico Tecnico del territorio comunale in Zona Omogenea "Z 4-5". Si allega copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.03.2014 prot.n. 1217/2014/UT dal Comune di Pravisdomini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE**Comune di Pravidomini****Fig. 6 mapp. 127 sub. 9-11-4-13 e mapp. 294-295-299**

Trattasi di n. 2 appartamenti con accessori ed area scoperta pertinenziale ubicati nella frazione Barco in Via di Sopra civ.nn. 29 e 29/1, posti al primo piano e costituenti la porzione più a sud di un fabbricato residenziale in condominio composto anche da altre unità di proprietà di terzi.

La porzione di edificio d'interesse, di due piani fuori terra, è stata realizzata nella sua consistenza originaria nei primi anni '60; alla fine degli anni '70 nell'alloggio fronte-strada sono stati eseguiti dei lavori di riattamento interno, mentre alla fine degli anni '90, a seguito del cambio di destinazione d'uso del deposito preesistente, è stato realizzato l'alloggio sul retro.

Presenta le seguenti caratteristiche :

- fondazioni in calcestruzzo armato, pilastri e travi in c.a.;
- murature in blocchi di cemento al piano terra, e in bimattoni al primo piano;
- primo solaio in latero-cemento;
- pareti divisorie abitazioni in laterizio o in cartongesso;
- solaio di soffittatura e tetto in travetti in precompresso e tavelloni in laterizio;
- manto di copertura in tegole portoghesi;
- grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
- intonaco esterno del tipo civile.

Sub. 9

Il sub. 9 identifica l'appartamento di maggior consistenza, posto al civ.n. 29, ed alcuni locali accessori al piano terra.

L'abitazione, raggiungibile da scala esterna (comune con il sub. 11) con gradini rivestiti in cotto, è così composta:

- ingresso-soggiorno, studio, cucina con ripostiglio, disimpegno, dispensa, disimpegno notte, n. 2 camere, bagno (con vasca) altra stanza da letto con bagno (con vasca) ed antibagno esclusivo, per complessivi mq. 168 ca.
- poggiolo fronte-strada di mq. 9 ca.

- terrazzo di mq. 103 ca. sul lato sud (comune con il sub. 11), in parte sistemato a giardino pensile ed in parte pavimentato in cotto e coperto con pompeiana di mq. 20 ca. in legno.

Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in prefinito di rovere nell'ingresso, soggiorno e studio, in piastrelle di ceramica nella cucina, nei bagni, ripostiglio, disimpegno e dispensa ed in palchetti di rovere nel disimpegno notte e nelle camere;
- soglie e davanzali in marmo;
- controsoffitti e contropareti zona giorno in cartongesso;
- intonaci (dove presenti) al civile;
- pareti cucina e bagni piastrellate in ceramica;
- portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- porte interne pannellate in rovere;
- finestre e porte-finestre in legno iroko, con vetrocamera, protette da scuri in legno iroko;
- lucernai per l'illuminazione naturale nei bagni;
- pavimento poggiatesta in ceramica e ringhiera di protezione in acciaio.

Attualmente il soggiorno è collegato all'abitazione sub. 11 con porta vetrata in alluminio del tipo a scorrere.

L'abitazione è provvista di:

- impianto elettrico sotto traccia, con frutti Vimar e salvavita;
- impianto di riscaldamento a gas metano (con contatore comune con il sub. 11), con caldaia Emmeti posta nell'apposito locale di mq. 5 ca. al piano terra, termosifoni in ghisa, scaldasalviette in acciaio nel soggiorno e stufa a pallet (sempre nel soggiorno);
- impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto del Basso Livenza (con contatore comune con il sub. 11);
- impianto fognario (comune con il sub. 11) collegato alla rete stradale;
- aria condizionata con n. 3 split;
- impianto video-citofonico.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti; non è quindi possibile garantire la loro corrispondenza alle norme di sicurezza.

* * *

I locali accessori al piano terra, posti sotto il terrazzo, sono raggiungibili direttamente dall'area scoperta pertinenziale antistante il fabbricato (mapp. 294) e sono costituiti da un deposito e da una cantina della superficie complessiva di

mq. 78 ca.

I locali hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate, finestre in alluminio; il deposito ha portone in lamiera del tipo basculante e sul soffitto, in prossimità dell'ingresso, vi sono evidenti tracce di infiltrazioni dal sovrastante giardino pensile.

Sub. 11

Il sub. 11 identifica l'appartamento sul retro posto al civ.n. 29/1, ricavato alla fine degli anni '90 a seguito del cambio di destinazione d'uso del preesistente deposito.

L'alloggio, a cui si accede dalla scala esterna e dal terrazzo comuni con il sub. 9, è composto da ingresso, tinello, servizio igienico (con doccia), pranzo-soggiorno con caminetto, disimpegno, camera e bagno (con vasca), per complessivi mq. 117 ca., e n. 2 poggioi in acciaio zincato di mq. 7 ca. totali.

Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- soglie e davanzali in marmo;
- intonaci (dove presenti) al civile;
- controsoffitti zona giorno in cartongesso;
- pareti bagni piastrellate in ceramica;
- porta d'ingresso e finestra tinello in legno Iroko, con scuri di protezione in legno Iroko;
- porte interne in tamburato di rovere, alcune a scorrere;
- finestre soggiorno, camera e bagni in alluminio, con vetrocamera, alcune protette da scuri in alluminio.

Attualmente il soggiorno è collegato all'abitazione sub. 9 con porta vetrata in alluminio del tipo a scorrere.

L'abitazione è provvista di:

- impianto elettrico sotto traccia, con frutti Vimar e salvavita;
- impianto di riscaldamento a gas metano (con contatore comune con il sub. 9), con caldaia murale Site posta nella dispensa del sub. 9, termosifoni in alluminio e scaldasalviette nei bagni;
- impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto del Basso Livenza (con contatore comune con il sub. 9);
- impianto fognario (comune con il sub. 9) collegato alla rete stradale;
- aria condizionata con n. 2 split;

- impianto video-citofonico.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute dichiarazioni di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico, rilasciata dall'impresa [REDACTED] e dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento-idrico-sanitario, rilasciata il 21.02.2000 dall'impresa [REDACTED]

Sub. 4

Trattasi di un'autorimessa di mq. 21 ca. al piano terra, raggiungibile direttamente dall'area scoperta mapp. 294.

L'unità ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate, portone del tipo basculante in lamiera, finestra in alluminio.

Sub. 13

Il sub. 13 identifica n. 2 locali di complessivi mq. 86 ca. destinati a deposito, collegati ai vani accessori di pertinenza del sub. 9.

I locali hanno pavimentazione in piastrelle di graniglia o in battuto di cemento, pareti intonacate, porte in lamiera e finestre in ferro e vetro retinato; sono provvisti di impianto elettrico e di impianto idrico fuori traccia.

* * *

Le unità sopra descritte formano, con altre unità di proprietà di terzi, un condominio censito al Fg. 6 mapp. 127; le quote millesimali nella proprietà comune sono riportate nella tabella millesimale allegata all'atto rep. 18301 del 24.10.2002 not. Guido Bevilacqua (trascritto il 22.11.2002 ai nn. 19286/13771), da utilizzare anche ai fini della ripartizione delle spese condominiali.

Mapp. 294

Il mapp. 294 identifica un'area scoperta della superficie catastale di mq. 115, antistante il fabbricato residenziale, destinata a percorso pedonale in cotto e zona carraia pavimentata in betonelle di cemento.

L'area è delimitata con muretto in c.a., in prossimità del quale vi sono delle aiuole abbondantemente piantumate.

Gli accessi da Via di Sopra sono regolati da cancelletto pedonale e cancello carraio in acciaio zincato, comandati elettricamente.

Mapp. 299 e 295

Trattasi di un'area scoperta inerbata della superficie catastale complessiva di mq. 340, posta sul retro del fabbricato residenziale, non concretamente separata dai mappali contermini e raggiungibile direttamente dal deposito sub. 13.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Fg. 6 mapp. 127 sub. 4

Superficie complessiva di circa mq 21

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa p.T	sup reale lorda	21,00	0,50	10,50
		21,00		10,50

Fg. 6 mapp. 127 sub. 9

Superficie complessiva di circa mq 363

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.l	sup reale lorda	168,00	1,00	168,00
Poggiolo	sup reale lorda	9,00	0,35	3,15
Terrazzo	sup reale lorda	103,00	0,25	25,75
Deposito e cantina p.T	sup reale lorda	78,00	0,50	39,00
Centrale termica p.T	sup reale lorda	5,00	0,30	1,50
		363,00		237,40

Fig. 6 mapp. 127 sub. 11

Superficie complessiva di circa mq 124

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p. I	sup reale lorda	117,00	1,00	117,00
Poggioli	sup reale lorda	7,00	0,35	2,45
		124,00		119,45

Fig. 6 mapp. 127 sub. 13

Superficie complessiva di circa mq 86

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Depositi p.I	sup reale lorda	86,00	0,30	25,80
		86,00		25,80

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato.

Si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione; consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità delle unità;
- conformità alla disciplina urbanistico-edilizia;
- destinazione urbanistica della zona;
- situazione del mercato di assoluta stagnazione, con carenza di liquidità e conseguente deprezzamento del valore degli immobili.

Nel determinare il valore dei beni si è inoltre presa visione delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, e dei Borsini provinciali.

Visto quanto sopra, si è ritenuto di attribuire ai beni oggetto di stima, un valore di €/mq 500,00 per il sub. 9 e di €/mq 550,00 per il sub. 11, e di applicare gli adeguati rapporti mercantili alle destinazioni accessorie.

Il valore determinato è comprensivo delle aree scoperte pertinenziali mapp. 294-295-299.

* * *

Per quanto riguarda la vendita dei beni, pur trattandosi di unità catastalmente separate, si propone la formazione di un unico lotto nella considerazione della promiscuità esistente tra le due abitazioni e della comunione degli impianti e degli accessi.

L'alloggio sub. 11 è stato infatti realizzato e strutturato per ospitare membri di uno stesso nucleo familiare (i genitori del Signor ██████████) e per una alienazione separata sono necessari lavori di adeguamento funzionale ed impiantistico, e la creazione di servitù (di transito, veduta ecc...)

8.2 Valutazione corpi:

ID	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fg. 6 mapp. 127 sub. 4	10,50	21,00	5.250,00	5.250,00
Fg. 6 mapp. 127 sub. 9	237,40	363,00	118.700,00	118.700,00
Fg. 6 mapp. 127 sub. 11	119,45	124,00	65.697,50	65.697,50
Fg. 6 mapp. 127 sub. 13	25,80	86,00	12.900,00	12.900,00
Fg. 6 mapp. 299	0,00	0,00	0,00	0,00
Fg. 6 mapp. 294	0,00	0,00	0,00	0,00
Fg. 6 mapp. 295	0,00	0,00	0,00	0,00
			202.547,50	202.547,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi ecc.... e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 50.636,88

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 mera frazione del valore stimato: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore ARROTONDATO al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 152.000,00**

Allegati
(in fascicolo a parte)

LOTTO 1 - Pravisdomini Fg. 2 mapp. 71-72-73

- 1.1 mappa catastale scala 1:2000
- 1.2 n. 6 fotografie

LOTTO 2 - Pravisdomini Fg. 7 mapp. 29-30

- 2.1 mappa catastale scala 1:2000
- 2.2 n. 3 fotografie

LOTTO 3 - Pravisdomini Fg. 7 mapp. 94-157

- 3.1 mappa catastale scala 1:2000
- 3.2 n. 3 fotografie

LOTTO 4

Pravisdomini Fg. 6 mapp. 302-303-297-304-311 e mapp. 264-287-305-311

- 4.1 mappa catastale scala 1:2000
- 4.2 n. 2 fotografie

LOTTO 5

Pravisdomini Fg. 6 mapp. 127 sub. 9-11-4-13 e mapp. 294-295-299

- 5.1 mappa catastale scala 1:2000
- 5.2 n. 2 elaborati planimetrici scala 1:500
- 5.3 n. 4 planimetrie catastali scala 1:200
- 5.4 Attestato di Prestazione Energetica per il sub. 9 redatto il 20.11.2014 con ricevuta invio all'ARES
- 5.5 Attestato di Prestazione Energetica per il sub. 11 redatto il 20.11.2014 con ricevuta invio all'ARES
- 5.6 Dichiarazione di conformità impianto elettrico sub. 11
- 5.7 Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario sub. 11
- 5.8 nulla osta n. 3/1961 del 15.03.1961
- 5.9 autorizzazione del 29.09.1962

- 5.10 licenza n. 382 del 4.03.1975
- 5.11 autorizzazione di agibilità del 26.05.1980
- 5.12 concessione n. 685 del 6.06.1978 con piante piano terra e primo, prospetti e sezione
- 5.13 permesso di abitabilità n. 685 del 16.03.1981
- 5.14 concessione n. 3089 del 26.11.1999 con piante primo piano stato di fatto e stato di progetto, prospetti e sezione
- 5.15 permesso di abitabilità n. 3089 del 3.02.2000

- 5.16 n. 46 fotografie

nonché

VISURE CATASTALI

- 6.1 visura per soggetto a nome [redacted]
- 6.2 visura per soggetto a nome [redacted]

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 7.1 visura a nome [redacted] con aggiornamento al 11.11.2014
- 7.2 visura a nome [redacted] con aggiornamento al 11.11.2014
- 7.3 atto di donazione del 24.10.2002 rep. 18301 not. Guido Bevilacqua (donazione mapp. 298)

STATO CIVILE

- 8.1 estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pravisdomini il 5.11.2014

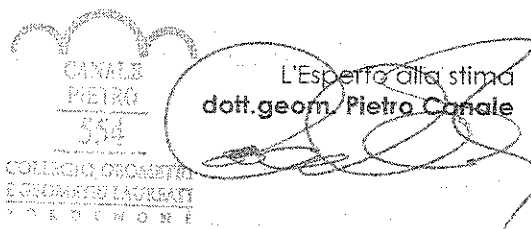
TITOLI DI PROVENIENZA

- 9.1 atto di compravendita del 19.02.1996 rep. 50180 not. Severino Pirozzi completo di domanda di condono edilizio prof.n. 4284 del 30.09.1986
- 9.2 nota di trascrizione del 2.03.2002 nn. 3859/2865 (successione di [redacted])
- 9.3 atto di donazione del 24.10.2002 rep. 18302 not. Guido Bevilacqua

CERTIFICATI COMUNALI

- 10.1 certificato di destinazione urbanistica con norme, rilasciato l'11.03.2014
- 10.2 planimetria urbanistica frazione Barco
- 10.3 certificazione ai sensi art. 41 l. 47/85 rilasciata il 3.11.2014

Pordenone, il 27 novembre 2014


CANALE
PIETRO
554
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE
L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale

N=14909



MUNICIPIO PROVINCIA DI FROSINONE - TOPIGRAFIA SERVIZI CATASTALI - DIVISIONE IGE. ROMA CAPITALE

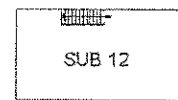
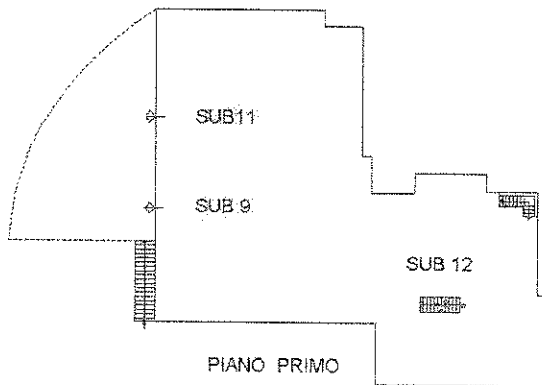
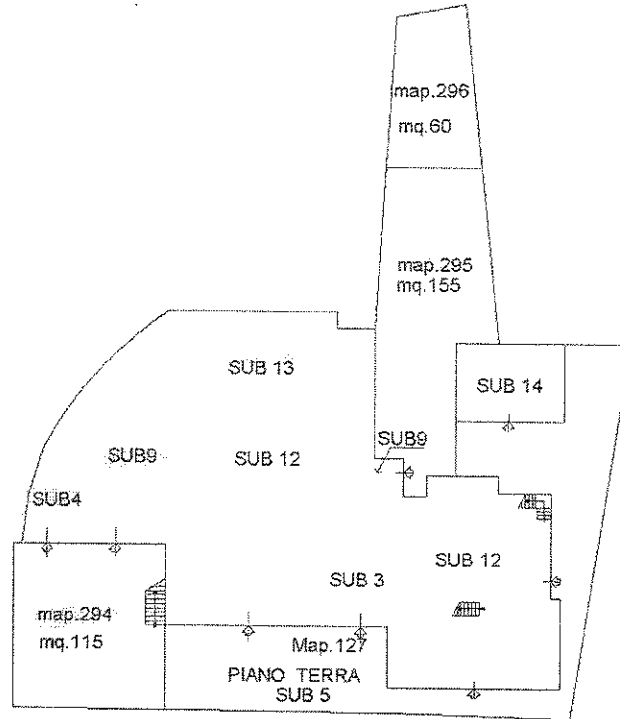
MAPPA CATASTRALE DI AREA



ELABORATO PLANIMETRICO	
[REDACTED]	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Pordenone	N. 332

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pravisdomini		Protocollo n. 000169996 del 03/10/2002	
Sezione:	Foglio: 6	Particella: 294	Tipo Mappale n. 160196 del 25/09/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO SECONDO

N



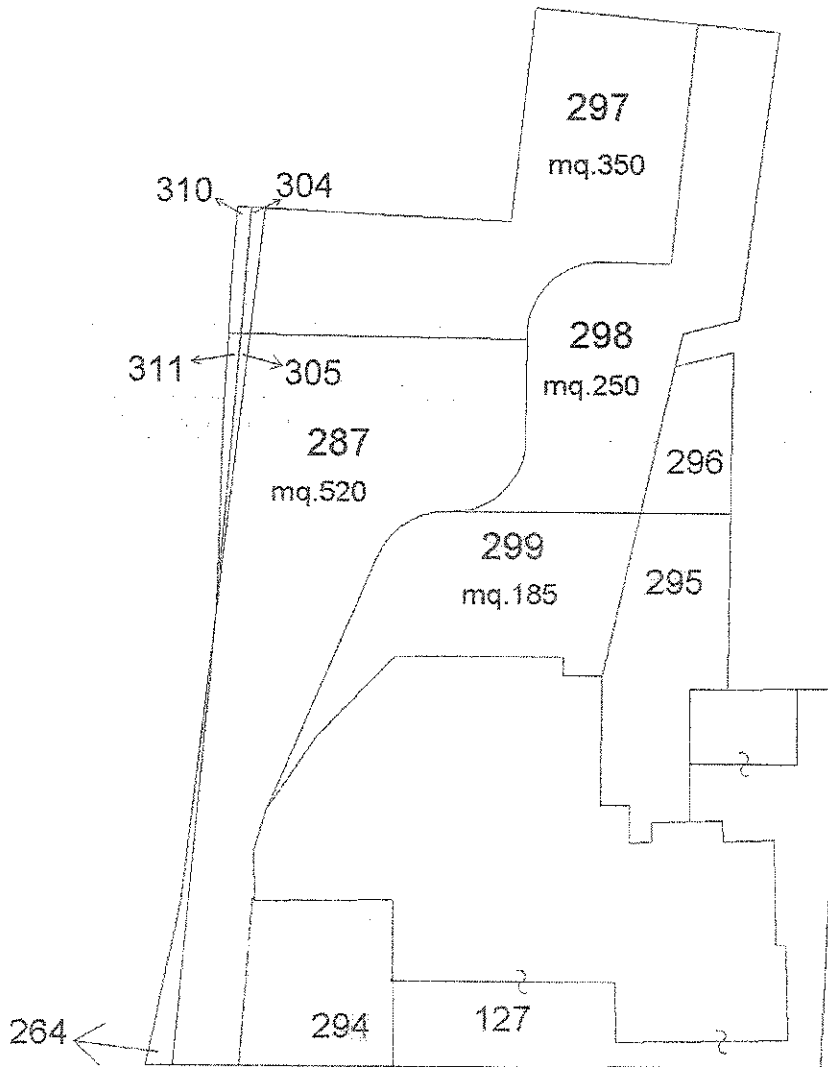
Ultima planimetria in atti

C:\Programmi\Autodesk\AutoCAD 2011\AutoCAD.exe - P:\Progetti\2014\2014_09_25_14_921_14\2014_09_25_14_921_14.dwg

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Pordenone	N. 830

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

Comune di Pravisdomini	Protocollo n. 000168206 del 30/09/2002
Sezione: Foglio: 6 Particella: 287	Tipo Mappale n. 160196 del 25/09/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Prima planimetria in atti

5.3

MOD. AN ICE

300

BIV. 27

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

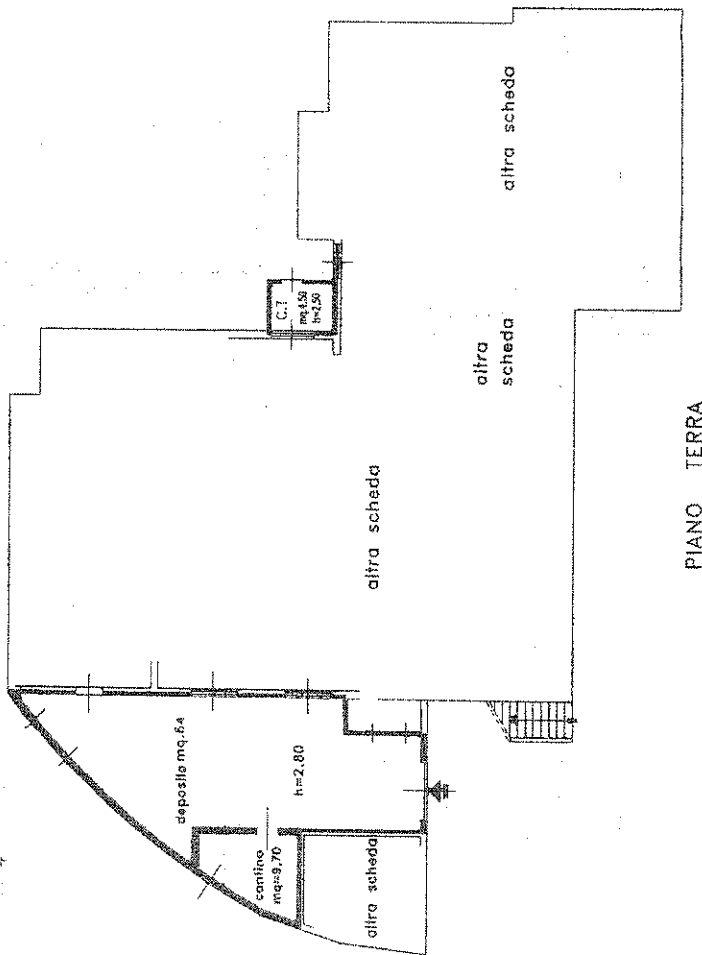


Planimetria di u.i.u. in Comune di PRAY/S.DOMINI, via D. S. Sebastiano

MODULARE
9.17 n. 495

Indirizzo: PRAY/S.DOMINI (10010) - Foglio: 6 - Particella: 127 - Subinteso: 9

Situazione di 25/09/2014 - Comune di PRAY/S.DOMINI (10010) - Foglio: 6 - Particella: 127 - Subinteso: 9



PIANO PRIMO H=3,00

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal G. FLORETTA

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali

Iscritto all'atto del GEOMETRA



MODULARIO
a.r.f. n. 497

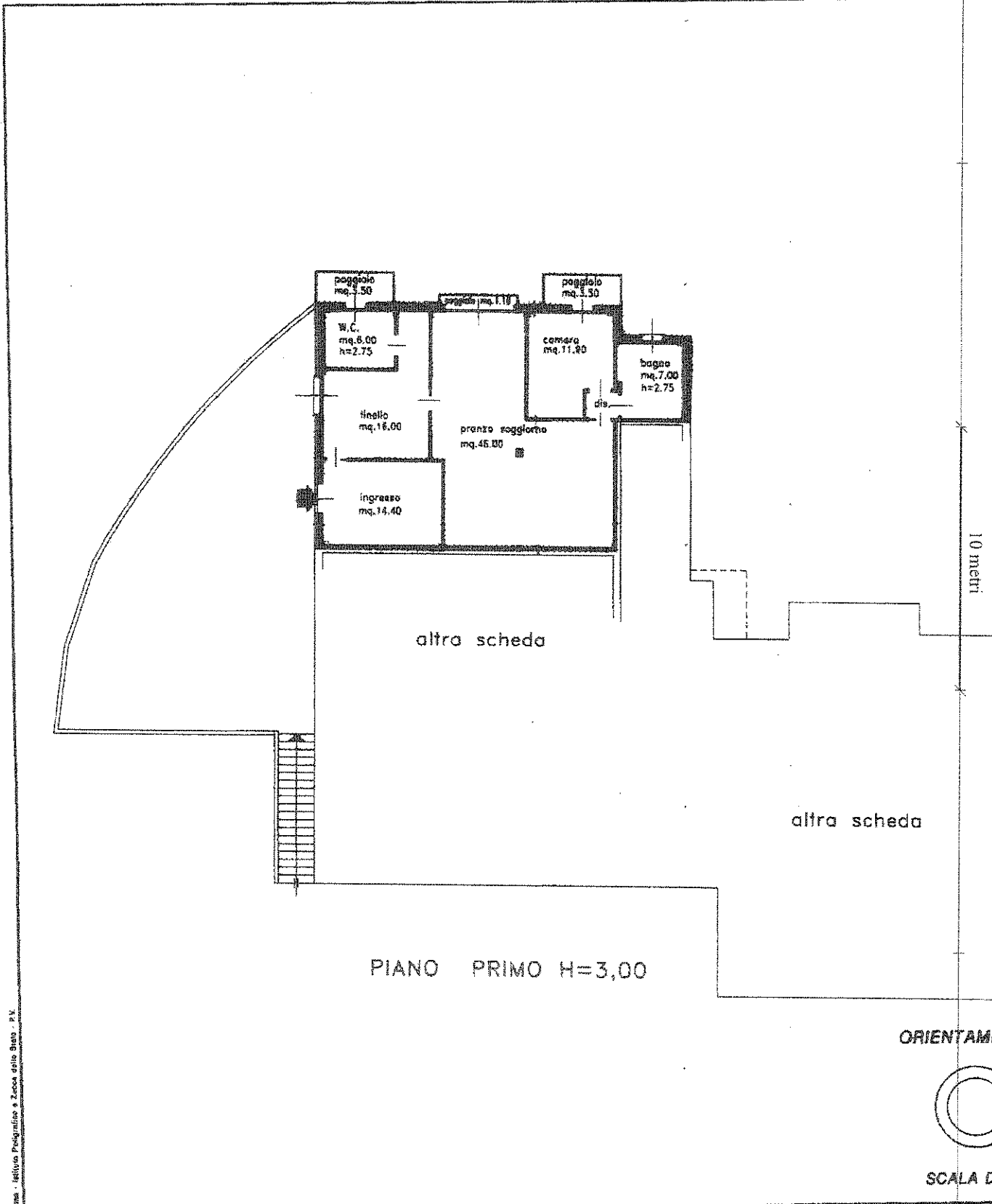


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PRAVISO DOMINI via DI SOPRA civ. 27



VIA DI SOPRA n. 27 piano: 1;

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Compilata dai GEOMETRI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo dei Geometri
 Richiedente: CNLPTR52R03G888U
 Formato di acquisizione: ...
 data 24/09/2014 Firma ...



30925/2006

MODULARIO
F. rig. cond. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

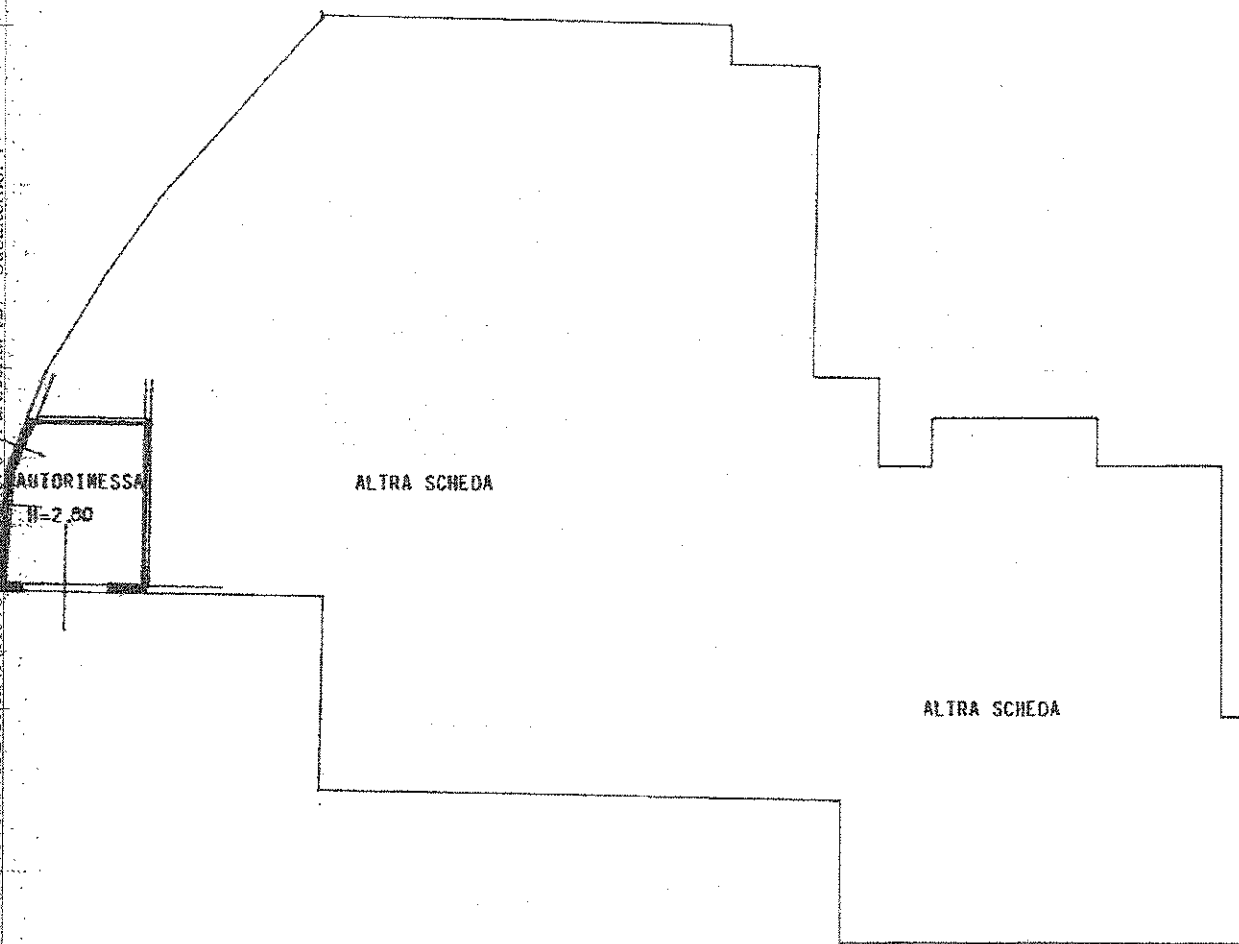
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

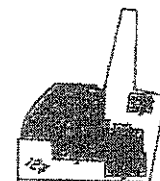
Planimetria di u.i.u. in Comune di PRAVISDOMINI via DI SOPRA civ. 27

DITTA: [REDACTED] PROPRIETARIO PER 1000/1000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2014 - Comune di PRAVISDOMINI (FI010) - Foglio: 6 - Particella: 127 - Subalterno: 4 - A DI SOPRA n. 27 piano: 1



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

ESTRATTO MAPPA 1:2000

SCALA DI: 200

<input type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. (ultima planimetria in atti) <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione		Compilata dal <u>GEOMETRA</u> [REDACTED] <small>(Cognome e nome)</small>		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 10/02/1994 - Data: 25/09/2014 - n. 1203251 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U		Iscritto al n. <u>618</u> del Registro dei Geometri della provincia di <u>PORDENONE</u>		604/A	
Totale schede censite: <u>6</u> / n. <u>127</u> sub: <u>4</u>		data <u>23/12/1993</u> Firma <u>[Signature]</u>			

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

Dichiarazione protocollo n. 000163430 del 20/09/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pravisdomini

Via Di Sopra

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 127
Subalterno: 13

Compilata da:

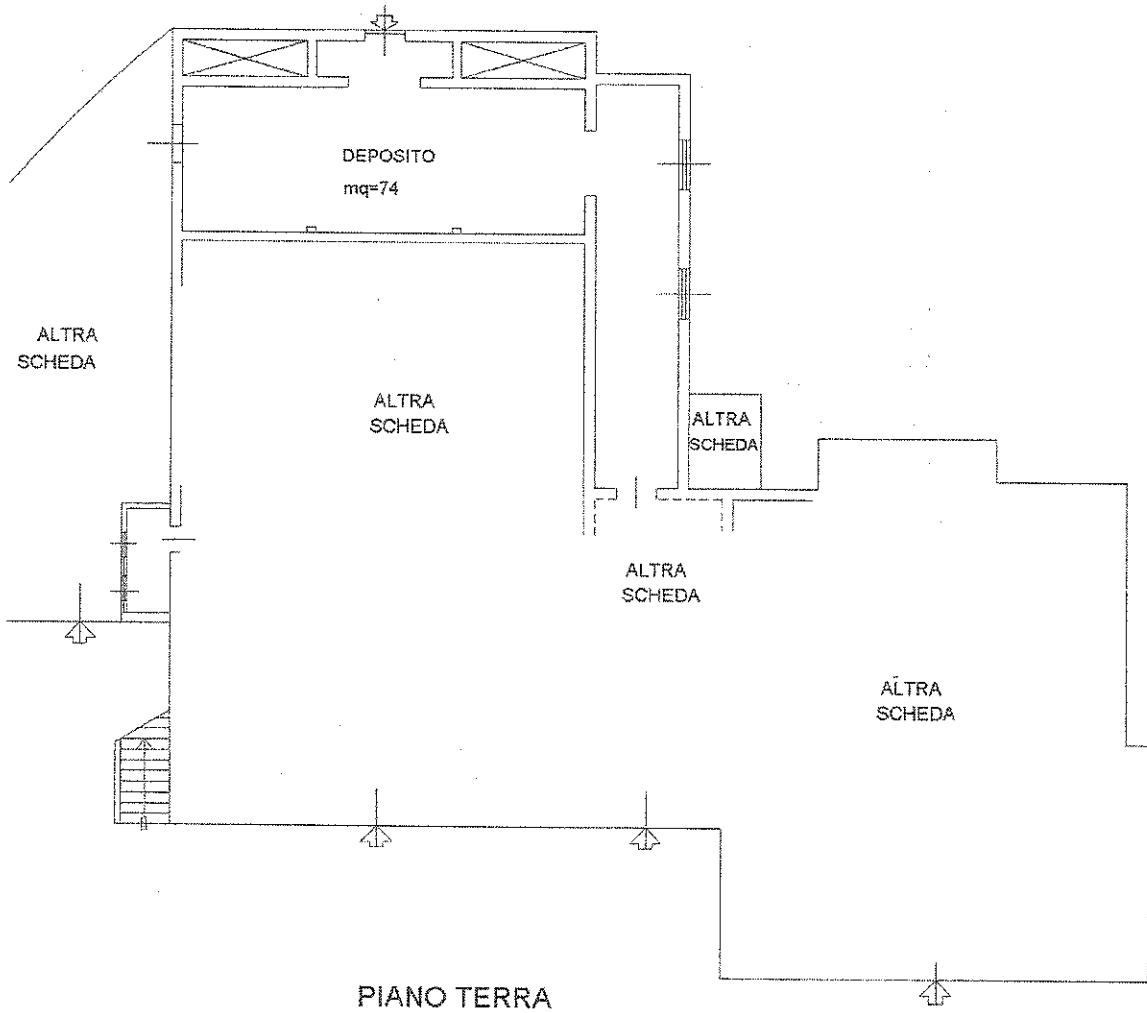
Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 618

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



VIA DI SOPRA n. 29 piano: T,

Ultima planimetria in atti