

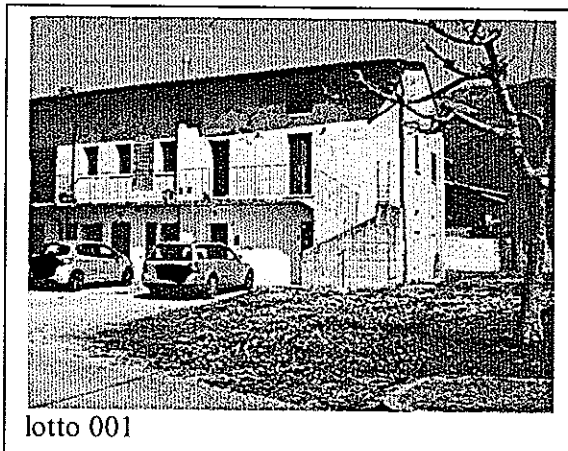
**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Italfondario Spa**



contro: 

N° Gen. Rep. **219/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2015 ore 09:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti**  
**001 - TRAVESIO Loc. TOPPO**  
**002 - SPILIMBERGO Loc. BARBEANO**

Esperto alla stima: **Geom. Renza Borean**  
Codice fiscale:   
Partita IVA:   
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia  
Telefono: 0434870341  
Fax: 0434870341  
Email: renza.borean@tiscali.it  
Pec: renza.borean@geopec.it

10/10/14

**Beni in Travesio (Pordenone)**  
**Località/Frazione Toppo**  
**Via Wassermann, 14**

**Lotto: 001 - Loc. TOPPO**

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

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

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

Identificativo corpo: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Toppo, Via Wassermann, 14

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 7, particella 267, subalterno 3, scheda catastale PN0067110, indirizzo Via Wassermann 14, sezione censuaria Travesio, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 260,29

Confini: A nord con i mappali 257 e 266, a est con i mappali 367 e 369 di proprietà, a sud con il mappale 269 che è una corte comune con il mapp. 268 e 270, a ovest con il mappale 255.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale rispecchia per dimensioni e forma, la mappa. In realtà la parete posta a nord a confine con i mappali 257 e 266, non è in linea, ma presenta un dente così come raffigurato nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 02/036 del 04.04.2002.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della mappa catastale con Tipo Mappale semplificato, e rifacimento delle planimetrie catastali con pratica DOCFA.

Non si dichiara la conformità catastale. La planimetria catastale rispecchia per dimensioni e forma, la mappa catastale attuale. Anche la mappa storica ha la stessa rappresentazione grafica. In realtà la parete posta a nord a confine con i mappali 257 e 266, non è in linea, ma presenta un dente così come raffigurato nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 02/036 del 04.04.2002. Il muro a confine è un muro in sassi di antica costruzione. Per correggere la mappa è necessario fare un Tipo Mappale semplificato, e successivamente rifare le planimetrie catastali con il DOCFA. Si stima un costo di circa € 1.500,00 per la regolarizzazione della pratica. Faccio presente che l'immobile raffigurato nelle attuali planimetrie catastali difformi dallo stato di fatto e redatte nel 2010, è già stato oggetto di trasferimento della proprietà.

**Note generali:**

Identificativo corpo: B - TERRENO - Fg. 7 mapp. 367.

residenziale sito in frazione: Toppo, Via Wassermann, 14

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Ente Urbano in partita 1 foglio 7, particella 367, sezione censuaria Travesio, classe EU, superficie Ha 00 00 35

Confini: Confina a ovest con il mappale 267 di proprietà, a nord con il mappale 266, a est con la strada, a sud con il mappale 369 di proprietà.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

Identificativo corpo: C - TERRENO - Fg. 7 mapp. 369.

sito in frazione: Toppo, Via Wassermann, 14

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 3/72 piena Proprietà  
[redacted] 11/72 piena Proprietà  
[redacted] 11/72 piena Proprietà  
[redacted] 2/72 piena Proprietà  
[redacted] 3/72 piena Proprietà  
[redacted] 3/72 piena Proprietà  
[redacted] 3/72 piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 7, particella 369, classe Area Fab. DM, superficie 00 00 45

Confini: Confina a ovest con i mappali 269 e 267, a nord con il mappale 367, a est con la strada, a sud con il mappale 270.

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

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

La località di Toppo è una frazione del Comune di Travesio, localizzata in zona pedemontana.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: I più vicini ed importanti centri sono Spilimbergo a circa 12 Km, e Maniago a circa 19 Km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Cornino, tutta la zona pedemontana.

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone),**

Occupato dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B - TERRENO - Fg. 7 mapp. 367**

**residenziale sito in Travesio (Pordenone),**

Ad uso dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: C - TERRENO - Fg. 7 mapp. 369**

**sito in Travesio (Pordenone),**

Ad uso dal debitore, in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria contro [REDACTED] derivante da Atto di mutuo Notaio Gandolfi Annalisa - Importo ipoteca: € 105.000,00 - Importo capitale: € 70.000,00 iscritto/trascritto a Pordenone ai nn. 5901/1162

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3 E.U. Fg. 7 mapp. 267 are 0,85**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria contro [REDACTED] derivante da Pignoramento n. 1257 del 04-08-2014 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2014 ai nn. 9973/7488

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2014 ai nn. 9973/7488

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2014 ai nn. 9973/7488

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO - Fg. 7 mapp. 367**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria contro [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2014 ai nn. 9973/7488

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENO - Fg. 7 mapp. 369**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

**Identificativo corpo: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3**

**sito in Travesio (Pordenone),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica: F**

**Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate**

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

**Avvertenze ulteriori: Non Specificate**

**Identificativo corpo: B - TERRENO - Fg. 7 mapp. 367**

**residenziale sito in Travesio (Pordenone),**

Nulla di rilevante da evidenziare trattandosi di un terreno a destinazione prato.

**Millesimi di proprietà: 1000/1000**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: terreno piano**

**Avvertenze ulteriori: Non Specificate**

**Identificativo corpo: C - TERRENO - Fg. 7 mapp. 369**

**sito in Travesio (Pordenone),**

**Millesimi di proprietà: 500/1000**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: terreno piano**

**Avvertenze ulteriori: Non Specificate**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/06/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marzona in data 30/06/1997 rep. n° 152.579, racc. 55.119 trascritto a Pordenone in data 21/07/1997 ai nn. 8661/6505  
Note: Acquisitato da [REDACTED] per la quota di 1/2

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi in data 09/04/2010 ai nn. rep. n° 69181 racc. 18993 registrato Maniago in data 16/04/2010 ai nn. 862/1T- 862/1T  
Note: Acquisitato da [REDACTED] per la quota di 1/2

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito dott. Guarino Aldo in data 09/03/2001 ai nn. 112.433/17.660 registrato Maniago in data 23/03/2001 ai nn. 330 IV trascritto a Pordenone in data 04/04/2001 ai nn. 5243/3780

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi in data 09/04/2010 ai nn. 69181/18993 registrato Maniago in data 16/04/2010 ai nn. 862/1T-862/1T  
Note: Acquistato da [REDACTED] per la quota di 1/2  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO - Fg. 7 mapp. 367

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 30/06/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marzona in data 30/06/1997 rep. n° 152.579 racc. 55.119 trascritto a Pordenone in data 21/07/1997 ai nn. 8661/6505  
Note: Acquistato da [REDACTED] per la quota di 1/2

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 09/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi in data 09/04/2010 ai nn. 69181/18993 registrato Maniago in data 16/04/2010 ai nn. 862/1T-862/1T  
Note: Acquistato da [REDACTED] per la quota di 1/2  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - TERRENO - Fg. 7 mapp. 369

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Toppo, Via Wassermann, 14**

**Identificativo:** L.R. n. 30/1977

**Intestazione:** [REDACTED]

Note tipo pratica: Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967

Per lavori: Ripristino ed adeguamento antisismico di una casa uso civile abitazione.

Abitabilità/agibilità in data 09/01/1984

NOTE: Il certificato di collaudo rilasciato il 09-01-1984 dall'ing. Frediano Pegolo sostituisce il certificato di abitabilità (Legge R. 9-11-1998 n. 13 p.to 8)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Toppo, Via Wassermann, 14**

**Identificativo:** Concessione Edilizia e Pratica n. 02/036

**Intestazione:** [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di ampliamento e ristrutturazione edilizia di un edificio ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/03/2002 al n. di prot. 1939

Rilascio in data 04/04/2002 al n. di prot. 02/036

NOTE: Inizio lavori 29.01.2003, fine lavori non presente.

Dichiarazione del progettista che i calcoli sono stati eseguiti nel rispetto delle norme riguardanti il primo comma lettere c) d) e) dell'art. 4 della Legge 02.02.1974 n. 64 e delle norme tecniche di cui al D.M. 24.01.86.

Asseverazione del progettista che i calcoli relativi all'impianto elettrico sono stati realizzati secondo le direttive imposte dalla L. R. 20.06.1988 n. 57.

Asseverazione del progettista che i calcoli relativi all'impianto di riscaldamento sono stati realizzati secondo le direttive imposte dalla L. 373/1976.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Quanto realizzato è difforme da quanto assentito dalla C.E. n. 02/36 del 04.04.2002. In particolare:

- al piano terra:
  - il grande vano posto a destra dotato di portone per l'accesso di una vettura, in realtà è stato diviso con delle tramezze in due vani ad uso ripostiglio ed un disimpegno;
  - il portone d'accesso è stato trasformato in una finestra.
- al piano primo:
  - il grande vano a sinistra è stato diviso con una parete in legno per la realizzazione di una camera e di un vano ingresso-soggiorno.
  - non è stata realizzata la scala in legno prevista in progetto che doveva portare alla zona notte del secondo piano.
- il secondo piano:
  - è rimasto allo stato grezzo ed è accessibile solamente da un foro finestra privo di chiusura, posto sul fronte del fabbricato. Tutte le finestre ed i divisori delle stanze non sono stati realizzati.

Regolarizzabili mediante: Il progetto non è stato portato a compimento, la concessione è scaduta e quindi se si vuole realizzare quanto previsto, necessita di una nuova concessione.

**Descrizione delle opere da sanare:**

Note: Non si prevedono spese per portare a compimento i lavori in quanto si stima l'immobile nello stato in cui si trova.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per le difformità sopra descritte.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	03/Pres. del 07.01.2000 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona residenziale "A0" di interesse storico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Le zone A0 si configurano come aree di conservazione ambientale comprendenti immobili di origine rurale. L'obiettivo del PRGC è di salvaguardare i caratteri architettonici, tipologici ed ambientali preesistenti.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato



Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	max esistente
Altezza massima ammessa:	max esistente
Volume massimo ammesso:	max esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;**

**note: Non si dichiara la conformità urbanistica in quanto lo stato di fatto non corrisponde a quanto autorizzato (per il motivo che i lavori sono stati sospesi e mai ultimati)**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3**

#### residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
In forza della delibera:	03/Pres. del 07.01.2000 e successive varianti
Zona omogenea:	A0
Norme tecniche di attuazione:	Per le aree scoperte, lo strumento urbanistico propone la salvaguardia e la valorizzazione delle aree costituenti il naturale completamento dell'edificio, ribadendo l'esigenza del mantenimento della loro funzione e del loro assetto, da realizzarsi prevalentemente con la non edificabilità.

Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO - Fg. 7 mapp. 367**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENO - Fg. 7 mapp. 369**

**Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3]di cui al punto A - CASA - Fg. 7 mapp. 267 sub 3**

Trattasi di un fabbricato adibito a civile abitazione, di antica costruzione, ristrutturato antisismicamente nei primi anni ottanta.

L'edificio ha muratura portante trasversale e longitudinale realizzata in pietrame misto e legato in malta di cemento.

Il tetto è costituito da struttura portante in legno e manto in coppi.

Esternamente sono state realizzate le scale in c.a. per accedere al primo piano in cui c'è la

parte abitata accessibile dal terrazzino.

La soffitta non è accessibile se non con scala da accostare all'unica apertura posta sul fronte del fabbricato.

Solai in laterocemento.

Le caratteristiche architettoniche ed ambientali del fabbricato sono di tipologia locale poste in una cortina di fabbricati.

Le murature esposte a Nord presentano vistose infiltrazioni di umidità evidenziate con muffa estesa.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di **[REDACTED]** **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **284.44**, è posto al piano T-1°-2°

L'edificio è stato costruito nel in data anteriore al 1° settembre 1967 ristrutturato nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 14, ha un'altezza interna di circa h= m 2,65

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: I lavori di cui alla Concessione Edilizia del 2002, non sono stati terminati. Per quanto realizzato si può affermare che l'immobile ha discrete finiture.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>al rustico</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>inesistente</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>inferriata in alluminio</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b>

materiale: **legno tamburato**  
condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres**  
condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato**  
condizioni: **buone**

Portone di ingresso  
tipologia: **anta singola a battente**  
materiale: **legno massello**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **buone**  
- Note: porta blindata

Rivestimento ubicazione: **bagno**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele**  
rivestimento: **al rustico**  
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico  
tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Abitazione	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
Accessorio al piano terra	sup lorda di pavimento	91,00	0,40	36,40
Soffitta al primo piano	sup lorda di pavimento	91,00	0,15	13,65
Terrazzo al primo piano	sup lorda di pavimento	11,44	0,15	1,72
		<b>284,44</b>		<b>142,77</b>

**Accessori: inesistenti**

Descrizione : **residenziale** di cui al punto **B - TERRENO - Fg. 7 mapp. 367**

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di **[REDACTED]** **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **35**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui: inesistenti

Colture erbacee: prato

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive: prato**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è quella catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie nominale	Coeff.	Superficie equivalente
Prato		35,00	1,00	35,00
		<b>35,00</b>		<b>35,00</b>

Accessori: inesistenti

Descrizione di cui al punto C - TERRENO - Fg. 7 mapp. 369

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] piena proprietà

Eventualicomproprietari: [redacted] 3/72 piena Proprietà  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 11/72 piena Proprietà  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 11/72 piena Proprietà  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 2/72 piena Proprietà  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 3/72 piena Proprietà  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 3/72 piena Proprietà  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 3/72 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **45**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui: inesistenti

Colture erbacee: prato

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive: prato**

Impianti: inesistenti

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è quella catastale

Destinazione	Parametro	Superficie nominale	Coeff.	Superficie equivalente
Prato		45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

Accessori: inesistenti

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La stima è data per comparazione determinando il valore per unità di superficie e quindi moltiplicando detto valore unitario per

la superficie di stima degli immobili.

### 8.2 Fonti di informazione:

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona. Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Travesio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Non ci sono indicazioni del mercato immobiliare in Travesio., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq 450,00/650,00, Tecnici locali

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - CASA - Fg. 7	Mapp. 267	142,77	284,44	71.383,00	71.383,00
B - TERRENO - Fg. 7	Mapp. 367	35,00	35,00	875,00	875,00
C - TERRENO - Fg. 7	Mapp. 369	45,00	45,00	1.125,00	562,50
				<b>73.383,00</b>	<b>72.820,50</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 18.205,13
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.615,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**  
Località/Frazione **Barbeano**  
Via San Gabriele, 11

**Lotto: 002 - Loc. BARBEANO**

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

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

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

Identificativo corpo: A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barbeano, Via San Gabriele, 11

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] 2/2 nuda Proprietà

[redacted] 1/3 usufrutto

[redacted] 1/3 usufrutto

[redacted] 1/3 usufrutto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 46, particella 421, subalterno 1, scheda catastale PN0026594, indirizzo Via San Gabriele n. 11, piano S1-T-ST, sezione censuaria Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 619,75

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 46, particella 421, subalterno 2, scheda catastale PN0026595, indirizzo Via San Gabriele n. 11, piano S1, sezione censuaria Spilimbergo, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, rendita € 57,48

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 46, particella 421, subalterno 3, scheda catastale PN0026593, sezione censuaria Spilimbergo

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

Identificativo corpo: B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200.

sito in frazione: Barbeano, Via San Gabriele, 11

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Nuda proprietà



Eventuali comproprietari:

[REDACTED] 1/2 piena Proprietà  
[REDACTED] 1/3 usufrutto  
[REDACTED] 1/3 usufrutto  
[REDACTED] 1/3 usufrutto

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Spilimbergo, foglio 46, particella 200 qualità Sem. Arb., classe 3, superficie catastale 00 10 10, reddito dominicale: € 8,61, reddito agrario: € 5,48

Confini: Confina a nord con i mappali 549 e 529, a est con il mappale 201, a sud con il mappale 421 di proprietà, a ovest con il mappale 199. All'interno dell'area è contenuto il mappale 495 accessorio della casa di proprietà al mappale 421.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica  
**Area urbanistica:** a traffico con parcheggi .  
**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Pianeggiante  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate  
**Attrazioni storiche:** Non specificate  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati  
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED] usufruttuari

Note: Vi risiedono:

[REDACTED], sono ciascuno usufruttuari per 1/3.

Inoltre nell'abitazione vi risiede anche il sig. [REDACTED] figlio della sig.ra [REDACTED] e fratello degli altri residenti.

**Identificativo corpo: B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200**  
**sito in Spilimbergo (Pordenone),**

Occupato da usufruttuari

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**12.1.3 Affi di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 04/08/2014 a favore di Banca Popolare Friuladria contro  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2014 ai nn.  
9973/7488

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 -  
POLLAIO Fg. 46 mapp. 495**

- Pignoramento del 04/08/2014 a favore di Banca Popolare Friuladria contro  
[REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2014 ai nn.  
9973/7488

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200**

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** non è un condominio

**Identificativo corpo: A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495  
sito in Spilimbergo (Pordenone),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenute

**Millesimi di proprietà:** 500/1000 della nuda proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** Edificio di classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**Identificativo corpo: B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200**

**sito in Spilimbergo (Pordenone),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenute

**Millesimi di proprietà:** 500/1000 della nuda proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 01/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita trascritto a in data 15/12/2005 ai nn. 21194/13422

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 01/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita trascritto a in data 15/12/2005 ai nn. 21194/13422

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barbeano, Via San Gabriele, 11**

**Identificativo:** Nuova costruzione in Barbeano prot. 137/68

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie

**Per lavori:** Autorizzazione a costruire casa di abitazione

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 20/06/1968 al n. di prot. 137/68

**Certificato di prevenzione incendi** del 13/07/1971

**Abitabilità/agibilità in data** 03/02/1981 al n. di prot. 137/68

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barbeano, Via San Gabriele, 11**

**Identificativo:** Sanatoria delle opere edilizie abusive

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

**Per lavori:** Realizzazione di un fabbricato accessorio dell'abitazione esistente, ad uso pollaio/legnaia

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 28/03/1986 al n. di prot. 4804/86

**Rilascio in data** 01/06/1998 al n. di prot. 4804/86

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495

**Terreno sito in frazione: Barbeano, Via San Gabriele, 11**

**Identificativo:**

**Tipo pratica:** Nessuna pratica edilizia per la costruzione di una tettoia che risulta quindi abusiva (si prevede la demolizione e trasporto in discarica)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200

#### 15. Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato censito in maniera corretta, ma è difforme a quanto autorizzato con nulla osta 137/68. In particolare nello stato di fatto: la scala d'ingresso è posta in posizione centrale, il muro a nord ha un dente, è stata realizzata la scala che porta al sottotetto, il sottotetto è più alto e sono stati realizzati i fori finestra. Nonostante le difformità riscontrate, il fabbricato nel 1981 ha ottenuto l'abitabilità. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel mappale 200 è stata edificata una tettoia di

dimensioni m 12,00 x 6,00 h max m 4,00, ed un prefabbricato rimovibile fatiscente.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e trasporto in discarica

Descrizione delle opere da sanare: la tettoia è costituita da pilastri IPE da 100 imbullonati su fondazione in c.a., e copertura in lamiera grecata

Demolizione e trasporto in discarica: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200**

#### 15. Conformità urbanistica:

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona omogenea E/B- ambiti di interesse agricolo-residenziale. P.R.G.C. - Variante n. 45 (Revisone generale dello strumento urbanistico) approvato con deliberazione del C.C. n. 44 del 17.07.2014
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0,60
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,25
Altezza massima ammessa:	m 7,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il	Non specificato

PRG/PGT:	
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 44/2014
Zona omogenea:	E4 "Ambiti di interesse agricolo/paesaggistico"
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495**

Fabbricato di civile abitazione con annessi autorimessa, accessorio staccato al mappale 495 e scoperto pertinenziale costituito da particella catastalmente a sé stante al mappale 200 posta in zona agricola retrostante l'abitazione.

Sono immobili in unico corpo, aventi accesso alla vicina strada comunale "Via San Gabriele" al n° 11 dal transito privato laterale sito nella porzione sud della particella 421 della larghezza costante di m 4,00 circa, precisandosi inoltre che tale fascia del mappale 421 è asservita a transito anche a favore dei fondi situati a ponente.

Il fabbricato è una costruzione avente un piano seminterrato ad uso accessorio, un piano rialzato adibito ad abitazione, ed un sottotetto ad uso ripostigli, il tutto adibito per una famiglia.

Da quanto rilevato nella denuncia di opere edili reperita nel fascicolo della pratica edilizia di costruzione dell'immobile, l'orditura portante del fabbricato è composta per la parte interrata da murature in conglomerato cementizio, per la parte esterna e sopra terra da murature in blocchi di laterizio.

I solai di piano e quello di copertura sono i travetti di laterizio con nervature in cemento armato ed interposte pignatte in laterizio. Pilastri e travi sono in c.a.

Il pollaio al mapp. 495 ha superficie di circa mq. 15; è costituito da muratura in blocchi di cemento allo stato grezzo e copertura in legno e lamiera.

## 1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Nuda proprietà

Eventualicomproprietari: [REDACTED] 1/2 nuda Proprietà  
 Eventualicomproprietari: [REDACTED] 1/3 usufrutto  
 Eventualicomproprietari: [REDACTED] 1/3 usufrutto  
 Eventualicomproprietari: [REDACTED] 1/3 usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **296**

E' posto al piano S1-T-ST

L'edificio è stato costruito nel C.E. del 1968, collaudo del 1971, abitabilità del 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 11, ha un'altezza interna di circa m 2,73 per la parte adibita ad abitazione, m 2,30 per lo scantinato, variabile da m 1,55 a m 2,60 per il sottotetto.

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Parte delle finiture non sono mai state realizzate. L'immobile necessita di rifacimento di tutte le finiture esistenti.

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>prive di isolamento termico</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> isolamento: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>pesime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b>

materiale: **ceramica**  
condizioni: **sufficienti**

Scale  
posizione: **interna**  
rivestimento: **battuto di cemento**  
condizioni: **sufficienti**

Scale  
posizione: **esterne**  
rivestimento: **marmo**  
condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico  
tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **pesime**  
conformità: **non a norma**

Fognatura  
recapito: **fossa biologica**

Gas  
tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
condizioni: **sufficienti**

Idrico  
tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
condizioni: **sufficienti**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	superficie esterna lorda	103,00	1,00	103,00
Scantinato	Superficie esterna lorda	75,00	0,25	18,75
Soffitta	Superficie esterna lorda	103,00	0,25	25,75
Terrazzi	superficie esterna lorda	16,00	0,30	4,80



297,00

152,30

**Accessori:**

- A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 2. Garage  
 intestazione: foglio 46 particella 421, subalterno 2, scheda catastale PN0026595, categoria C/6, classe 5, superficie mq 21, piano S1, rendita € 57,48,  
 Coerenze: Mappale 421 sub 1 e 3  
 identificato al n. Sub 2 posto al piano Scantinato composto da Vano unico - Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 27  
 Valore a corpo: € **10000**
- A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495.2 deposito attrezzi-pollaio  
 intestazione: foglio 46 particella 495, scheda catastale PN0026594,  
 Coerenze: mappale 200  
 identificato al n. 495 posto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 15  
 Valore a corpo: € **2000**  
 Note: Il pollaio è costituito da muratura in blocchi di cemento, tetto in legno e copertura in lamiera. E' accessibile attraverso i mappali 421 e 200.

Descrizione :di cui al punto B - **TERRENO - Fg. 46 mapp. 200**

Trattasi di terreno di pertinenza dell'abitazione al mappale 421 e dell'accessorio al mappale 495. E' un'area cortilizia recintata destinata all'accoglienza degli animali da cortine ed al deposito di legname ed attrezzatura agricola. Al suo interno c'è una tettoia abusiva di circa m 12,00 x 6,00 h max m 4,00 costituita da pilastri IPE da 100 imbullonati su plafone in cemento e lamiera grecata a copertura, ed un prefabbricato fatiscente.

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Nuda proprietà

- Eventualicomproprietari: [redacted] 1/2 piena Proprietà  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 1/3 usufrutto  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 1/3 usufrutto  
 Eventualicomproprietari: [redacted] 1/3 usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **1010**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia pianeggiante

Colture arboree: alcuni alberi di vario tipo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: Il terreno è privo di erba. Si considera la demolizione della tettoia ed il trasporto in discarica anche di un prefabbricato fatiscente posto accanto alla tettoia.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie del mappale 200 è quella nominale riportata nelle visure catastali

Destinazione	Parametro	Superficie nominale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	1.010,00	1,00	1.010,00
		1.010,00		1.010,00

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criterio di stima:

La stima è data per comparazione determinando il valore per unità di superficie e quindi moltiplicando detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

### 16. Fonti di informazione:

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona.

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Spilimbergo, tecnici locali, osservatori del mercato immobiliare che riporta i seguenti parametri medi di zona per abitazioni di tipo economico €/mq 650,00/800,00; il Borsino immobiliare riporta i valori di € 600,00/900,00 per immobili usati in periferia di Spilimbergo.

### 16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - CASA - Fg. 46 mapp. 421 sub 1-2-3 - POLLAIO Fg. 46 mapp. 495	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage e pollaio	152,30	297,00	116.700,00	11.670,00
B - TERRENO - Fg. 46 mapp. 200	Terreno	1.010,00	1.010,00	7.070,00	707,00
				123.770,00	12.377,00

### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 3.094,25

Pag. 26

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>16. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 8.282,75</b>

**Allegati**

- ALLEGATO N. 1 : Travesio: estratto mappa catastale
- ALLEGATO N. 2 : Travesio: estratto PRGC
- ALLEGATO N. 3 : Travesio: visure catastali
- ALLEGATO N. 4 : Travesio: planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 5 : Travesio: concessione edilizia prot. 1420/T del 24.07.1980
- ALLEGATO N. 6 : Travesio: collaudo
- ALLEGATO N. 7 : Travesio: concessione edilizia 02/036 del 04.04.2002
- ALLEGATO N. 8 : Travesio: dichiarazione di conformità impianto termoidraulico
- ALLEGATO N. 9 : Travesio: certificazione sullo stato della pratica
- ALLEGATO N. 10: Travesio: certificato provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 11: Travesio: certificato destinazione urbanistica
- ALLEGATO N. 12: Travesio: certificato APE
- ALLEGATO N. 13: Travesio: atto di compravendita rep. N. 152.579 del 30.06.1997
- ALLEGATO N. 14: Travesio: atto di compravendita rep. n. 112.433 del 09.03.2001
- ALLEGATO N. 15: Travesio: atto di compravendita rep. 69.181 del 09.04.2010
- ALLEGATO N. 16: Travesio: foto
- ALLEGATO N. 17: Spilimbergo: estratto mappa catastale
- ALLEGATO N. 18: Spilimbergo: estratto PRGC
- ALLEGATO N. 19: Spilimbergo: visure catastali
- ALLEGATO N. 20: Spilimbergo: planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 21: Spilimbergo: nulla osta per esecuzione lavori edili n. 137/68
- ALLEGATO N. 22: Spilimbergo: certificato di prevenzione incendi
- ALLEGATO N. 23: Spilimbergo: autorizzazione di abitabilità 03.02.1981
- ALLEGATO N. 24: Spilimbergo: sanatoria delle opere edilizie abusive
- ALLEGATO N. 25: Spilimbergo: certificato provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 26: Spilimbergo: certificato APE
- ALLEGATO N. 27: Spilimbergo: atto di vendita rep. 73.389/16.847 del 01.12.2005
- ALLEGATO N. 28: Spilimbergo: foto
- ALLEGATO N. 29: stato civile
- ALLEGATO N. 30: recapito telefonico
- ALLEGATO N. 31: verbale di sopralluogo

Data generazione:  
07-05-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renza Borean**