
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 89/2016

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@alice.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Garibaldi 27 - Molevana - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Casa indipendente

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: 1) [REDACTED]

[REDACTED] 2) [REDACTED], foglio 19, particella 269, subalterno 1, indirizzo via Giuseppe Garibaldi, piano s1-T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie 167, rendita € 328.98

Corpo: terreno mappale 273

Categoria:

Dati Catastali: 1) [REDACTED]

[REDACTED] 2) [REDACTED], sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 273, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 04 are 60 ca, reddito dominicale: € 1.19, reddito agrario: € 0.95

Corpo: terreno mappale 729

Categoria:

Dati Catastali: 1) [REDACTED]

[REDACTED] 2) [REDACTED], sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 729, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 09 are 21 ca, reddito dominicale: € 3.57, reddito agrario: € 1.90

2. Possesso

Bene: Via G. Garibaldi 27 - Molevana - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Casa indipendente

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno mappale 273

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: terreno mappale 729

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Garibaldi 27 - Molevana - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Casa indipendente

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: terreno mappale 273

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: terreno mappale 729

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Garibaldi 27 - Molevana - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Casa indipendente

Creditori Iscritti: [REDACTED] Equitalia Servizi di Riscossioni Spa.

Corpo: terreno mappale 273

Creditori Iscritti: Giacomini Srl.

Corpo: terreno mappale 729

Creditori Iscritti: Giacomini Srl.

5. Comproprietari

Bene: Via G. Garibaldi 27 - Molevana - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Casa indipendente

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: terreno mappale 273

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: terreno mappale 729

Regime Patrimoniale: comunione

Comproprietari: Buziol Paolo

6. Misure Penali

Bene: Via G. Garibaldi 27 - Molevana - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Casa indipendente

Misure Penali: NO

Corpo: terreno mappale 273

Misure Penali: Non specificato

Corpo: terreno mappale 729

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Garibaldi 27 - Molevana - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Corpo: Casa indipendente

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno mappale 273

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: terreno mappale 729

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Garibaldi 27 - Molevana - Travesio (Pordenone) - 33090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni In Travesio (Pordenone)
Località/Frazione Molevana
Via G. Garibaldi 27

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Casa indipendente.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone) CAP: 33090 frazione: Molevana, via Garibaldi s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1) [redacted] 2)

[redacted] foglio 19, particella 269, subalterno 1, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi, piano s1-T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie 167, rendita € 328.98

Derivante da: 1) atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo di data 3 dicembre 1999 rep n. 15121 Trascritto a Pordenone il 23 dicembre 1999 al n. 18357/13003, da potere di [redacted] in favore di [redacted]

[redacted] e [redacted] 2) atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marzona Cesare di Maniago di data 15 gennaio 1988 rep n. 95233 da potere di Bortolussi Glina nata il 10 febbraio 1913.

Confini: a ovest: con le particelle n. 1017 e n. 848; a est: con la particella n. 274; a nord: con particelle 729 e 273; a sud: con particelle n°. 1017. I dati sono stati desunti dall'UTE di Pordenone
Note: Il garage in catasto al foglio 19 particella 269 sub 2, categoria C/6, classe 2, rendita catastale 28.92

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi per la realizzazione di una legnaia e di una tettoia.

Regularizzabili mediante: la legnaia e la tettoia sono da demolire perché in contrasto con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. in vigore.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La mappa e la planimetria catastale non sono conformi allo stato attuale dei luoghi, in quanto è stata costruita una legnaia e una tettoia in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. A parere dello scrivente C.T.U. inoltre sia la legnaia che la tettoia non sono sanabili perché in contrasto con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. in vigore. La Planimetria catastale sarà conforme quanto tali opere saranno demolite.

Identificativo corpo: terreno mappale 273.

sito in Travesio (Pordenone) CAP: 33090 frazione: Molevana, via Garibaldi s.n.

Note: terreno in parte ricadente in zona B2 (zona residenziale di completamento estensiva e in parte in zona E5 (zona di interesse agricolo).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) [redacted], 2)

[redacted] sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 273, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 04 are 60 ca, reddito dominicale: € 1.19, reddito agrario: € 0.95

Derivante da: 1) atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo di data 3 dicembre 1999 rep n. 15121 Trascritto a Pordenone il 23 dicembre 1999 al n. 18357/13003, da potere di [redacted] in favore di [redacted] e [redacted]

[redacted]. 2) atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marzona Cesare di Maniago di data 15 gennaio 1988 rep n. 95233 da potere di Bortolussi Glina nata il 10 febbraio 1913.

Confini: a ovest: con le particelle n 729 (particella appartenente alla stessa ditta); a est: con la particella n. 791; a nord: con particelle 96 (strada d'ingresso all'immobile); a sud: con particelle n°. 269 (particella appartenente alla stessa ditta). I dati sono stati desunti dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: terreno mappale 729.

sito in Travesio (Pordenone) CAP: 33090 frazione: Molevana, via G. Garibaldi s.n.

Note: Trattasi di terreno ricadente in parte in zona E5 (zona di interesse agricolo) e in parte in zona B2 (zona residenziale di completamento estensiva) del P.R.G. attualmente in vigore

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Buziol Paolo - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1) [REDACTED] 2)

[REDACTED] sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 729, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 09 are 21 ca, reddito dominicale: € 3.57, reddito agrario: € 1.90

Derivante da: 1) atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo di data 3 dicembre 1999 rep n. 15121 Trascritto a Pordenone il 23 dicembre 1999 al n. 18357/13003, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED]

[REDACTED] 2) atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marzona Cesare di Maniago di data 15 gennaio 1988 rep n. 95233 da potere di Bortolussi Glina nata il 10 febbraio 1913.

Confini: a est: con le particelle n 273 (particella appartenente alla stessa ditta); a ovest: con la particella n. 268; a nord: con particelle n. 96 (strada d'ingresso all'immobile); a sud: con particelle n. 269 (particella appartenente alla stessa ditta). I dati sono stati desunti dall'UTE di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è situato in una zona periferica del comune di Travesio nella frazione di Molevana

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa indipendente

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone), via Garibaldi s.n.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: terreno mappale 273

sito in Travesio (Pordenone), via Garibaldi s.n.

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: terreno mappale 729

sito in Travesio (Pordenone), via G. Garibaldi s.n.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [REDACTED] Derivante da: atto di data 04.02.2015 rep. 298/9115; Iscritto/trascritto a l'ufficio provinciale di Pordenone in data 05/02/2015 ai nn. 1239/195; Importo ipoteca: € 70.635,68.

Dato precedente relativo al corpo: Casa indipendente mappale 269 sub 1 e 2.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni contro [REDACTED] Derivante da: mutuo Fondiario; A rogito di Notaio Guarino Maniago in data 10/04/2007 ai nn. 151350/26877; Iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di Pordenone in data 26/04/2007 ai nn. 7756/1946; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep 868 del 29-02-2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/04/2016 ai nn. 4601/3263.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep. n. 1090 del 31-07-2012 iscritto/trascritto a Ufficio Provinciale di Pordenone in data 08/11/2012 ai nn. 13615/9906.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa indipendente e terreno mappale 273 e terreno mappale 729

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Casa indipendente

sito in Travesio (Pordenone), via G. Garibaldi s.n.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non è completamente accessibile in quanto è privo di ascensore e nella scala non è presente un montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone,

servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno mappale 273

sito in Travesio (Pordenone), via G. Garibaldi s.n.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: terreno mappale 729

sito in Travesio (Pordenone), via G. Garibaldi s.n.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 02/12/1999. In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Marzona di Spilimbergo, in data 15/01/1988, ai nn. 95.233; registrato a Maniago, in data 01/02/1988, ai nn. 103/1V.

Titolare/Proprietario: 1) [redacted] 2) [redacted] dal 03/12/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; registrato a ufficio registro di Maniago, in data 18/12/1999, ai nn. 1276/1V; trascritto a Pordenone, in data 23/12/1999, ai nn. 18357/13003.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa indipendente e terreno mappale 273 e terreno mappale 729

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone) CAP: 33090, via Garibaldi s.n.

Numero pratica: Nulla osta prot n. 1917/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: la sistemazione ed ampliamento di un rustico in casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/07/1974 al n. di prot. 1917

Rilascio in data 02/08/1974 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa indipendente e terreno mappale 273 e terreno mappale 729

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone) CAP: 33090, via Garibaldi s.n.

Numero pratica: autorizzazione 94/095

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: muro di recinzione e apertura finestra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/1994 al n. di prot. 4386

Rilascio in data 03/10/1994 al n. di prot. 4386

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa indipendente e terreno mappale 273 e terreno mappale 729

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha accertato, comparando i grafici allegati al nulla osta prot. n. 1971 del 02-08-1974 con lo stato di fatto, che i lavori sono stati eseguiti in maniera non conforme al nulla osta in quanto è stato realizzato al piano primo un vano avente superficie interna netta di 19 mq invece che di 2,5 mq, opera non previste in progetto. Inoltre il nulla osta è privo di dichiarazione scritta di idoneità così come previsto nel titolo rilasciato. Le ulteriori ricerche presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Travesio hanno dato esito negativo riguardo al titolo edilizio con il quale questo ampliamento è stato eseguito. Inoltre, il C.T.U. ha accertato che sono state costruite una legnaia ed una tettoia, di circa 48 mq, in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Regularizzabili mediante: Il C.T.U. ha accertato che l'ampliamento eseguito al piano primo è regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria. Mentre per quanto riguarda la legnaia e la tettoia il C.T.U. ritiene che si deve provvedere alla loro demolizione ed al ripristino dei luoghi, in quanto tali opere non sono sanabili perché in contrasto con le norme tecniche di attuazione del P.R.G. in vigore.

Descrizione delle opere da sanare: 1) Ampliamento del Corpo A;
oneri di regolazione già esplicitati nel quadro Urbanistica: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa indipendente

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 273

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U., dal confronto tra lo stato dei luoghi e la

documentazione urbanistico edilizia in atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Travesio, ha accertato che è stato realizzato un deposito attrezzi in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Regularizzabili mediante: L'opera a parere dello scrivente non è regularizzabile per cui si deve provvedere alla demolizione e al ripristino dei luoghi
Già descritti e calcolati nella sezione urbanistica: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 729

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	consiliare n°. 12 del 11.03.1999
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione in zona B2 Indice di fabbricazione: 1.00 m ³ /m ² ; rapporto di copertura 0.35, altezza massima 7.5 m, distanza dai confini minimo 5 m, lotto minimo case unifamiliari 500 m ² .
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:	1
Rapporto di copertura:	0.35
Altezza massima ammessa:	altezza massima per la residenza 7.5 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha accertato, comparando i grafici allegati al nulla osta prot. n. 1971 del 02-08-1974 e lo stato di fatto, che i lavori sono stati eseguiti in maniera non conforme al nulla osta in quanto è stato realizzato al piano primo un vano avente superficie interna netta di 19 mq invece che di 2,5 mq, opera non previste in progetto. Inoltre il nulla osta è privo di dichiarazione scritta di idoneità così come previsto nel titolo rilasciato. Le ulteriori ricerche presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Travesio hanno dato esito negativo riguardo al titolo edilizio con il quale questo ampliamento è stato eseguito. Inoltre, il C.T.U. ha accertato che sono state costruite una legnaia ed una tettoia, di circa 48 mq, in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Regularizzabili mediante: Il C.T.U. ha accertato che l'ampliamento eseguito al piano primo è regularizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria. Mentre, per quanto riguarda la legnaia e la tettoia il C.T.U. ritiene che si deve provvedere alla loro demolizione ed al ripristino dei luoghi in quanto opere non sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: 1) Ampliamento dell'immobile al piano primo. Ampliamento al piano primo : importi dovuti a titolo di oblazione e a titolo di oneri concessori (totale 6600, quota di 1/2 pari a 3.300 euro): € 3.300,00 Ampliamento al piano primo: competenze tecniche per l'istruzione della pratica di sanatoria (totale 1.800, quota di 1/6 pari a 300 euro): € 800,00 tettoia e legnaia: gli importi dovuti per la demolizione ed il ripristino dei luoghi (totale 1400, quota di 1/2 pari a 700 euro): € 700,00 tettoia e legnaia: gli importi alle competenze tecniche per l'istruzione della pratica di demolizione e ripristino dei luoghi (totale 600, quota di 1/2 pari a 300 euro): € 300,00 Spese di sanatoria presunte: € 5.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa indipendente

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	consiliare n°. 12 del 11.03.1999
Zona omogenea:	parte in zona B2 di completamento estensiva, E5 di interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione in zona B2 Indice di fabbricazione: 1.00 m ³ /m ² ; rapporto di copertura 0.35, altezza massima 7.5 m, distanza dai confini minimo 5 m, lotto minimo case unifamiliari 500 m ² ; Parametri per l'edificazione in Zona E5 Indice di fabbricazione: 0.03 m ³ /m ² ; altezza massima 7.5 m, distanza dai confini minimo 10 m. Sono consentiti interventi di adeguamento funzionale di edifici residenziali appartenenti a soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art 12 L.153/75, con l'incremento una tantum, nella misura di 150 mc.
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:	0.03
Altezza massima ammessa:	altezza massima per la residenza 7.5 m

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 273

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	consiliare n°. 12 del 11.03.1999
Zona omogenea:	parte in zona B2 di completamento estensiva, E5 di interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione in zona B2 Indice di fabbricazione: 1.00 m ³ /m ² ; rapporto di copertura 0.35, altezza massima 7.5 m, distanza dai confini minimo 5 m, lotto minimo case unifamiliari 500 m ² . Parametri per l'edificazione in Zona E5 Indice di fabbricazione: 0.03 m ³ /m ² ; altezza massima 7.5 m, distanza dai confini minimo 10 m. Sono consentiti interventi di adeguamento funzionale di edifici residenziali appartenenti a soggetti che non siano in possesso di requisiti di cui all'art 12 L.153/75, con l'incremento una tantum, nella misura di 150 mc.
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:	0.03
Altezza massima ammessa:	altezza massima per la residenza 7.5 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U., dal confronto dello stato dei luoghi e dall'accesso alla documentazione urbanistico edilizia in atti presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Travesio, ha accertato che è stato realizzato un deposito attrezzi in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Regolarizzabili mediante: L'opera a parere dello scrivente non è regolarizzabile per cui si deve provvedere alla demolizione e al ripristino dei luoghi

Spese di sanatoria presunte: € 400,00

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

Dati precedenti relativi ai corpi: terreno mappale 729

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Casa indipendente

L'immobile è ubicato in via Giuseppe Garibaldi s.n.. L'immobile consiste in una casa indipendente situata nella zona periferica del Comune di Travesio nella frazione di Molevana (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 9).

La casa indipendente è formato da un piano terra, un piano primo e una soffitta. Il piano terra è composto da un vano cucina, un vano soggiorno, più accessori (ingresso - vano scala, bagno, disimpegno, cantina, una centrale termica). La cucina ha una superficie netta pari a 17,6 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 10 alla n°. 11), il vano soggiorno ha una superficie netta pari a 12,8 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 12 alla n°. 13), il disimpegno ha una superficie netta pari a 3,6 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 14), il bagno ha una superficie netta pari a 6,4 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 15 alla n°. 16), la cantina ha una superficie netta pari a 8,3 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 17 alla n°. 18), l'ingresso e il vano scala hanno una superficie in pianta di 14,6 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 19 alla n°. 20). L'altezza utile degli ambienti al piano terra è di circa m 2.75. Il piano primo è composto dalla camera 1, camera 2, camera 3 più accessori (un bagno, un vano scala e un ingresso - disimpegno). L'ingresso - disimpegno al piano primo e il vano scala hanno una superficie in pianta di 13.1 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 21 alla 22), la camera 1 ha una superficie netta pari a 19,0 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 23 alla 26), la camera 2 ha una superficie netta pari a 14,2 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 27, 28), la camera 3 ha una superficie netta pari a 12,6 mq (cfr. allegato 5 foto n° 29, n° 30), il bagno ha una superficie netta pari a 3,6 mq (cfr. allegato 5 foto n° 31, n° 32). L'altezza utile degli ambienti al piano primo è di circa m 2.70. La soffitta ha una superficie di 48 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n° 33 alla n° 36). Inoltre, nel sottoscala al piano terra è ubicata la centrale termica che ha una superficie netta pari a circa 3,2 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n° 37 alla n° 41). Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito anteriormente il 1967 e ha subito una sistemazione interna ed un ampliamento tra il 1974 e il 1975, ha struttura portante in muratura e solai del tipo misto in laterizio e calcestruzzo, esposizione a est ed ad ovest. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **409,00**

E' posto al piano: terra, primo e soffitta

L'edificio è stato costruito nel: una parte anteriormente il 1967, un'altra parte dopo il 1973.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in condizioni scadenti, il corpo scala invece è in condizioni sufficienti.

Finiture interne ed impianti:

L'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropitture (fatta eccezione la soffitta che si presenta al rustico); la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata in parte con mattonelle in monocottura ceramica (cucina, bagni, soggiorno, camera 2 e 3, disimpegni), in parte in marmo (ingresso al piano terra, ingresso al piano primo, scala), in parte con moquette (camera 1) e in parte in battuto di cemento (cortile, cantina, centrale termica); la cucina ha le pareti rivestite in parte con mattonelle in ceramica avente un'altezza di circa 1.6 m. Gli infissi interni, in mediocri condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, sono in legno con avvolgibili in pvc e sono in sufficienti condizioni (fatta eccezione per la camera uno che ha infisso in alluminio dorato), alcune finestre sono dotate di doppio infisso in alluminio colore dorato con

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale	superf. esterna lorda	1,00	151,00	€ 600,00
soffitta	superf. esterna lorda	0,20	11,60	€ 600,00
cantina	superf. esterna lorda	0,20	2,00	€ 600,00
Giardino	sup reale netta	0,10	2,50	€ 300,00
giardino	sup reale netta	0,02	3,30	€ 300,00

170,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre-2016

Zona: Travesio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori:

Casa indipendente

1. Garage

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq

Valore a corpo: € 5000

Note: garage in catasto al foglio 19 particella 269 sub 2, categoria C/6, classe 2, rendita catastale 28.92 (cfr. allegato 5 foto n. 42, 43).

Descrizione: di cui al punto terreno mappale 273

Trattasi di terreno ricadente in parte zona E5 (zona di interesse agricolo) e in parte in zona B2 (zona residenziale di completamento estensiva) del P.R.G. attualmente in vigore, avente estensione di circa mq 460. Il terreno si sviluppa orograficamente con andamento pianeggiante, con caratteristiche dei suoli franchi, con scheletro frequente, subcalcini o neutri, piuttosto eccessivamente drenati.

L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dalla granulometria grossolana.

L'accesso al terreno avviene attraverso una strada privata sterrata che si diparte da via Molevana (e attraversa le particelle 1412, 851 e 96 particelle non oggetto dell'esecuzione), il terreno di forma Trapezoidale ha il lato retto nella direzione est - ovest delle seguente dimensione di circa 5,6 m mentre le sue dimensioni massime nella direzione sud- nord sono di circa 81 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

 - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 460,00

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franca

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: la particella è prevalentemente occupata dalla strada sterrata di accesso all'immobile

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno in zona E5	sup reale netta	1,00	292,00	€ 3,00
terreno in zona B2	sup reale netta	1,00	168,00	€ 35,00

460,00

Descrizione: di cui al punto terreno mappale 729

Trattasi di terreno ricadente in parte in zona E5 (Zona di interesse Agricolo) e in parte in zona B2 (zona residenziale di completamento estensiva) del P.R.G. attualmente in vigore, avente estensione di circa mq 460. Il terreno si sviluppa orograficamente con andamento pianeggiante, con caratteristiche dei suoli franchi, con scheletro frequente, subalcalini o neutri, piuttosto eccessivamente drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dalla granulometria grossolana. L'accesso al terreno avviene attraverso una strada privata sterrata che si diparte da via Molevana (e attraversa le particella 1412, 851 e 96 particelle non oggetto dell'esecuzione), il terreno di forma Trapezoidale ha il lato retto nella direzione est - ovest delle seguente dimensione di circa 11,5 m mentre le sue dimensioni massime nella direzione sud- nord sono di circa 80 m.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **921,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franca

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assente

Colture erbacee si

Colture arboree si

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno in zona E5	sup reale netta	1,00	576,00	€ 3,00
terreno in zona B2	sup reale netta	1,00	345,00	€ 35,00

921,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

In particolare per quanto riguarda il terreno, il valore di mercato viene determinato per confronto con i prezzi pagati per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie espressa in metri quadri). Con procedimenti monoparametrico il valore di mercato è dato da:

dove

$$Vm = Vu \times \text{metri quadri} \times c - A/D$$

- Vu è il valore ordinario unitario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato di fondi simili e la sommatoria delle relative superfici;

- c sono i coefficienti di differenziazione;

- A/D sono le aggiunte e detrazioni al valore ordinario.

Le fonti da cui è possibile acquisire i valori unitari possono essere dirette o indirette. Le fonti dirette sono i contraenti della vendita, gli intermediari, i consulenti ecc. Le fonti indirette sono le seguenti:

- i valori dell'Istituto nazionale di economia agraria (INEA);

- i valori agricoli medi (VAM) per fini espropriativi;

- i listini di agenzie immobiliari.

I VAM sono determinati da apposite commissioni provinciali di cui fanno parte esperti e

tecnici. Sono riferiti a ogni regione agraria (zona di omogenea vocazione agraria) ogni qualità di coltura (seminativi, frutteti ecc.); sono inoltre aggiornati ogni anno e resi pubblici. Non comprendono però l'incidenza dei fabbricati e di altri miglioramenti fissi.

Elenco fonti:

Catasto di Travesio;

Ufficio tecnico di Travesio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Spilimbergo, Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): case indipendenti 600 €/mq

terreni 3 €/mq, terreni edificabili zona B2 35 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:**Casa indipendente. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale	151,00	€ 600,00	€ 90.600,00
soffitta	11,60	€ 600,00	€ 6.960,00
cantina	2,00	€ 600,00	€ 1.200,00
Giardino	2,50	€ 300,00	€ 750,00
giardino	3,30	€ 300,00	€ 990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.500,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 100.000,00
Valore corpo			€ 100.250,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 105.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.625,00

terreno mappale 273.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno in zona E5	292,00	€ 3,00	€ 876,00
terreno in zona B2	168,00	€ 35,00	€ 5.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.756,00
Valore corpo	€ 6.878,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.878,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.439,00

terreno mappale 729.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno in zona E5	576,00	€ 3,00	€ 1.728,00
terreno in zona B2	345,00	€ 35,00	€ 12.075,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.803,00
Valore corpo	€ 13.901,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.901,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.950,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa indipendente	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Garage	170,40	€ 105.250,00	€ 52.625,00
terreno mappale 273		460,00	€ 6.878,00	€ 3.439,00
terreno mappale 729		921,00	€ 13.901,50	€ 6.950,75

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.452,21
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.062,54
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 48.000,00

Allegati

1) Documentazione ufficio del territorio:

- a) una planimetria catastale della casa indipendente;
 - b) una planimetria catastale del garage;
 - c) quattro visure storiche catastali;
 - d) una mappa;
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia:
 - a) quattro richieste di documentazione;
 - 3) un verbale di sopralluogo;
 - 4) corrispondenza;
 - 5) documentazione fotografica (cinquantatré foto);
 - 6) documentazione urbanistico - edilizia:
 - a) nulla osta per il riatto e l'ampliamento;
 - b) certificato di destinazione urbanistica;
 - c) autorizzazione per muro di recinzione e per l'apertura di una finestra;
 - 7) copia semplice dell'atto di provenienza;
 - 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile;
 - 9) documentazione energetica:
 - a) copia dell'attestato di prestazione energetica;
 - b) copia dell'attestazione di deposito;
 - 10) una risposta dell'Agenzia delle Entrate;
 - 11) quattro ispezione ipotecarie.

Data generazione:
05-01-2017 16:01:43

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

N=25600

E=16800

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT. PAOLO DE LUCA

Vis. ord. (1.00 euro)



I Particelle] a: 269

Comune: TRAVESIO
Foglio: 19

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

8-Nov-2016 10:40:35
Prot. n. PN0097769/2016

Richiedente: NICITA ANTONINO

MODULARIO
F. rig. rend. 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



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

Lire
200

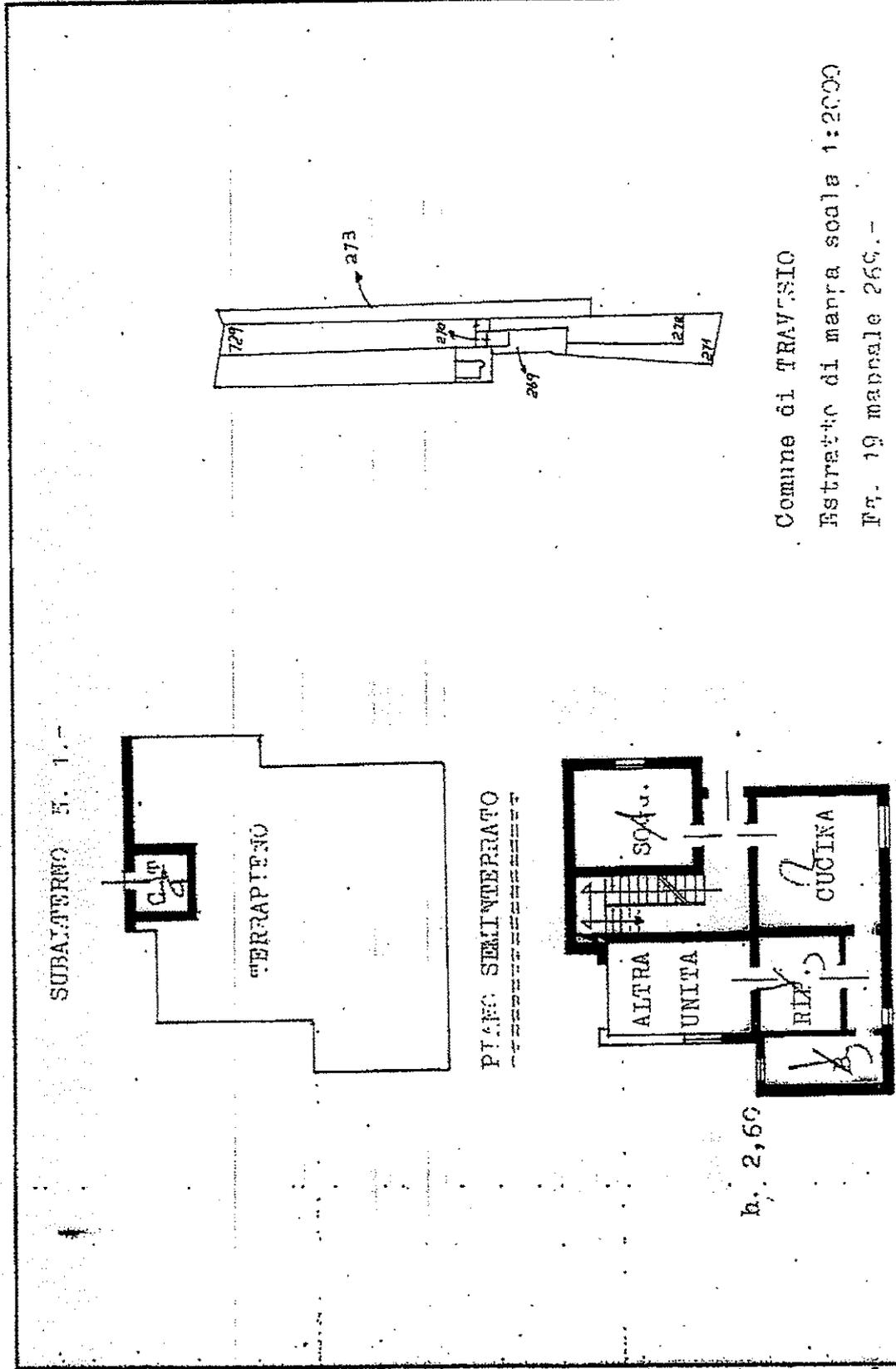
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRAVTSIO Via Garibaldi

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di POB WOL



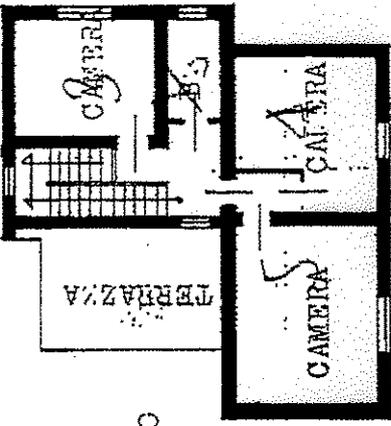
Comune di TRAVTSIO
Estratto di mappa scala 1:2000
F. 19 mapale 269.-

PROV. BA M. 19/1987 - F. 269

Pr. 19 manale 269.-



PIANO TERRA



h: 2,60

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200.

1 - Situazione al 08/11/1987 Comune di BRAVESIO (347) - < Foglio: 19 Particella: 269 - Subalterno 1 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PARTITA.....	12
BUSPA.....	MAPPA 269
CANT.....	SUP 1

DATA
PROT. N°
ano: SI-I-1;

6070-10
N 21

Compilata dal [redacted] [redacted]
Iscritto all'Albo de [redacted] [redacted]
della Provincia di [redacted]
DATA 25/09/1987
F. [redacted]

MODULARIO
P. - fig. rend. - 487

Mod. B (Nuovo Catasto)

200

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

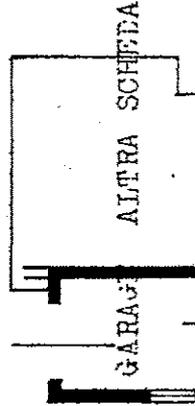
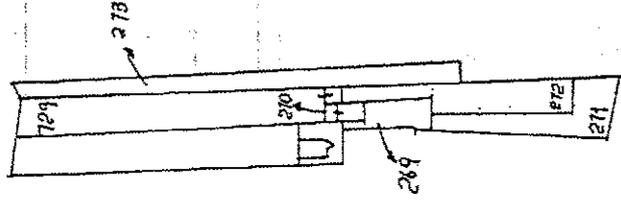
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 663)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **TRAVESTIO** Via **Garibaldi s. 25**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **POZZUOLONE**

SEBASTIANO S. 2.-



n. 2.50

Comune di TRAVESTIO
Estratto di mappa scala 1:2000
Fg. 19 mappa 269.7

PIANOTERRA

C/b n. 14

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

PARTECIPAZIONE.....	19
BUSIPA.....	MAEPA 259
CATEGORIA.....	SU ?

Compilata dal [redacted] geometra [redacted]
 Iscritto all'Albo de geometri
 della Provincia di Per enone
 DATA 05/09/1987
 Firma: [redacted]

1 - Situazione al 08/11/2016 - Comune di LA VESIO (L347) - < Foglio: 19 Particella: 269 - Subalterno 2 >