
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Lucrezia Securitisation Srl**

contro: 

N° Gen. Rep. **410/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**

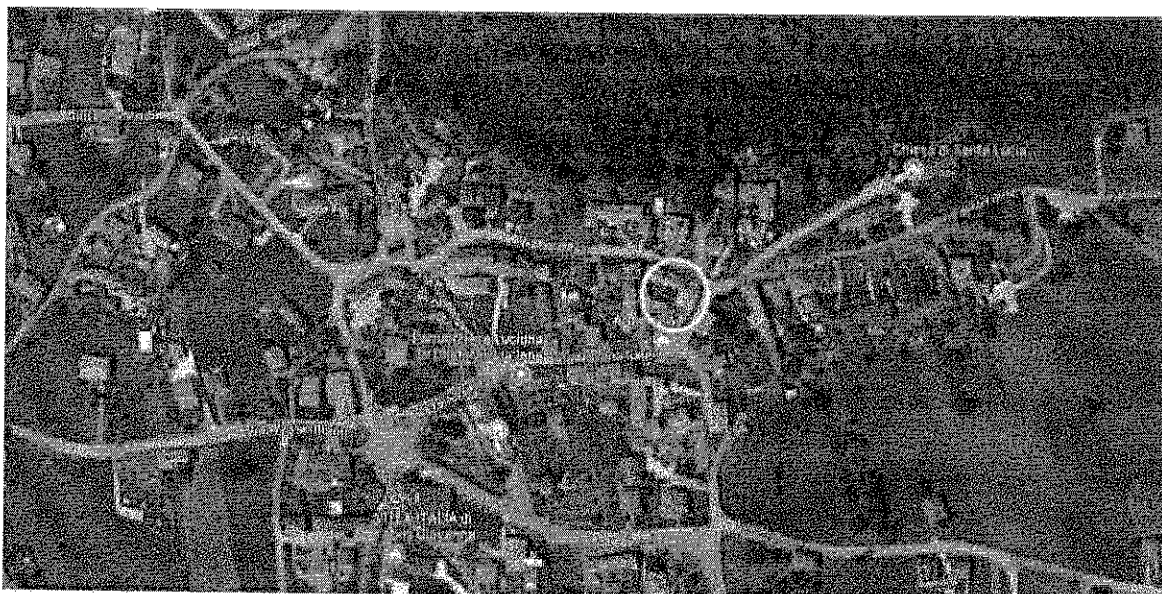
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Luigino Spadotto**
Codice fiscale: **SPDLGN59T25I136U**
Partita IVA: **01043070935**
Studio in: **Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della Delizia**
Telefono: **0434.869122**
Fax: **0434.1856960**
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezzapostale.it
Sito internet: www.studiospadotto.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) Frazione Toppo - Via Della Fornace.



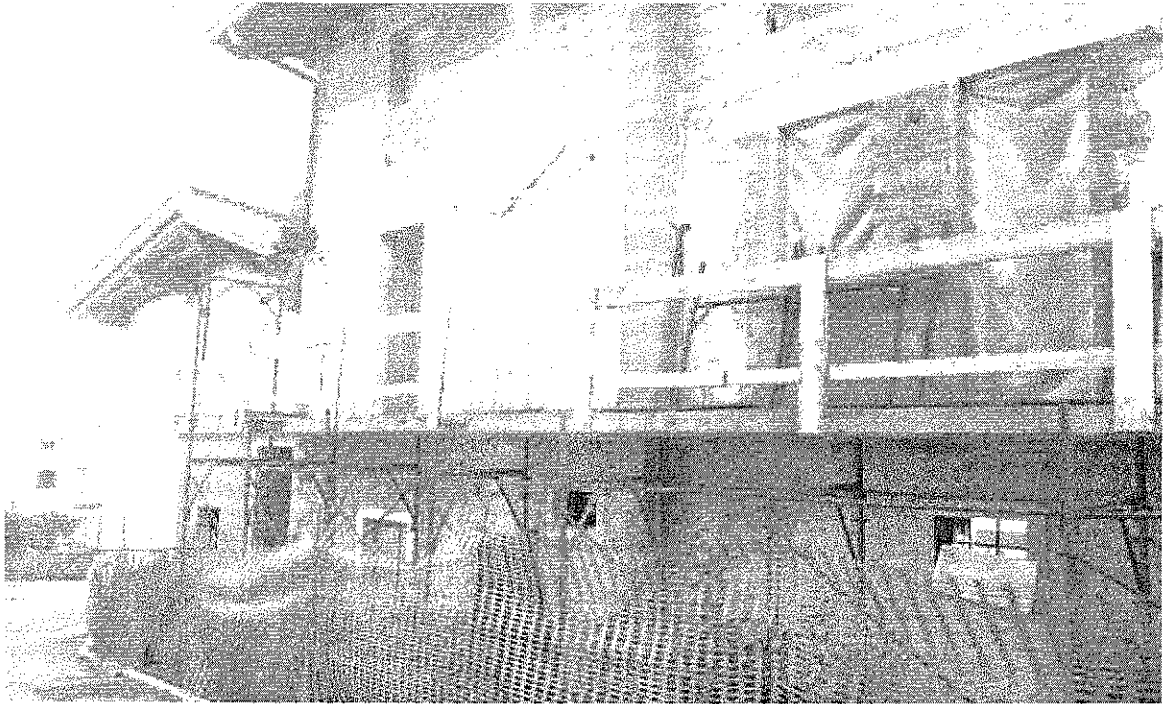
Lotto: 001- fabbricati al grezzo



Lotto 1 - Unità 1 – Piani T-1-2.



Lotto 1 - Unità 2 – Piani T-1



Lotto 1 - Unità 4 - Piani 1-2

Corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Categoria: A5-Abitazione di tipo ultrapopolare / EU-ente urbano / C- Fabbricati in corso di costruzione

Dati Catastali:

foglio 8, particella 1116, indirizzo Via della Fornace, 9, piano T,1 e 2, Comune Travesio (PN), categoria A5-Abitazione di tipo ultrapopolare, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 104,84,

foglio 8, particella 1116, indirizzo Via della Fornace, Comune Travesio (PN), categoria EU-ente urbano, consistenza 150 mq.,

foglio 8, particella 1369, indirizzo Via della Fornace, Comune Travesio (PN), categoria EU-ente urbano, consistenza 5 mq.,

foglio 8, particella 441, subalterno 12, indirizzo Via della Fornace, piano T, Comune Travesio (PN), categoria C- Fabbricati in corso di costruzione,

Corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Categoria: EU-ente urbano / CO-Corte

Dati Catastali:

foglio 8, particella 440, qualità EU-ente urbano, superficie catastale 30 mq.,

foglio 8, particella 440, subalterno 1, qualità EU-ente urbano,

foglio 8, particella 439, qualità Terreno, superficie catastale 55 mq.,

foglio 8, particella 1292, qualità Terreno incolto, classe 2, superficie catastale 10 mq.,

foglio 8, particella 1294, qualità CO-Corte, superficie catastale 30 mq.

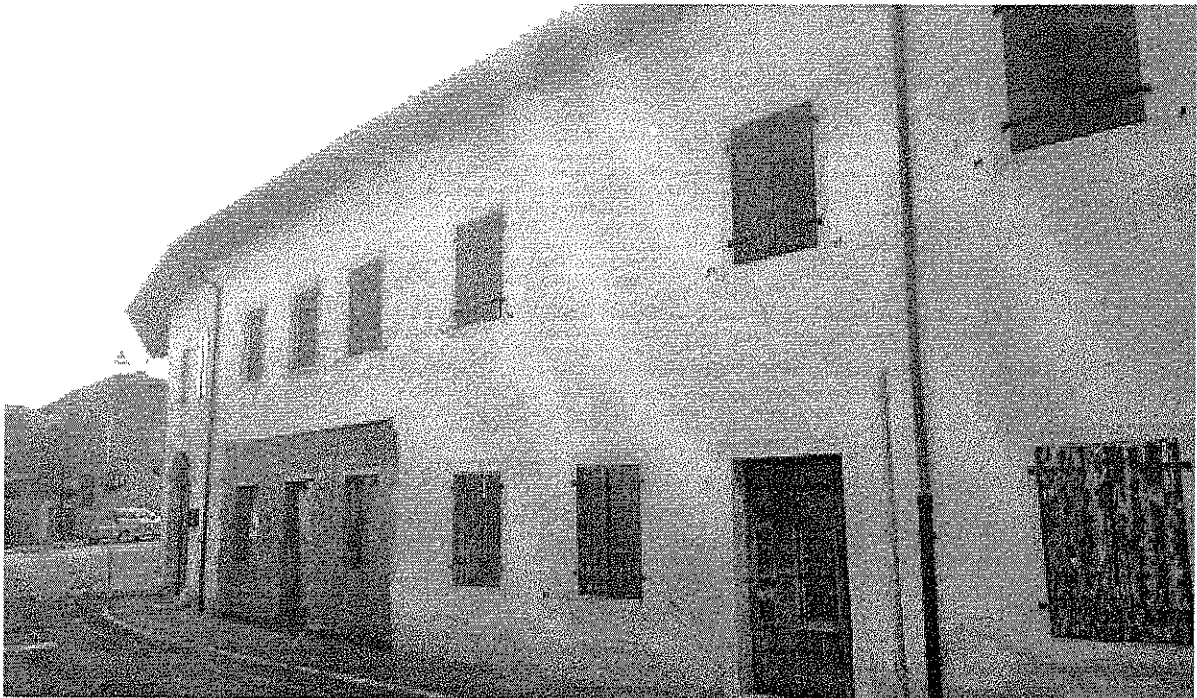
foglio 8, particella 1369, qualità EU-ente urbano, superficie catastale 5 mq.,

foglio 8, particella 1371, qualità CO-Corte, superficie catastale 20 mq.,

Lotto: 002 - fabbricati al grezzo



Lotto 2 - Unità 5 – Piano T



Lotto 2 - Unità 6 – Piano T; in secondo piano la U5.

Corpo: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

Categoria: C1-Negozi e botteghe / C2-Magazzini e locali di deposito

Dati Catastali:

foglio 8, particella 441, subalterno 9, indirizzo Via della Fornace, 1, piano T, Comune Travesio

(PN), categoria C1-Negozi e botteghe, classe 1, consistenza 114 mq., rendita € 1071,54,
foglio 8, particella 441, subalterno 10, indirizzo Via della Fornace, 3, piano T, Comune Travesio
(PN), categoria C2-Magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 45 mq., rendita € 74.37

Lotto: 003 - fabbricati al grezzo



Lotto 3 - Unità 7 - Piano T / Unità 3 - Piano 1

Corpo: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

Categoria: C1-Negozi e botteghe / A3-Abitazione di tipo economico

Dati Catastali:

foglio 8, particella 441, subalterno 11, indirizzo Via della Fornace, 5, piano T, Comune Travesio (PN), categoria C1-Negozi e botteghe, classe 1, consistenza 79 mq., rendita € 742,56,

foglio 8, particella 441, subalterno 15, indirizzo Via della Fornace, piano 1, Comune Travesio (PN), categoria A3-Abitazione di tipo economico, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66,

foglio 8, particella 441, subalterno 20, indirizzo Via della Fornace, piano T, Comune Travesio (PN)

2. Possesso

Bene: Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Lotto: 001

Corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Possesso: Libero

Corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Lotto: 001

Corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Lotto: 001

Corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Creditori Iscritti: Lucrezia Securitisation Srl, Banca di Credito Cooperativo dell' Alta Padovana Società Cooperativa

Lotto: 002

Corpo: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

Creditori Iscritti: Lucrezia Securitisation Srl, Banca di Credito Cooperativo dell' Alta Padovana Società Cooperativa

Lotto: 003

Corpo: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

Creditori Iscritti: Lucrezia Securitisation Srl, Banca di Credito Cooperativo dell' Alta Padovana Società Cooperativa

5. Comproprietari

Beni: Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Lotto: 001

Corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Lotto: 001

Corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Misure Penali: Non risulta

Corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

Misure Penali: Non risulta

Lotto: 003

Corpo: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

Misure Penali: Non risulta

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Lotto: 001

Corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Fabbricati al grezzo "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 103.000,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 32.000,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 45.500,00

PREMESSA - LOTTI 1-2-3

Si deve osservare innanzitutto che l'estratto di mappa catastale (allegato n. 2) comprendente le particelle oggetto di esecuzione immobiliare, non è aggiornato in quanto indica la situazione precedente alla demolizione di un fabbricato e alla realizzazione della strada, corrispondente all'attuale Via dei Masi, in prossimità delle particelle n. 439, 440, 1292, 1294 e 1371 del foglio 8.

Si precisa inoltre che il pignoramento a favore di Lucrezia Securitisation Srl contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario di Padova in data 20/12/2016 n. 8116, trascritto a Pordenone in data 31/01/2017 ai nn. 1552/1141, individua le unità immobiliari antecedenti l'inizio dei lavori edili-zi e non la situazione attuale dei manufatti. Infatti, non essendo stati ultimati i lavori da parte della [REDACTED] non è stata prodotta la comunicazione di termine lavori e quindi non sono stati effettuati i relativi aggiornamenti catastali. Si ricorda che il collaudo statico, da effettuarsi sulle strutture in cemento armato indicate all'art.1 Legge 09/11/71 n.1086,

previsto dall'art. 7 della stessa legge, non è stato effettuato, perché i lavori non sono stati ultimati.

Ciò premesso, il sottoscritto perito estimatore, a fini di agevolare la vendita, ha dovuto suddividere gli immobili pignorati in lotti, che non hanno totale corrispondenza con le particelle oggetto di pignoramento, ma che tengono conto delle effettive nuove suddivisioni degli appartamenti, seppure non ultimate e non aggiornate a catasto, apportando opportuna detrazione delle relative spese di ultimazione dei lavori edilizi e di regolarizzazione catastale.

Pertanto, in base alle tre tavole di progetto approvate e depositate presso il Comune di Travesio (v. allegati n° 34, 35 e 36), e al sopralluogo effettuato in data 11/09/2017, si è provveduto ad individuare 7 unità immobiliari, che per comodità di confronto con le tavole di progetto stesse, in questa perizia sono indicate con le seguenti sigle: U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7.

Le unità immobiliari di cui sopra sono poi state suddivise in tre lotti, che vengono di seguito indicati approssimativamente con le corrispondenti e antecedenti particelle pignorate in Comune di Travesio - foglio 8:

- Lotto n°1 comprende U1, U2, U4 - particelle pignorate 441 sub 12, 1116 (Abitazione), 439, 440, 440 sub 1, 1116 (ente urbano), 1292, 1294, 1369, 1371.
- Lotto n°2 comprende U5, U6 - particelle pignorate 441 sub 9 e 441 sub 10.
- Lotto n°3 comprende U3, U7 - particelle pignorate 441 sub 11, 441 sub 15 e 441 sub 20.

Per quanto riguarda l'ultimazione dei lavori edilizi, si è provveduto a redigere stima sintetica dei costi previsti per singola unità immobiliare, in base alle superfici e ai prezziari regionali, detraendoli dal prezzo di vendita stimato, per ogni lotto, a cui si rimanda nel dettaglio nel prosieguo della presente relazione.

Beni in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo
Via Della Fornace - "Corte Dal Nodâr".

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116.

Fabbricati al grezzo in "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone)
Fr. Toppo - Via Della Fornace

Note: A5-Abitazione di tipo ultrapopolare (riferita a U.I. preesistente), C- Fabbricati in corso di costruzione

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 441, subalterno 12, indirizzo Via della Fornace, piano T, Comune Travesio (PN), categoria C- Fabbricati in corso di costruzione

Derivante da:

-VARIAZIONE del 22/12/2003 protocollo n. 195177 in atti dal 22/12/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEMOLIZIONE PARZIALE (n.10594.1/2003)

-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2004 Repertorio n. 47311 Rogante: [redacted] ede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1212.1/2004)

-VARIAZIONE del 10/07/2009 protocollo n. PN0146378 in atti dal 10/07/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 5724.1/2009). Annotazioni: stato dell' unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 146329 del 10/07/2009

Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Intestazione: foglio 8, particella 1116, indirizzo Via della Fornace, 9, piano T,1 e 2, Comune Travesio (PN), categoria A5-Abitazione di tipo ultrapopolare, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 104,84

Derivante da:

-UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/01/2002 protocollo n. 12336 in atti dal 18/01/2002 Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 25.1/2002)

-VARIAZIONE del 18/01/2002 protocollo n. 12341 in atti dal 18/01/2002 Registrazione: COLL.C.T. (n. 622.1/2002)
-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/01/2007 Repertorio n. 150202 Rogante: GUARINO ALDO Sede: MANIAGO Registrazione: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 282.1/2007)
-VOLTURA D'UFFICIO del 14/12/2006 protocollo n. PN0009764 Voltura in atti dal 17/01/2007 Repertorio n. 150202 Rogante: NOT. GUARINO Sede: MANIAGO Registrazione: RIS. 1 RIF. AL MOD. UN. 282/07 COMPRAV. (n. 319.1/2007)
Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 1116, indirizzo Via della Fornace, Comune Travesio (PN), categoria EU-ente urbano, consistenza 150 mq.

Derivante da:

-Impianto meccanografico del 18/12/1984
-FRAZIONAMENTO del 06/07/1987 in atti dal 15/05/1990 PRETORE (n.676987).
Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificativo corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371.

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) Fr. Toppo - Via Della Fornace.

Note: EU-ente urbano, CO-Corte o resede

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] ena proprietà

Comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 440, qualità EU-ente urbano, superficie catastale 30 mq.

Derivante da:

-Impianto meccanografico del 18/12/1984
-FRAZIONAMENTO del 06/07/1987 in atti dal 15/05/1990 PRETORE (n.676987).
Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 440, subalterno 1, qualità EU-ente urbano

Nota: vedi irregolarità catastali.

Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 439, [redacted] superficie catastale 55 mq.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/12/1982 in atti dal 14/02/1995, Registrazione UR Sede UDINE Volume 1048 n.40 del 07/05/1985 (n.5527.1/1985)
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/1985 in atti dal 14/02/1995, Registrazione Volume 78 n.162 del 02/10/1986 (n.1240.1/1987)
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/1985 in atti dal 15/02/1995 Registrazione Volume 338 n.71 del 04/09/1986 (n.4880.1/1986)
 - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 06/07/1987 Voltura in atti dal 15/02/1995 Repertorio n.83 Rogante PRETORE Sede SPILIMBERGO Registrazione Sede MANIAGO n.165 del 10/07/1987 (n.6769.1/1987)
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/08/1997 protocollo n.133796 in atti dal 16/07/2002 Registrazione UR Sede MANIAGO Volume 421 n. 95 del 19/02/1998 SUCC. IN [REDACTED] (n.1097.2/1998)
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/01/2007 Repertorio n.150202 Rogante Notaio GUARINO ALDO Sede MANIAGO Registrazione PERMUTA (n.285.2/2007)
- Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 1292, qualità Incolto Prod., classe 2, superficie catastale 10 mq.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984
 - FRAZIONAMENTO del 31/12/1988 in atti dal 05/10/1993 (n.1962.1/1988)
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/06/1997 in atti dal 22/04/1998 Registrazione VOLT.N.5125/97 (n.5125.1/1997)
 - FRAZIONAMENTO del 11/09/1998 in atti dal 11/09/1998 (N.8135.1/1998)
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1999 Trascrizione in atti dal 10/04/2000 Repertorio n.1099 Rogante MANIAGO DOTT. PAOLO Sede TRAVESIO Registrazione COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n.10307.1/1999)
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2004 Repertorio n.47311, Rogante [REDACTED] Sede SPILIMBERGO Registrazione COMPRAVENDITA (n.1212.1/2004)
- Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 1294, qualità Corte, superficie catastale 30 mq.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984
 - FRAZIONAMENTO del 31/12/1988 in atti dal 05/10/1993 (n.1962.1/1988)
 - FRAZIONAMENTO del 11/09/1998 in atti dal 11/09/1998 (N.8135.1/1998)
- Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 1369, qualità EU-ente urbano, superficie catastale 5 mq.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984

- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 15/05/1990 (n.388)
 - TIPO MAPPALE del 12/01/1994 in atti dal 26/01/1994 (n.2097.1/1994)
 - FRAZIONAMENTO del 07/11/2005 Protocollo n.PN0091278 in atti dal 07/11/2005 (n.91278.1/2005)
- Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 8, particella 1371, qualità Corte, superficie catastale 20 mq.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984
- FRAZIONAMENTO del 05/12/1985 in atti dal 30/09/1993 (n.1181.1/1985)
- FRAZIONAMENTO del 31/12/1988 in atti dal 05/10/1993 (n.1962.1/1988)
- FRAZIONAMENTO del 07/11/2005 Protocollo n.PN0091278 in atti dal 07/11/2005 (n.91278.1/2005)

Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo, ancora non ultimati, i suddetti identificativi catastali individuano le particelle e le unità immobiliari antecedenti l'inizio dei lavori edilizi e non la situazione attuale dei fabbricati.

Regolarizzabili mediante: accatastamento al Catasto fabbricati (PREGEO e DOCFA).

Descrizione delle opere da sanare: accatastamento dei fabbricati.

Pratiche accatastamento al Catasto Fabbricato - PREGEO e DOCFA: € 5.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la particella 440 sub 1, presente nel catasto fabbricati con categoria F1-Area urbana, risulta ancora intestata alle precedenti proprietà [redacted] mentre dovrebbe essere intestata a [redacted] a seguito di atto di compravendita e permuta del 14/12/2006 a rogito Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) rep. N. 150202, registrato a Pordenone il 10/01/2007 ai nn. 413/285.

Regolarizzabile mediante pratica di voltura catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica di voltura catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Travesio – frazione Toppo; Via Dei Masi; “Corte Dal Nodâr”

Caratteristiche zona: periferica di interesse storico-ambientale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo

Attrazioni paesaggistiche: Laghi di Tramonti, Parco Regionale delle Dolomiti Friulane.

Attrazioni storiche: Palazzo Toppo – Wassermann, Castello di Toppo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Libero

Note: V. Allegato n°15-Risposta Ag Entrate Pordenone

Identificativo corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Libero

Note: V. Allegato n°15-Risposta Ag Entrate Pordenone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/12/2016 al n. 8116 trascritto a Pordenone in data 31/01/2017 ai nn. 1552/1141.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo dell' Alta Padovana Società Cooperativa contro [REDACTED] derivante da atto di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Donato Cazzato di Padova in data 02/04/2009 al n. 282.448, iscritta a Pordenone il 10/04/2009 ai nn. 4896/912; importo ipoteca: € 520000.00; importo capitale: € 260000.00.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 8 mappale 441 a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 15/01/2004 ai nn. 47311/9695 registrato a Maniago in data 03/02/2004 al n. 140/1T. Si precisa che al M. 441 compete il diritto alla corte comune mappale 442 del F. 8 di ha. 0.01.80 (are una e centiare ottanta).

(V. Allegato n°14-Atto Notaio Gandolfi 47311).

Vale per Fg. 8, Part. 441

NOTE: a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 13/10/2017 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone, non risultano ulteriori iscrizioni/ trascrizioni oltre quelle sopra elencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) Fr. Toppo - Via Della Fornace.

ce.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non determinabili
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Identificativo corpo: B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (per la proprietà di ½) dal 08/05/1975 al 15/07/1993. In forza di Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] registrata al n.46 vol.265 e trascritta a Pordenone il 04/06/1976 ai nn.5045/4707.

Note: Vale per Part. 441 sub 12, partt. 1292 e 1294 del fg.8

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (per la proprietà di ½) dal 08/05/1975 al 15/01/2004. In forza di Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] registrata al n.46 vol.265 e trascritta a Pordenone il 04/06/1976 ai nn.5045/4707.

Note: Vale per Part. 441 sub 12, partt. 1292 e 1294 del fg.8

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (per la proprietà di ¼) dal 15/07/1993 al 15/01/2004. In forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] successiva accettazione dell'eredità di cui all'atto in data 15/01/2004 al rep. n.47311 a rogito del Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN), trascritto a Pordenone, in data 04/02/2004, ai nn. 1878/1211.

Note: Vale per Part. 441 sub 12 e partt. 1292 e 1294 del fg.8

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/01/2004 (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN), in data 15/01/2004, al Rep. n. 47311; trascritto a Pordenone, in data 04/02/2004, ai nn. 1879/1212.

Note: Vale per Part. 441 sub 12, partt. 1292 e 1294 del fg.8

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (per la proprietà di ½) dal 10/12/1982 al 13/04/1985. In forza di dichiarazioni di successione in morte di [REDACTED] registrate al n.40 Vol.1048 e al n.11 Vol.1060 e trascritte a Pordenone il 10/01/1986 ai nn.279/258 e il 10/04/1986 ai nn.3842/3017.

Vale per la particella ex 440 sub 2 (ora Part. 1116) del fg. 8

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (per la proprietà di ¼) dal 10/12/1982 al 14/12/2006. In forza di dichiarazioni di successione in morte di [REDACTED] registrate al n.40 Vol.1048 e al n.11 Vol.1060 e trascritte a Pordenone il 10/01/1986 ai nn.279/258 e il 10/04/1986 ai nn.3842/3017.

Vale per la particella ex 440 sub 2 (ora Part. 1116) del fg. 8

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/12/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN), in data

14/12/2006, ai nn. 150.202/26390; trascritto a Pordenone in data 10/01/2007, ai nn. 410/282.

Note: Vale per Part. 1116 del fg. 8

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la proprietà di ½) dal 06/07/1987 al 22/08/1997. In forza di sentenza per usucapione a rogito di Pretore di Spilimbergo (PN), depositata in data 06/07/1987 ai nn. 28/87 Reg.Sent.; trascritta a Pordenone, in data 03/08/1987, ai nn. 8284/6500.
Note: Vale su Partt.440; 440 sub.1; 439 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la proprietà di ½) dal 06/07/1987 al 12/01/2002. In forza di sentenza per usucapione a rogito di Pretore di Spilimbergo (PN), depositata in data 06/07/1987 ai nn. 28/87 Reg.Sent.; trascritta a Pordenone, in data 03/08/1987, ai nn. 8284/6500.
Note: Vale su Partt.440; 440 sub.1; 439 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la complessiva proprietà di ½) dal 22/08/1997 al 14/12/2006. In forza di rinuncia all'eredità del coniuge [redacted] cui al verbale Rep. n°41/98 della Pretura di Pordenone, registrato a Pordenone il 21/01/1998 al nn. 79/4 e denuncia di successione in morte di [redacted] registrata a [redacted] al n. 95 Vol. 421; trascritta a Pordenone, in data 31/10/1998, ai nn. 13574/9703.
Note: Vale su Partt.440; 440 sub.1; 439 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la complessiva proprietà di ½) dal 12/01/2002 al 14/12/2006. In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] registrata a Maniago il 24/06/2002 al n. 15 Vol. 455; trascritta a Pordenone, in data 15/05/2003, ai nn. 7685/5191.
Note: Vale su Partt.440; 440 sub.1; 439 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/12/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN), in data 14/12/2006, al n. 150.202; trascritto a Pordenone, in data 10/01/2007, ai nn. 413/285.
Note: Vale su Partt.440; 440 sub.1; 439 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (usufrutto 1/1) [redacted] nuda proprietà 1/1) dal 25/11/1994 al 14/12/2006. In forza di dichiarazione di successione - a rogito di Notaio Marzona Cesare, registrata a Maniago, in data 24/05/1995, ai nn. 39 Vol.403; trascritta a Pordenone, in data 19/06/1996, ai nn. 7354/5371.
Note: Vale su Part.1369 fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/12/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN), in data 14/12/2006, al n. 150.202; trascritto a Pordenone, in data 10/01/2007, ai nn. 414/286.
Note: Note: Vale su Part.1369 fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 13/04/1988 al 12/01/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Marzona di Spilimbergo (PN), in data 13/04/1988, ai nn. 96.996; trascritto a Pordenone, in data 06/05/1998, ai nn. 4991/3755.
Note: Vale su Part. ex 308 ed ex 311 (ora part. 1371) del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la quota di 1/4 ciascuna)

dal 12/01/2002 al 14/12/2006. In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] registrata a Maniago il 24/06/2002 al n. 15 Vol. 455; trascritta a Pordenone, in data 15/05/2003, ai nn. 7685/5191.

Note: Vale su Part. ex 308 ed ex 311 (ora part. 1371) del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno) dal 15/11/1992 al 14/12/2006. In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] registrata a Maniago, in data 15/03/2006, ai nn. 54 Vol.478; trascritta a Pordenone, in data 22/04/2006, ai nn. 7252/4229.

Note: Vale su part. ex 307 (ora 1371) fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (usufrutto 1/2) [redacted] (nuda proprietà 1/2) dal 14/12/2006 al 14/12/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guarino Aldo di Pordenone, in data 14/12/2006, ai nn. 150202; trascritto a Pordenone, in data 10/01/2007, ai nn. 412/284.

Note: Vale su Part.1371 fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/12/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atti di compravendita e permuta - a rogito di Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN), in data 14/12/2006, al n. 150.202; trascritti a Pordenone, in data 10/01/2007, ai nn. 413/285 e 414/286.

Note: Vale su Part. 1371 del fg.8

Dati precedenti relativi ai corpi:

A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116

B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292, Part.1294; 1369 e Part. 1371

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Numero pratica: 4474

Intestazione: Richiesta concessione edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di ampliamento, ristrutturazioni edilizie, risanamento conservativo, mutamento della destinazione d'uso dei due edifici presenti all'interno della corte, oltre al ricavo di un passo carraio, situato a nord-ovest della stessa.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/08/2007 al n. di prot. 4474

NOTE: V. Allegato n°25-Richiesta Concessione Edilizia Prot.4474 23-08-2007

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439,Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Intestazione: Relazione tecnica illustrativa Arch. Mario Magrin

Per lavori: Lavori di Ampliamento AMP, ristrutturazione edilizia R/E, mutamento della destinazione d'uso M/D/U, risanamento conservativo R/C di due edifici presenti all'interno della corte, al fine di ricavare complessivamente n°7 unità immobiliari.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/08/2007

NOTE: V. Allegato n°26-Relazione tecnica illustrativa 23-08-2007

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Intestazione: Asseverazione sul rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche L. 13/89 - dichiarazione opere non soggette a collaudo statico - Scheda urbanistica edificio lato Nord - - Dichiarazione relativa al rispetto delle norme sulla sicurezza degli impianti Legge n.46 del 1990-D.P.R. 447/91-L.R.57 del 20/06/1988 - Arch. Mario Magrin.

Per lavori: Lavori di Ampliamento AMP, ristrutturazione edilizia R/E, mutamento della destinazione d'uso M/D/U, risanamento conservativo R/C di due edifici presenti all'interno della corte, al fine di ricavare complessivamente n°7 unità immobiliari.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/08/2007

NOTE: V. Allegato n°27- Superamento barriere architettoniche 23-08-2007

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Numero pratica: Verbale di Deliberazione n°29 del 10/09/2007-Commissione edilizia comunale.

Intestazione: Concessione Edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, mutamento destinazione d'uso di due edifici e ricavo passo carraio.

Rilascio parere favorevole in data 10/09/2007

NOTE: V. Allegato n°28- Verbale di Deliberazione N. 29

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Numero pratica: 07-061

Intestazione: Determinazioni in esito alla richiesta di Concessione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e mutamento destinazione d'uso di due edifici e ricavo passo carraio.

Rilascio in data 13/09/2007 al n. di prot. 4474

NOTE: V. Allegato n°29-Determina rich Concessione N. 07-061

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Numero pratica: 07-061

Intestazione: Concessione Edilizia

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Rilascio in data 13/09/2007 al n. di prot. 07/061

NOTE: V. Allegato n°30-Concessione Edilizia N. 07-061

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Intestazione: Avviso di rilascio Concessione Edilizia 13-09-2007

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 14/09/2007 al n. di prot. 173

NOTE: V. Allegato n°31-Avvviso di rilascio Concessione Edilizia 13-09-2007

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Intestazione: Comunicazione inizio lavori

Per lavori: ampliamento, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo e mutamento destinazione d'uso

Rilascio in data 24/04/2008 al n. di prot. 2365

NOTE: V. Allegato n°32-Comunicazione inizio lavori Prot. 2365 24-04-2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1294; 1369 e Part. 1371

Fabbricati "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone) fr Toppo - Via Della Fornace.

Numero pratica: n. 3458 del 03-07-2009

Intestazione: Autoriz occ suolo pubblico

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Rilascio in data 03/07/2009 al n. di prot. 3458

NOTE: V. Allegato n°33-Autoriz occ suolo pubblico n. 3458 03-07-2009

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1294; 1369 e Part. 1371

7. Conformità edilizia:

Per le seguenti irregolarità v. tavole di progetto allegati n° 34, 35 e 36.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 1 – PT: la porta di accesso alla cucina è stata chiusa e modificata in finestra mentre la finestra indicata nel soggiorno è stata trasformata in porta.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 1 – P1: la lunghezza complessiva della terrazza risulta di circa 40 cm inferiore a quella indicata nelle tavole di progetto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 1 – P2: si riscontra una sopraelevazione pari a 25 cm. rispetto a quanto indicato nella sezione A-A. Inoltre mancano tutte le finestre a tetto Velux e si riscontra lo spostamento di circa 30 cm. della parete divisoria tra camera da letto e il bagno a favore di quest'ultimo. Nello stesso bagno si rileva la chiusura della finestra accanto alla porta mentre la seconda finestra risulta ampliata di circa 35 cm. per lato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 2 – PT: il muro divisorio tra camera e bagno è stato spostato di 20 cm. riducendo l'ampiezza del bagno a vantaggio di quella della camera.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 4 – P1: sulla parete nord-est è stata aperta una porta che dà accesso alla terrazza esterna; la stessa risulta più lunga di circa 60 cm. rispetto a quanto progettato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 4 – P2: si riscontra una sopraelevazione pari a 25 cm. rispetto a quanto indicato nella sezione A-A. Inoltre mancano tutte le finestre a tetto Velux si riscontra lo spostamento di circa 30 cm. della parete divisoria tra camera da letto e bagno a favore di quest'ultimo; la finestra posta dirimpetto alle scale di accesso risulta chiusa.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al primo piano della U4, nel vano destinato a cucina, si riscontra l'apertura di una porta, non prevista in progetto, che permette di accedere al terrazzo e alle scale in comune con l'unità immobiliare n. 3.

Relativamente alla richiesta possibilità sanatoria e costi, inoltrata al Comune di Travesio in data 14/09/2017, l'ufficio Tecnico dello stesso Comune ha risposto, in data 13/10/2017, che "... si rileva come i lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 07/061 hanno avuto inizio in data 21.04.2008, mentre non è mai stata comunicata l'ultimazione dell'intervento; inoltre ad oggi risulta scaduto il termine triennale per l'ultimazione dell'intervento e pertanto la realizzazione della parte non ultimata è soggetta a nuovo titolo abilitativo. Le difformità elencate nella nota sopracitata risultano sanabili ai sensi della normativa di settore in base alle seguenti fattispecie:

- Le varie difformità relative alla distribuzione interna delle unità immobiliari e le modifiche apportate alle forometrie risultano sanabili tramite segnalazione certificata di inizio attività, da presentare anche prima della dichiarazione di fine lavori, costituendo variante di mero aggiornamento progettuale ai sensi dell'art. 17 commi 2 e 3 della legge regionale n. 19/2009.

A tal proposito si pone l'attenzione al controllo, in fase di variante progettuale, al rispetto delle superfici finestrate ai sensi della L.r. 44/1985 sui vari vani interessati dalle difformità, con particolare riferimento ai locali del piano secondo in assenza dei velux originariamente previsti.

- Le difformità relative alle sopraelevazioni segnalate non costituiscono variante al permesso di costruire ai sensi dell'art. 41 della LR 19/2009 rientrando nelle misure di tolleranza ivi previste.

In conclusione le difformità rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia n. 07/061 risultano sanabili con presentazione di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario."

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: presentazione in Comune di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario

Si valutano le spese tecniche di progettazione e di pratica in complessivi € 3.500,00.

Oneri Totali: € 3.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e

B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292,Part.1294; 1369 e Part. 1371

7. Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 03/Pres. del 07.01.2000 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona residenziale "AO" - a concessione diretta vincolata (V. Allegato n°24-Certificato di destinazione urbanistica)
Norme tecniche di attuazione:	Zone omogenee residenziali AO - di interesse storico-ambientale a) <u>Stato di fatto</u> 1.Le zone AO sono caratterizzate, nello stato di fatto, così come le altre zone A, dalla centralità rispetto agli aggregati urbani del capoluogo e delle frazioni e dal configurarsi come insiemi di ambiti coevi, morfologicamente omogenei, caratterizzati da regole insediative comuni per quanto attiene

all'accessibilità, alla tipologia e le dimensioni delle volumetrie edilizie e delle aree scoperte, oltre che da comuni modalità tecnico-costruttive e di impiego dei materiali. Gli edifici compresi in questa zona sono caratterizzati da un elevato grado di interventi edilizi effettuati in tempi relativamente recenti (nel corso della ricostruzione post-terremoto), e si configurano come aree di conservazione ambientale comprendenti immobili di origine rurale.

2. Spazi pubblici ed ambiti privati concorrono alla definizione dei caratteri morfologici ed ambientali delle zone AO, rendendone opportuna la conservazione e la valorizzazione.

3. Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono a carattere misto con presenza di:

- orti, cortili
- residenze
- attività connesse con l'esercizio dell'agricoltura, dell'orticoltura e della zootecnia minore
- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività commerciali, terziarie e di deposito.

4. Esistono suoli e volumi edificati privi di utilizzazione.

5. Il PRGC riconosce altresì, quali elementi caratterizzanti l'interesse ambientale delle zone AO:

- 1- singoli manufatti a carattere artistico (portali, affreschi, ecc.)
- 2- fronti di immobili, muri di cinta
- 3- immobili o insieme di immobili.
- 4- Aree scoperte a prato e/o alberate a corredo e pertinenza degli edifici.

b) Obiettivi del PRGC

1. Obiettivi del PRGC sono quelli di una salvaguardia dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali preesistenti, incentivando la modifica di alcune situazioni nelle quali sono presenti fabbricati estranei all'armonico sviluppo dell'edificato. Per le aree scoperte, lo strumento urbanistico propone la salvaguardia e la valorizzazione delle aree costituenti il naturale completamento dell'edificato, ribadendo l'esigenza del mantenimento della loro funzione e del loro assetto, da realizzarsi prevalentemente con la non edificabilità e la non trasformabilità dei caratteri originari ovvero - laddove plausibile - del ripristino progettuale di questi ultimi (vedi elaborato APAC).

Sarà consentito il mantenimento delle attività zootecniche esistenti o la presenza di allevamento di animali da cortile, aventi carattere strettamente connesso all'uso familiare e che risultino igienicamente compatibili.

Non saranno ammesse opere di ampliamento delle stesse attività né opere che superino la straordinaria

ria manutenzione degli immobili o parti di immobili destinati ad attività zootecniche o di allevamento.

c) Destinazioni d'uso

Nelle zone AO del PRGC sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati del Capoluogo e delle frazioni

al piano interrato

- cantine, depositi, autorimesse

al piano terreno

- orti, cortili giardini

-pollai e conigliere per uso familiare, escluse le porcilaie

- parcheggi scoperti

- androni di accesso

- autorimesse, depositi

- residenze

- esercizi pubblici

- attività commerciali al minuto, amministrative e terziarie

-attività ricettive

-attività artigianali di servizio alla residenza, compatibili con le precedenti e con quelle ammesse ai piani superiori e nell'edificio circostante

- attrezzature pubbliche e di uso pubblico

ai piani superiori

-residenze

-esercizi pubblici

-attività commerciali al minuto (al primo piano), amministrative e terziarie

-attività artigianali di servizio alla residenza, compatibili con le precedenti e con quelle ammesse ai piani superiori e nell'edificio circostante.

d) Procedure e strumenti di attuazione

1. Strumenti di attuazione per le zone AO:

Concessione diretta vincolata al rispetto delle procedure, delle categorie di intervento e delle linee guida previste nell'elaborato APAC.

1.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria M/O non sono soggetti ad alcun tipo di procedura autorizzativa.

1.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria M/S di cui all'art. 2.3.1.2 delle presenti norme sono soggetti a autorizzazione.

1.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria MIS 2.3.1.2 delle presenti norme, ai punti b, e, f, h, di restauro REST, di conservazione tipologica C/T e risanamento conservativo R/C, di modifica di destinazione d'uso consentito dalla presente normativa e dagli articoli 74, 75 e 78 della L.R. 52/91 oltre a quelli non aventi rilevanza urbanistica, sono soggetti a concessione edilizia previo parere della Commissione edilizia integrata.

1.4 Le modifiche di destinazione d'uso in singoli

edifici situati in zona AO, da quelle esistenti ad altre ammesse dall'art. 3.2.c delle presenti norme, da attuarsi senza opere o tramite una o più categorie di opere di manutenzione straordinaria tra quelle individuate dall'art. 68 della L.R. 52/91, sono soggette ad autorizzazione edilizia, negli altri casi a concessione edilizia previo parere della Commissione edilizia integrata.

1.5 Gli interventi aventi rilevanza urbanistica, quali la ristrutturazione edilizia R/E- che comprende ai sensi delle presenti norme e dell'art. 65.2 della L.R. 52/91, gli interventi che comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari, la demolizione con ricostruzione di singoli edifici e la ristrutturazione urbanistica R/U, sono soggetti al rilascio di concessione edilizia, concessione edilizia previo parere della Commissione edilizia integrata.

1.6 I singoli manufatti a carattere artistico (portali, affreschi ecc.), fronti di immobili e muri di cinta, indicati nelle tavole di PRGC (elaborato APAC), potranno essere assoggettate solo a interventi di REST.

1.7 Gli edifici destinati ad attività agricole, di allevamento del bestiame e di deposito connessi con l'esercizio di tali attività, ove compatibili con le destinazioni d'uso ammesse nelle zone A, potranno essere soggetti solo a M/O, o a M/S nel caso di interventi da cui derivi un comprovato miglioramento tecnologico con conseguente diminuzione degli impatti dell'attività sull'intorno.

2. Nelle zone AO del PRGC i volumi edilizi esistenti all'atto della adozione del PRGC e certificati tramite documentazione grafica e fotografica, corredata da atto notorio presentata al Comune nei 60 gg. successivi alla data di demolizione, saranno considerati, anche in caso di successiva demolizione, come presenti a tutti gli effetti sull'area e, quindi riutilizzabili nelle ulteriori operazioni di ristrutturazione edilizia e urbanistica, tramite concessioni dirette o previo Piano attuativo.

3. Nelle aree AO gli interventi consentiti, nei singoli edifici, saranno quelli derivabili da apposita cartografia, in regime di autorizzazione o concessione diretta (vedi elaborato APAC). In particolare per gli interventi di demolizione con ricostruzione, i nuovi edifici dovranno essere prevalentemente edificati all'interno del sedime di quelli demoliti. Nel caso di interventi di demolizione, i volumi esistenti potranno essere riutilizzati per la costruzione (secondo gli schemi indicati nell'elaborato APAC) di ampliamenti di edifici esistenti con destinazione d'uso servizi per la residenza.

e)Indici e Parametri urbanistici ed edilizi

	<p>Nelle zone residenziali AO dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi, salvo quanto prescritto dall'elaborato APAC: -Nel caso di interventi di REST, R/C, R/E, C/T anche con modifica di destinazione di uso dei volumi esistenti</p> <p>Volume edilizio V_e max esistente Rapporto di copertura Q_f max esistente Distanze D min. esistente Altezze H max esistente Parcheggi, per edifici in zona residenziali p. min 0.10 mq/mc. Parcheggi per le superfici commerciali in zona residenziale p. min secondo quanto previsto all'art. 16 del D.P.G.R. 0126/Pres del 20 aprile 1995. E' ammesso senza aumento del numero dei piani l'allineamento con le altezze su strada degli edifici adiacenti.</p> <p>2. Per gli edifici presenti in zona AO è consentito un ampliamento una tantum, per esigenze di carattere funzionale degli edifici residenziali o a servizio della residenza di un volume max pari a 100 mc, anche in deroga al rapporto di copertura previsto per la zona. Gli interventi derivabili dall'utilizzo di questa norma dovranno seguire i criteri progettuali di cui al punto f e dovranno essere valutati, dalla commissione edilizia, anche per la coerenza dell'ampliamento con le caratteristiche estetiche e tipologiche dell'edificio esistente e dell'intorno. Dovranno inoltre essere rispettate le indicazioni dell'elaborato APAC.</p> <p>3. E' consentito un aumento max di 50 cm dell'altezza degli edifici ai fini di adeguamenti statico-funzionali. Viene inoltre consentita la realizzazione di piccoli depositi all'interno delle aree individuate dall'elaborato APAC come orti e giardini, per un volume max complessivo di 50 mc, di altezza non superiore a 3 m., da situarsi a confine posteriore. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con struttura in legno o muratura intonacata.</p> <p><u>f) Criteri progettuali</u></p> <p>1. Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici tipici delle zone A e ciò sia sui fronti strada che nei fronti e corpi di fabbrica interni.</p> <p>2. In particolare, gli interventi dovranno prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> -la conferma delle fronti continue su strada, degli androni di accesso, dei muri di cinta alti su strada (con il mantenimento di materiali costruttivi originali) con portoni di accesso e delle aree inedificate retrostanti; -il trasferimento a confine laterale e/o posteriore
--	---

dei volumi isolati esistenti nelle aree di cortile:

- volumi edilizi semplici e lineari, con tetti a falde in tegole curve e sporti di gronda della profondità massima di m. 1.20;
- superfici murarie con paramento murario a vista nel caso di edifici esistenti con struttura in pietra-me o in mattone pieno, trattate ad intonaco civile liscio o frattazzato, naturali o colorati negli altri casi o nel caso di edifici di nuova costruzione, prive comunque di strutture in c.a. a vista. Le tinteggiature esterne dovranno essere realizzate mediante l'impiego di colori naturali;
- terrazze a sbalzo solo sui fronti interni degli edifici;
- eventuali logge aperte ricavate nel volume dell'edificio e scale esterne ai corpi di fabbrica;
- vani di finestre con taglio prevalente verticale, dotate di serramenti e di sistemi di oscuramento tradizionali in legno o interni, eventualmente incorniciate in pietra;
- vetrine ed ingressi di androni al piano terreno, coordinati con le finestre dei piani superiori, potranno essere incorniciate o architravate con elementi in pietra;
- eventuali serre, pergole e sostegni vegetali saranno realizzate con strutture in ferro o legno con eventuale posa in opera di vetrate.

-Le pavimentazioni di corti e cortili sono da prevedersi in ghiaia, acciottolato, pietra naturale (di Travasio, di Clauzetto, d'Istria, Piasentina, Porfido).

I progetti edilizi dovranno essere corredati:

- da una documentazione in grado di determinare l'epoca storica del fabbricato oggetto di intervento e le principali modificazioni intervenute successivamente sia nella tipologia, che nei particolari costruttivi e decorativi;
- dall'evidenziazione e descrizione degli elementi specifici del fabbricato che, per valore assoluto o relativo al contesto in cui si collocano, assumono un significato di rilievo (si citano ad esempio gli affreschi murari presenti sulle facciate, i portali di accesso carraio sulla viabilità principale, alcune tipologie o strutture particolari con funzioni di abbellimento o che richiamano specifiche destinazioni d'uso, etc.);
- da una documentazione fotografica e/o di documenti storici di altro tipo in grado di illustrare l'evoluzione e le caratteristiche principali del fabbricato oggetto di intervento;
- dall'analisi dell'ambito urbanistico in cui si colloca l'intervento;
- da una ricognizione sugli aspetti tipologici, costruttivi e decorativi, nonché dei materiali che ca-

	<p>ratterizzano l'ambito urbanistico di riferimento con le documentazioni fotografiche adeguate;</p> <p>-da una relazione, corredata dagli opportuni ausili grafici in cui si dia conto delle scelte progettuali cui si perviene sia in relazione alle specifiche caratteristiche del fabbricato (messe in evidenza nella precedente fase di analisi), sia del rapporto in cui si ritiene di porre il fabbricato con il contesto (anche questo conseguente alla fase di analisi relativa all'ambito urbanistico significativo).</p> <p>Le operazioni fin qui definite e richieste a corredo del progetto edilizio, dovranno trovare riscontro, negli elaborati di progetto in rapporto all'entità ed alla natura dell'intervento.</p> <p><u>g) Recinzazioni</u></p> <p>1. Nelle zone AO le recinzazioni dovranno essere previste:</p> <p>a - muratura di mattoni intonacata o di pietra a spacco o sasso a vista con fugature di minime dimensioni richiamanti la tessitura muraria a secco e di altezza pari alle preesistenti, quelle su fronte strada con carattere di continuità rispetto alle recinzazioni esistenti, documentata fotograficamente e nel progetto edilizio o max 2 m. negli altri casi.</p> <p>b - con paletti metallici e rete metallica con siepi o di muratura intonacata di altezza max. 2 metri quelle a separazione di singoli ambiti di intervento unitario o di singole proprietà all'interno degli ambiti.</p> <p>c - andranno comunque mantenuti ed eventualmente restaurati o ricostruiti per continuità con le stesse tecniche e materiali i muri di confine in pietra a spacco o sasso.</p> <p>d - analogamente a quanto previsto per le recinzazioni, andranno perseguiti nella progettazione dei cancelli d'ingresso caratteri di semplicità, razionalità e linearità.</p> <p>e - è facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre l'arretramento di recinzazioni che si affaccino su strade comunali, per consentire la realizzazione di piazzole ecologiche e per il posizionamento di cassonetti per rifiuti.</p> <p>V. Allegato n°24-Certificato di destinazione urbanistica</p>
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116 e

B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292,Part.1294; 1369 e Part. 1371

Descrizione: fabbricati al grezzo siti in Comune di Travesio (Pordenone) di cui al punto **A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116** e al punto **B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292,Part.1294; 1369 e Part. 1371**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Comproprietari: nessuno.

LOTTO 1

L'intero compendio immobiliare Corte Dal Nodâr" è ubicato in Comune di Travesio (PN) - frazione Toppo. L'accesso ai fabbricati sotto descritti può avvenire facilmente da Via dei Masi. Per meglio comprendere l'individuazione e lo stato del compendio pignorato, si rimanda alle osservazioni espresse in premessa, a pagina 9 e 10 della presente relazione, riguardo alla mancata ultimazione dei lavori di modifica/ristrutturazione degli edifici preesistenti, visto che a questi ultimi si riferisce il verbale di pignoramento della presente E.I.

Ciò premesso, il lotto 1 è costituito da tre unità immobiliari in fase di costruzione dal 2008, attualmente al grezzo (v. tavole di progetto allegate ai n°34, n°35, e n°36).

La prima unità immobiliare (U1) è posta su 3 livelli: piano terra, primo piano e mansarda. Il piano terra è composto da cucina, soggiorno e un piccolo bagno (posto nel sottoscala). Le scale collocate in soggiorno consentono l'accesso al primo piano, anch'esso composto da tre vani: camera, bagno e vano ad uso ripostiglio-stireria, collegati tra loro da un unico corridoio posto a nord, che conduce alla scala a chiocciola, collocata nel vano stireria e, da qui, al secondo piano-mansarda. L'abitazione è fornita di un terrazzo, sprovvisto di parapetto, con affaccio sulla corte comune, posto al primo piano, al quale si accede dalla stanza uso stireria. Proseguendo al secondo piano (mansarda) si accede alle due stanze uso camera e al vano uso bagno. Si deve precisare che, a seguito dei lavori di ampliamento del tetto, si riscontrano difformità (già descritte nella sezione "Conformità Edilizia") rispetto agli elaborati di progetto che fanno parte integrante della Concessione edilizia n. 07/061 del 13/09/2007.

Il fabbricato presenta parte delle murature in pietra, tramezzature in mattoni forati, solai latero-cementizi, cordoli di sottotetto e capriate della copertura in cemento armato, nuova struttura di copertura in legno, manto di copertura in coppi laterizi. Gran parte della pavimentazione dei tre piani e delle scale è al grezzo. Al momento del sopralluogo non risultano completati gli intonaci interni, le opere degli infissi di finestre e porte, l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq 173.

La seconda unità immobiliare (U2), posta al centro tra U1 e U4, si sviluppa su 2 livelli: piano terra e primo piano. L'entrata principale al piano terra è collocata nel vano uso soggiorno, dal quale poi si ha accesso, da un lato, alla stanza uso camera e al bagno, dal lato opposto, alla stanza uso cucina che dispone pure di un accesso indipendente dalla corte comune. Tramite le scale presenti nel soggiorno si accede al primo piano, dove si trova la seconda camera e il secondo bagno. L'abitazione presenta un terrazzo esterno non ancora ultimato, posto al primo piano, con affaccio su via dei Masi, a cui si accede dal disimpegno del vano scale.

Murature, tramezzi e solai del fabbricato sono del tutto simili a quelli della prima unità, mentre la pavimentazione è interamente al grezzo. Anche in questo caso mancano gli intonaci interni, tutti gli infissi, l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq 136.

La terza unità immobiliare (U4), posta a fianco della U2, in posizione est, si sviluppa su 2 livelli: primo e secondo piano. L'accesso all'abitazione avviene per mezzo di scale esterne,

poste nella corte interna, in parte comuni con l'unità immobiliare n. 3; da qui si accede al vano uso soggiorno e da quest'ultimo agli altri vani posti al primo piano, che consistono in cucina, bagno e anti bagno. Il terrazzo, non ancora ultimato, è collocato sul lato nord dell'abitazione, con affaccio sulla strada "Via dei Masi", ed è accessibile al primo piano dal vano destinato a cucina. Nello stesso vano si riscontra l'apertura di una porta, non prevista in progetto, che permette di accedere al terrazzo e alle scale in comune con l'unità immobiliare n. 3. Le scale poste in soggiorno consentono il passaggio al secondo piano; qui, attraverso un corridoio, si accede alle tre camere da letto e al secondo bagno. La struttura interna dell'unità è simile alle altre unità precedenti, con maggiore rinnovamento complessivo poiché le nuove opere strutturali e murarie si concentrano maggiormente al secondo piano, di maggiore ampiezza rispetto al primo. La superficie interna lorda complessiva dell'immobile è di circa mq 162.

Si precisa inoltre che, per ognuna delle unità immobiliari di cui sopra, era previsto in progetto un posto auto di pertinenza, situato nella corte interna comune agli edifici, come evidenziato nella tavola di progetto 9, di cui all'allegato n°34. Tali parcheggi, per i quali la relazione tecnica prevedeva la realizzazione di una tettoia di copertura, in realtà non sono stati eseguiti. Ciò vale anche per le altre opere di urbanizzazione delle aree comuni esterne, come la recinzione e il passo carraio d'accesso da Via dei Masi, realizzato solo in parte. In generale, si riscontra attualmente uno stato di abbandono per l'intero compendio pignorato.

(V. Allegato n°1-Localizzazione dei lotti)

(V. Allegato n°2- Estratto mappa Travesio (PN) F 8 - terreni e fabbricati)

(V. Allegato n°34-TAV09 Progetto Piano terra)

(V. Allegato n°35-TAV10 Progetto Piano primo)

(V. Allegato n°36-TAV11 Progetto Piano secondo)

(V. Allegati n° 37, 39 e 39.- Fotografie lotto 1 foto U1, foto U2, foto U4)

(V. Allegato n°44-Verbale sopralluogo 11-09-2017)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Pordenone; agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compra-vendita; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Ufficio tecnico di Travesio (PN); Borsino FIAIP e FIMAA.

8.2 Valutazione corpi:

A-Fg. 8, Part. 441 sub 12 e Part. 1116.

B-Fg. 8, Part. 440; Part. 440 sub.1; Part. 439; Part.1292,Part.1294; 1369 e Part. 1371. residenziale

unità 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
PIANO TERRA	superficie lorda	54	0,9	48,6	€ 750,00	€ 36.450,00
PIANO PRIMO	superficie lorda	54	1	54	€ 750,00	€ 40.500,00
TERRAZZO	superficie lorda	11	0,5	5,5	€ 750,00	€ 4.125,00
PIANO SECONDO	superficie lorda	54	1	54	€ 750,00	€ 40.500,00
173					Valore totale	€ 121.575,00
					Detrazione da applicare per spese necessarie al completamento della U.I. (*)	€ 72.000,00
					Valore complessivo diritto e quota	€ 49.575,00

unità 2

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
PIANO TERRA	superficie lorda	98	0,9	88,2	€ 650,00	€ 57.330,00
PIANO PRIMO	superficie lorda	32	1	32	€ 750,00	€ 24.000,00
TERRAZZO	superficie lorda	6	0,5	3	€ 750,00	€ 2.250,00
136					Valore totale	€ 83.580,00
					Detrazione da applicare per spese necessarie al completamento della U.I. (*)	€ 54.000,00
					Valore complessivo diritto e quota	€ 29.580,00

unità 4

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
PIANO PRIMO	superficie lorda	60	1	60	€ 750,00	€ 45.000,00
TERRAZZO	superficie lorda	10	0,5	5	€ 750,00	€ 3.750,00
PIANO SECONDO	superficie lorda	92	1	92	€ 750,00	€ 69.000,00
162					Valore totale	€ 117.750,00
					Detrazione da applicare per spese necessarie al completamento della U.I. (*)	€ 65.000,00
					Valore complessivo diritto e quota	€ 52.750,00

(*) Spese complessive, stimate separatamente, per demolizioni, rimozioni, allacciamenti, infissi interni ed esterni, finestre a tetto (ove previste), sanitari bagni, impianto elettrico, pavimentazioni interne ed esterne, impianto idraulico e di riscaldamento, intonaci grezzi e fini, pittura di interni ed esterni, collaudi, costi vari per accessori di rifinitura dell'immobile. Completamento delle opere comuni su area scoperta.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità 1	Residenziale al grezzo	173	€ 49.575,00	€ 49.575,00
Unità 2	Residenziale al grezzo	136	€ 29.580,00	€ 29.580,00
Unità 4	Residenziale al grezzo	162	€ 52.750,00	€ 52.750,00
				€ 131.905,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in 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 (come da disposizioni del G.E.): **€ 19.785,75**

Riduzione del 5% 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**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (PREGEO e DOCFA € 5.000) + voltura (€ 300)+ presentazione di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario Lotto 1 (€ 3.500,00): **€ 8.800,00**

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 103.319,25**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 103.000,00**

Lotto: 002

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10.

Fabbricati al grezzo in "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone)
Fr. Toppo - Via Della Fornace.

Note: C1-Negozi e botteghe C2-Magazzini e locali di deposito, riferito a U.I. preesistenti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 441, subalterno 9, indirizzo Via della Fornace, 1, piano T, Comune Travesio (PN), categoria C1-Negozi e botteghe, classe 1, consistenza 114 mq., rendita € 1071,54

Derivante da:

-VARIAZIONE del 22/12/2003 protocollo n. 195177 in atti dal 22/12/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEMOLIZIONE PARZIALE (n.10594.1/2003)

-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2004 Repertorio n.: 47311 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1212.1/2004)

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2004 protocollo n. PN0160744 in atti dal 20/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10567.1/2004). Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 441, subalterno 10, indirizzo Via della Fornace, 3, piano T, Comune Travesio (PN), categoria C2-Magazzini e locali di deposito, classe 1, consistenza 45 mq., rendita € 74.37

Derivante da:

-VARIAZIONE del 22/12/2003 protocollo n. 195177 in atti dal 22/12/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEMOLIZIONE PARZIALE (n.10594.1/2003)

-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2004 Repertorio n.: 47311 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1212.1/2004)

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2004 protocollo n. PN0160744 in atti dal

20/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10567.1/2004). Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo, ancora non ultimati, i suddetti identificativi catastali individuano le particelle e le unità immobiliari antecedenti l'inizio dei lavori edilizi e non la situazione attuale dei fabbricati.

Regolarizzabili mediante: accatastamento al Catasto fabbricati (PREGEO e DOCFA).

Descrizione delle opere da sanare: accatastamento dei fabbricati.

Pratiche accatastamento al Catasto Fabbricato - PREGEO e DOCFA: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Travesio – frazione Toppo; Via Della Fornace; “Corte Dal Nodâr”

Caratteristiche zona: periferica di interesse storico-ambientale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo

Attrazioni paesaggistiche: Laghi di Tramonti, Parco Regionale delle Dolomiti Friulane.

Attrazioni storiche: Palazzo Toppo – Wassermann, Castello di Toppo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: V. Allegato n°15-Risposta Ag Entrate Pordenone

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto esecutivo o cautelare a favore di Lucrezia Securitisation Srl contro [REDACTED]

Derivante da: Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/12/2016 ai nn. 8116 trascritto a Pordenone in data 31/01/2017 ai nn. 1552/1141.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di

Notaio Donato Cazzato di Padova in data 02/04/2009 al n. 282.448; iscritta a Pordenone il 10/04/2009 ai nn. 4896/912; Importo ipoteca: € 520000.00; Importo capitale: € 260000.00.

NOTE: a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 13/10/2017 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone, non risultano ulteriori iscrizioni/ trascrizioni oltre quelle sopra elencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non determinabili
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] per la proprietà di ½) dal 08/05/1975 al 15/07/1993. In forza di Dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata al n.46 vol.265 e trascritta a Pordenone il 04/06/1976 ai nn.5045/4707.

Note: Vale per Part. 441 sub 9, part. 441 sub 10 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] per la proprietà di ½) dal 08/05/1975 al 15/01/2004. In forza di Dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata al n.46 vol.265 e trascritta a Pordenone il 04/06/1976 ai nn.5045/4707.

Note: Vale per Part. 441 sub 9, part. 441 sub 10 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la proprietà di ½) dal 15/07/1993 al 15/01/2004 . In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] e successiva accettazione dell'eredità di cui all'atto in data 15/01/2004 al rep .n.47311 a rogito del Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) , trascritto a Pordenone, in data 04/02/2004, ai nn. 1878/1211.

Note: Vale per Part. 441 sub 9, part. 441 sub 10 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] al 15/01/2004 (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN), in data 15/01/2004, al Rep. n. 47311; trascritto a Pordenone, in data 04/02/2004, ai nn. 1879/1212.

Note: Vale per Part. 441 sub 9, part. 441 sub 10 del fg.8

15. PRATICHE EDILIZIE:

Vedi lotto 1

15.1 Conformità edilizia:

Per le seguenti irregolarità v. tavole di progetto allegati n° 34, 35 e 36.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 5 (ex negozio) – PT: la parete divisoria fra il bagno e la cucina soggiorno è spostata di circa 150 cm verso est. Inoltre si rileva l'inversione tra la posizione della porta fronte strada e quella della finestra accanto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 6 (ex negozio) – PT: la finestra del bagno, indicata nel progetto in prossimità del divisorio con il vano cucina – soggiorno, è in realtà collocata nella posizione opposta. Inoltre, la parete divisoria fra le due camere risulta spostata di circa 20 cm verso est rispetto alla planimetria di progetto.

Relativamente alla richiesta possibilità sanatoria e costi, inoltrata al Comune di Travesio in data 14/09/2017, l'ufficio Tecnico dello stesso Comune ha risposto, in data 13/10/2017, che ".... si rileva come i lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 07/061 hanno avuto inizio in data 21.04.2008, mentre non è mai stata comunicata l'ultimazione dell'intervento; inoltre ad oggi risulta scaduto il termine triennale per l'ultimazione dell'intervento e pertanto la realizzazione della parte non ultimata è soggetta a nuovo titolo abilitativo. Le difformità elencate nella nota sopracitata risultano sanabili ai sensi della normativa di settore in base alle seguenti fattispecie:

- Le varie difformità relative alla distribuzione interna delle unità immobiliari e le modifiche apportate alle forometrie risultano sanabili tramite segnalazione certificata di inizio attività, da presentare anche prima della dichiarazione di fine lavori, costituendo variante di mero aggiornamento progettuale ai sensi dell'art. 17 commi 2 e 3 della legge regionale n. 19/2009. A tal proposito si pone l'attenzione al controllo, in fase di variante progettuale, al rispetto delle superfici finestrate ai sensi della L.r. 44/1985 sui vari vani interessati dalle difformità, con particolare riferimento ai locali del piano secondo in assenza dei velux originariamente previsti.

- Le difformità relative alle sopraelevazioni segnalate non costituiscono variante al permesso di costruire ai sensi dell'art. 41 della LR 19/2009 rientrando nelle misure di tolleranza ivi previste.

In conclusione le difformità rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia n. 07/061 risultano sanabili con presentazione di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario."

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: presentazione in Comune di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario

Si valutano le spese tecniche di progettazione e di pratica in complessivi € 2.000,00.

Oneri Totali: € 2.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

15.2 Conformità urbanistica

Vedi lotto 1

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Comproprietari: nessuno.

LOTTO 2

Per meglio comprendere l'individuazione e lo stato del compendio pignorato, si rimanda alle comunicazioni espresse in premessa, a pagina 9 e 10 della presente relazione, riguardo alla mancata ultimazione dei lavori di modifica/ristrutturazione degli edifici preesistenti, visto che a questi ultimi si riferisce il verbale di pignoramento della presente E.I.

Ciò premesso, il lotto 2 è costituito dalle unità Immobiliari n. 5 e 6, collocate al piano terra, ancora in fase di costruzione dal 2008, situate nell'ambito del compendio immobiliare Corte Dal Nodâr" in Comune di Travesio (PN), frazione Toppo. L'accesso a entrambe le unità immobiliari avviene direttamente da Via della Fornace, sulla quale si affacciano direttamente le due unità abitative.

L'unità immobiliare 5 è quella di più ridotte dimensioni, collocata in prossimità del portico d'ingresso alla corte comune; la porta principale d'accesso immette nel vano uso soggiorno e cucina, affacciati su Via della Fornace. Dal vano cucina-soggiorno, attraverso l'atrio di collegamento, si accede all'unica camera e al bagno adiacente. Al momento del sopralluogo diverse murature sono ancora prive di intonaci; i pavimenti, in marmette di graniglia, sono verosimilmente quelli del vecchio negozio. Non risultano portate a termine le opere relative agli infissi, finestre e porte, l'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e i servizi. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq 54.

L'unità immobiliare 6 anche questa collocata interamente al piano terra, presenta dimensioni nettamente maggiori rispetto alla precedente, deriva dal recupero delle precedenti vecchie unità destinate a negozio e ripostiglio. La porta d'accesso, da Via della Fornace, immette in un atrio d'ingresso dal quale, a sinistra, si accede all'ampio vano destinato a cucina-sala da pranzo-soggiorno. Da quest'ultimo si accede al corridoio centrale che immette dapprima nel vano uso bagno e successivamente porta alle due camere, una frontale all'alta. L'unità presenta ancora la vecchia pavimentazione in marmette di graniglia nel vano uso cucina-sala da pranzo-soggiorno mentre le altre stanze ne sono sprovviste. Anche in questo caso, diverse murature sono ancora prive di intonaci e non risultano portate a termine le opere relative agli infissi, finestre e porte, l'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e i servizi. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq 112.

In generale, si riscontra attualmente uno stato di abbandono per l'intero compendio pignorato.

(V. Allegato n°1-Localizzazione dei lotti)

(V. Allegato n°2- Estratto mappa Travesio (PN) F 8 - terreni e fabbricati)

(V. Allegato n°10-Planimetria F 8 mle 441 sub 9)

(V. Allegato n°11-Planimetria F 8 mle 441 sub 10)

(V. Allegato n°34-TAV09 Progetto Piano terra)

(V. Allegati n° 40 e 41 - Fotografie lotto 2 foto U5, foto U6)

(V. Allegato n°44-Verbale sopralluogo 11-09-2017)

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Pordenone; agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compra-vendita; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Ufficio tecnico di Travesio (PN); Borsino FIAIP e FIMAA.

16. Valutazione corpi:

A-Fg. 8, Part.441 sub.9 e sub.10.

unità 5

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
PIANO TERRA	superficie lorda	54	0,9	48,6	€ 750,00	€ 36.450,00
54					Valore totale	€ 36.450,00
					Detrazione da applicare per spese necessarie al completamento della U.I. (*)	€ 22.000,00
					Valore complessivo diritto e quota	€ 14.450,00

unità 6

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
PIANO TERRA	superficie lorda	112	0,9	100,8	€ 750,00	€ 75.600,00
112					Valore totale	€ 75.600,00
					Detrazione da applicare per spese necessarie al completamento della U.I. (*)	€ 45.000,00
					Valore complessivo diritto e quota	€ 30.600,00

(*) Spese complessive, stimate separatamente, per demolizioni, rimozioni, allacciamenti
 Infissi interni ed esterni, finestre a tetto (ove previste), sanitari bagni, impianto elettrico,
 pavimentazioni interne ed esterne, impianto idraulico e di riscaldamento, intonaci grezzi
 e fini, pittura di interni ed esterni, collaudi, costi vari per accessori di rifinitura dell'immobile.
 Completamento delle opere comuni su area scoperta.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità 5	Residenziale al grezzo	54	€ 14.450,00	€ 14.450,00
Unità 6	Residenziale al grezzo	112	€ 30.600,00	€ 30.600,00
				€ 45.050,00

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in 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 (come da disposizioni del G.E.):

€ 6.757,50

Riduzione del 5% 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

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (PREGEO e DOCFA € 4.000,00), presentazione di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario Lotto 2 (€ 2.000,00):

€ 6.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 32.292,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 32.000,00

Lotto: 003

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20.

Fabbricati al grezzo in "Corte Dal Nodâr" siti in Comune di Travesio (Pordenone)
fr Toppo - Via Della Fornace.

Note: C1-Negozi e botteghe, A3-Abitazione di tipo economico, E-Ente comune,
riferiti a U.I. preesistenti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 441, subalterno 11, indirizzo Via della Fornace, 5, piano T, Comune Travesio (PN), categoria C1-Negozi e botteghe, classe 1, consistenza 79 mq., rendita € 742,56

Derivante da:

-VARIAZIONE del 22/12/2003 protocollo n. 195177 in atti dal 22/12/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEMOLIZIONE PARZIALE (n.10594.1/2003)

-ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2004 Repertorio n.: 47311 Rogante: [redacted] Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1212.1/2004)

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2004 protocollo n. PN0160744 in atti dal 20/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10567.1/2004). Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

-VARIAZIONE del 23/11/2015 protocollo n. PN0099000 in atti dal 23/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20998.1/2015). Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.195177/2003

Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 441, subalterno 15, indirizzo Via della Fornace, piano 1, Comune Travesio (PN), categoria A3-Abitazione di tipo economico, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66

Derivante da:

- VARIAZIONE del 22/12/2003 protocollo n. 195177 in atti dal 22/12/2003 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEMOLIZIONE PARZIALE (n.10594.1/2003)
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/02/2004 Repertorio n.: 47311 Rogante: [REDACTED] Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1212.1/2004)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2004 protocollo n. PN0160744 in atti dal 20/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10567.1/2004). Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94)
- Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 441, subalterno 20, indirizzo Via della Fornace, piano T, Comune Travesio (PN)

Derivante da:

- VARIAZIONE del 22/12/2003 protocollo n. 195177 in atti dal 22/12/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 10594.1/2003)
- Confini: v. nota a pag. 9 e 10 (PREMESSA - LOTTI 1-2-3)

Note: si precisa che, in base a quanto indicato nel Certificato e relazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., del Notaio Francesco Saverio Diliberto di Campodarsego (PD) di cui alla presente E.I., la particella 441 sub 20 è compresa nelle comproprietà sulle parti comuni del fabbricato (Bene Comune non Censibile) con riferimento ai subalterni 11, 12 e 15.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo, ancora non ultimati, i suddetti identificativi catastali individuano le particelle e le unità immobiliari antecedenti l'inizio dei lavori edilizi e non la situazione attuale dei fabbricati.

Regolarizzabili mediante: accatastamento al Catasto fabbricati (PREGEO e DOCFA).

Descrizione delle opere da sanare: accatastamento dei fabbricati.

Pratiche accatastamento al Catasto Fabbricato - PREGEO e DOCFA: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Travesio – frazione Toppo; Via Della Fornace; “Corte Dal Nodâr”

Caratteristiche zona: periferica di interesse storico-ambientale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo

Attrazioni paesaggistiche: Laghi di Tramonti, Parco Regionale delle Dolomiti Friulane.

Attrazioni storiche: Palazzo Toppo – Wassermann, Castello di Toppo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: V. Allegato n°15-Risposta Ag Entrate Pordenone

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Lucrezia Securitisation Srl contro B.A.L.F. [redacted] Derivante da: Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 20/12/2016 ai nn. 8116 iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/01/2017 ai nn. 1552/1141.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Padovana Società Cooperativa contro [redacted] Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Donato Cazzato di Padova in data 02/04/2009 al n. 282.448; iscritta a Pordenone il 10/04/2009 ai nn. 4896/912; Importo ipoteca: € 520000.00; Importo capitale: € 260000.00.

NOTE: a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 13/10/2017 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone, non risultano ulteriori iscrizioni/ trascrizioni oltre quelle sopra elencate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non determinabili

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la proprietà di ½) dal 08/05/1975 al 15/07/1993. In forza di Dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata al n.46 vol.265 e trascritta a Pordenone il 04/06/1976 ai nn.5045/4707.

Note: Vale per Part. 441 sub 11, part. 441 sub 15 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la proprietà di ½) dal 08/05/1975 al 15/01/2004. In forza di Dichiarazione di successione in morte di [redacted] registrata al n.46 vol.265 e trascritta a Pordenone il 04/06/1976 ai nn.5045/4707.

Note: Vale per Part. 441 sub 11, part. 441 sub 15 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] (per la proprietà di ½) dal 15/07/1993 al 15/01/2004. In forza di denuncia di successione in morte di [redacted] e successiva accettazione dell'eredità di cui all'atto in data 15/01/2004 al rep. n.47311 a rogito del Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN), trascritto a Pordenone, in data 04/02/2004, ai nn. 1878/1211.

Note: Vale per Part. 441 sub 11, part. 441 sub 15 del fg.8

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/01/2004 (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN), in data 15/01/2004, al Rep. n. 47311; trascritto a Pordenone, in data 04/02/2004, ai nn. 1879/1212.

Note: Vale per Part. 441 sub 11, part. 441 sub 15 del fg.8

23. PRATICHE EDILIZIE:

Vedi lotto 1

23.1 Conformità edilizia:

Per le seguenti irregolarità v. tavole di progetto allegati n° 34, 35 e 36.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 3 – P1: la porta di accesso alla camera posta in prossimità della cucina-soggiorno risulta spostata di circa 1 metro rispetto alla posizione di progetto. Inoltre non risulta ancora costruito il muretto di separazione che va a delimitare il ripostiglio

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Unità Immobiliare n. 7 (ex bar) – PT: all'interno del vano cucina soggiorno è stato creato un tramezzo di separazione in linea con il divisorio del disimpegno d'ingresso e la porta d'accesso è stata spostata da posizione nord a posizione est.

Relativamente alla richiesta possibilità sanatoria e costi, inoltrata al Comune di Travesio in data 14/09/2017, l'ufficio Tecnico dello stesso Comune ha risposto, in data 13/10/2017, che *"... si rileva come i lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 07/061 hanno avuto inizio in data 21.04.2008, mentre non è mai stata comunicata l'ultimazione dell'intervento; inoltre ad oggi risulta scaduto il termine triennale per l'ultimazione dell'intervento e pertanto la realizzazione della parte non ultimata è soggetta a nuovo titolo abilitativo. Le difformità elencate nella nota sopracitata risultano sanabili ai sensi della normativa di settore in base alle seguenti fattispecie:*

- Le varie difformità relative alla distribuzione interna delle unità immobiliari e le modifiche apportate alle forometrie risultano sanabili tramite segnalazione certificata di inizio attività, da presentare anche prima della dichiarazione di fine lavori, costituendo variante di mero aggiornamento progettuale ai sensi dell'art. 17 commi 2 e 3 della legge regionale n. 19/2009. A tal proposito si pone l'attenzione al controllo, in fase di variante progettuale, al rispetto delle superfici finestrate ai sensi della L.r. 44/1985 sui vari vani interessati dalle difformità, con particolare riferimento ai locali del piano secondo in assenza dei velux originariamente previsti.

- Le difformità relative alle sopraelevazioni segnalate non costituiscono variante al permesso di costruire ai sensi dell'art. 41 della LR 19/2009 rientrando nelle misure di tolleranza ivi previste.

In conclusione le difformità rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia n. 07/061 risultano sanabili con presentazione di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario."

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: presentazione in Comune di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario

Si valutano le spese tecniche di progettazione e di pratica in complessivi € 3.000,00.

Oneri Totali: € 3.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Fg8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20

23.2 Conformità urbanistica

Vedi lotto 1

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20****1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Comproprietari: nessuno.

LOTTO 3

Per meglio comprendere l'individuazione e lo stato del compendio pignorato, si rimanda alle comunicazioni espresse in premessa, a pagina 9 e 10 della presente relazione, riguardo alla mancata ultimazione dei lavori di modifica/ristrutturazione degli edifici preesistenti, visto che a questi ultimi si riferisce il verbale di pignoramento della presente E.I.

Ciò premesso, il lotto 3 è costituito da immobili posti all'interno del compendio "Corte Dal Nodâr", identificati in catasto nel Comune di Travesio (PN), frazione Toppo dall'unità immobiliare n. 3 e n. 7 del foglio 8. Queste formano un complesso abitativo realizzato su due piani sovrapposti, in cui i lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo non sono ancora ultimati.

L'unità immobiliare 3 si sviluppa interamente al primo piano ed è accessibile per mezzo di scale esterne, poste nella corte interna, in parte comuni con l'unità immobiliare n. 4. Attraverso la porta d'ingresso si accede direttamente al vano uso soggiorno e cucina. Da questo si passa poi a un corridoio che dà accesso alle due camere con affaccio su Via della Fornace, al bagno e ad una terza camera più piccola che è collocata sul lato opposto e si affaccia sulla corte comune. Il bagno principale, collocato sullo stesso lato della terza camera, presenta ancora i vecchi sanitari della precedente abitazione mentre il secondo bagno laterale, di più ristrette dimensioni, è in fase di costruzione.

L'unità immobiliare presenta ancora buona parte delle strutture, finiture, infissi originari e della vecchia pavimentazione, mentre in parte si riscontrano interventi strutturali e di ristrutturazione non ancora terminati. Il fabbricato presenta murature in pietra con parte delle strutture portanti in cemento armato, tramezzature in mattoni forati, solai latero-cementizi, nuova struttura di copertura in legno, manto di copertura in coppi laterizi. Al momento del sopralluogo non risultano completati alcuni intonaci interni mentre finestre, porte, impianto elettrico, idrico e di riscaldamento sono ancora quelli della vecchia unità abitativa e non appaiono funzionanti. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq 103.

L'unità immobiliare 7 collocata al piano terra, deriva dal vecchio fabbricato precedentemente destinato a esercizio commerciale (*bar*); presenta ingresso principale da Via della Fornace e secondario dal portico che dà accesso della corte comune. L'entrata principale conduce direttamente al vano destinato a soggiorno e cucina che, al momento del sopralluogo risultano essere separati internamente da un tramezzo divisorio. Dal soggiorno si accede all'atrio che conduce al bagno principale e al reparto notte dell'abitazione composto da due camere da letto, una interna con affaccio sulla corte comune, l'altra in posizione nord-est, con affaccio sul lato strada, all'incrocio tra le vie Fornace e dei Masi. Questa seconda camera, di maggiori dimensioni, permette di accedere al secondo vano destinato a bagno, di minori dimensioni rispetto al primo.

L'unità immobiliare presenta ancora buona parte delle strutture, finiture, infissi originari

e della vecchia pavimentazione, mentre in parte si riscontrano interventi di ristrutturazione non ancora terminati. Il fabbricato presenta murature in pietra con vecchi intonaci e pitture murali danneggiate, tramezzature in mattoni forati e solai latero-cementizi.

Al momento del sopralluogo non risultano completati alcuni intonaci interni. Finestre e porte sono in parte mancanti, in parte quelle della vecchia unità abitativa; l'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento non sono ancora stati realizzati. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq 101.

Si precisa inoltre che, per ognuna delle unità immobiliari di cui sopra, era previsto in progetto un posto auto di pertinenza, situato nella corte interna comune agli edifici, come evidenziato nella tavola di progetto 9, di cui all'allegato n°34. Tali parcheggi, per i quali la relazione tecnica prevedeva la realizzazione di una tettoia di copertura, in realtà non sono stati eseguiti. Ciò vale anche per le altre opere di urbanizzazione delle aree comuni esterne, come la recinzione e il passo carraio d'accesso da Via dei Masi, realizzato solo in parte. In generale, si riscontra attualmente uno stato di abbandono per l'intero compendio pignorato.

(V. Allegato n°1-Localizzazione dei lotti)

(V. Allegato n°2 - Estratto mappa Travesio (PN) F 8 - terreni e fabbricati)

(V. Allegato n°12-Planimetria F 8 mle 441 sub 11)

(V. Allegato n°13-Planimetria F 8 mle 441 sub 15)

(V. Allegato n° 34-TAV09 Progetto Piano terra)

(V. Allegato n° 35-TAV10 Progetto Piano primo)

(V. Allegati n° 42 e 43 - Fotografie lotto 3 foto U3, foto U7)

(V. Allegato n°44-Verbale sopralluogo 11-09-2017)

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate di Pordenone; agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Rogiti e preliminari di compra-vendita; Aste Giudiziarie Tribunale di Pordenone; Ufficio tecnico di Travesio (PN); Borsino FIAIP e FIMAA.

24. Valutazione corpi:**A-Fg.8, Part. 441 sub.11, sub 15 e sub.20.****unità 3**

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
PIANO PRIMO	superficie lorda	99	1	99	€ 750,00	€ 74.250,00
TERRAZZO	superficie lorda	4	0,5	2	€ 750,00	€ 1.500,00

103

Valore totale

€ 75.750,00

Detrazione da applicare per spese necessarie al completamento della U.I. (*)

€ 42.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 33.750,00

unità 7

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
PIANO TERRA	superficie lorda	101	0,9	90,9	€ 750,00	€ 68.175,00

101

Valore totale

€ 68.175,00

Detrazione da applicare per spese necessarie al completamento della U.I. (*)

€ 40.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 28.175,00

(*) Spese complessive, stimate separatamente, per demolizioni, rimozioni, allacciamenti infissi interni ed esterni, finestre a tetto (ove previste), sanitari bagni, impianto elettrico, pavimentazioni interne ed esterne, impianto idraulico e di riscaldamento, intonaci grezzi e fini, pittura di interni ed esterni, collaudi, costi vari per accessori di rifinitura dell'immobile. Completamento delle opere comuni su area scoperta.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità 3	Residenziale al grezzo	103	€ 33.750,00	€ 33.750,00
Unità 7	Residenziale al grezzo	101	€ 28.175,00	€ 28.175,00
				€ 61.925,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in 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 (come da disposizioni del G.E.):

€ 9.288,75

Riduzione del 5% 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

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (PREGEO e DOCFA € 4.000,00, presentazione di nuova pratica edilizia costituente S.C.I.A. in variante al progetto originario Lotto 3 (€3.000,00):

€ 7.000,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 45.636,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 45.500,00

Allegati

- E.I. 410-16-Allegato n°1-Localizzazione dei lotti
- E.I. 410-16-Allegato n°2-Estratto di mappa Travesio (PN) F 8 - terreni e fabbricati
- E.I. 410-16-Allegato n°3-Visura storica F 8 mle 441 sub 9
- E.I. 410-16-Allegato n°4-Visura storica F 8 mle 441 sub 10
- E.I. 410-16-Allegato n°5-Visura storica F 8 mle 441 sub 11
- E.I. 410-16-Allegato n°6-Visura storica F 8 mle 441 sub 12
- E.I. 410-16-Allegato n°7-Visura storica F 8 mle 441 sub 15
- E.I. 410-16-Allegato n°8-Visura storica F 8 mle 441 sub 20
- E.I. 410-16-Allegato n°9-Visura storica F 8 mle 1116
- E.I. 410-16-Allegato n°10-Planimetria F 8 mle 441 sub 9
- E.I. 410-16-Allegato n°11-Planimetria F 8 mle 441 sub 10
- E.I. 410-16-Allegato n°12-Planimetria F 8 mle 441 sub 11
- E.I. 410-16-Allegato n°13-Planimetria F 8 mle 441 sub 15
- E.I. 410-16-Allegato n°14-Atto Notaio Gandolfi 47311
- E.I. 410-16-Allegato n°15-Risposta Ag Entrate Pordenone
- E.I. 410-16-Allegato n°16-Atto compravendita notaio Guarino Aldo
- E.I. 410-16-Allegato n°17-Visura storica F 8 mle 439
- E.I. 410-16-Allegato n°18-Visura storica F 8 mle 440
- E.I. 410-16-Allegato n°19-Visura storica F 8 mle 1116
- E.I. 410-16-Allegato n°20-Visura storica F 8 mle 1292
- E.I. 410-16-Allegato n°21-Visura storica F 8 mle 1294
- E.I. 410-16-Allegato n°22-Visura storica F 8 mle 1369
- E.I. 410-16-Allegato n°23-Visura storica F 8 mle 1371
- E.I. 410-16-Allegato n°24-Certificato di destinazione urbanistica
- E.I. 410-16-Allegato n°25-Richiesta Concessione Edilizia Prot.4474 24-08-2007
- E.I. 410-16-Allegato n°26-Relazione tecnica illustrativa 23-08-2007
- E.I. 410-16-Allegato n°27-Superamento barriere architettoniche 23-08-2007
- E.I. 410-16-Allegato n°28-Verbale di Deliberazione N. 29
- E.I. 410-16-Allegato n°29-Determina rich Concessione N. 07-061
- E.I. 410-16-Allegato n°30-Concessione Edilizia N. 07-061
- E.I. 410-16-Allegato n°31-Avviso di rilascio Concessione Edilizia 13-09-2007
- E.I. 410-16-Allegato n°32-Comunicazione inizio lavori Prot. 2365 24-04-2008
- E.I. 410-16-Allegato n°33-Autoriz occ suolo pubblico n. 3458 03-07-2009
- E.I. 410-16-Allegato n°34-TAV09 Progetto Piano terra
- E.I. 410-16-Allegato n°35-TAV10 Progetto Piano primo
- E.I. 410-16-Allegato n°36-TAV11 Progetto Piano sottotetto
- E.I. 410-16-Allegato n°37-Fotografie Lotto 1- Foto U1
- E.I. 410-16-Allegato n°38-Fotografie Lotto 1- Foto U2
- E.I. 410-16-Allegato n°39-Fotografie Lotto 1- Foto U4
- E.I. 410-16-Allegato n°40-Fotografie Lotto 2- Foto U5
- E.I. 410-16-Allegato n°41-Fotografie Lotto 2- Foto U6
- E.I. 410-16-Allegato n°42-Fotografie Lotto 3 - Foto U3

E.I. 410-16-Allegato n°43-Fotografie Lotto 3 - Foto U7

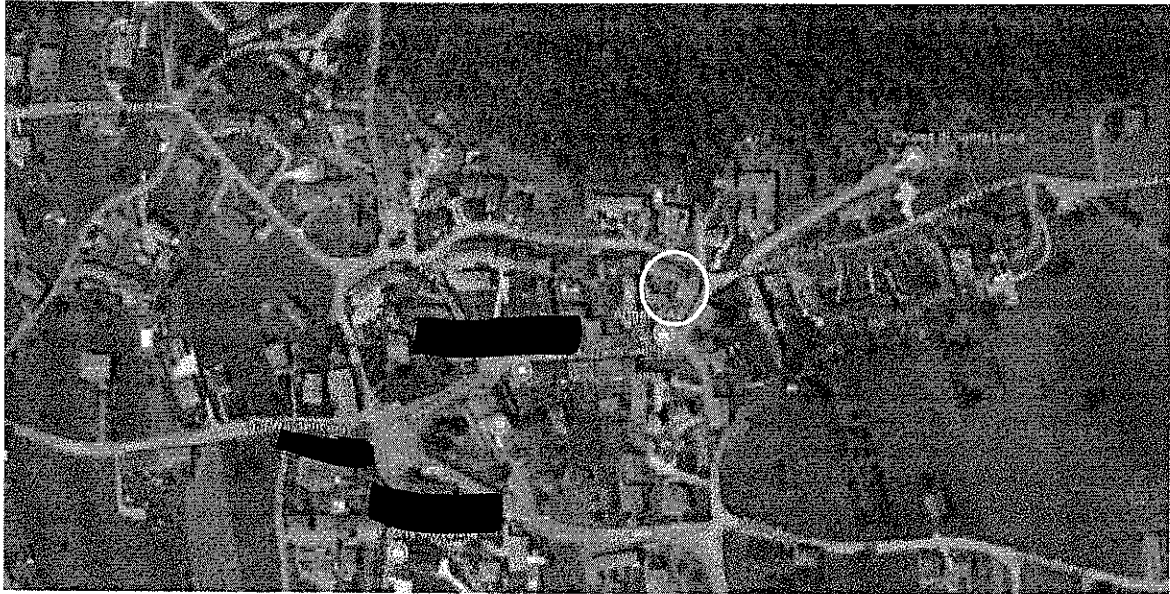
E.I. 410-16-Allegato n°44-Verbale sopralluogo 11-09-2017

Data generazione:

18-10-2017

L'Esperto alla stima

Dott. Agr. Luigino Spadotto



Localizzazione approssimativa dei lotti pignorati siti in Comune di Travesio – frazione Toppo - Via Della Fornace; "Corte Dal Nodâr"- Veduta generale.



Localizzazione approssimativa dei lotti pignorati siti in Comune di Travesio – frazione Toppo - Via Della Fornace; "Corte Dal Nodâr"- il lotto 1 è delimitato in azzurro, il lotto 2 in giallo; il lotto 3 in verde



Comune: TRAVESIO
Foglio: 8 A11: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
17-LUG-2017 16:52:16
Prof. M. T257051/2017

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

Dichiarazione protocollo n. 195177 del 12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Travesio

Via Fornace

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 441

Subalterno: 9

Compilata da:
Tavian Renato

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 620

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

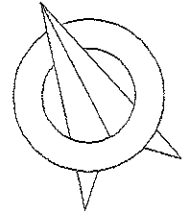
H= ml. 2,77

negozio

portico

H= ml. 2,85

W.C



Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2017 - n. T40927 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. 195177 del 12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Travesio

Via Fornace

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 441

Subalterno: 10

Compilata da:
Tavian Renato

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 620

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

cantina

ripostiglio

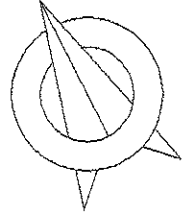
H= ml. 2,77

H= ml. 2,77

atrio ingresso

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2017 - Comune di TRAVESIO (L347) - < Foglio: 8 - Particella: 441 - Subalterno: 10 >
VIA DELLA FORNACE n. 3 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2017 - n. T40928 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. 195177 data 21/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Travesio

Via Fornace

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 8
Particella: 441
Subalterno: 11

Compilata da:
Tavian Renato

Iscritto all'albo:
Geometri

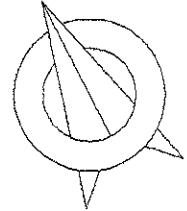
Prov. Pordenone

N. 620

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

ALTRA UNITA'

w.c.

saletta
bar

H= ml. 2,77

bar

H= ml. 2,77

cucina bar

H= ml. 2,77

Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2017 - n. T40929 - Richiedente: SPDLGN59T25I136U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. 195177 data 21/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Travesio

Via Fornace

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 441

Subalterno: 15

Compilata da:
Tavian Renato

Iscritto all'albo:
Geometri

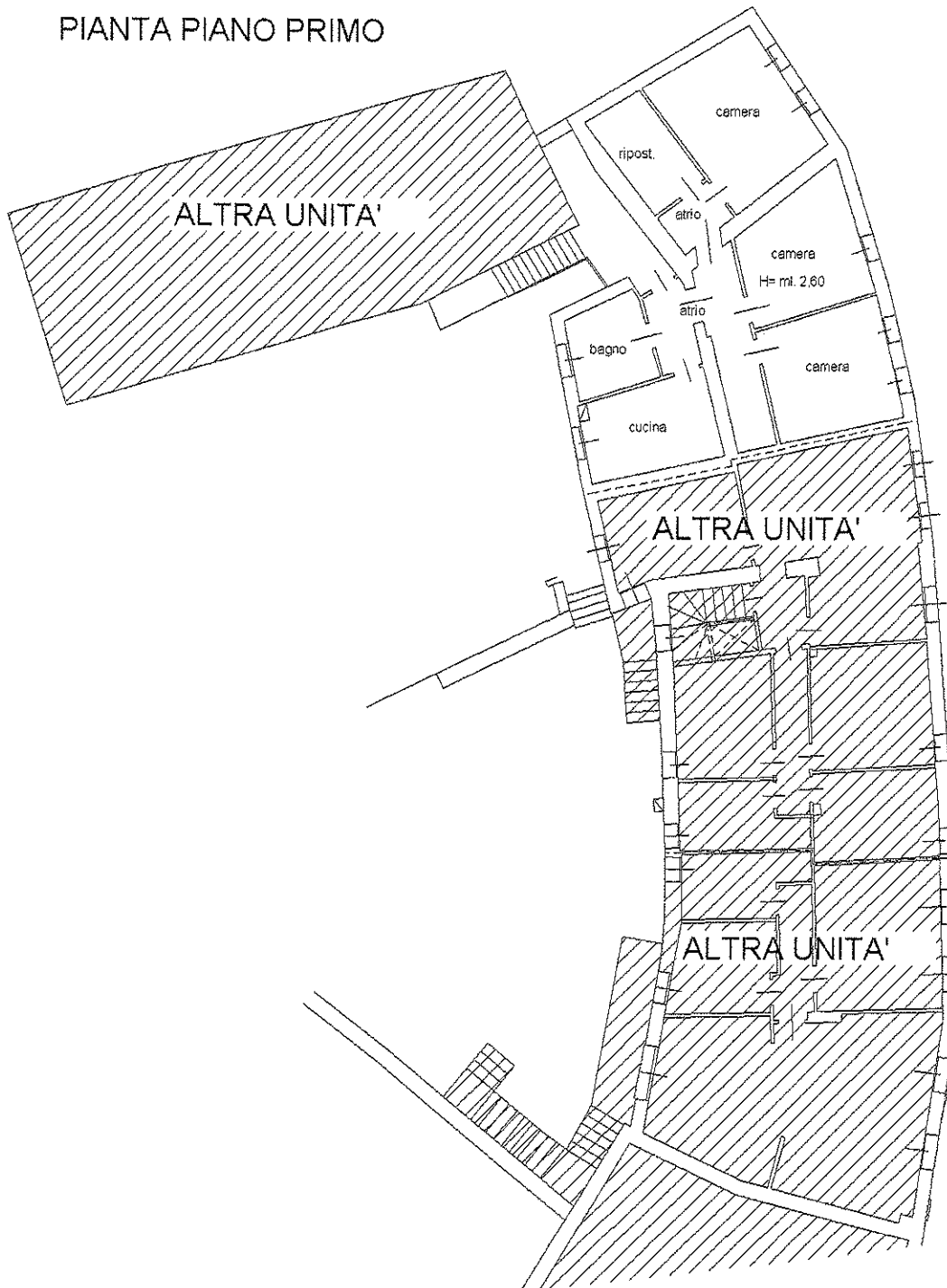
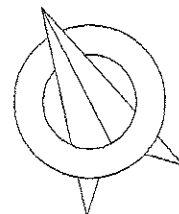
Prov. Pordenone

N. 620

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2017 - Comune di TRAVESIO (I.347) - < Foglio: 8 - Particella: 441 - Subalterno: 15 >
VIA DELLA FORNACE piano: 1;

Ultima planimetria in atti