
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale S.C.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **23/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.01.2019 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dot. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**

Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone

tel. segr. fax : 0434.28900

email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Via Palazzo n. 1 - Via San Antonio n. 8 - Cosa - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: Fg. 9 n. 165

Categoria:

Dati Catastali:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 165**, indirizzo Via Palazzo n. 1, piano T-1-2-3, categoria A/1, classe 1, consistenza 42,5 vani, superficie totale: 1355 mq; totale escluse aree scoperte: 1355 mq, rendita € 5.597,10

Corpo A - Fg. 9 mapp. 165 edificio 1 - villa di tre piani fuori terra

Corpo B - Fg. 9 mapp. 165 edificio 2 - fabbricato destinato a depositi-laboratorio-cantina

Corpo C - Fg. 9 mapp. 165 edificio 3 - tettoia

Corpo D - Fg. 9 mapp. 165 edificio 4 - deposito

Corpo E - Fg. 9 mapp. 165 edificio 5 - C.T.

Corpo F - Fg. 9 mapp. 165 - area scoperta

Corpo G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Categoria:

Dati Catastali:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 246**, indirizzo Via Palazzo n. 1, piano T-1, categoria D/8, rendita € 2.670,00

Corpo H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Categoria:

Dati Catastali:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 707**, qualità semin.arbor., classe 1, superficie catastale 0.74.30, reddito dominicale: € 92,09, reddito agrario: € 53,72

Corpo I - Fg. 9 mapp. 162 e 448 - n. 2 terreni

Categoria:

Dati Catastali:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 162**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.33.20, reddito dominicale: € 17,15, reddito agrario: € 9,43
- **foglio 9, particella 448**, qualità terr n form, classe --, superficie catastale 0.08.70, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Corpo L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Categoria:

Dati Catastali:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 316**, indirizzo Via Sant'Antonio , piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,0 vani, superficie totale: 330 mq; totale escluse aree scoperte: 326 mq, rendita € 542,28

2. Possesso

Bene: - Via Palazzo n. 1 - Via San Antonio n. 8 - Cosa - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: Fg. 9 n. 165

Corpo G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Corpo H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Corpo I - Fg. 9 mapp. 162 e 448 - n. 2 terreni

Possesso: * è presente contratto di locazione commerciale (vedi note)

Corpo L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Possesso: nella disponibilità della società proprietaria

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti

Bene: - Via Palazzo n. 1 - Via San Antonio n. 8 - Cosa - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: Fg. 9 n. 165

Corpo G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Corpo H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Corpo I - Fg. 9 mapp. 162 e 448 - n. 2 terreni

Corpo L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Creditori Iscritti:

- Banca Popolare di Cividale Soc. Coop.

- Banca di Cividale S.p.A.
- Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa

5. Comproprietari

Bene: - Via Palazzo n. 1 - Via San Antonio n. 8 - Cosa - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: Fg. 9 n. 165

Corpo G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Corpo H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Corpo I - Fg. 9 mapp. 162 e 448 - n. 2 terreni

Corpo L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Via Palazzo n. 1 - Via San Antonio n. 8 - Cosa - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: Fg. 9 n. 165

Corpo G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Corpo H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Corpo I - Fg. 9 mapp. 162 e 448 - n. 2 terreni

Corpo L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Via Palazzo n. 1 - Via San Antonio n. 8 - Cosa - San Giorgio Della Richinvelda (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: Fg. 9 n. 165

Corpo A - Fg. 9 mapp. 165 edificio 1 - villa di tre piani fuori terra

Corpo B - Fg. 9 mapp. 165 edificio 2 - fabbricato destinato a depositi-laboratorio-

cantina

Corpo C - Fg. 9 mapp. 165 edificio 3 - tettoia

Corpo D - Fg. 9 mapp. 165 edificio 4 - deposito

Corpo E - Fg. 9 mapp. 165 edificio 5 - C.T.

Corpo F - Fg. 9 mapp. 165 - area scoperta

Corpo G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Corpo H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Corpo I - Fg. 9 mapp. 162 e 448 - n. 2 terreni

Corpo L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Prezzo base d'asta: € 1.459.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 18.09.2018 è stato nominato dal G.E. **dott.ssa Roberta Bolzoni**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 26.09.2018.

Precisazioni sugli immobili pignorati:

- il fabbricato Fg. 9 mapp. 165 - cat. A/3, indicato nel pignoramento a favore della Banca Popolare di Cividale SCPA trascritto il 18.01.2018 ai nn. 1025/776, è attualmente identificato, a seguito variazione del 13.03.2015 prot.n. 27427 per presentazione planimetria mancante (n.8047.1/2015), con il Fg. 9 mapp. 165 - cat. A/1, consistenza 42,5 vani;
- l'area di base e sedime è attualmente identificata al catasto terreni con il Fg. 9 mapp. 165 - ente urbano di Ha 1.82.40 giusta la denuncia di cambiamento - tipo mappale prot.n. 22696 del 27.02.2015, con cui nell'originario mapp. 165 di Ha 0.99.40 sono stati fusi i mapp. 168 di Ha 0.82.30 ed il mapp. 708 di Ha 0.00.70 (derivato quest'ultimo, insieme al mapp. 707 di Ha 0.74.30, dalla soppressione del mapp. 326 di Ha 0.75.00);
- il mapp. 168 pignorato è stato soppresso e fuso nel mapp. 165 come da denuncia di cambiamento di cui sopra
- il mapp. 326 pignorato è stato soppresso con denuncia di cambiamento - tipo mappale prot.n. 22696 del 27.02.2015 ed ha dato origine alle particelle mapp. 707 di Ha 0.74.30 e mapp. 708 di Ha 0.00.70 (quest'ultimo attualmente inglobato nel mapp. 165).

* * *

Sarà oggetto di valutazione:

LOTTO UNICO

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), frazione Cosa, in Via Palazzo n. 1 - Via San Antonio n. 8, composto da:
 - **Fg. 9 mapp. 165**
 - **Corpo A - Fg. 9 mapp. 165 edificio 1** - villa di tre piani fuori terra
 - **Corpo B - Fg. 9 mapp. 165 edificio 2** - fabbricato destinato a depositi-laboratorio-cantina
 - **Corpo C - Fg. 9 mapp. 165 edificio 3** - tettoia
 - **Corpo D - Fg. 9 mapp. 165 edificio 4** - deposito
 - **Corpo E - Fg. 9 mapp. 165 edificio 5** - C.T.
 - **Corpo F - Fg. 9 mapp. 165** - area scoperta
 - **Corpo G - Fg. 9 mapp. 246** - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale
 - **Corpo H - Fg. 9 mapp. 707** - terreno

- **Corpo I - Fg. 9 mapp. 162 e 448** - n. 2 terreni
- **Corpo L - Fg. 9 mapp. 316** - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

ATTIVITA' ESEGUITA

In evasione all'incarico lo scrivente ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione della mappa catastale;
- acquisizione delle planimetrie catastali delle unità urbane;
- richiesta e ritiro presso l'Archivio Notarile di Pordenone di copia dell'atto di compravendita del 23.12.1991 rep. 119840 del not. Cesare Marzona e dell'atto di compravendita del 7.08.1972 rep. 33152 del not. Cesare Marzona;
- reperimento di copia dell'atto di compravendita del 29/05/1985 rep.n. 62 Ufficio Registro di Maniago;
- reperimento dei n. 2 decreti ministeriali di vincolo del 15.02.1992;
- reperimento di n. 3 Attestati di Prestazione Energetica;
- reperimento del contratto di locazione commerciale del 3.07.2002;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio della Richinvelda di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluoghi degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità edilizio-urbanistica;
- servizi fotografici;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con i relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia.

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; le superfici indicate per i terreni sono quelle catastali, senza alcuna verifica in loco; così dicasi per i confini.

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

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

LOTTO UNICO

Beni in **San Giorgio Della Richinvelda (PN)**
frazione Cosa, Via Palazzo n. 1 - Via San Antonio n. 8

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: Fg. 9 mapp. 165

sito in frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 165**, indirizzo Via Palazzo n. 1, piano T-1-2-3, categoria A/1, classe 1, consistenza 42,5 vani, superficie totale: 1355 mq; totale escluse aree scoperte: 1355 mq, rendita € 5.597,10

derivante da:

- variazione del 13.03.2015 prot.n. 27427 per presentazione planimetria mancante (n.8047.1/2015).

Confini

- mapp. 707, 686, 697, 246, cappella, strada comunale (Via S. Antonio).

Note:

Il complesso immobiliare è eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il:

Fg. 9 mapp. 165 - ente urbano di Ha 1.82.40

come da denuncia di cambiamento - tipo mappale prot.n. 22696 del 27.02.2015, con cui nell'originario mapp. 165 di Ha 0.99.40 sono stati fusi i mapp. 168 di Ha 0.82.30 ed il mapp. 708 di Ha 0.00.70 (derivato quest'ultimo, insieme al mapp. 707 di Ha 0.74.30, dalla soppressione del mapp. 326 di Ha 0.75.00).

Identificativo corpo: A - Fg. 9 mapp. 165 edificio 1 - villa di tre piani fuori terra

sito in frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1

Villa di tre piani fuori terra, facente parte del complesso immobiliare censito al F. 9

mapp. 165, identificata con il n. 1 nell'elaborato planimetrico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Fg. 9 mapp. 165 edificio 2 - fabbricato destinato a depositi-laboratorio-cantina

sito in frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1

Fabbricato destinato a depositi-laboratorio-cantina, facente parte del complesso immobiliare censito al F. 9 mapp. 165, identificato con il n. 2 nell'elaborato planimetrico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Fg. 9 mapp. 165 edificio 3 - tettoia

sito in frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1

Corpo staccato destinato a tettoia, facente parte del complesso immobiliare censito al F. 9 mapp. 165, identificato con il n. 3 nell'elaborato planimetrico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D - Fg. 9 mapp. 165 edificio 4 - deposito

sito in frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1

Fabbricato staccato destinato a deposito, facente parte del complesso immobiliare censito al F. 9 mapp. 165, identificato con il n. 4 nell'elaborato planimetrico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E - Fg. 9 mapp. 165 edificio 5 - C.T.

sito in frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1

Corpo accessorio staccato destinato a centrale termica, facente parte del complesso immobiliare censito al F. 9 mapp. 165, identificato con il n. 5 nell'elaborato planimetrico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F - Fg. 9 mapp. 165 - area scoperta

sito in frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1

Area scoperta del complesso immobiliare censito al F. 9 mapp. 165, identificata come area scoperta nell'elaborato planimetrico.

* * *

Identificativo corpo: G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale.

sito in frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 246**, indirizzo Via Palazzo n. 1, piano T-1, categoria D/8, rendita € 2.670,00

derivante da:

- variazione del 11.03.2015 prot.n. 26548 per migliore precisazione planimetrica (n. 7880.1/2015).

Confini:

- strada comunale (via San Antonio), cappella, mapp. 165, 697, 336 e roggia demaniale.

Note:

Fabbricato eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il: Fg. 9 mapp. 246 - ente urbano di Ha 0.21.90

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

* * *

Identificativo corpo: H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

sito in frazione: Cosa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 707**, qualità semin.arbor., classe 1, superficie catastale 0.74.30, reddito dominicale: € 92,09, reddito agrario: € 53,72

derivante da.

- denuncia di cambiamento - tipo mappale prot.n. 22696 del 27.02.2015 per soppressione dell'originario mapp. 326 di Ha 0.75.00 e costituzione dei mapp. 707 di Ha 0.74.30 e mapp. 708 di Ha 0.00.70 (quest'ultimo attualmente inglobato nel mapp. 165).

Confini:

- strada comunale (Via San Antonio), mapp. 669, 668, 372, 403, 242, 425, strada comunale (Via San Leonardo), roggia demaniale, mapp. 686 e mapp. 165.

* * *

Identificativo corpo: I - Fg. 9 mapp. 162 e 448 - n. 2 terreni

sito in frazione: Cosa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 162**, qualità prato, classe 2, superficie catastale 0.33.20, reddito dominicale: € 17,15, reddito agrario: € 9,43
- **foglio 9, particella 448**, qualità terreno nuova formazione, classe --, superficie catastale 0.08.70, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Confini:

- unico corpo confinante con: roggia demaniale, strada comunale (Via San Leonardo), mapp. 163, 309 e 686.

* * *

Identificativo corpo: L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

sito in frazione: Cosa, Via San Antonio n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- propr. per 1/1

- **foglio 9, particella 316**, indirizzo Via Sant'Antonio, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 10,0 vani, superficie totale: 330 mq; totale escluse aree scoperte: 326 mq, rendita € 542,28

Confini:

- mapp. 676, 317, strada comunale (Via San Antonio) e roggia demaniale.

Note:

Fabbricato eretto su area di base e pertinenza identificata al catasto terreni con il:
Fg. 9 mapp. 316 - ente urbano di Ha 0.12.00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 9 n. 165

Identificativo corpo G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Identificativo corpo H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Identificativo corpo I - Fg. 9 mapp. 162 e 448 - n. 2 terreni

Possesso:

E' stato consegnato un contratto di locazione commerciale in data 3.07.2002, registrato a Maniago il 31.07.2002 al n. 1200 mod. 3°, che si allega in copia, con cui la società [redacted] affittava alla società [redacted] con sede in San Giorgio della Richinvelda, "l'immobile ad uso attività di lavorazione, imbottigliamento e commercio all'ingrosso di Vini, Liquori ed altri prodotti affini (rimane escluso dall'immobile il piano superiore adibito a saloni e la pertinenza inferiore dell'appartamento).

Il contratto ha durata di anni 6 con inizio dal 3.07.2002 e il prezzo della locazione veniva stabilito in € 30.000,00 + I.V.A. annue.

Si ritiene che il canone concordato sia congruo.

I locali esclusi e gli altri immobili sono nella disponibilità della società proprietaria.

Identificativo corpo: L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Possesso: nella disponibilità della società proprietaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi ai corpi: Fg. 9 mapp. 165

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. a r.l. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 21/09/1998 ai nn. 11637/2050;
Importo ipoteca: L. 2.100.000.000; Importo capitale: L. 1.200.000.000.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 03/07/2002 ai nn. 11240/1938;
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Iscritta a Pordenone in data 23/02/2009 ai nn. 2250/395;
Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.
- **Ipoteca in rinnovazione** a favore di Banca di Cividale S.C.P.A. contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 14/09/2018 ai nn. 13796/2209;
Importo ipoteca: € 1.084.559,49; Importo capitale: € 619.748,28
Note
Ipoteca in rinnovazione dell'originaria formalità iscritta il 21.09.1998 al n. 2050 part.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 18/01/2018 ai nn. 1025/776.

Altra limitazione:

- Descrizione onere: Decreto ministeriale di vincolo; A rogito di Ministero per i beni culturali ed ambientali in data 15/02/1992; trascritto a Pordenone in data 18/05/1993 ai nn. 5545/4318.

Note:

Viene vietata l'alterazione plano-volumetrica originaria degli edifici esistenti; eventuali lavori dovranno tendere alla conservazione dei valori compositivi dei prospetti; non sono consentite nuove costruzioni (anche di carattere provvisorio) sulle aree libere che dovranno mantenere l'attuale destinazione a giardino e ad uso agricolo.

Vedasi il decreto allegato in copia.

- Descrizione onere: Decreto ministeriale di vincolo; A rogito di Ministero per i beni culturali ed ambientali in data 15/02/1992; trascritto a Pordenone in data 18/05/1993 ai nn. 5547/4320.

Note:

La facciata principale e le torrette angolari della Villa con cappella gentilizia e mura di cinta, come individuate nella planimetria catastale allegata al decreto, sono state dichiarate di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge n. 1089/1939 e sono quindi sottoposte a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

Vedasi il decreto allegato in copia.

Dati relativi ai corpi: G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. a r.l. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 21/09/1998 ai nn. 11637/2050;
Importo ipoteca: L. 2.100.000.000; Importo capitale: L. 1.200.000.000.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 03/07/2002 ai nn. 11240/1938;
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Iscritta a Pordenone in data 23/02/2009 ai nn. 2250/395;
Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.
- **Ipoteca in rinnovazione** a favore di Banca di Cividale S.C.P.A. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 14/09/2018 ai nn. 13796/2209;
Importo ipoteca: € 1.084.559,49; Importo capitale: € 619.748,28

Note

Ipoteca in rinnovazione dell'originaria formalità iscritta il 21.09.1998 al n. 2050 part.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro
Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 18/01/2018 ai nn. 1025/776

Altra limitazione:

- Descrizione onere: Decreto ministeriale di vincolo; A rogito di Ministero per i beni culturali ed ambientali in data 15/02/1992; trascritto a Pordenone in data 18/05/1993 ai nn. 5545/4318.

Note:

Viene vietata l'alterazione plano-volumetrica originaria degli edifici esistenti; eventuali lavori dovranno tendere alla conservazione dei valori compositivi dei prospetti; non sono consentite nuove costruzioni (anche di carattere provvisorio) sulle aree libere che dovranno mantenere l'attuale destinazione a giardino e ad uso agricolo.

Vedasi il decreto allegato in copia.

Dati relativi ai corpi: H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno**Iscrizioni di ipoteca:**

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. a r.l. contro
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 21/09/1998 ai nn. 11637/2050;
Importo ipoteca: L. 2.100.000.000; Importo capitale: L. 1.200.000.000.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 03/07/2002 ai nn. 11240/1938;
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa contro
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Iscritta a Pordenone in data 23/02/2009 ai nn. 2250/395;
Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.
- **Ipoteca in rinnovazione** a favore di Banca di Cividale S.C.P.A. contro
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 14/09/2018 ai nn. 13796/2209;
Importo ipoteca: € 1.084.559,49; Importo capitale: € 619.748,28
Note
Ipoteca in rinnovazione dell'originaria formalità iscritta il 21.09.1998 al n. 2050 part.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro
Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 18/01/2018 ai nn. 1025/776

Atto di asservimento:

A rogito di not. Aldo Guarino in data 22/12/2010 rep.n. 163092, trascritto a Pordenone in

data 14/01/2011 ai nn. 571/426.

Note:

Sull'originaria particella F. 9 n. 326 (ora mapp. 707 e mapp. 708) veniva costituita servitù di acquedotto a favore del Demanio Pubblico dello Stato su una striscia di terreno della lunghezza di m 61,30 e della larghezza di m 3,00, cioè m 1,50 per parte dell'asse della condotta.

Vedasi la nota di trascrizione allegata.

Dati relativi ai corpi: I - Fg. 9 mapp. 162-448 - n. 2 terreni

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. a r.l. contro : Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 21/09/1998 ai nn. 11637/2050;
Importo ipoteca: L. 2.100.000.000; Importo capitale: L. 1.200.000.000.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 03/07/2002 ai nn. 11240/1938;
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Iscritta a Pordenone in data 23/02/2009 ai nn. 2250/395;
Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.
- **Ipoteca in rinnovazione** a favore di Banca di Cividale S.C.P.A. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 14/09/2018 ai nn. 13796/2209;
Importo ipoteca: € 1.084.559,49; Importo capitale: € 619.748,28

Note

Ipoteca in rinnovazione dell'originaria formalità iscritta il 21.09.1998 al n. 2050 part.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro Derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 18/01/2018 ai nn. 1025/776

Dati relativi ai corpi: L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Iscrizioni di ipoteca:

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop. a r.l. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 21/09/1998 ai nn. 11637/2050;
Importo ipoteca: L. 2.100.000.000; Importo capitale: L. 1.200.000.000.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Iscritta a Pordenone in data 03/07/2002 ai nn. 11240/1938;

Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 200.000,00.

- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa contro : Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Iscritta a Pordenone in data 23/02/2009 ai nn. 2250/395;

Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.

- **Ipoteca in rinnovazione** a favore di Banca di Cividale S.C.P.A. contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Iscritta a Pordenone in data 14/09/2018 ai nn. 13796/2209;

Importo ipoteca: € 1.084.559,49; Importo capitale: € 619.748,28

Note

Ipoteca in rinnovazione dell'originaria formalità iscritta il 21.09.1998 al n. 2050 part.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro : Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Pordenone in data 18/01/2018 ai nn. 1025/776

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Fg. 9 mapp. 165 edificio 1 - villa di tre piani fuori terra sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via Palazzo n. 1

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe F

Note Indice di prestazione energetica:

Attestato di Prestazione Energetica redatto il 10.03.2015.

Identificativo corpo: G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via Palazzo n. 1

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe D per il piano terra, e **classe B** per il primo piano.

Note Indice di prestazione energetica:

Attestato di Prestazione Energetica redatto il 10.02.2015 per il piano terra, ed il 10.03.2015 per il primo piano.

Identificativo corpo: L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

sito in San Giorgio Della Richinvelda (PN), Via San Antonio n. 8

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica:

Trattasi di vetusto fabbricato privo di impianto di riscaldamento.

6 ATTUALI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: Fg. 9 mapp. 165

Dati relativi ai corpi: G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Dati relativi ai corpi: H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

- Immobiliare - propr. per 1/1 dal 07/08/1972 al 25/10/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di not. Cesare Marzona, in data 07/08/1972, rep.n. 33152; trascritto a Udine, in data 6/09/1972, ai nn. 21816/19174.
- con sede in San Giorgio della Richinvelda - propr. per 1/1 dal 25/10/1984 al 23/03/1990. In forza di verbale di assemblea - a rogito di not. Pierluigi Romagnoli, in data 25/10/1984, rep.n. 36836; trascritto a Pordenone, in data 10/11/1984, ai nn. 10809/8945.
- con sede in San Giorgio della Richinvelda - propr. per 1/1 dal 23/03/1990 ad oggi. In forza di mutamento di denominazione sociale - a rogito di not. Cesare Marzona, in data 23/03/1990, rep.n. 109305; trascritto a Pordenone, in data 12/03/1993, ai nn. 3002/2455.

Dati relativi ai corpi: I - Fg. 9 mapp. 162-448 - n. 2 terreni

- Immobiliare - propr. per 1/1 del mapp. 162 al 07/08/1972 al 25/10/1984. In forza di atto di compravendita - a rogito di not. Cesare Marzona, in data 07/08/1972, rep.n. 33152; trascritto a Udine, in data 6/09/1972, ai nn. 21816/19174.
- con sede in San Giorgio della Richinvelda - propr. per 1/1 del mapp. 162 al 25/10/1984 al 23/03/1990. In forza di verbale di assemblea - a rogito di not. Pierluigi Romagnoli, in data 25/10/1984, rep.n. 36836; trascritto a Pordenone, in data 10/11/1984, ai nn. 10809/8945.
- con sede in San Giorgio della Richinvelda - propr. per 1/1 del mapp. 448 al 29/05/1985 al 23/03/1990. In forza di atto di compravendita - a rogito di Ufficio Registro di Maniago in data 29/05/1985, rep.n. 62; trascritto a Pordenone, in data 30/04/1986, ai nn. 4453/3451.
- con sede in San Giorgio della Richinvelda - propr. per 1/1 dei mapp. 162 e 448 dal 23/03/1990 ad oggi. In forza di mutamento di denominazione sociale - a rogito di not. Cesare Marzona, in data 23/03/1990, rep.n. 109305; trascritto a Pordenone, in data 12/03/1993, ai nn. 3002/2455.

Dati relativi ai corpi: L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

- con sede in San Giorgio della Richinvelda - propr. per 1/1 dal 23/12/1991 ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito not. Cesare Marzona, in data 23/12/1991, rep.n. 119840; trascritto a Pordenone, in data 15/01/1992, ai nn. 1016/906.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: Fg. 9 mapp. 165

sito in frazione: **Cosa, Via Palazzo n. 1**

- **Ante 1.09.1967.**

- **Autorizzazione del 14.01.1988, prot.n. 6158/87 - prat.n. 1/88**
Intestazione:
Per lavori: manutenzione straordinaria dell'immobile sito in via Palazzo n. 1 (fabbricato ad uso deposito magazzino F. 9 mapp. 165)
- **Autorizzazione n. 27/91 del 5.07.1991, prot.n. 3505 - prat.n. 97/91**
Intestazione: amm.re soc.
Per lavori: manutenzione straordinaria dell'immobile sito in via Palazzo n. 1 (F. 9 mapp. 165)
- **Autorizzazione n. 62/92 del 21.12.1992, prot.n. 6232 - prat.n. 197/1992**
Intestazione: amm.re
Per lavori: restauro e risanamento conservativo nel fabbricato principale e nelle murarie perimetrali esterne degli immobili distinti al F. 9 mapp. 165-168-246
inizio lavori: 19.07.1993
fine lavori: 21.12.1994
- **Comunicazione di edilizia libera in sanatoria del 25.02.2015, prot.n. 1285 - prat.n. 04/15**
Intestazione: legale rappresentante della ditta
Per lavori: realizzazione di partizioni interne e cambio d'uso di alcuni vani in sanatoria (F. 9 mapp. 165-246)
Note
Il 7.12.2018 è stata inviata al sottoscritto, per conoscenza, la richiesta dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio della Richinvelda alla società esecutata, di integrazioni documentali necessarie alla regolarizzazione della sanatoria, in particolare:
 - le dichiarazioni di conformità ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/08 relative ai nuovi impianti realizzati;
 - l'attestazione del versamento della sanzione pecuniaria di € 258,00
 - un elaborato che rappresenti l'adattabilità dei nuovi servizi igienici alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche.
 In assenza di tale documentazione il procedimento è sospeso e la sanatoria non conclusa.
Ove la società non provvedesse all'integrazione richiesta, trascorso il termine di 60 gg dal ricevimento della comunicazione la pratica verrà archiviata e l'Ufficio procederà all'adozione delle conseguenti sanzioni urbanistiche.

Dati relativi ai corpi: G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale
sito in **frazione: Cosa, Via Palazzo n. 1**

- **Ante 1.09.1967**
- **Autorizzazione n. 62/92 del 21.12.1992, prot.n. 6232 - prat.n. 197/1992**
Intestazione: amm.re
Per lavori: restauro e risanamento conservativo nel fabbricato principale e nelle murarie perimetrali esterne degli immobili distinti al F. 9 mapp. 165-168-246
inizio lavori: 19.07.1993
fine lavori: 21.12.1994
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 99 del 30.03.1999, prot.n. 2674 - prat.n. 115/85 (rif.: domanda di condono del 29.03.1986 prot.n. 1549)**

Intestazione: di
Per lavori: ricavo di un alloggio e uffici in un fabbricato già rurale esistente (F. 9 mapp. 246)

➤ **Comunicazione di edilizia libera in sanatoria del 25.02.2015, prot.n. 1285 - prat.n. 04/15**

Intestazione: legale rappresentante della ditta
Per lavori: realizzazione di partizioni interne e cambio d'uso di alcuni vani in sanatoria (F. 9 mapp. 165-246).

Note

Il 7.12.2018 è stata inviata al sottoscritto, per conoscenza, la richiesta dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio della Richinvelda alla società esecutata, di integrazioni documentali necessarie alla regolarizzazione della sanatoria, in particolare:

- le dichiarazioni di conformità ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/08 relative ai nuovi impianti realizzati;
- l'attestazione del versamento della sanzione pecuniaria di € 258,00
- un elaborato che rappresenti l'adattabilità dei nuovi servizi igienici alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

In assenza di tale documentazione il procedimento è sospeso e la sanatoria non conclusa.

Ove la società non provvedesse all'integrazione richiesta, trascorso il termine di 60 gg dal ricevimento della comunicazione la pratica verrà archiviata e l'Ufficio procederà all'adozione delle conseguenti sanzioni urbanistiche.

Dati relativi ai corpi: I - Fg. 9 mapp. 162-448 - n. 2 terreni

sito in frazione: **Cosa**

➤ **Autorizzazione n. 94082 del 11.08.1994, prot.n. 3391 - prat.n. 94082**

Intestazione:
Per lavori: reinterro con terra vegetale di un'area, vecchio sedime di roggia dismessa (F. 9 n. 448)

➤ **Autorizzazione n. 06,042 del 16.06.2006, prot.n. 4201 - prat.n. 06,042/06,042**

Intestazione: Soc.
Per lavori: riempimento con terreno di scavo di una parte di fossato ex corso d'acqua demaniale (F. 9 n. 448 parte residua)

Dati relativi ai corpi: L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusot fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

sito in frazione: **Cosa, Via San Antonio n. 8**

➤ **Ante 1.09.1967**

7.1 Conformità edilizia:

Dati relativi ai corpi: Fg. 9 mapp. 165

Dati relativi ai corpi: G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto agli elaborati grafici esaminati relativi alle pratiche consegnate dal Comune, si

sono riscontrate le seguenti difformità con lo stato dei luoghi.

mapp. 165 edificio 1 - villa di tre piani fuori terra

- posa di una scala esterna per raggiungere la terrazza del primo piano
- diversa destinazione di un locale al piano terra
- difformità della forometria delle facciate non vincolate
- posa di pannelli solari
- posa di una scaletta per raggiungere la torretta
(in difformità da quanto indicato nel progetto autorizzato il 21.12.1992)

mapp. 165 edificio 2 - fabbricato destinato a depositi-laboratorio-cantine

- cambio di destinazione d'uso del fabbricato di due piani
- realizzazione di una tettoia-deposito chiusa, con all'interno un ripostiglio ed un w.c.
- diverso posizionamento della scaletta
- parziale chiusura del portico
- demolizione solaio di interpiano della cantina
(in difformità da quanto indicato nei progetti autorizzati il 14.01.1988 ed il 21.12.1992)

mapp. 165 edificio 4 - deposito

- cambio di destinazione d'uso
- modifiche interne e di prospetto
(in difformità da quanto indicato nel progetto autorizzato il 21.12.1992)

mapp. 165 edificio 5 - C.I.

- difformità interne
- difformità di prospetto
(in difformità da quanto indicato nel progetto autorizzato il 21.12.1992)

mapp. 165 - mura

- porzioni delle mura sono in blocchi di cemento
- lungo la mura posta a nord del lotto vi è un ampio accesso carraio delimitato da n. 2 colonne in cemento armato e un cancello in ferro a scorrere
(in difformità da quanto indicato nel progetto autorizzato il 21.12.1992)

mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

- difformità della forometria
- diversa destinazione di alcuni locali
- posa di n. 2 unità esterne per aria condizionata
(in difformità da quanto indicato nella comunicazione di edilizia libera in sanatoria del 25.02.2015)

Regolarizzabili mediante:

La situazione sulla sanabilità delle difformità riscontrate si presenta complessa e di non immediata soluzione in quanto si devono considerare molteplici fattori:

- i beni ricadono in zona sismica, sono soggetti solo a restauro e risanamento conservativo e sono in parte vincolati ai sensi della Legge n. 1089/39 (e quindi oggetto di parere della Soprintendenza)
- non vi è certezza sulla futura destinazione degli immobili (cioè se l'uso sarà strettamente privato, o se pubblico, o se misto)
- non vi è certezza sul perfezionamento della sanatoria presentata nel 2015

- anche le vecchie pratiche edilizie non sono complete ed andranno perfezionate in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale
- alcune difformità sono sanabili, naturalmente nel rispetto delle norme sulla sicurezza statica, antisismica, igienico-sanitaria, edilizio-urbanistica-ambientale ecc... previa verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale dell'esatta oblazione dovuta
- altre difformità non sono sanabili, e dovranno essere demolite o rimosse con l'eventuale remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra, poiché al momento non è possibile definire quali saranno le soluzioni da adottate per la regolarizzazione degli immobili, il sottoscritto si limita a quantificare in via forfettaria una decurazione del 5% del valore di stima.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

* * *

Dati relativi ai corpi: L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato prot.n. 5848 del 7.12.2018 rilasciato dal Comune di San Giorgio della Richinvelda, dove è indicato che per gli immobili non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 47/85 e successive modifiche.

Nel certificato viene inoltre richiamato che è tutt'ora pendente la pratica di edilizia libera in sanatoria prot.n. 1285 del 25.02.2015, per la quale è stata trasmessa richiesta di intergrazioni per la regolarizzazione della sanatoria stessa.

7.2 Conformità urbanistica

Dati relativi ai corpi: Fg. 9 mapp. 165

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A.1 - Zone di interesse storico artistico di conservazione

Dati relativi ai corpi: G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.5 - Zone agricole di preminente interesse agricolo e A.1 - Zone di interesse storico artistico di conservazione relativamente al fabbricato ricadente su tale mappale

Dati relativi ai corpi: H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.5 - Zone agricole di preminente interesse agricolo Il mappale è inoltre soggetto ai seguenti vincoli: - fascia di rispetto stradale su strada comunale su porzione - piccola porzione del mappale rientra nelle previsioni di piani di allargamento della strada comunale

Dati relativi ai corpi: I - Fg. 9 mapp. 162-448 - n. 2 terreni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	non classificato I mappali sono inoltre soggetti ai seguenti vincoli: - fascia di rispetto per depuratore fognario

Dati relativi ai corpi: L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.0 - Zone residenziali di interesse ambientale in ristrutturazione

Note:

Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 8625 del 24.10.2018 che di allega in copia unitamente alla zonizzazione con legenda e stralcio N.T.A.

DESCRIZIONE

IN COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA

A - Fg. 9 mapp. 165 edificio 1 - villa di tre piani fuori terra

Trattasi del complesso immobiliare conosciuto come "Villa Spilimbergo" o "Castello di Cosa", posto nella località Cosa del Comune di San Giorgio della Richinvelda, in Via Palazzo n. 1.

La località è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 28 - Cimpello-Sequals, e dista circa 28 km da Pordenone (direzione nord-est) e 31 km da Udine (direzione sud-est).

La storia del Castello ha origini antiche; pare infatti che già nel IX secolo ci fosse un fortilizio con scopi difensivi sul fiume Tagliamento, probabilmente in seguito alle numerose invasioni ungheresi. Nel XVII secolo i conti di Spilimbergo, venendo meno le esigenze strettamente militari, trasformarono il Castello in residenza, mantenendo la forma rettangolare con quattro torri angolari, ed aggiungendo un timpano nella facciata ed una scalinata.

L'attuale conformazione, di tre piani e tre torri, è frutto degli ingenti danni subiti durante la Prima Guerra Mondiale, durante la quale il Castello fu bombardato e quindi incendiato, e della successiva ricostruzione ad opera dei conti d'Attimis-Maniago, avvenuta tra il 1921 ed il 1925, che marcò ulteriormente il passaggio dalla forma ingentilita di castello residenziale a vera e propria villa palladiana.

Più di recente la Villa-Castello è stata oggetto, all'inizio degli anni '90, di un intervento di restauro e risanamento conservativo, mentre nel 2013, di spostamento e adeguamento della centrale termica, e realizzazione di alcuni servizi igienici.

Sino al 2014 la Villa è stata sede di un'azienda vinicola.

La parte dell'edificio che ancora conserva originalità e valore storico-artistico è la facciata principale, racchiusa alle estremità da due avancorpi (torri), che presenta un timpano sostenuto da paraste doriche, con la parte centrale ripartita da sei lesene.

I piani della villa sono tre: il pian terreno, il primo piano o piano nobile, dove in corrispondenza del timpano centrale ci sono delle finestre ad arco, ed il secondo piano.

Il piano terra è destinato per lo più a depositi ed attualmente è quasi interamente occupato da un "Museo del Vino" nonché da servizi igienici con antiservizi e da una centrale termica; vi sono inoltre un archivio, un ufficio ricavato nella torre sud-est, una cucina rustica ed una sala da pranzo ricavate nella torre sud-ovest.

Da questo piano è possibile accedere alla cantina d'invecchiamento, posta a circa 1,50 m sotto il livello del terreno, nella zona nord dell'edificio.

La superficie complessiva del piano è di circa mq. 1.060.

Il primo piano, o piano nobile, è raggiungibile dall'ampia scalinata esterna, totalmente di costruzione originaria, e comprende n. 4 ampi saloni, dei servizi igienici con antiservizi e, sul retro, un grande terrazzo scoperto di mq. 280 ca., raggiungibile anche direttamente dall'esterno tramite una scalinata in acciaio zincato.

A questo piano vi sono anche, nella torre, sud-est un locale già adibito a cucina, e nella torre sud-ovest, un disbrigo, n. 3 camere ed un bagno (collegate con il piano terra).

Le sale, denominate Sala d'Ingresso, Sala Dipinta o degli Stemmi, Sala Gialla e Sala Rossa, sono decorate con tempere su muro realizzate dal pittore friulano Mario Rabassi tra il 1989 e il 1991; le immagini rappresentate hanno uno stretto collegamento sia con il contesto vinicolo che con la storia dell'edificio, infatti sono presenti tutti gli stemmi delle città e delle famiglie legate alla Villa-Castello insieme ad immagini allegoriche riguardanti l'uva e il vino.

Nella Sala d'Ingresso l'artista ha dipinto il ciclo della vita dell'uomo secondo la sua concezione; ha anche voluto rendere onore alla struttura contestualizzandola in epoca rinascimentale (vedasi i costumi dei personaggi ritratti).

Questi saloni, data l'ampia capienza, si prestano - naturalmente previo le necessarie autorizzazioni ed adeguamenti - per l'organizzazione di concerti, serate di musica e ballo, convegni, matrimoni, feste a tema, mostre ed altro.

La superficie complessiva del piano è di circa mq. 780.

Il secondo piano, anch'esso di mq. 780 ca., è interamente destinato a soffitta; si tratta di un grande stanzone su tutta la base dell'edificio, in cui sono tuttora presenti le vecchie travi in legno del tetto, di un locale nella torre sud-est e di uno in quella sud-ovest, da cui, salendo di un altro piano, si può raggiungere la "torretta belvedere".

Infine, la torre nord è interamente destinata a vano scale di servizio (con rampa in cemento armato) di collegamento fra i tre piani del fabbricato.

* * *

La struttura portante dell'edificio per la parte antica (facciata e torri) è in muratura mista, mattoni e sassi; per il resto è in cemento armato.

I solai sono in legno, con controsoffitti in arelle intonacate, nella cucina rustica e pranzo posti nella torre sud-ovest; per il resto sono in cemento armato.

Il tetto è in legno a vista con capriate, travi, tavelloni e manto di copertura in coppi.

Sono presenti alcune infiltrazioni.

I pavimenti al piano terra sono in cemento liscio, o in cotto, o in ceramica o alla veneziana; gli intonaci sono al civile; i rivestimenti nei servizi igienici sono in ceramica; le porte ed i portoni sono di diverso materiale e fattura; le finestre sono in legno, con vetro singolo, protette da balconi o inferriate.

Al primo piano i pavimenti sono tutti alla veneziana tranne che nei servizi igienici, dove i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, e nelle camere, dove sono rivestiti con moquette.

Le porte interne sono in legno di diversa fattura; le finestre sono in legno con vetrocamera, con zanzariere, protette da scuri in legno.

Al secondo piano i pavimenti sono in cemento; le murature in sasso e mattoni sono a vista; le finestre sono in legno, con vetrocamere sulla facciata principale e vetro singolo sul retro, protette da balconi (danneggiati dai picchi).

* * *

La Villa è provvista di impianto di riscaldamento funzionante a gas metano di rete; al piano terra il riscaldamento è presente solo nei servizi igienici con termosifoni in acciaio, e nel locale pranzo, mentre al primo piano è del tipo a pavimento tranne che nelle camere e nel bagno annesso, dove vi sono dei termosifoni in ghisa.

Nella centrale termica (con portone a scorrere in lamiera e vetro) sono presenti n. 2 caldaie della Junkers, funzionanti a gas metano.

La villa è inoltre provvista di impianto elettrico, di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di impianto idrico collegato all'acquedotto Livenza-Tagliamento Acque e di anello antincendio provvisto di attacco per i Vigili del Fuoco; le fognature sono collegati a sadi a perdere.

E' stata consegnata dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento alla regola d'arte datata 31.10.2013 rilasciata dalla ditta per la sostituzione di vecchia caldaia gasolio/legna con caldaie a condensazione metano e rifacimento C.T. a norma.

Per gli altri impianti non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità, non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme di sicurezza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 2.900,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario medio
locali al p.T	sup reale lorda	1,00	1.060,00	€ 400,00
locali p.1	sup reale lorda	1,00	780,00	€ 750,00
terrazzo p.1	sup reale lorda	1,00	280,00	€ 150,00
soffitta p.2	sup reale lorda	1,00	780,00	€ 250,00

2.900,00

B - Fg. 9 mapp. 165 edificio 2 - fabbricato destinato a depositi-laboratorio-cantina

Trattasi di un fabbricato posto a confine sull'angolo nord-ovest del lotto, di due piani fuori terra, destinato al piano terra a deposito, ripostigli, w.c., laboratorio, cantina (con doppia altezza) e porticato chiuso, per una superficie complessiva di mq. 488 ca., ed al primo piano a deposito e porticato, per mq. 131 ca.

Il fabbricato è contiguo a sud con un corpo di due piani di mq. 79 ca. ciascuno, destinato a depositi, ed ad est con alcuni depositi e ripostigli, della superficie di mq. 64 ca.

Gli edifici hanno struttura mista in sasso e mattoni; i solai sono in parte in travi di legno e tavolato ed in parte costituiti da soletta in c.a.; i tetti sono in latero-cemento, o in legno o acciaio e le coperture in coppi o in pannelli monopannel.

I pavimenti sono in cemento o in piastrelle di ceramica al piano terra, ed in cemento o in legno al primo piano.

Il porticato al piano terra è chiuso con dei portoni a scorrere in lamiera preverniciata, o in acciaio e pannelli tipo monopannel.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 841,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario medio
locali p.T	sup reale lorda	1,00	488,00	€ 200,00
locali p.l	sup reale lorda	1,00	131,00	€ 80,00
corpo a sud p.T-1	sup reale lorda	1,00	158,00	€ 150,00
depositi ad est	sup reale lorda	1,00	64,00	€ 20,00
			841,00	

* * *

C - Fg. 9 mapp. 165 edificio 3 - tettoia

Trattasi di una tettoia di mq. 78 ca. posta lungo il confine ovest del lotto, realizzata con colonne in mattoni, tetto in travi in legno, tavolato e copertura in lamiera zincata ondulata "finto coppo", pavimento in cemento.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 78,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
tettoia p.T	sup reale lorda	1,00	78,00	€ 100,00
			78,00	

* * *

D - Fg. 9 mapp. 165 edificio 4 - deposito

Trattasi di un piccolo deposito (ex pollaio) di mq. 20 ca., con struttura in laterizio intonacato, tetto in legno, copertura in pannelli monopannel, pavimento in ceramica e serramenti in legno e vetro.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Piena proprietà**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 20,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
deposito p.T	sup reale lorda	1,00	20,00	€ 100,00
			20,00	

* * *

E - Fg. 9 mapp. 165 edificio 5 - C.T.

Trattasi di un locale di mq. 6 ca. destinato a centrale termica, adiacente ed a servizio del fabbricato mapp. 246, con muri in mattoni intonacati, tetto in latero-cemento, copertura in coppi, pavimento in cemento e porta in lamiera zincata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 6,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
C.T. p.T	sup reale lorda	1,00	6,00	€ 200,00
			6,00	

* * *

F - Fg. 9 mapp. 165 - area scoperta

L'intero lotto è delimitato da delle mura di cinta merlate seicentesche realizzate con tessitura in ciottolo grosso di fiume spaccato e corsi di laterizi sottili (alcuni brevi tratti sono in blocchi di cemento).

L'area scoperta circostante i fabbricati, di mq. 8.300 ca., è destinata a giardino, parco con alberi secolari, percorsi e zone di manovra asfaltate o inghiaiate; alcuni spazi in prossimità della Villa sono lastricati in pietra d'Istria.

Questa zona si presta - naturalmente previo le necessarie autorizzazioni ed adeguamenti - per l'organizzazione di feste informali all'aperto, aperitivi, coffe breack e manifestazioni culturali o ludiche.

L'area posta a sud, di mq. 8.200 ca., è invece destinata a "braidà".

Pur essendovi due varchi di collegamento, le due zone sono separate anch'esse da un tratto delle mura di cinta.

All'estremità sud-est del lotto vi è un'antica cappella, non oggetto della presente relazione, sulla cui facciata è posta una statua settecentesca raffigurante San Antonio.

L'accesso principale alla Villa è regolato da un elegante cancello in ferro battuto a due ante ed avviene dalla strada comunale asfaltata Via San Antonio attraverso la stradina inghiaiaata esistente sul mapp. 246, denominata Via Palazzo.

Lungo il perimetro della cinta muraria vi sono diversi accessi pedonali; sul lato nord, verso il mapp. 707, vi sono inoltre due accessi carrai, regolato uno da un portone in legno a due ante, e l'altro, più ampio, da un cancello a scorrere in acciaio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 16.500,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario medio
area scoperta	sup reale lorda	1,00	16.500,00	€ 7,00
			16.500,00	

G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale

Trattasi di un fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale, posto esternamente lungo la cinta muraria, accanto l'ingresso principale della Villa, destinato in origine a stalla e fienile ed oggetto nei primi anni '80 di un intervento di ristrutturazione con consolidamento antisismico e cambio di destinazione.

L'edificio, di incerta epoca di costruzione, ha struttura mista con murature in sassi e mattoni e intelaiatura in cemento armato, tramezze in laterizio, solaio in latero-cemento, tetto in legno, copertura in coppi.

Ha una superficie di mq. 185 ca. per piano ed è composto al piano terra da un locale con focolare destinato a taverna-esposizione e da un vano adibito ad ufficio, con annesso cucinino (ripostiglio) e w.c., ed al primo piano, mansardato e raggiungibile da scala in cemento armato rivestita in legno, da n. 4 locali (n. 3 camere ed un disimpegno) e n. 3 bagni.

I pavimenti sono in cotto al piano terra, in ceramica nei servizi igienici ed in vinile nei locali al primo piano; gli intonaci sono al civile; i portoncini sono in legno; le finestre in legno, con vetro-camera e zanzariere.

L'edificio è provvisto di impianto elettrico sotto traccia, di impianto idrico, di impianto di riscaldamento con caldaia Ecoflam a metano posta nel locale adiacente destinato a centrale termica insistente sul mapp. 165, e di impianto di climatizzazione con n. 2 unità esterne Haier e con n. 4 split al primo piano (impianto predisposto per altri n. 4 split al piano terra).

E' stata consegnata dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento alla regola d'arte datata sembra 30.08.2006 rilasciata dalla ditta _____ per la sostituzione della caldaia a basamento GPL con caldaia murale a condensazione per riscaldamento e caldaia per acqua sanitaria.

Per gli altri impianti non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità, non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme di sicurezza.

Il lotto, di mq.cat. 2.190, ha forma stretta ed allungata e l'area scoperta è destinata nella parte centrale a stradina inghiaiaata denominata Via Palazzo, che dalla strada comunale asfaltata Via San Antonio porta alle proprietà limitrofe poste ad est del lotto, ed all'ingresso principale della Villa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 370,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali p.T	sup reale lorda	1,00	185,00	€ 700,00
locali p.l	sup reale lorda	1,00	185,00	€ 500,00

370,00

H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Trattasi di un terreno posto all'esterno delle mura merlate, costituito da un appezzamento agricolo di circa mq. 3.300 destinato a seminativo posto a nord della Villa, da una striscia a sud sino a Via San Antonio, e da un'altra a nord adibita a transito, collegata con la strada comunale asfaltata Via San Leonardo, separata dai mapp. 162 e 448 da una roggia demaniale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq.cat. 7.430,00**

Valore a corpo € 20.000,00

I - Fg. 9 mapp. 162-448 - n. 2 terreni

Il mapp. 162 identifica un viale sterrato che collega a nord il lotto edificato della Villa con la

strada comunale asfaltata Via San Leonardo, mentre il confinante mapp. 448 identifica l'ex roggia demaniale "dei Mulini", il cui fossato è stato riempito con terreno di scavo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di **mq.cat. 4.190,00**

Valore a corpo € 10.000,00

* * *

L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Trattasi di un vetusto fabbricato d'abitazione con area scoperta pertinenziale, ubicato in Via San Antonio civ.n. 8.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, risalente all'inizio del ventesimo secolo, con appendice di un piano in ampliamento, e vi si accede da un portico di mq. 38 ca., con portone che affaccia direttamente sulla via pubblica, che funge da collegamento all'area cortilizia ed ai vani del fabbricato.

L'edificio ha una volumetria di circa mc 1.300; al piano terra vi sono la zona pranzo con dispensa, un w.c, la cucina ed alcune cantine e ripostigli, per complessivi mq. 152 ca.

A mezzo di una scala esterna coperta si accede al primo piano, di mq. 159 ca., dove sono ubicate n. 5 camere ed un disimpegno, da cui, tramite una scala interna in legno, si accede al secondo piano, di mq. 155 ca., composto da n. 2 magazzini.

L'area scoperta pertinenziale è attualmente lasciata a prato.

La struttura dell'edificio è mista laterizio-pietra; solai e tetto in legno; copertura in coppi o lamiera; i serramenti esterni, in legno, sono presenti sulla sola facciata fronte strada (quelli sulle altre facciate sono stati rimossi).

Il fabbricato risulta nel complesso fatiscente e con numerose fessurazioni, che indicano la precarietà strutturale dello stesso, ha impianti obsoleti e necessita di una radicale ristrutturazione e di un adeguato consolidamento statico.

Il lotto, a cui si può accedere anche dalla stradina esistente sull'adiacente mapp. 246, denominata Via Palazzo, grazie ad una parziale tombinatura della roggia, è ben delimitato sul posto dai confini di proprietà, dalla strada pubblica e dalla roggia demaniale.

Si precisa che il sopralluogo del fabbricato, per motivi di sicurezza, è stato limitato alla sola ispezione esterna viste le condizioni precarie e lo stato di degrado ed abbandono dell'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Volumetria esistente di circa **mc 1.300,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Volume equivalente	Prezzo unitario
mapp. 316	volumetria esistente	1,00	mc 1.300,00	€ 35,00
			1.300,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare:

per i fabbricati:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- situazione edilizio-urbanistica;
- vincoli;

per i terreni:

- ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, destinazione, zona urbanistica, servitù.

In particolare si sono considerate le ampie dimensioni della Villa, gli alti costi di gestione e manutenzione del fabbricato ma anche le molteplici possibilità di fruizione del complesso, naturalmente previo le necessarie autorizzazioni ed adeguamenti.

Per l'edificio mapp. 316 si è invece considerato che il fabbricato risulta nel complesso fatiscente e con numerose fessurazioni, che indicano la precarietà strutturale dello stesso, ha impianti obsoleti e necessita di una radicale ristrutturazione e di un adeguato consolidamento statico.

In ogni caso si è tenuto conto che gli immobili, per le loro caratteristiche, sono destinati ad interessare un ristretto numero di potenziali acquirenti, e che la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria, che rappresenta un contesto "strutturalmente" diverso da quello del libero mercato, con spinte speculative e valori di alienazione sensibilmente ridotti.

Quale fonte indiretta si indicano per i fabbricati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, e per i terreni i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2017 a cura dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Valori OMI

Anno 2018 – Semestre 1

Codice Zona R1 – destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	500,00	700,00
abitazioni di tipo economico	normale	450,00	650,00
box	normale	250,00	350,00
ville e villini	normale	600,00	900,00

Valori Agricoli medi della provincia**Annualità 2017****Regione agraria n. 7**

N. 11A pianura: alta pianura tra Tagliamento e Cellina

coltura	valore agricolo €/ha
prato	33.100,00
seminativo arborato	42.000,00
seminativo arborato irriguo	47.300,00

* * *

Al valore medio nel libero mercato stimato viene applicato, come da disposizioni del G.E., un coefficiente di deprezzamento del 15% determinato in via forfettaria nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, onere a carico dell'acquirente di procedere alla cancellazione di trascrizioni e iscrizioni, e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

Elenco fonti:

Valori OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.2 Valutazione corpi:

A - Fg. 9 mapp. 165 edificio 1 - villa di tre piani fuori terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.246.000,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore complessivo
locali al p.T	1.060,00	€ 400,00	€ 424.000,00
locali p.1	780,00	€ 750,00	€ 585.000,00
terrazzo p.1	280,00	€ 150,00	€ 42.000,00
soffitta p.2	780,00	€ 250,00	€ 195.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.246.000,00
Valore corpo	€ 1.246.000,00
Valore accessori	€ 0,00
detrazione per regolarizzazione edilizia (-5%)	€ 62.300,00
Valore complessivo intero	€ 1.183.700,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 1.183.700,00

B - Fg. 9 mapp. 165 edificio 2 - fabbricato destinato a depositi-laboratorio-cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.060,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore complessivo
locali p.T	488,00	€ 200,00	€ 97.600,00
locali p.1	131,00	€ 80,00	€ 10.480,00
corpo a sud p.T-1	158,00	€ 150,00	€ 23.700,00
depositi ad est	64,00	€ 20,00	€ 1.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 133.060,00
Valore corpo	€ 133.060,00
Valore accessori	€ 0,00
detrazione per regolarizzazione edilizia (-5%)	€ 6.653,00
Valore complessivo intero	€ 126.407,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 126.407,00

C - Fg. 9 mapp. 165 edificio 3 - tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.800,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
tettoia p.T	78,00	€ 100,00	€ 7.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.800,00
Valore corpo	€ 7.800,00
Valore accessori	€ 0,00

detrazione per regolarizzazione edilizia (-5%)	€ 390,00
Valore complessivo intero	€ 7.410,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 7.410,00

D - Fg. 9 mapp. 165 edificio 4 - deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.000,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
deposito p.T	20,00	€ 100,00	€ 2.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.000,00
Valore corpo	€ 2.000,00
Valore accessori	€ 0,00
detrazione per regolarizzazione edilizia (-5%)	€ 100,00
Valore complessivo intero	€ 1.900,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 1.900,00

E - Fg. 9 mapp. 165 edificio 5 - C.T.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.200,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
C.T. p.T	6,00	€ 200,00	€ 1.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.200,00
Valore corpo	€ 1.200,00
Valore accessori	€ 0,00
detrazione per regolarizzazione edilizia (-5%)	€ 60,00
Valore complessivo intero	€ 1.140,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 1.140,00

F - Fg. 9 mapp. 165 - area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.500,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario medio	Valore complessivo
area scoperta	16.500,00	€ 7,00	€ 115.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.500,00
Valore corpo	€ 115.500,00
Valore accessori	€ 0,00
detrazione per regolarizzazione edilizia (-5%)	€ 5.775,00
Valore complessivo intero	€ 109.725,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 109.725,00

G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con ara scoperta pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 222.000,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
locali p.T	185,00	€ 700,00	€ 129.500,00
locali p.l	185,00	€ 500,00	€ 92.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 222.000,00
Valore corpo	€ 222.000,00
Valore accessori	€ 0,00
detrazione per regolarizzazione edilizia (-5%)	€ 11.100,00
Valore complessivo intero	€ 210.900,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 210.900,00

H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€ 20.000,00)

Valore corpo	€ 20.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 20.000,00

I - Fg. 9 mapp. 162-448 - n. 2 terreni

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€ 10.000,00)

Valore corpo	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 10.000,00

L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.500,00

Destinazione	volumetria equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
mapp. 316	mc 1.300,00	€ 35,00	€ 45.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.500,00
Valore corpo	€ 45.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.500,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 45.500,00

Riepilogo:

ID	Valore intero medio ponderale	Valore al netto della decurtazione per regolarizzazione edilizia	Valore diritto e quota (1/1)
COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA			
A - Fg. 9 mapp. 165 edificio 1 - villa di tre piani fuori terra	€ 1.246.000,00	€ 1.183.700,0	€ 1.183.700,0
B - Fg. 9 mapp. 165 edificio 2 - fabbricato destinato a depositi-laboratorio-cantina	€ 133.060,00	€ 126.407,00	€ 126.407,00
C - Fg. 9 mapp. 165 edificio 3 - tettoia	€ 7.800,00	€ 7.410,00	€ 7.410,00
D - Fg. 9 mapp. 165 edificio 4 - deposito	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00
E - Fg. 9 mapp. 165 edificio 5 - C.T.	€ 1.200,00	€ 1.140,00	€ 1.140,00
F - Fg. 9 mapp. 165 - area scoperta	€ 115.500,00	€ 109.725,00	€ 109.725,00
G - Fg. 9 mapp. 246 - fabbricato di due piani fuori terra, con area scoperta pertinenziale	€ 222.000,00	€ 210.900,00	€ 210.900,00
H - Fg. 9 mapp. 707 - terreno	€ 20.000,00		€ 20.000,00
I - Fg. 9 mapp. 162-448 - n. 2 terreni	€ 10.000,00		€ 10.000,00
L - Fg. 9 mapp. 316 - vetusto fabbricato d'abitazione, con area scoperta pertinenziale	€ 45.500,00		€ 45.500,00
TOTALE	€ 1.803.060,00		€ 1.716.682,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% (come da disposizioni del G.E.). € 257.502,30

8.4 Prezzo base d'asta del LOTTO:

Valore immobili (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.459.000,00

ALLEGATI**DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 n. 1 elaborato planimetrico scala 1:1000 e n. 5 planimetrie scala 1:200 fabbricati mapp. 165
- 1.3 elaborato planimetrico scala 1:1000 e n. 1 planimetria scala 1:200 fabbricato mapp. 246
- 1.4 n. 1 planimetria scala 1:200 fabbricato mapp. 316
- 1.5 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome Castelcosa srl con elenco sintetico delle formalità dal 23.12.2017 al 23.11.2018
- 2.2 nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione del 14.09.2018 nn. 13796/2209

TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 atto del 7.08.1972 rep.n. 33152 del not. Cesare Marzona
- 3.2 nota di trascr. del 10.11.1984 nn. 10809/8945 del verbale di assemblea in data 25.10.1984 rep.n. 36836 not. Pierluigi Romagnoli
- 3.3 nota di trascr. del 12/03/1993 nn. 3002/2455 del mutamento di denominazione in data 23.03.1990 rep.n. 109305 del not. Cesare Marzona
- 3.4 atto del 29.05.1985 rep.n. 62 dell'Ufficio Registro di Maniago
- 3.5 atto del 23.12.1991 rep.n. 119840 del not. Cesare Marzona

STATO DI POSSESSO

- 4.1 copia contratto di locazione commerciale del 3.07.2002

VINCOLI

- 5.1 copia vincolo ministeriale del 15.02.1992 (Fg. 9 mapp. 168 parte-165 parte-246)
- 5.2 copia vincolo ministeriale del 15.02.1992 (Fg. 9 mapp. 168 parte-165 parte-B)

SERVITU'

- 6.1 nota di trascr. del 14.01.2011 nn. 571/426 (servitù di acquedotto sull'originario mapp. 326)

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 7.1 dichiarazione di conformità del 31.10.2013
- 7.2 dichiarazione di conformità del 30.08.2006

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 8.1 A.P.E. del 10.03.2015 (mapp. 165)
- 8.2 A.P.E. del 10.02.2015 (mapp. 246 - piano terra)
- 8.3 A.P.E. del 10.03.2015 (mapp. 246 - piano primo)

DOCUMENTI COMUNE DI SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA

- 9.1 autorizzazione del 14.01.1988, prot.n. 6158/87
- 9.2 autorizzazione n. 27/91 del 5.07.1991, prot.n. 3505
- 9.3 autorizzazione n. 62/92 del 21.12.1992, prot.n. 6232 con piante piano terra, primo e secondo
- 9.4 concessione edilizia in sanatoria n. 99 del 30.03.1999, prot.n. 2674 e planimetria

- catatale allegata
- 9.5 comunicazione di edilizia libera in sanatoria del 25.02.2015, prot.n. 1285 con planimetria stato di fatto e comparativa
 - 9.6 comunicazione del 7.12.2018 dell'Ufficio Tecnico Comunale
 - 9.7 autorizzazione n. 94082 del 11.08.1994, prot.n. 3391
 - 9.8 autorizzazione n. 06,042 del 16.06.2006, prot.n. 4201

CERTIFICATI COMUNALI

- 10.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 8625 del 24.10.2018 con zonizzazione, legenda e stralcio N.T.A.
- 10.2 certificato dei provvedimenti sanzionatori prot.n. 5848 del 7.12.2018

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11.1 fotografia aerea (google maps)
- 11.2 n. 106 fotografie

Pordenone, 21 dicembre 2018

