

---

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

promossa da: **RED SEA SPV SRL**

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **42/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2022 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 002**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082  
Azzano Decimo (PN)

Telefono: 0434648776 - 3388970936

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via di Sotto e Via G. Mazzini - Usago - Travesio (PN) - 33090

**Descrizione zona:** Centro della frazione di Usago

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione  
dei beni [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]  
[REDACTED]

foglio 19, particella 478, subalterno 2, indirizzo Via di Sotto n. 1, piano T-1-2,  
comune Travesio, categoria A/3, classe 2<sup>Λ</sup>, consistenza vani 6,5, superficie mq.  
204, rendita € 281,99

[REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione  
dei beni [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
[REDACTED]

foglio 19, particella 1226-1313, scheda catastale PN00216324 del 11/12/2002,  
indirizzo Via di Sotto n. 1, piano T-1, comune Travesio, categoria C/2, classe 1<sup>Λ</sup>,  
consistenza mq. 112, rendita € 185,10

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** residenziale



**Dati Catastali:**

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 501, qualità vigneto, classe U, superficie catastale mq. 140, reddito dominicale: € 0,87, reddito agrario: € 0,47

**2. Possesso**

**Bene:** Via di Sotto e Via G. Mazzini - Usago - Travesio (PN) - 33090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via di Sotto e Via G. Mazzini - Usago - Travesio (PN) - 33090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via di Sotto e Via G. Mazzini - Usago - Travesio (PN) - 33090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** RED SEA SPV SRL, BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** RED SEA SPV SRL, BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via di Sotto e Via G. Mazzini - Usago - Travesio (PN) - 33090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via di Sotto e Via G. Mazzini - Usago - Travesio (PN) - 33090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via di Sotto e Via G. Mazzini - Usago - Travesio (PN) - 33090

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via di Sotto e Via G. Mazzini - Usago - Travesio (PN) - 33090

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 66.000,00

**Prezzo da occupato:** € ---

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 560,00

**Prezzo da occupato:** € ---



## Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 30-12-2021, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 08-02-2022 e 08-07-2022, il sottoscritto perito estimatore effettuava i necessari accessi all'immobile oggetto di stima. Durante tali sopralluoghi, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.



Beni in **Travesio (PN)**  
Località/Frazione **Usago**  
Via di Sotto n. 1

**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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Usago, Via di Sotto e Via

G. Mazzini

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



[REDACTED]  
[REDACTED]  
foglio 19, particella 478, subalterno 2, indirizzo Via di Sotto n. 1, piano T-1-2, comune Travesio, categoria A/3, classe 2^, consistenza vani 6,5, superficie mq. 204, rendita € 281,99

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Confini: nord e ovest: via di Sotto; sud mapp. 1225; est: proprietà altro sub.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
foglio 19, particella 1226-1313, indirizzo Via di Sotto n. 1, piano T-1, comune Travesio, categoria C/2, classe 1^, consistenza mq. 112, rendita € 185,10

Derivante da: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Confini: Per il mappale 1313: nord: mapp. 1312; est: via di Sotto; sud mapp. 1170; ovest: mapp. 1296; Per il mappale 1226: nord: mapp. 1225; ovest: via di Sotto; sud ed est mapp. 710;

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

**Note: si dichiara la conformità in seguito a pratica di aggiornamento catastale (allegato 10), presentata per correggere la scheda catastale n. PN39672 del 31-03-2006 in quanto il vano scale al primo piano è stato graficamente rappresentato non corrispondente allo stato dei luoghi e per altre lievi modifiche che non incidono sulla rendita catastale dell'immobile.**

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

L'abitazione di tipo civile unifamiliare in linea, è ubicata nel Comune di Travesio (PN) in Via di Sotto n. 1, in località Usago, distante circa 5 km. dal centro comunale. La zona non offre servizi base quali alimentari, scuola, ufficio postale, ecc. se non spostandosi nel capoluogo.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale





**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo a 8 km..

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Travesio>.

**Attrazioni storiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Travesio>.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED]

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di RED SEA SPV SRL [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabili.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** non risultano millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** per l'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (allegato n. 11).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
**ante ventennio al 17/12/2002.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 2004 e n. 2008 del 13/09/1978

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione dei danni provocati dal sisma del 1976

Oggetto: ristrutturazione

Numero pratica: P.E. n. 05/106

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 11/11/2005 al n. di prot. 6115

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**



**Note: si precisa che la pratica edilizia del 2005 rappresenta il vano scale al primo piano graficamente non corrispondente allo stato dei luoghi e pertanto da variare; sono presenti altre modifiche interne come ad esempio il vano a chiusura della centrale termica al piano terra.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR N. 03/Pres. del 07-01-2000 e successive varianti
Zona omogenea:	"A" - di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato 3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima (LOTTO 001) è costituito da una abitazione civile disposta su tre piani fuori terra e da due corpi accessori in sede staccata. Come rilevabile dalla documentazione progettuale e dai rilievi fotografici, l'edificio presenta una tipologia costruttiva lineare tipica dell'epoca di costruzione e della zona. L'accesso pedonale, avviene attraverso il mappale 1225, piccolo cortile in comproprietà con i signori [REDACTED] bene non oggetto di pignoramento. Tale cortile risulta parzialmente occupato da una tettoia/porticato realizzata ed utilizzata dagli [REDACTED] per la quale si ritiene che, con buona probabilità, non siano stati rilasciati titoli edilizi autorizzativi, anche in funzione del fatto che una eventuale pratica edilizia avrebbe avuto il necessario consenso di tutti i comproprietari e pertanto anche degli esecutari. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, idrico e fognario, tutti attualmente sospesi. Il combustibile per l'impianto di riscaldamento è il gas metano di rete. La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 15/02/2022 e 08/07/2022, è la seguente: dall'unico ingresso al piano terra, si accede ad un disimpegno che



distribuisce sul vano scale centrale che collega tutti e tre i piani e da un lato il salotto/pranzo, dall'altro la cucina e l'unico bagno dell'intera abitazione; al piano primo trovano collocazione due camere da letto ed al piano secondo uno spazio aperto destinato a camera ed una soffitta. L'intera abitazione è priva di spazi esterni (giardino, cortile, camminamenti, ecc.) ad uso esclusivo ad eccezione del cortile comune, mappale 1225, precedentemente citato. Di uso esclusivo sono gli accessori ad uso tettoia/deposito individuati catastalmente dai mappali 1226 e 1313.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. **230,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40/2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Condizioni generali dell'immobile:

l'abitazione si presenta in condizioni di scarso stato di conservazione. Gli infissi esterni del piano terra sono con telaio in legno colore naturale, doppio vetro e scuri in legno mentre nel piano primo e secondo hanno telaio in alluminio e vetro semplice; gli infissi interni sono in alluminio ad anta singola colore naturale; il portoncino di ingresso è in legno e vetro con apertura ad anta normale; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica; i pavimenti delle camere sono sempre in ceramica; le finiture sono di bassa qualità ed in sufficiente stato di manutenzione. Si evidenzia che non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità



degli impianti. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni solo al piano terra con caldaia marca Rhoss modello IS25 alimentata a metano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'acqua è fornita dalla rete pubblica; l'impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di normale serie.

Per quanto riguarda le strutture, le finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzata l'abitazione che schematicamente si possono riassumere come segue: le murature perimetrali e portanti sono in pietrame rinforzato da iniezioni; i solai di interpiano sono in latero-cemento; la copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno, tavolato e soprastante manto in laterizio (la stessa presenta almeno un punto nella quale sono evidenti le infiltrazioni di acqua piovana); le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate da entrambi i lati e tinteggiate a tempera. Esternamente le superficie risultano intonacate al civile e tinteggiate; i davanzali e le soglie sono in marmo.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda a destinazione residenziale piano terra mq. 76 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione residenziale piano primo mq. 72 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione residenziale piano secondo mq. 35 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione accessoria (soffitta) piano secondo mq. 37 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione terrazza piano primo mq. 6 (arrotondati);
- superficie lorda a destinazione terrazza piano secondo mq. 4 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, pari a 0,50 per gli accessori (soffitta) e pari a 0,25 per terrazze, balconi, simili.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra residenziale	sup reale lorda	1,00	76,00	€ 300,00
piano primo residenziale	sup reale lorda	1,00	72,00	€ 300,00
piano secondo residenziale	sup reale lorda	1,00	35,00	€ 300,00
piano secondo accessoria	sup reale lorda	0,50	18,50	€ 300,00



piano primo terrazza	sup reale lorda	0,25	1,50	€ 300,00
piano secondo terrazza	sup reale lorda	0,25	1,00	€ 300,00
<b>204,00</b>				

**Accessori:**

A

1. DEPOSITO Identificato al n. 1226-1313  
 Posto al piano T-1  
 Sviluppa una superficie complessiva di 112 mq  
 Destinazione urbanistica: A0  
 Valore a corpo: € **4.800**  
 Note: depositi di scarsa qualità costruttiva in completo stato di abbandono (rischio di crollo).

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione e le difficoltà del mercato immobiliare della zona, di attribuire un valore all'abitazione di €/mq. 300,00.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Travesio;

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2021 -  
Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: TRAVESIO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PEDEMONTANA E MONTANA CON  
FRAZIONI MINORI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo min. €/mq. 450,00 - max  
€/mq. 600,00.

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A.: NON rilevabile per Comune di Travesio (PN);

F.I.A.P.: NON rilevabile per Comune di Travesio (PN).

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso DEPOSITO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra residenziale	76,00	€ 300,00	€ 22.800,00
piano primo residenziale	72,00	€ 300,00	€ 21.600,00
piano secondo residenziale	35,00	€ 300,00	€ 10.500,00
piano secondo accessoria	18,50	€ 300,00	€ 5.550,00
piano primo terrazza	1,50	€ 300,00	€ 450,00
piano secondo terrazza	1,00	€ 300,00	€ 300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.200,00
Valore Corpo	€ 61.200,00
Valore Accessori	€ 4.800,00
Valore complessivo intero	€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.000,00



**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso DEPOSITO	204,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 9.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.100,00





Beni in **Travesio (PN)**  
Località/Frazione **Usago**  
Via G. Mazzini

**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.**

residenziale sito in frazione: **Usago, Via di Sotto e Via G. Mazzini**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

sezione censuaria Travesio, foglio 19, particella 501, qualità vigneto, classe U, superficie catastale mq. 140, reddito dominicale: € 0,87, reddito agrario: € 0,47

Derivante da: Atto del 17/12/2002 Pubblico ufficiale DIBENEDETTO SALVATORE Sede



SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 1045 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14946.1/2002  
Reperto PI di PORDENONE in atti dal 23/12/2002

Confini: nord: mapp. 499; ovest: mapp. 498-1377; sud mapp. 1379; est: via G. Mazzini.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

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

Il terreno è ubicato nel Comune di Travesio (PN) in Via G. Mazzini, in località Usago, distante circa 5 km. dal centro comunale. La zona non offre servizi base quali alimentari, scuola, ufficio postale, ecc. se non spostandosi nel capoluogo.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale/agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo a 8 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Travesio>.

**Attrazioni storiche:** <https://it.wikipedia.org/wiki/Travesio>.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro [REDACTED]

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di RED SEA SPV SRL contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabili.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** non ci sono millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

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

**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

##### 15.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

##### 15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR N. 03/Pres. del 07-01-2000 e successive varianti
Zona omogenea:	"A" - di interesse storico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato 3



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è un piccolo terreno di forma regolare presumibilmente utilizzato un tempo ad orto, con giacitura pianeggiante, ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione stimata di cui al lotto 001, pertanto situato in frazione Usago di Travesio, in Via G. Mazzini. Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona residenziale "A" - di interesse storico ambientale del P.R.G. del Comune di Travesio. Alla data dei sopralluoghi (15/02/2022-08/07/2022) il terreno si presentava allo stato incolto di abbandono. Premesso che il valore dei terreni dipende dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre quelle intrinseche sono specifiche del bene oggetto di stima, i principali fattori estrinsechi presi in considerazione sono stati i caratteri topografici come la conformazione della zona pianeggiante, che incide sulle opere di sistemazione ed i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate mentre i principali fattori intrinsechi presi in considerazione sono stati la posizione rispetto ai centri abitati, ai corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.), la viabilità poderale, l'indirizzo produttivo, l'ordinamento colturale, la presenza di vincoli, servitù attive e passive.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.



Superficie complessiva di circa mq. **140,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza del terreno, la superficie lorda è stata rilevata sia dalla visura catastale che dalle risultanze del sopralluogo ed è la seguente: superficie lorda mq. 140.

Il coefficiente utilizzato è pari ad 1.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno destinato ad orto incolto	sup reale lorda	1,00	140,00	€ 4,00
			<b>140,00</b>	

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Inoltre si valutano tutti gli elementi in precedenza descritti e le condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso, l'ubicazione e le difficoltà del mercato immobiliare della zona di attribuire un valore al terreno di €/mq. 4,00.



**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di Travesio;

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

Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2018 - Dati Pronunciamento  
 Commissione Provinciale Pubblicazione sul BUR n.488 del 17/01/2018.

REGIONE AGRARIA N°: 6

N. 7B COLLINA INTERNA: MEDIO MEDUNA Comuni di: CASTELNOVO DEL FRIULI,  
 CAVASSO NUOVO, FANNA, MEDUNO, PINZANO AL TAGLIAMENTO, TRAVESIO

Valore Agricolo (Euro/Ha) 39.700,00 (orto);

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A.: NON rilevabile per Comune di Travesio (PN);

F.I.A.P.: NON rilevabile per Comune di Travesio (PN).

**16.2 Valutazione corpi:****A. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 560,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno destinato ad orto incolto	140,00	€ 4,00	€ 560,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 560,00
Valore Corpo	€ 560,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 560,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 560,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	residenziale	140,00	€ 560,00	€ 560,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 84,00

Pag. 22 di 23

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**16.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ **476,00**

**Note finali dell'esperto:**

[REDACTED]

**Allegati**

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
- allegato 3: C.D.U., N.T.A. ED ESTRATTO DI P.R.G.C.;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
- allegato 8: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO;
- allegato 9: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
- allegato 10: AGGIORNAMENTO CATASTALE;
- allegato 11: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Data generazione:

02-09-2022 11:09:20

L'Esperto alla stima

**Luca Gaiarin**

