

---

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

promossa da: **Intesa San Paolo S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **47/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti:**

**001 - Civile abitazione con  
annessa corte interna;**

**002 - Civile abitazione con  
annessa corte interna;**

**003 - Pizzeria per asporto**

**Esperto alla stima:** Ing. Antonino Nicita  
**Codice fiscale:** NCTNNN68E08C351R  
**Partita IVA:** 04345800876  
**Studio in:** Via Zara 45 - Pordenone  
**Telefono:** 0434540416  
**Fax:** 0434540416  
**Email:** ing.nicita@gmail.com  
**Pec:** antonino.nicita@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via A. Cardazzo - Budoia (PN) - 33070

**Descrizione zona:** centro storico

**Lotto:** 001 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

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

**Dati Catastali:**

Codice fiscale

foglio 14, particella 540, subalterno 1, indirizzo Via CARDAZZO n. 10, scala, piano T-1-2, comune Budoia, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 138 mq, rendita € 288,70

**Lotto:** 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

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

**Dati Catastali:**

foglio 14, particella 511, subalterno 5, indirizzo Via CARDAZZO, scala, piano T-1, comune Budoia, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 65 mq, rendita € 258,23

**Lotto:** 003 - Pizzeria per asporto

**Corpo:** Pizzeria per asporto

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:**

foglio 14, particella 511, subalterno 7, indirizzo Via CARDAZZO, scala, piano T, comune Budoia, categoria C/1, classe 6, consistenza 42 mq, rendita € 258,23

### 2. Possesso

**Bene:** Via A. Cardazzo - Budoia (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 003 - Pizzeria per asporto

**Corpo:** Pizzeria per asporto

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via A. Cardazzo - Budoia (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

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

**Lotto:** 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

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

**Lotto:** 003 - Pizzeria per asporto

**Corpo:** Pizzeria per asporto

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via A. Cardazzo - Budoia (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo S.p.a.

**Lotto:** 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo S.p.a., Agenzia delle Entrate - Riscossione

**Lotto:** 003 - Pizzeria per asporto

**Corpo:** Pizzeria per asporto

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo S.p.a., Agenzia delle Entrate - Riscossione

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via A. Cardazzo - Budoia (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Pizzeria per asporto

**Corpo:** Pizzeria per asporto

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via A. Cardazzo - Budoia (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Pizzeria per asporto

**Corpo:** Pizzeria per asporto

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via A. Cardazzo - Budoia (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Corpo:** Civile abitazione con annessa corte interna

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Lotto:** 003 - Pizzeria per asporto

**Corpo:** Pizzeria per asporto

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** Via A. Cardazzo - Budoia (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Prezzo da libero:** € 70.176,69

**Lotto:** 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

**Prezzo da libero:** € 78.556,35

**Lotto:** 003 - Pizzeria per asporto

**Prezzo da libero:** € 30.105,11

#### **PREMESSA:**

#### **INQUADRAMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

I beni immobili pignorati comprendono n. 3 unità immobiliari, due di proprietà dell'esecutata ed uno del terzo datore di ipoteca, individuate come segue:

- Civile Abitazione di tipo unifamiliare, sita in Comune di Budoia (PN), in centro storico via San Cardazzo n. 6, 8, consistente in una porzione di fabbricato con annessa corte interna avente superficie di circa 69 mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a circa 141 mq. L'accesso alla corte avviene da via A. Cardazzo n. 6; su tale cortile esiste una servitù di passaggio a favore della particella 539.
- Civile Abitazione di tipo unifamiliare, sita in Comune di Budoia (PN), in centro storico via San Cardazzo n. 15, consistente una porzione di fabbricato con annessa corte interna, avente superficie di circa 128 mq. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a circa 105 mq.
- Pizzeria da Asporto, sita in Comune di Budoia (PN), in centro storico via San Cardazzo n. 13, consistente una porzione di fabbricato al piano terra; superficie commerciale complessiva pari a circa 42 mq.

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:**

Tenendo conto di localizzazione, natura e caratteristiche degli immobili pignorati 1), 2), 3) di cui sopra, sono stati formati n. 3 lotti di vendita.

Lotto 1 comprendente il bene censito al Comune di Budoia foglio 14, particella 540, subalterno 1;  
lotto 2 comprendente il bene censito al Comune di Budoia foglio 14, particella 511, subalterno 5;  
Lotto 3 comprendente il bene censito al Comune di Budoia, foglio 14, particella 511, subalterno 7. L'immobile colpito dal pignoramento in Comune di BUDOIA (PN) identificato al catasto fabbricati foglio 14 particelle 511 sub 6 con variazione della destinazione del 22/02/2010 protocollo PN0033720 (1510.1/2010) variazione da Ufficio a Pizzeria da Asporto, è stato soppresso generando la nuova particella 511 sub 7.

Beni in Budoia (PN)  
Località/Frazione  
Via A. Cardazzo

**Lotto: 001 - Civile abitazione con annessa corte interna**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - NON  
risulta accettazione espressa/tacita in morte di NON risulta accettazione espressa/tacita in  
morte di

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

**Identificativo corpo: Civile abitazione con annessa corte interna.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Budoia (PN) CAP: 33070, Via A.  
Cardazzo n°. 6 e 8**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

- Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Codice fiscale  
foglio 14, particella 540, subalterno 1, indirizzo Via CARDAZZO n. 10,  
piano T-1-2, comune Budoia, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 138 mq,  
rendita € 288,70

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;  
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; VARIAZIONE del  
01/07/1987 in atti dal 02/08/1997 CLSPROG. FIN./96 ART.15 NOT. N.2431 (n. 4626/A.1/1987);  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/07/1987 in atti dal 23/11/1989 VDE (n.  
4626A/1987).

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 535, 538, 539; sud con mapp. 541 e 542; est con mapp.  
539, 541, 1666 e 913; ovest con via A. Cardazzo. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e  
dall'UTE di Pordenone

Note: Il numero civico dell'abitazione è Via CARDAZZO n. 6, 8.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale è difforme allo stato dei  
luoghi per la presenza di una veranda costruita sul poggiolo al piano primo. Lo scrivente ritiene  
tale difformità non essenziale.

Note: lo scrivente non ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale, ritenendo tale

difformità non essenziale.

Informazioni in merito alla conformità catastale: la planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi per la presenza di una veranda costruita sul poggolo al piano primo. Lo scrivente non ha provveduto a redigere una nuova planimetria catastale in quanto ritiene tale difformità non essenziale.

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

l'immobile è situato in una zona centrale del Comune di Budoia.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro Aviano.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Aviano, Pordenone, Sacile;

**Attrazioni paesaggistiche:** il sentiero naturalistico di San Tomè si snoda lungo il versante sudorientale delle Prealpi Carniche Occidentali tra Budoia e Montereale Valcellina.

**Attrazioni storiche:** Cappella di S. Andrea di Budoia, la prima pietra dell'impianto attuale venne posta nel 1795. Al suo interno, di pregio sono i dipinti dell'udinese Lorenzo Bianchi e di Lorenzo Rigo che nel 1895 reali.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Pordenone 16 Km, Stazione Ferroviaria di Sacile 16 Km, Aeroporto di Treviso 70 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: le utenze (acqua, luce, gas) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro Derivante  
da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 06-02-2019  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3446/2531.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro  
Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 28/01/2005  
ai nn. 44215/13185; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/02/2005 ai nn. 2242/446; Importo  
ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; Note: Con atto 10 luglio 2018 rep. 7494,  
racc. 3614 notaio Ettore Morone INTESA SAN PAOLO S.P.A. ha incorporato CASSA DI RISPARMIO  
DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. (ex Friulcassa) con sede in Gorizia, Corso Verdi n° 104 e Direzione  
Generale in Udine, via Del Monte n° 1 (C.F.: 91025940312). Di conseguenza la Cassa si è fusa per  
incorporazione in Intesa San Paolo spa. C.F.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Civile abitazione con annessa corte interna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Lo scrivente Perito ha provveduto alla redazione ed al deposito dell'APE.

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** C.F.

**proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Pordenone, in data 29/07/2004, ai nn. 12754/8493.

Note: Quota 1/4. risulta residente nell'immobile oggetto della presente relazione. Quota 1/4.

**Titolare/Proprietario:** C.E.

C.E.

**proprietario/i ante ventennio al.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Passannante da Sacile (PN), in data 07/11/1960, ai nn. 22822; trascritto a Pordenone, in data 24/11/1960, ai nn. 21890/20136.

**Titolare/Proprietario:** C.F. dal

29/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a Pordenone, in data 21/07/2007, ai nn. 14155/8294.

Note: Quota 3/4. risulta residente nell'immobile oggetto della presente relazione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile (cfr. allegato 6 dichiarazione dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Budoia), per cui lo scrivente Perito Estimatore non può dichiarare la conformità edilizia dell'opera.



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 confermata D.P.R. 0160/Pres del 30/07/2014 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	in parte in Zona A03 - Zona dei cortili antichi edifici soggetti a ristrutturazione e in parte in Zona A07 - Aree libere inedificabili
Norme tecniche di attuazione:	Zona A0.3 (Edifici soggetti a ristrutturazione) Ferma restando la definizione di legge dell'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 4, co. 1, lett. c), della L.R. 19/2009) con l'esclusione di demolizione totale e con la possibilità di ampliamento (art. 38, co. 3, della L.R. 19/2009) che qui si intende richiamata, si specifica quanto segue. Il Piano con questa categoria individua aree, edifici ed insiemi di edifici che per la loro configurazione contribuiscono a costituire l'impianto urbanistico originario. Le aree individuate si riferiscono ad ambiti dove gli interventi del dopo terremoto (1976) hanno avuto una parziale attuazione e quindi esiste un patrimonio edilizio ancora da recuperare. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie e sagome preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati: - alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi; - alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari. Quando si devono eseguire lavori che comportano la demolizione parziale delle murature esterne in pietra esistenti la ricostruzione deve avvenire recuperando la pietra originaria riposta in opera lavorata a faccia – a – vista. Le pareti in linea alla strada non possono essere demolite tranne quelle previste espressamente dal piano e quelle costruite totalmente o parzialmente in epoca recente con materiali diversi dalla pietra locale, per le quali deve essere poi eseguita la

ricostruzione sullo stesso allineamento originario. Negli edifici aventi il "Vincolo di facciata" non sono ammesse demolizioni totali della parete, ma solo quelle derivanti dalle demolizioni interne indispensabili per l'adeguamento delle altezze dei piani abitabili o agibili e per la chiusura e/o per la formazione di fori (apertura di porte, portoni e finestre) secondo la regola forometrica caratteristica del luogo. L'inserimento di elementi strutturali (pilastri), di elementi accessori (canne fumarie, elementi di impianti tecnologici) che non possono essere realizzati nascosti dal parametro esterno in pietra, dovranno essere rivestiti da intonaco e la facciata dovrà risultare rappezzata in modo tale che l'intonaco e la pietra a vista conseguano ad un disegno d'insieme geometrico e armonico. Sono consentite le canne fumarie in rame. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Queste opere dovranno comunque essere eseguite nel rispetto delle indicazioni e precisazioni del presente Piano. Non possono essere autorizzati o concessi interventi che riguardano opere parziali non finalizzate alla eliminazione degli elementi architettonici in evidente contrasto con i valori storico - culturali della zona (si fa riferimento alla eliminazione, ove esistono, di oscuranti avvolgibili in P.V.C o simili, alle coperture in lamiera o eternit o tegole alla marsigliese ecc. o altri materiali estranei al luogo). Quando l'intervento riguarda una porzione del fabbricato (sempre nel rispetto di quanto detto sopra) deve essere garantita la stabilità dell'intero edificio. Le parti non comprese nell'intervento potranno far parte di un secondo lotto lavori che dovrà risultare integrato con l'esistente. Gli interventi possono prevedere anche lo svuotamento dell'edificio, con sostituzione dei solai e della copertura, lo spostamento di setti, pilastri e della muratura interna, e non oltre la demolizione con ricostruzione di una parete esterna, per le case in linea o a schiera, e di due pareti esterne per le case isolate. Anche se non segnalati dal piano, tutti gli archi in pietra e i relativi portoni in legno devono essere tutelati da ogni intervento. Quelli attualmente chiusi da muratura o nascosti dall'intonaco dovranno essere ripuliti e riportati alla vista in tutta la loro dimensione e valore architettonico. Nel caso in cui il portone ad arco ha perso la sua funzione di accesso carraio per

	<p>diventare la vetrata di un vano abitabile, deve essere lasciata libera la sua profondità di spalla o stipite prima di introdurre il serramento. Sono consentiti gli ampliamenti igienico funzionali da realizzare oltre che nelle aree individuate come A.O.6., in sopraelevazione nel rispetto della tipologia edilizia e del valore storico ambientale del fabbricato. Nel progetto di ampliamento si dovrà tenere conto dei fabbricati circostanti, specie se segnalati con vincolo di facciata, per non alterare i rapporti complessivi della cortina edilizia. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito solo nei casi di dimostrata necessità per il nucleo familiare, e nei casi in cui esiste un piano "granaio" o "soffitta", con illuminazione con finestra, e ci sia il rispetto dei parametri di cui all'art.39 della L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli edifici che non si trovano posizionati sul fronte della strada pubblica, gli ampliamenti in sopraelevazione sono consentiti anche se non esiste un Piano "Granaio" o "Soffitta" purché con l'ampliamento non si supera l'altezza degli edifici contermini. Zona A0.7 (Aree libere inedificabili); E' costituita dalle aree libere inedificabili, integrate fra ambiente naturale e beni storico – artistico – culturali, non compromesse dall'edificazione. La tutela proposta è indirizzata alla conservazione dei caratteri originari e ogni intervento ambientale dovrà essere realizzato in armonia con il sistema ecologico del sito. Negli edifici, che si affacciano su queste aree, possono essere realizzate porticati accorpate al fabbricato principale, scale esterne (già esistenti da recuperare, o di nuova costruzione per ricomporre la facciata priva di valore storico-culturale), pavimentazioni pedonali e/o carraie per connettere l'edificio con l'ambiente costruito e naturale esistente intorno. E' ammesso l'ampliamento in aderenza per motivi igienico-sanitari degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc (volume urbanistico) e 20 mq di SC. Sono consentiti i fabbricati accessori di cui all'art. 13 delle presenti NTA. Sono consentite le colture ad orto in quanto già esistenti e presenti nella tradizione locale. I percorsi pedonali e carrai esistenti in pietra o in sasso dovranno essere recuperati. I nuovi percorsi dovranno essere costruiti con materiali, forme e dimensioni caratteristici del luogo.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non specificato
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato
Altro:	Norme specifiche di tutela per l'edificio in oggetto Art 50. Fronti di interesse storico Sono indicati nelle tavole di zonizzazione (scala 1/2000) al fine di tutelare alcuni fronti da interventi che possono alterare i valori storici, costruttivi, o ambientali, si prescrive una particolare attenzione in fase attuativa. Il vincolo viene segnalato per le facciate aventi le seguenti caratteristiche: 1. facciata con presenza di elementi architettonici di pregio (cornici in pietra, archi in pietra, decorazioni, ecc.); 2. forometrica originaria composta secondo le regole architettoniche tradizionali; 3. facciata di edificio o muro di cinta con presenza di murature in pietra lavorata a faccia a vista di particolare interesse architettonico e ambientale; A seconda della categoria di intervento in cui ricade la costruzione, sono definite le opere ammissibili in fase attuativa.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile (cfr. allegato 6 dichiarazione dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Budoia), per cui lo scrivente Perito Estimatore non può dichiarare la conformità urbanistica dell'opera.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Civile abitazione con annessa corte interna**

L'immobile è ubicato in via A. Cardazzo n. 6, 8 del Comune di Budoia. L'immobile consiste in una civile abitazione di tipo unifamiliare (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 7).

L'immobile è composto da: una sala da pranzo, una cucina, tre camere, più accessori (ingresso, due bagni, due corridoi, un ripostiglio, una veranda) e da un corte interna.

Al piano terra sono ubicati:

a) l'ingresso che ha una superficie netta di circa 7,7 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n°. 8 alla 10);

b) Il ripostiglio che ha una superficie netta di circa 3,0 mq (cfr. allegato 5a foto n° 38).

Al piano primo sono ubicati:

- a) il corridoio che ha una superficie netta di circa 4,9 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n° 11 alla 12);
- b) la camera che ha una superficie netta di circa 13,8 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n° 13 alla 14);
- c) la sala da pranzo che ha una superficie netta di circa 19,3 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n° 15 alla 18);
- d) la cucina che ha una superficie netta di circa 12,3 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n° 19 alla 20);
- e) la veranda che ha una superficie netta di circa 4,1 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n° 21, 22);
- f) il bagno che ha una superficie netta di circa 1,7 mq (cfr. allegato 5a foto n° 23, 24);
- g) il poggiolo che ha una superficie netta di circa 6,3 mq (cfr. allegato 5a foto n° 25, 26).

Al piano secondo sono ubicati:

- a) la camera 1 che ha una superficie netta di circa 13,4 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n° 28, 29);
- b) la camera 2 che ha una superficie netta di circa 18,5 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n° 30 alla 31).
- c) il bagno che ha una superficie netta di circa 5,9 mq (cfr. allegato 5a foto n° 32, n° 33);
- d) il corridoio che ha una superficie netta di circa 4,4 mq (cfr. allegato 5a foto n° 34, 35);
- e) il terrazzo che ha una superficie netta di circa 14,5 mq (cfr. allegato 5a foto n° 36, 37).

L'altezza utile degli ambienti è di circa 2,7 m al piano terra (ingresso), di circa 2,5 m al piano primo e di circa 2,4 m al piano secondo.

Fa parte dell'immobile una corte interna avente superficie di circa 69 mq. L'accesso alla corte avviene da via A. Cardazzo n. 6 (cfr. allegato 5 foto dalla n° 4 alla 5); su tale cortile esiste una servitù di passaggio a favore della particella 539.

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito anteriormente al 1967, e successivamente ristrutturato nel 1987; ha struttura portante in muratura, esposizione a nordest, a nordovest e sudovest. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - - Stato Civile: coniugato - Regime

Patrimoniale: comunione -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva dell'abitazione di circa mq **153**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6, 8 di Via A. Cardazzo; ha un'altezza utile interna di circa m. di circa 2,7 m al piano terra e di circa 2,5 m al piano primo e di circa 2,4 al piano secondo

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in sufficienti condizioni.

• Finiture interne ed impianti:

1) l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata:

- a) in mattonelle di ceramica (ambienti: cucina, camera, bagni, corridoi);
- b) in tavole di legno (ambiente sala da pranzo);
- c) in moquette (ambienti: camera 1 e camera 2).

Gli infissi interni, in mediocri condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno, fatta eccezione per un infisso in alluminio nel locale cucina, e sono in mediocri condizioni e non sono dotati di vetrocamera. Gli impianti elettrico, idrico non sono dotati di certificati di conformità.

L'immobile è dotato di:

- a) impianto di riscaldamento; è costituito da una caldaia murale a gas metano (marca Savio, modello



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra, primo e secondo	superf. esterna lorda	1,00	128,00	€ 730,00
Corte	sup reale netta	0,10	2,50	€ 730,00
Corte	sup reale netta	0,02	0,88	€ 730,00
poggiolo al piano primo, e terrazza al piano secondo	superf. esterna lorda	0,35	7,35	€ 730,00
veranda al piano primo	superf. esterna lorda	0,60	2,46	€ 730,00

**141,19****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre-2018

Zona: Budoia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

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

## 1) Metodo analitico (I)

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

## 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

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

**Elenco fonti:**

Catasto di Budoia;

Ufficio tecnico di Budoia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano, Budoia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate:

Budoia - zona centrale capoluogo; abitazioni di tipo economico in stato normale: min=€/mq 600,00; max=€/mq 800,00; medio=€/mq 700,00;

2) Borsino immobiliare FIMAA :

Budoia - zona centrale - abitazioni usate:

min= €/mq 500,00; max=€/mq 1.100,00; medio= €/mq 800,00 (prezzo medio di immobili in vendita); applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita: medio=€/mq 680,00;

3) Borsino Immobiliare.it :

Budoia - zona centrale - abitazioni di tipo economico:

min=€/mq 537,00 (ubicazione di minor pregio); max=€/mq 805,00 (ubicazione di maggior pregio); medio=€/mq 671,00;

4) Immobiliare.it :

Budoia - zona indistinta:

medio=€/mq 959,00 (prezzo medio di immobili in vendita);

applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:

medio=C/mq 815,15;

5) Mercato-Immobiliare.info:

Budoia - zona indistinta:

medio=€/mq 918,00 (prezzo medio immobili in vendita); applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita: medio=€/mq 780,30;

Dalla comparazione tra i dati risultati disponibili di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) di cui sopra, si desume il parametro unitario medio indicativo varia tra €/mq 671,00 ed €/mq 815,00, con una media totale pari a circa €/mq 730,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): 730 €/mq.



**8.2 Valutazione corpi:****Civile abitazione con annessa corte interna. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.454,96, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra, primo e secondo	128,00	€ 730,00	€ 93.440,00
Corte	2,50	€ 730,00	€ 1.825,00
Corte	0,88	€ 730,00	€ 642,40
poggiolo al piano primo, e terrazza al piano secondo	7,35	€ 730,00	€ 5.365,50
veranda al piano primo	2,46	€ 730,00	€ 1.795,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.068,70
stato di conservazione, finiture e dotazioni di impianti detrazione del 20.00%	€ -20.613,74
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 103.333,33
vetustà detrazione del 20.00%	€ -20.666,67
Valore corpo	€ 82.560,81
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 82.560,81
Valore complessivo diritto e quota	€ 82.560,81

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione con annessa corte interna	Abitazione di tipo economico [A3]	141,19	€ 82.560,81	€ 82.560,81

**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%)	€ 12.384,12
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:	€ 70.176,69
---	-------------

## Lotto: 002 - Civile abitazione con annessa corte interna

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No – NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di \_\_\_\_\_ NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di \_\_\_\_\_

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

**Identificativo corpo: Civile abitazione con annessa corte interna.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Budoia (PN) CAP: 33070, Via A. Cardazzo n°. 15**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - -

Stato Civile: nubile

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Budoia mi comunicava che:

e che nulla è pervenuto

rispetto al cambiamento del suo stato civile.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ foglio

14, particella 511, subalterno 5, indirizzo Via CARDAZZO, scala, piano T-1, comune Budoia, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 65 mq, rendita € 258,23

Derivante da: VARIAZIONE del 22/06/2004 protocollo n. PN0083590 in atti dal 22/06/2004 CON CORTE ESCLUSIVA (n. 5737.1/2004); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2003 protocollo n. 49959 in atti dal 28/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2181.1/2003); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2003 protocollo n. 49959 in atti dal 28/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2181.1/2003); VARIAZIONE del 17/07/2001 protocollo n. 130475 in atti dal 17/07/2001 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2718.1/2001);ex particella 511 sub 4 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2000 protocollo n. 154178 in atti dal 29/09/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2632.1/2000); VARIAZIONE del 11/02/1999 in atti dal 11/02/1999 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI UFFICIO ABITAZIONE (n. A00022.1/1999);ex particelle 511 sub 1,2,3 VARIAZIONE del 21/06/1995 in atti dal 02/02/1999 ACCERTAMENTO E CLS RICHIESTA DI ALLINEAMENTO PROT.1005/98 NOTIFICA 75/99 (n. 1784/A.3/1995);VARIAZIONE del 21/06/1995 in atti dal 08/07/1995 DIVISIONE (n. 1784/A.1/1995); ex particella 511 VARIAZIONE del 06/05/1992 in atti dal 21/05/1992 AMPLIAMENTO (n. 1933.1/1992);VARIAZIONE del 30/12/1986 in atti dal 21/05/1992 VSI (n. 6809.1/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 1035 e con con via A. Cardazzo; sud con mapp. 509 e 510; est con con via A. Cardazzo; ovest con mapp. 510, 1035. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Note: Il numero civico dell'abitazione è Via CARDAZZO n.15.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi per la spostamento di una porta interna nel locale ripostiglio al piano primo e la realizzazione di una piccola tettoia nella corte. Lo scrivente ritiene tali difformità non essenziali.

Note: Lo scrivente non ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale ritenendo tali difformità non essenziali.

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

l'immobile è situato in una zona centrale del Comune di Budoia.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro Aviano.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Aviano, Pordenone, Sacile;

**Attrazioni paesaggistiche:** il sentiero naturalistico di San Tomè si snoda lungo il versante sudorientale delle Prealpi Carniche Occidentali tra Budoia e Montereale Valcellina.

**Attrazioni storiche:** Cappella di S. Andrea di Budoia, la prima pietra dell'impianto attuale venne posta nel 1795. Al suo interno, di pregio sono i dipinti dell'udinese Lorenzo Bianchi e di Lorenzo Rigo che nel 1895 reali.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Pordenone 16 Km, Stazione Ferroviaria di Sacile 16 Km, Aeroporto di Treviso 70 Km

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: le utenze (acqua, luce, gas) non sono attive, l'immobile si presenta arredato solo per quanto riguarda il vano ripostiglio al piano primo in cui vi sono dei pensili ed elettrodomestici da cucina.

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro Derivante  
da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 06-02-2019  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3446/2531.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro  
Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 28/01/2005  
ai nn. 44215/13185; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/02/2005 ai nn. 2242/446; Importo  
ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; Note: Con atto 10 luglio 2018 rep. 7494,  
racc. 3614 notaio Ettore Morone INTESA SAN PAOLO S.P.A. ha incorporato CASSA DI RISPARMIO  
DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. (ex Friulcassa) con sede in Gorizia, Corso Verdi n° 104 e Direzione  
Generale in Udine, via Del Monte n° 1 (C.F.: 91025940312). Di conseguenza la Cassa si è fusa per  
incorporazione in Intesa San Paolo spa. C.F.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro A  
rogito di Equitalia Friuli Venezia Giulia Spa con sede in Udine (UD) in data 05/08/2010 ai nn.

101060/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/08/2010 ai nn. 12869/2586; Importo ipoteca: € 67.051,10; Importo capitale: € 33.525,55; Note: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n. 14, c.f. 13756881002, subentrata, dal 1° luglio 2017, a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi anche processuali delle Società del Gruppo Equitalia ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legge 22 ottobre 2016, n. 193 (convertito con modificazioni dalla Legge 225/2016).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro A rogito di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano (MI) in data 25/03/2015 ai nn. 371/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2015 ai nn. 3569/550; Importo ipoteca: € 159.876,98; Importo capitale: € 79.938,49; Note: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n. 14, c.f. 13756881002, subentrata, dal 1° luglio 2017, a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi anche processuali delle Società del Gruppo Equitalia ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legge 22 ottobre 2016, n. 193 (convertito con modificazioni dalla Legge 225/2016).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Civile abitazione con annessa corte interna

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Lo scrivente Perito ha provveduto alla redazione ed al deposito dell'APE.

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

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

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** C.F.

**proprietario/i ante ventennio** al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Simone Gerardi da Aviano, in data 13/03/1975, ai nn. 39150; trascritto a Pordenone, in data 24/03/1975, ai nn. 1948/1761.

**Titolare/Proprietario:** C.F.

C.F.

C.F.

**proprietario/i ante ventennio** al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 14/11/2003, ai nn. 84/994; trascritto a Pordenone, in data

10/04/2004, ai nn. 6023/4001.

Note: quota 1/3 Piena Proprietà ciascuno, in morte di  
C.F.

**Titolare/Proprietario:**

C.F.

C.F.

C.F.

dal 18/10/2004 al

28/01/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 20/12/2004, ai nn. 4/1011; trascritto a Pordenone, in data 28/02/2005, ai nn. 3460/2339.

Note: quota 1/9 piena proprietà per ciascuna. Successione in morte di  
C.F.

**Titolare/Proprietario:**

C.F.

dal 28/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gerardi Gaspare, in data 28/01/2005, ai nn. 44214/13184; trascritto a Pordenone, in data 08/02/2005, ai nn. 2240/1522.

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 145

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile

Numero pratica: n. 390/89

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE SERVIZIO IGIENICO INTERNO

Presentazione in data 12/07/1989 al n. di prot. n. 3005

NOTE: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile

Numero pratica: n. 037/95

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DA NEGOZIO AD UFFICIO

NOTE: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile

### 15.1 *Conformità edilizia:*

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

Informazioni in merito alla conformità edilizia: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile (cfr. allegato 6 dichiarazione dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Budoia), per cui lo scrivente Perito Estimatore non può dichiarare la conformità edilizia dell'opera.

### 15.2 *Conformità urbanistica*

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 confermata D.P.R. 0160/Pres del 30/07/2014 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	in parte in Zona A03 - Zona dei cortili antichi edifici soggetti a ristrutturazione e in parte in Zona A07 - Aree libere inedificabili
Norme tecniche di attuazione:	Zona A0.3 (Edifici soggetti a ristrutturazione) Ferma restando la definizione di legge dell'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 4, co. 1, lett. c), della L.R. 19/2009) con l'esclusione di demolizione totale e con la possibilità di ampliamento (art. 38, co. 3, della L.R. 19/2009) che qui si intende richiamata, si specifica quanto segue. Il Piano con questa categoria individua aree, edifici ed insiemi di edifici che per la loro configurazione contribuiscono a costituire l'impianto urbanistico originario. Le aree individuate si riferiscono ad ambiti dove gli interventi del dopo terremoto (1976) hanno avuto una parziale attuazione e quindi esiste un patrimonio edilizio ancora da recuperare. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie e sagome preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati: - alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi; - alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari. Quando si devono eseguire lavori che comportano la demolizione parziale delle murature esterne in pietra esistenti la ricostruzione deve avvenire recuperando la pietra originaria riposta in opera lavorata a faccia - a - vista. Le pareti in linea alla strada non possono essere demolite tranne quelle previste espressamente dal piano e quelle costruite totalmente o parzialmente in epoca recente con materiali diversi dalla pietra locale, per le quali deve essere poi eseguita la ricostruzione sullo stesso allineamento originario. Negli edifici aventi il "Vincolo di facciata" non sono ammesse demolizioni totali della parete, ma solo quelle derivanti dalle demolizioni interne indispensabili per l'adeguamento delle altezze dei piani abitabili o

	<p>agibili e per la chiusura e/o per la formazione di fori (apertura di porte, portoni e finestre) secondo la regola forometrica caratteristica del luogo. L'inserimento di elementi strutturali (pilastri), di elementi accessori (canne fumarie, elementi di impianti tecnologici) che non possono essere realizzati nascosti dal parametro esterno in pietra, dovranno essere rivestiti da intonaco e la facciata dovrà risultare rappezzata in modo tale che l'intonaco e la pietra a vista conseguano ad un disegno d'insieme geometrico e armonico. Sono consentite le canne fumarie in rame. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Queste opere dovranno comunque essere eseguite nel rispetto delle indicazioni e precisazioni del presente Piano. Non possono essere autorizzati o concessi interventi che riguardano opere parziali non finalizzate alla eliminazione degli elementi architettonici in evidente contrasto con i valori storico – culturali della zona (si fa riferimento alla eliminazione, ove esistono, di oscuranti avvolgibili in P.V.C o simili, alle coperture in lamiera o eternit o tegole alla marsigliese ecc. o altri materiali estranei al luogo). Quando l'intervento riguarda una porzione del fabbricato (sempre nel rispetto di quanto detto sopra) deve essere garantita la stabilità dell'intero edificio. Le parti non comprese nell'intervento potranno far parte di un secondo lotto lavori che dovrà risultare integrato con l'esistente. Gli interventi possono prevedere anche lo svuotamento dell'edificio, con sostituzione dei solai e della copertura, lo spostamento di setti, pilastri e della muratura interna, e non oltre la demolizione con ricostruzione di una parete esterna, per le case in linea o a schiera, e di due pareti esterne per le case isolate. Anche se non segnalati dal piano, tutti gli archi in pietra e i relativi portoni in legno devono essere tutelati da ogni intervento. Quelli attualmente chiusi da muratura o nascosti dall'intonaco dovranno essere ripuliti e riportati alla vista in tutta la loro dimensione e valore architettonico. Nel caso in cui il portone ad arco ha perso la sua funzione di accesso carraio per diventare la vetrata di un vano abitabile, deve essere lasciata libera la sua profondità di spalla o stipite prima di introdurre il serramento. Sono consentiti gli ampliamenti igienico funzionali da realizzare oltre che nelle aree individuate come A.O.6., in sopraelevazione nel rispetto della tipologia edilizia e del valore storico ambientale del fabbricato. Nel progetto di ampliamento si dovrà tenere conto dei fabbricati circostanti, specie se</p>
--	--

	<p>segnalati con vincolo di facciata, per non alterare i rapporti complessivi della cortina edilizia. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito solo nei casi di dimostrata necessità per il nucleo familiare, e nei casi in cui esiste un piano "granaio" o "soffitta", con illuminazione con finestra, e ci sia il rispetto dei parametri di cui all'art.39 della L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli edifici che non si trovano posizionati sul fronte della strada pubblica, gli ampliamenti in sopraelevazione sono consentiti anche se non esiste un Piano "Granaio" o "Soffitta" purché con l'ampliamento non si supera l'altezza degli edifici contermini. Zona A0.7 (Aree libere inedificabili); E' costituita dalle aree libere inedificabili, integrate fra ambiente naturale e beni storico – artistico – culturali, non compromesse dall'edificazione. La tutela proposta è indirizzata alla conservazione dei caratteri originari e ogni intervento ambientale dovrà essere realizzato in armonia con il sistema ecologico del sito. Negli edifici, che si affacciano su queste aree, possono essere realizzate porticati accorpati al fabbricato principale, scale esterne (già esistenti da recuperare, o di nuova costruzione per ricomporre la facciata priva di valore storico-culturale), pavimentazioni pedonali e/o carraie per connettere l'edificio con l'ambiente costruito e naturale esistente intorno. E' ammesso l'ampliamento in aderenza per motivi igienico-sanitari degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc (volume urbanistico) e 20 mq di SC. Sono consentiti i fabbricati accessori di cui all'art. 13 delle presenti NTA. Sono consentite le colture ad orto in quanto già esistenti e presenti nella tradizione locale. I percorsi pedonali e carrai esistenti in pietra o in sasso dovranno essere recuperati. I nuovi percorsi dovranno essere costruiti con materiali, forme e dimensioni caratteristici del luogo.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non specificato
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato



**Note sulla conformità:**

**Informazioni in merito alla conformità edilizia: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile (cfr. allegato 6 dichiarazione dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Budoia), per cui lo scrivente Perito Estimatore non può dichiarare la conformità urbanistica dell'opera.**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Civile abitazione con annessa corte interna**

L'immobile è ubicato in via A. Cardazzo n. 15 del Comune di Budoia. L'immobile consiste in una civile abitazione di tipo unifamiliare (cfr. allegato 5b foto da n°. 1 al n°. 6).

L'immobile è composto da: una stanza, una sala da pranzo, due camere, più accessori (ingresso, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, una veranda) e da un corte interna.

Al piano terra sono ubicati:

- a) l'ingresso che ha una superficie netta di circa 6,8 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 7 alla 9 e n°. 12);
- b) la stanza che ha una superficie netta di circa 14,5 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 10 alla 11).

Al piano primo sono ubicati:

- a) la sala che da pranzo ha una superficie netta di circa 13,4 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 13 alla 14);
- b) il ripostiglio ha una superficie netta di circa 4,7 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 15 alla 16);
- c) il corridoio che ha una superficie netta di circa 11,1 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 17 alla 18);
- d) la camera 1 che ha una superficie netta di circa 12,4 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 19 alla 20);
- e) la camera 2 che ha una superficie netta di circa 12,1 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 21 alla 22);
- f) il bagno che ha una superficie netta di circa 4,3 mq (cfr. allegato 5b foto n°.23, 24);
- g) la veranda che ha una superficie netta di circa 3,0 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°.25, 26);
- h) il balcone che ha una superficie netta di circa 6,0 mq (cfr. allegato 5b foto n°.27, 28).

l'altezza utile degli ambienti è di circa 2.7 m al piano terra (ingresso) e di circa 2.65 m al piano primo.

Fa parte dell'immobile una corte interna avente superficie di circa 128 mq. L'accesso alla corte avviene dalla stanza al piano terra di via A. Cardazzo n. 15 (cfr. allegato 5b foto dalla n°.4 alla 5).

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito anteriormente il 1967, e successivamente ristrutturato nel 1995, ha struttura portante in muratura, esposizione a nordest e sudovest.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

- Stato Civile:

nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **235,20**

E' posto al piano: terra, primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15 di Via A. Cardazzo; ha un'altezza utile interna di circa m. di circa 2.7 m al piano terra e di circa 2.65 m al piano primo

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



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra e primo	superf. esterna lorda	1,00	98,00	€ 730,00
Giardino	sup reale netta	0,10	2,50	€ 730,00
Giardino	sup reale netta	0,02	2,06	€ 730,00
Veranda al piano primo	superf. esterna lorda	0,60	1,92	€ 730,00
superficie accessoria Balcone	superf. esterna lorda	0,25	1,50	€ 730,00

**105,98****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre-2018

Zona: Budoia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

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

## 1) Metodo analitico (I)

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

## 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

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

**Elenco fonti:**

Catasto di Budoia;

Ufficio tecnico di Budoia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano, Budoia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) desunti dalle fonti risultate disponibili:

3) Osservatorio Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate:

Budoia - zona centrale capoluogo e borgate conurbate, tra cui Dardago; abitazioni di tipo economico in stato normale: min=€/mq 600,00; max=€/mq 800,00; medio=€/mq 700,00;

4) Borsino immobiliare FIMAA :

Budoia - zona centrale - abitazioni usate:

min= €/mq 500,00; max=€/mq 1.100,00; medio= €/mq 800,00 (prezzo medio di immobili in vendita); applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita: medio=€/mq 680,00;

6) Borsino Immobiliare.it :

Budoia - zona centrale - abitazioni di tipo economico:

min=€/mq 537,00 (ubicazione di minor pregio); max=€/mq 805,00 (ubicazione di maggior pregio); medio=€/mq 671,00;

7) Immobiliare.it :

Budoia - zona indistinta:

medio=€/mq 959,00 (prezzo medio di immobili in vendita);

applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:

medio=C/mq 815,15;

8) Mercato-Immobiliare.info:

Budoia - zona indistinta:

medio=€/mq 918,00 (prezzo medio immobili in vendita); applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita: medio=€/mq 780,30;

Dalla comparazione tra i dati risultati disponibili di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) di cui sopra, si desume il parametro unitario medio indicativo varia tra €/mq 671,00 ed €/mq 815,00, con una media totale pari a circa €/mq 730,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): 730 €/mq.

**16. Valutazione corpi:**

**Civile abitazione con annessa corte interna. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.838,48, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano terra e primo	98,00	€ 730,00	€ 71.540,00
Giardino	2,50	€ 730,00	€ 1.825,00
Giardino	2,06	€ 730,00	€ 1.503,80
Veranda al piano primo	1,92	€ 730,00	€ 1.401,60
superficie accessoria Balcone	1,50	€ 730,00	€ 1.095,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.365,40
Stato di conservazione, finiture e dotazioni di impianti aumento del 20.00%			€ 15.473,08
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 76.666,67
Stato di conservazione, finiture e dotazioni di impianti tecnologici aumento			€ 15.333,33
Valore corpo			€ 92.419,24
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.419,24
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.419,24

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione con annessa corte interna	Abitazione di tipo economico [A3]	105,98	€ 92.419,24	€ 92.419,24

**16. 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%)	€ 13.862,89
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.556,35
---	-------------

## Lotto: 003 - Pizzeria per asporto

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - NON

risulta accettazione espressa/tacita in morte di  
pressa/tacita in morte di

NON risulta accettazione es-

### 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Pizzeria per asporto.

Negozi, botteghe [C1] sito in Budoia (PN) CAP: 33070, Via A. Cardazzo n°. 13

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Stato Civile: nubile

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: L'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Budoia mi comunicava che che:

al cambiamento del suo stato civile. e nulla è pervenuto rispetto

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

foglio

14, particella 511, subalterno 7, indirizzo Via CARDAZZO, scala, piano T, comune Budoia, categoria C/1, classe 6, consistenza 42 mq, rendita € 258,23

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2011 protocollo n. PN0063000 in atti dal 22/02/2011 VARIAZIONE Di CLASSAMENTO (n. 30073.1/2011); VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/02/2010 protocollo n. PN0033720 in atti dal 22/02/2010 UFFICIOPIZZERIA PER ASPORTO (n. 1510.1/2010); ex particella 511 sub 6 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2002 protocollo n. 134609 in atti dal 17/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9151.1/2002); VARIAZIONE del 17/07/2001 protocollo n. 130475 in atti dal 17/07/2001 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2718.1/2001);ex particella 511 sub 4 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2000 protocollo n. 154178 in atti dal 29/09/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2632.1/2000);VARIAZIONE del 11/02/1999 in atti dal 11/02/1999 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI UFFICIO ABITAZIONE (n. A00022.1/1999);ex particelle 511 sub 1,2,3 VARIAZIONE del 21/06/1995 in atti dal 02/02/1999 ACCERTAMENTO E CLS RICHIESTA DI ALLINEAMENTO PROT.1005/98 NOTIFICA 75/99 (n. 1784/A.3/1995);VARIAZIONE del 21/06/1995 in atti dal 08/07/1995 DIVISIONE (n. 1784/A.1/1995); ex particella 511 VARIAZIONE del 06/05/1992 in atti dal 21/05/1992 AMPLIAMENTO (n. 1933.1/1992);VARIAZIONE del 30/12/1986 in atti dal 21/05/1992 VSI (n. 6809.1/1986); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: Il lotto confina a: nord con mapp. 1035 e con con via A. Cardazzo; sud con mapp. 509 e 510; est con con via A. Cardazzo2; ovest con mapp. 510, 1035. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale è difforme allo stato dei

luoghi per le modifiche apportate alla parete interna (chiusura di una porta e modifica della forma). Lo scrivente ritiene tali difformità non essenziali.

Note: Lo scrivente non ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale ritenendo tali difformità non essenziali.

**Note generali: L'immobile colpito dal pignoramento in Comune di BUDOIA (PN) identificato al catasto fabbricati foglio 14 particelle 511 sub 6 con variazione della destinazione del 22/02/2010 protocollo PN0033720 (1510.1/2010) variazione da Ufficio a Pizzeria da Asporto, è stato soppresso generando la nuova particella 511 sub 7.**

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

l'immobile è situato in una zona centrale del Comune di Budoia.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro Aviano.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Aviano, Pordenone, Sacile;

**Attrazioni paesaggistiche:** il sentiero naturalistico di San Tomè si snoda lungo il versante sudorientale delle Prealpi Carniche Occidentali tra Budoia e Montereale Valcellina.

**Attrazioni storiche:** Cappella di S. Andrea di Budoia, la prima pietra dell'impianto attuale venne posta nel 1795. Al suo interno, di pregio sono i dipinti dell'udinese Lorenzo Bianchi e di Lorenzo Rigo che nel 1895 reali.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria Pordenone 16 Km, Stazione Ferroviaria di Sacile 16 Km, Aeroporto di Treviso 70 Km

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro Derivante  
da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone notificato il 06-02-2019  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2019 ai nn. 3446/2531.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa San Paolo S.p.a. contro  
Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 28/01/2005  
ai nn. 44215/13185; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/02/2005 ai nn. 2242/446; Importo  
ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00; Note: Con atto 10 luglio 2018 rep. 7494,  
racc. 3614 notaio Ettore Morone INTESA SAN PAOLO S.P.A. ha incorporato CASSA DI RISPARMIO  
DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. (ex Friulcassa) con sede in Gorizia, Corso Verdi n° 104 e Direzione  
Generale in Udine, via Del Monte n° 1 (C.F.: 91025940312). Di conseguenza la Cassa si è fusa per  
incorporazione in Intesa San Paolo spa. C.F.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro A  
rogito di Equitalia Friuli Venezia Giulia Spa con sede in Udine (UD) in data 05/08/2010 ai nn.

101060/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/08/2010 ai nn. 12869/2586; Importo ipoteca: € 67.051,10; Importo capitale: € 33.525,55; Note: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n. 14, c.f. 13756881002, subentrata, dal 1° luglio 2017, a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi anche processuali delle Società del Gruppo Equitalia ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legge 22 ottobre 2016, n. 193 (convertito con modificazioni dalla Legge 225/2016).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro A rogito di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano (MI) in data 25/03/2015 ai nn. 371/9115; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2015 ai nn. 3569/550; Importo ipoteca: € 159.876,98; Importo capitale: € 79.938,49; Note: Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n. 14, c.f. 13756881002, subentrata, dal 1° luglio 2017, a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi anche processuali delle Società del Gruppo Equitalia ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legge 22 ottobre 2016, n. 193 (convertito con modificazioni dalla Legge 225/2016).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Pizzeria per asporto

## 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

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

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Lo scrivente Perito ha provveduto alla redazione ed al deposito dell'APE.

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

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

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** C.F.  
**proprietario/i ante ventennio** al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Simone Gerardi da Aviano, in data 13/03/1975, ai nn. 39150; trascritto a Pordenone, in data 24/03/1975, ai nn. 1948/1761.

**Titolare/Proprietario:** C.F.  
 C.F.  
 C.F.  
**proprietario/i ante ventennio** al. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 14/11/2003, ai nn. 84/994; trascritto a Pordenone, in data 10/04/2004, ai nn. 6023/4001.



Note: quota 1/3 Piena Proprietà ciascuno, in morte di  
C.F.

**Titolare/Proprietario:**

C.F.

C.F.

C.F.

dal 18/10/2004 al

28/01/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 20/12/2004, ai nn. 4/1011; trascritto a Pordenone, in data 28/02/2005, ai nn. 3460/2339.

Note: quota 1/9 piena proprietà per ciascuna. Successione in morte di  
C.F.

**Titolare/Proprietario:**

C.F.

dal 28/01/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gerardi Gaspare, in data 28/01/2005, ai nn. 44214/13184; trascritto a Pordenone, in data 08/02/2005, ai nn. 2240/1522.

## **23. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. 145

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile

Numero pratica: n. 390/89

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE SERVIZIO IGIENICO INTERNO

Presentazione in data 12/07/1989 al n. di prot. n. 3005

NOTE: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile

Numero pratica: n. 037/95

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DA NEGOZIO AD UFFICIO

NOTE: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile

### **23.1 Conformità edilizia:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il seguente esito: documentazione irreperibile (cfr. allegato 6 dichiarazione dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Budoia), per cui lo scrivente Perito Estimatore non può dichiarare la conformità edilizia dell'opera.

### **23.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 2 del 08.04.2014 confermata D.P.R. 0160/Pres del 30/07/2014 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	in parte in Zona A03 - Zona dei cortili antichi edifici soggetti a ristrutturazione e in parte in Zona A07 - Aree libere inedificabili
Norme tecniche di attuazione:	Zona A0.3 (Edifici soggetti a ristrutturazione) Ferma restando la definizione di legge dell'intervento di ristrutturazione edilizia (art. 4, co. 1, lett. c), della L.R. 19/2009) con l'esclusione di demolizione totale e con la possibilità di ampliamento (art. 38, co. 3, della L.R. 19/2009) che qui si intende richiamata, si specifica quanto segue. Il Piano con questa categoria individua aree, edifici ed insiemi di edifici che per la loro configurazione contribuiscono a costituire l'impianto urbanistico originario. Le aree individuate si riferiscono ad ambiti dove gli interventi del dopo terremoto (1976) hanno avuto una parziale attuazione e quindi esiste un patrimonio edilizio ancora da recuperare. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie e sagome preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati: - alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi; - alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti all'aumento del numero delle unità immobiliari. Quando si devono eseguire lavori che comportano la demolizione parziale delle murature esterne in pietra esistenti la ricostruzione deve avvenire recuperando la pietra originaria riposta in opera lavorata a faccia - a - vista. Le pareti in linea alla strada non possono essere demolite tranne quelle previste espressamente dal piano e quelle costruite totalmente o parzialmente in epoca recente con materiali diversi dalla pietra locale, per le quali deve essere poi eseguita la ricostruzione sullo stesso allineamento originario. Negli edifici aventi il "Vincolo di facciata" non sono ammesse demolizioni totali della parete, ma solo quelle derivanti dalle demolizioni interne indispensabili per l'adeguamento delle altezze dei piani abitabili o agibili e per la chiusura e/o per la formazione di fori

	<p>(apertura di porte, portoni e finestre) secondo la regola forometrica caratteristica del luogo. L'inserimento di elementi strutturali (pilastri), di elementi accessori (canne fumarie, elementi di impianti tecnologici) che non possono essere realizzati nascosti dal parametro esterno in pietra, dovranno essere rivestiti da intonaco e la facciata dovrà risultare rappezzata in modo tale che l'intonaco e la pietra a vista conseguano ad un disegno d'insieme geometrico e armonico. Sono consentite le canne fumarie in rame. Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Queste opere dovranno comunque essere eseguite nel rispetto delle indicazioni e precisazioni del presente Piano. Non possono essere autorizzati o concessi interventi che riguardano opere parziali non finalizzate alla eliminazione degli elementi architettonici in evidente contrasto con i valori storico – culturali della zona (si fa riferimento alla eliminazione, ove esistono, di oscuranti avvolgibili in P.V.C o simili, alle coperture in lamiera o eternit o tegole alla marsigliese ecc. o altri materiali estranei al luogo). Quando l'intervento riguarda una porzione del fabbricato (sempre nel rispetto di quanto detto sopra) deve essere garantita la stabilità dell'intero edificio. Le parti non comprese nell'intervento potranno far parte di un secondo lotto lavori che dovrà risultare integrato con l'esistente. Gli interventi possono prevedere anche lo svuotamento dell'edificio, con sostituzione dei solai e della copertura, lo spostamento di setti, pilastri e della muratura interna, e non oltre la demolizione con ricostruzione di una parete esterna, per le case in linea o a schiera, e di due pareti esterne per le case isolate. Anche se non segnalati dal piano, tutti gli archi in pietra e i relativi portoni in legno devono essere tutelati da ogni intervento. Quelli attualmente chiusi da muratura o nascosti dall'intonaco dovranno essere ripuliti e riportati alla vista in tutta la loro dimensione e valore architettonico. Nel caso in cui il portone ad arco ha perso la sua funzione di accesso carraio per diventare la vetrata di un vano abitabile, deve essere lasciata libera la sua profondità di spalla o stipite prima di introdurre il serramento. Sono consentiti gli ampliamenti igienico funzionali da realizzare oltre che nelle aree individuate come A.O.6., in sopraelevazione nel rispetto della tipologia edilizia e del valore storico ambientale del fabbricato. Nel progetto di ampliamento si dovrà tenere conto dei fabbricati circostanti, specie se segnalati con vincolo di facciata, per non alterare i</p>
--	--

	<p>rapporti complessivi della cortina edilizia. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito solo nei casi di dimostrata necessità per il nucleo familiare, e nei casi in cui esiste un piano "granaio" o "soffitta", con illuminazione con finestra, e ci sia il rispetto dei parametri di cui all'art.39 della L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. Per gli edifici che non si trovano posizionati sul fronte della strada pubblica, gli ampliamenti in sopraelevazione sono consentiti anche se non esiste un Piano "Granaio" o "Soffitta" purché con l'ampliamento non si supera l'altezza degli edifici contermini. Zona A0.7 (Aree libere inedificabili); E' costituita dalle aree libere inedificabili, integrate fra ambiente naturale e beni storico – artistico – culturali, non compromesse dall'edificazione. La tutela proposta è indirizzata alla conservazione dei caratteri originari e ogni intervento ambientale dovrà essere realizzato in armonia con il sistema ecologico del sito. Negli edifici, che si affacciano su queste aree, possono essere realizzate porticati accorpati al fabbricato principale, scale esterne (già esistenti da recuperare, o di nuova costruzione per ricomporre la facciata priva di valore storico-culturale), pavimentazioni pedonali e/o carraie per connettere l'edificio con l'ambiente costruito e naturale esistente intorno. E' ammesso l'ampliamento in aderenza per motivi igienico-sanitari degli edifici esistenti fino ad un massimo di 150 mc (volume urbanistico) e 20 mq di SC. Sono consentiti i fabbricati accessori di cui all'art. 13 delle presenti NTA. Sono consentite le colture ad orto in quanto già esistenti e presenti nella tradizione locale. I percorsi pedonali e carrai esistenti in pietra o in sasso dovranno essere recuperati. I nuovi percorsi dovranno essere costruiti con materiali, forme e dimensioni caratteristici del luogo.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non specificato
Rapporto di copertura:	non specificato
Altezza massima ammessa:	non specificato
Volume massimo ammesso:	non specificato

Informazioni in merito alla conformità edilizia: l'accesso agli atti al Comune di Budoia ha avuto il

seguinte esito: documentazione irreperibile (cfr. allegato 6 dichiarazione dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Budoia), per cui lo scrivente Perito Estimatore non può dichiarare la conformità urbanistica dell'opera.

#### Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto Pizzeria per asporto

l'immobile è ubicato in via A. Cardazzo n. 13 del Comune di Budoia. L'immobile consiste in un negozio con due vetrine ed ingresso da via A. Cardazzo (cfr. allegato 5c foto da n° 1 al n° 6).

L'immobile è composto da: un vano adibito a punto vendita pizze per asporto, da un laboratorio, più accessori (un locale spogliatoio - wc).

In particolare:

a) il vano adibito a punto vendita pizze per asporto ha una superficie netta di circa 19,8 mq (cfr. allegato 5c foto dalla n° 7 alla 9 e n° 12);

b) il laboratorio ha una superficie netta di circa 17,1 mq (cfr. allegato 5c foto dalla n° 10 alla 13);

c) il locale spogliatoio - wc ha una superficie netta di circa 3,4 mq (cfr. allegato 5c foto dalla n° 16 alla 17).

L'altezza utile degli ambienti è di circa 2.7 m.

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito anteriormente il 1967, e successivamente ristrutturato nel 1995, ha struttura portante in muratura, esposizione a nordest e sudovest.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

- Stato Civile:

nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13 di Via A. Cardazzo; ha un'altezza utile interna di circa 2.7 m.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: i prospetti dell'immobile sono in discrete condizioni.

Finiture interne ed impianti: l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata: in mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni, in discrete condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, sono alcuni in alluminio e sono in discrete condizioni e non sono dotati di vetrocamera. L'impianto elettrico, idrico non sono dotati di certificati di conformità.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione del negozio è da definirsi nel complesso discreto.

La data di costruzione non è certa sembra ante 1930, nessun documento edilizio è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Budoia (cfr. allegato 6).



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24. Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

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

#### 1) Metodo analitico (I)

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

#### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

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

#### Elenco fonti:

Catasto di Budoia;

Ufficio tecnico di Budoia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano, Budoia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq) desunti dalle fonti risultate disponibili:

#### 1) Osservatorio Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate:

Budoia - zona centrale capoluogo; negozi in stato normale: min=€/mq 700,00; max=€/mq 1.000,00; medio=€/mq 850,00;

#### 2) Borsino immobiliare FIMAA :

Budoia - zona centrale - negozi usate:

min= €/mq 600,00; max=€/mq 1.000,00; medio= €/mq 800,00 (prezzo medio di immobili in vendita); applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita: medio=€/mq 680,00;

#### 3) Borsino Immobiliare.it :

Budoia - zona centrale - negozi :

min=€/mq 760,00 (ubicazione di minor pregio); max=€/mq 984,00 (ubicazione di maggior pregio); medio=€/mq 872,00;

Dalla comparazione tra i dati risultati disponibili di cui ai punti 1), 2), 3) di cui sopra, si desume il parametro unitario medio indicativo varia tra €/mq 680,00 ed €/mq 872,00, con una media totale pari a circa €/mq 800,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): 800 €/mq.

**24. Valutazione corpi:****Pizzeria per asporto. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.280,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie al piano terra	€ 33.600,00	€ 800,00	€ 33.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 33.600,00
stato di conservazione, finiture e dotazioni di impianti aumento del 5.00%	€ 1.680,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 35.555,56
Valore corpo	€ 35.417,78
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 35.417,78
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.417,78

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Pizzeria per asporto	Negozi, botteghe [C1]	42,00	€ 35.417,78	€ 35.417,78

**24. 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%)	€ 5.312,67
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**24. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.105,11
---	-------------

**Allegati**

- 1) Documentazione ufficio del territorio:
  - a) una planimetria catastale della casa unifamiliare in via A. Cardazzo n. 8;
  - b) una planimetria catastale della casa unifamiliare in via A. Cardazzo n. 15;
  - c) una planimetria catastale del negozio in via A. Cardazzo n. 13.
  - d) una porzione del foglio di mappa;
  - e) tre visure storiche del catasto fabbricati.
  - f) una visura storica del catasto terreni;
- 2) documenti inviati:
  - a) richiesta atti Anagrafe del Comune di Budoia;
  - b) richiesta atti Anagrafe del Comune di Serina;
  - c) richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Budoia;
  - d) richiesta atti Agenzia delle Entrate;
- 3) due verbali di sopralluogo;



- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica:
  - a) via A. Cardazzo n. 8;
  - b) via A. Cardazzo n. 15;
  - c) via A. Cardazzo n. 13;
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
  - a) una dichiarazione dell'ufficio urbanistica ed edilizia privata;
  - b) un estratto del PRG.
- 7) copia semplice dell'atto di provenienza:
  - a) via A. Cardazzo 8;
  - b) via A. Cardazzo 13-15.
- 8) documenti rilasciati:
  - a) un documento rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Budoia;
  - b) un documento rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Serine;
  - c) un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
- 9) documentazione energetica:
  - a) una copia dell'attestato di prestazione energetica via A. Cardazzo 8;
  - b) una copia dell'attestato di prestazione energetica via A. Cardazzo 15;
  - c) una copia dell'attestato di prestazione energetica via A. Cardazzo 13;
  - d) una copia della ricevuta di deposito via A. Cardazzo 8;
  - e) una copia della ricevuta di deposito via A. Cardazzo 15;
  - f) una copia della ricevuta di deposito via A. Cardazzo 13;
- 10) tre ispezioni ipotecarie;
- 11) copia della relazione con omissione dati sensibili.

Pordenone, 08-10-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonino Nicita**