



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CCCCCCCCCC

contro: ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVV



N° Gen. Rep. **97/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**



Lotti
001 – Negozio
002 – Appartamento
003 – Deposito



Esperto alla stima: Ing. Alberto Dell'Agnolo
Codice fiscale: DILLRT89E31L424B
Partita IVA: 01936860939
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: +393407863732
Email: albertodellagnolo@gmail.com
Pec: alberto.dellagnolo@ingpec.eu





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1 - Istrago - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001 – Negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: ZZZZZZZZZZZZ Ccccccc (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVV (CF 000000000000), foglio 22, particella 59, subalterno 3, indirizzo Via Giulia 1, piano T, comune Spilimbergo, categoria C/1, classe 5, consistenza 57 mq, superficie 79 mq, rendita Euro 759,50

Lotto: 002 – Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVV (CF 000000000000), foglio 22, particella 59, subalterno 4, indirizzo Piazza Regina Margherita 3, piano 1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 163 mq, rendita Euro 464,81

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

1. ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVV (CF 000000000000), foglio 22, particella 59, subalterno 5, indirizzo Piazza Regina Margherita 3, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 3, consistenza 48 mq, superficie 80 mq, rendita Euro 71,89,
2. ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVV (CF 000000000000), foglio 22, particella 442, indirizzo Piazza Regina Margherita 3, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita Euro 22,72

2. Possesso

Bene: Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1 - Istrago - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001 – Negozio

Possesso: Libero

Lotto: 002 – Appartamento

Possesso: Libero

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

Possesso: Libero





3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1 - Istrago - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001 – Negozio

Lotto: 002 – Appartamento

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1 - Istrago - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001 – Negozio

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

Lotto: 002 – Appartamento

Creditori Iscritti:

CCCCCCCCC, BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA, Madia Spa Società a Socio Unico



5. Comproprietari

Beni: Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1 - Istrago - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001 – Negozio

Lotto: 002 – Appartamento

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1 - Istrago - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001 – Negozio

Lotto: 002 – Appartamento

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1 – Istrago – Spilimbergo (PN)

Lotto: 001 – Negozio

Lotto: 002 – Appartamento

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

Continuità delle trascrizioni: Non specificato





8. Prezzo

Bene: Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1 - Istrago - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001 – Negozio

Prezzo base d'asta da libero: € 29.811,50

Lotto: 002 – Appartamento

Prezzo base d'asta da libero: € 61.446,80

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

Prezzo base d'asta da libero: € 27.090,00

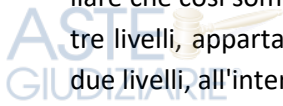


Premessa



Il sottoscritto Dell'Agnolo ing. Alberto, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n.1481, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott. Antonio Albenzio in data 14 Gennaio 2025 nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relazione quanto segue:

in data 17 Febbraio 2025 veniva tentato un primo accesso, negato dalla mancata presenza della parte esecutata, e pertanto in data in data 17 Marzo 2025 si è compiuto un accesso forzoso al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, seguito poi da un ulteriore sopralluogo alle coperture effettuato in data 26 Marzo 2025. In tali occasioni, alla costante presenza del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie al compendio immobiliare che così sommariamente si identifica: immobile adibito a negozio sito al piano terra di una palazzina di tre livelli, appartamento sito ai piani 1 e 2 della stessa palazzina, deposito sito in un immobile a parte, su due livelli, all'interno della corte pertinenziale.





Beni in **Spilimbergo (PN)**
Frazione **Istrago**
Piazza Regina Margherita 3 e Via Giulia 1



Lotto: 001 - Negozio

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:

Negozi, botteghe [C1] sito in Spilimbergo, frazione Istrago, Via Giulia 1



Quota e tipologia del diritto

1/1 di ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVV- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVV (CF 000000000000), foglio 22, particella 59, subalterno 3, indirizzo Via Giulia 1, piano T, comune Spilimbergo, categoria C/1, classe 5, consistenza 57 mq, superficie 79 mq, rendita Euro 759,50

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2012 - UU Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 9990 n. 11 registrato in data 04/01/2013 - SUCCESSIONE DI AAAAAAAAAAAAAAAAAA Voltura n. 103.1/2013 - Pratica n. PN0001442 in atti dal 07/01/2013

Confini: Nord: via Giulia, Sud: mapp. 60, Ovest: mapp. 58, Est: Piazza Regina Margherita



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si ravvisa che non vi è corrispondenza tra la ditta catastale di tutti gli immobili, che risultano essere in capo a tre soggetti, e la proprietà denunciata in Conservatoria dei Registri Immobiliari. Questo perché, siccome la continuità delle trascrizioni non era garantita, l'eredità è stata trascritta con riferimento all'unico soggetto che l'aveva accettata, ovvero la sig.ra ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVV.

Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA di cambio intestazione immobili

Pratica di variazione catastale: € 100,00



Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato sviluppato su tre livelli il cui piano terra è destinato a negozio/esercizio commerciale, con vetrine, tre ingressi sulla pubblica via e retro ingresso su vano scale. Il fabbricato risulta libero.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristoranti, Supermarket

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni storiche: Scuola dei mosaicisti del Friuli, Castello di Spilimbergo, Duomo di Santa Maria Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus P18, P29, P51, P26, P27. 10 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Negozi, botteghe [C1] sito in Spilimbergo (PN), Via Giulia 1 - Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; A rogito di Notaio SSSSSSSSSSSS in data 22/06/2005 ai nn. 57334/12137; Registrato a Maniago in data 27/06/2005 ai nn. 576/1; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2005 ai nn. 10900/8519; Importo ipoteca: € 255.000; Importo capitale: € 170.000;

Note: Siccome la madre era debitrice – non datore d’ipoteca - l’ipoteca è a nome della madre

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MMMMMMMM Società a Socio Unico contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 25/09/2013 ai nn. 8061; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 5.566,64.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CCCCCCCCCC contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone in data 03/06/2024 ai nn. 1460.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Spilimbergo (PN), Via Giulia 1

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G : 482,00 KWh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica redatto dal sottoscritto C.T.U. su incarico del G.E. Scadenza 28/03/2035

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV (CF 000000000000) **ad oggi (attuali proprietari).** In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 04/01/2013, ai nn. PN0001442.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2012 - UU Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 9990 n. 11 registrato in data 04/01/2013 - SUCCESSIONE DI

GGGGGGGGGGGG Voltura n. 104.1/2013 - Pratica n. PN0001442 in atti dal 07/01/2013

Titolare/Proprietario: ZZZZZZZZZZZZ **proprietaria ante ventennio** al **30/09/1975** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio aaaaaaaaaaaaaa, in data 30/09/1975, ai nn. 43300; trascritto a Pordenone, in data 23/10/1975, ai nn. 6838/6121.

Titolare/Proprietario: UUUUUUUUUUUUUU **proprietario ante ventennio** al **27/07/1984** . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio aaaaaaaaaaaaaa, in data 27/07/1984, ai nn. 76421; trascritto a Pordenone, in data 20/08/1984, ai nn. 8598/7193.

Titolare/Proprietario: UUUUUUUUUUUUUUUU (CF GCMMLL41D45I904E) dal 30/09/1975 al 05/01/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio aaaaaaaaaaaaaa, in data 30/09/1975, ai nn. 43300; trascritto a Pordenone, in data 23/10/1975, ai nn. 6838/6121.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Istrago, Via Giulia 1

Numero pratica: 42/78T
 Intestazione: UUUUUUUUUUU
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 21/03/1979 al n. di prot. 42/78T
 Agibilità in data 07/05/1981 al n. di prot. 42/78T

Numero pratica: 232/75
 Intestazione: UUUUUUUUUUUUU
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: ristrutturazione e ampliamento fabbricato
 Oggetto: Ristrutturazione
 Presentazione in data 05/11/1975 al n. di prot. 232/75
 Rilascio in data 12/12/1975 al n. di prot. 232/75

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio, Appartamento, Deposito.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Il seguente capitolo è comune per tutti i tre lotti oggetto di perizia, tutti ricadenti nella stessa area urbanistica in cui vige lo stesso Piano Regolatore Generale:

Negozi, botteghe [C1]
 Abitazione di tipo economico [A3]
 Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale - VARIANTE n.49
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 6 del 18/01/2018

Zona omogenea:	Zona Omogenea B1b
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.8 Norme sulle destinazioni d'uso, parcheggi stanziali e di relazione comuni alle zone omogenee A , B e C.</p> <p>1. Nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, e delle indicazioni specifiche, di cui agli articoli successivi, nelle zone omogenee A, B e C sono consentite, in quanto complementari e compatibili con la finalità eminentemente residenziale delle zone stesse, le destinazioni d'uso sottoelencate:</p> <p>a. destinazioni residenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza; - autorimesse collegate alle residenze; <p>b. destinazioni accessorie delle funzioni residenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> - depositi di superficie non superiore alla residenza cui sono funzionalmente collegati; - serre di limitate dimensioni per coltivazioni hobbistiche; - voliere, gazebi, pergolati, barbecue; - piscine, campi da tennis e altre attrezzature sportive per uso privato per il tempo libero; - cortili, aree verdi, parchi, giardini ecc.; <p>c. destinazioni complementari delle funzioni residenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività agricole hobbistiche o per limitate produzioni rapportate alle esigenze familiari; - piccoli allevamenti di animali da cortile, o ricoveri per animali domestici rapportati alle esigenze familiari e compatibili con le disposizioni sanitarie; <p>d. destinazioni terziarie e di servizio</p> <ul style="list-style-type: none"> - commercio al dettaglio (esercizi commerciali di piccolo e medio dettaglio aventi singolarmente superficie di vendita inferiore a 400 mq); - depositi e magazzini funzionalmente autonomi; - ristoranti, bar, alberghi, locande; - locali di divertimento e di spettacolo compatibili, per tipologia ed afflusso di pubblico, con la destinazione prevalentemente residenziale della zona; - attività direzionali in genere, uffici pubblici e privati, banche; - studi professionali; - servizi e attrezzature pubbliche e/o private di interesse pubblico; - scuole private; - sedi ed uffici di associazioni (sportive, culturali, politiche, sindacali, ecc.); - luoghi di culto ed attrezzature di carattere religioso; <p>e. destinazioni produttive</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività artigianali di servizio alle funzioni residenziali; - depositi e magazzini di piccole dimensioni collocabili in edifici con tipologia edilizia omogenea a quella residenziale. <p>2. La compatibilità delle attività diverse dalla residenza presenti, o da realizzare, nelle zone A, B e C va considerata, volta per volta, in rapporto ai fattori che rendono tali attività complementari e compatibili con la destinazione residenziale di tali zone, ovvero conflittuali con le stesse in rapporto a vari fattori quali:</p>

- la generazione di flussi di traffico e le difficoltà di accesso;
- la rumorosità prodotta all'esterno degli edifici;
- le emissioni di polveri, fumi e di odori in atmosfera;
- l'esigenza di decoro connessa con le funzioni abitative.

3. Le attività diverse dalla residenza nelle zone A, B e C potranno essere ospitate unicamente in fabbricati aventi tipologia assimilabile a quella degli edifici residenziali. Saranno pertanto da escludersi fabbricati di deposito, laboratorio o destinati ad attività commerciali, aventi tipologia industriale. Non saranno consentiti silos, volumi tecnologici, depositi a cielo aperto di attrezzature o materiali destinati alla lavorazione o alla vendita.

4. Nel rispetto dei parametri indicati dalle norme di zona, sarà consentita la costruzione di manufatti isolati, di servizio, per autorimesse o depositi, a confine della privata, purché:

- l'altezza a confine di proprietà privata, non sia superiore a ml 3,00;
- il manufatto non abbia altezza media superiore a ml 3,50;
- la copertura, che non potrà essere praticabile, venga realizzata in tegole laterizie, o materiali per forma e colore similari.
- la tipologia e i materiali impiegati siano consoni al contesto residenziale dell'ambito interessato.

5. Tutti i progetti relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti delle costruzioni esistenti dovranno indicare appositi spazi per parcheggi stanziali nella misura di 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ampliamento dell'esistente e di ristrutturazione edilizia nel caso di demolizione e ricostruzione.

6. Nel caso di edifici di nuova realizzazione aventi superfici da destinare ad esercizi commerciali al dettaglio, si dovranno prevedere superfici destinate a parcheggi di relazione nella misura di:

- 30 mq di parcheggio ogni 100 mq di superfici di vendita nel caso che tali edifici ricadano nelle zone A e B1, nell'ambito del lotto di pertinenza o in prossimità dello stesso entro un raggio di ml 200 di percorso;
- 60 mq di parcheggio ogni 100 mq di superfici di vendita nel caso che tali edifici ricadano nelle zone B2, B3, B4 e B5, nell'ambito del lotto di pertinenza o in prossimità dello stesso entro un raggio di ml 100 di percorso.

7. Nel rispetto dei parametri indicati dalle NdiA, in caso di preesistenza nella proprietà privata, contermine di un edificio a confine é comunque consentita, nel rispetto del Codice Civile, l'edificazione in aderenza all'edificio esistente per un'altezza non superiore a quella dello stesso.

Art.13 Zona B1/b - zone semintensive trasformabili

1. La zona B1/b è costituita dagli immobili aventi caratteristiche volumetriche ed insediative di tipo semintensivo, caratterizzati da

un indice di saturazione fondiaria relativamente alto in rapporto al frazionamento fondiario, e per i quali si intende consentire anche la ristrutturazione finalizzata al completamento e manutenzione del tessuto insediativo.

2. Nella zona B1/b il PRGC si attua con procedura diretta.

3. Nella zona B1/b sono consentiti gli interventi di rilevanza sia urbanistica che edilizia, nel rispetto della volumetria esistente.

4. Per ciascuno degli alloggi e per le attività esistenti alla data di adozione del presente piano sono inoltre consentiti interventi di ampliamento (art.63 della LR 52/91) una tantum, nella misura massima di 150 mc e per un incremento massimo della superficie coperta (Q) del 25%, per necessità di adeguamento funzionale degli stessi. Per il solo fine del completamento organico dei fili fissi su fronte strada, anche con lievi interventi di sopraelevazione e allineamenti funzionali sarà consentito aumentare l'intervento una tantum di 150 mc di altri 50 mc. Tali ampliamenti, che potranno essere realizzati anche in corpo di fabbrica isolato, non potranno portare al superamento:

- dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,00 mc/mq ;
- del rapporto di copertura di 0,6 mq/mq;
- dell'altezza media degli edifici latitanti nel caso di tipologia a schiera o in linea.

5. Nel caso di lotti saturi, o prossimi alla saturazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto dal comma precedente, saranno comunque consentiti ampliamenti, una tantum, in misura non superiore al 5% della superficie utile esistente, degli edifici costruiti antecedentemente all'adozione della variante n.19 al PRGC.

6. Gli ampliamenti consentiti dai precedenti commi dovranno osservare le norme sulle distanze prescritte dal Codice Civile. Nel caso di pareti finestrate, dovrà essere osservata la distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti finestrate di edifici antistanti che abbiano altezza superiore a ml 3,00, fatta eccezione per le sopraelevazioni.

7. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno tendere alla riorganizzazione ed all'accorpamento dei volumi presenti, rispettando criteri di continuità tipologica con l'edilizia tradizionale (continuità della tipologia di copertura, dei fori architettonici, degli aggetti, del trattamento delle superfici, ecc.).

8. Nei casi in cui si intenda trasformare i rustici esistenti in edifici residenziali (non essendo per tali interventi applicabile l'incremento di cubatura di cui al comma 4), sarà comunque consentito, nel rispetto dei parametri di distanza e di affaccio del Codice Civile, l'eventuale incremento di cubatura, o l'intervento di sopraelevazione delle coperture, derivante dalla necessità di adeguare le altezze dei solai o dei piani di calpestio alle norme della LR 44/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – vedi note
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,6 mq/mq
Altezza massima ammessa:	altezza media degli edifici latitanti nel caso di tipologia a schiera o in linea
Residua potenzialità edificatoria:	SI : 150 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note (vincolo urbanistico):

Vincolo Galasso

Art.46 Area fluviale - Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

1. L'area fluviale comprende gli alvei e le dirette pertinenze funzionali dei corsi d'acqua inseriti nell'elenco delle acque pubbliche che presentano caratteristiche ambientali e valenza idraulica tale da necessitare una normativa di tutela specifica. In tali aree ricadono anche le zone umide, anche qualora non direttamente connesse al corso d'acqua.

2. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e la loro valenza, per tipologie di intervento, sono stabilite dal RD 25/07/1904 n.523 (Polizia delle acque pubbliche). Esse variano da 4,00 ml a 10,00 ml dalla sponda del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine, a seconda delle caratteristiche dell'opera da eseguire, come elencate nella sottostante tabella, ed hanno valore al di fuori delle zone residenziali.

tab. / fasce di rispetto dei corsi d'acqua - RD 25/07/1904 n.523 :

- Sommovimento del terreno con qualsiasi mezzo
- Piantagione colturale di essenze arboree o arbustive
- Infissione di pali per condotte elettriche

ml 4,00

- Esecuzione di scavi
- Realizzazione di costruzioni
- Predisposizione di tralicci per condotte elettriche
- Realizzazione di pozzi tubolari

ml 10,00

3. Nell'area fluviale gli interventi devono tendere al recupero e alla salvaguardia delle caratteristiche naturali ed ambientali degli alvei.

4. È consentito, nel rispetto delle rispettive norme di zona:

- il proseguimento dell'attività agricola, comprese le colture arboree, nelle aree già soggette a tale uso alla data di adozione del presente PRGC;
- la riduzione del flusso idrico dei canali e dei corsi d'acqua;
- le derivazioni e i prelievi per scopi irrigui nei modi e quantità stabilite dagli organi competenti, sempreché non alterino l'equilibrio ecosistemico;

5. Al fine di conservare e/o ricostituire l'ambiente biologico e paesaggistico naturale sono vietate:

- le nuove costruzioni, installazioni, pavimentazioni o interventi atti ad ostacolare i processi di crescita e di attecchimento delle essenze arboree, arbustive ed erbacee autoctone;
 - la trasformazione delle caratteristiche fisico-morfologiche e piano altimetriche dei corsi d'acqua, compresi i solchi di erosione;
 - lo scarico di acque, eccetto quelle meteoriche o depurate, nei canali e nei corsi d'acqua;
 - lo scarico di materiali di qualsiasi tipo e natura nelle incisioni naturali e nei fossi;
 - la realizzazione di infrastrutture energetiche elevate rispetto al piano di campagna;
 - la realizzazione di vasche per piscicoltura;
 - opere di bonifica idraulica e interventi di rilevanza urbanistico ambientale di cui all'art.66 della LR52/91;
 - discariche di rifiuti di qualunque genere.
6. Nell'area fluviale le attività inerenti la gestione delle fasce arboree ripariali è soggetta alla stessa normativa in materia di forestazione in vigore per le zone di bosco.
7. La recintazione dei fondi può essere realizzata esclusivamente con siepi a verde.
8. Le strutture edilizie connesse alla presenza dei corsi d'acqua e ricadenti in area fluviale, quali canalette, strutture di contenimento in pietra sono soggette a conservazione e tutela nel rispetto delle loro caratteristiche storiche. La manutenzione ed il ripristino di opere e manufatti in alveo deve essere realizzata di norma con i criteri dell'ingegneria naturalistica e in modo tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e delle comunità vegetali ripariali presenti.
9. Il Comune potrà dotarsi di un Regolamento degli interventi sulla vegetazione e sulle siepi, avvalendosi delle indicazioni contenute nella "Relazione sui corsi d'acqua" di cui al fascicolo specifico (cfr. Riferimenti e indicazioni, Vegetazione).
10. Gli eventuali impianti di coltivazione e lavorazione di inerti, esistenti o di futura realizzazione potranno venir realizzati secondo le indicazioni di cui all'art.25 delle presenti Norme.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio**

Trattasi di immobile adibito a negozio sito al piano terra della palazzina oggetto di perizia. L'immobile è suddiviso in due vani, collegati tra loro. Entrambi dotati di vetrine, presentano un totale di n. 3 accessi di cui 2 sulla via Giulia e 1 su Piazza Regina Margherita. Le vetrine prevedono anche la chiusura esterna con delle serrande in maglie di ferro.

All'interno del negozio il pavimento è in piastrelle di graniglia di marmo; l'altezza utile dei vani è di mt. 2,90. Una porta sul retro del negozio collega al vano scale, dove si trova un bagno ad uso esclusivo del locale commerciale, installato nel sottoscala, a cui si accede scendendo due gradini.

Gli immobili sono riscaldati da un termoconvettore alimentato ad energia elettrica.

L'impianto elettrico del negozio è dotato di un contatore dedicato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVV - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

È posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il sub. 3;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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: mediocre

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: Laterocemento condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: Calcestruzzo CL 300 Ferro A38 ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: Solai in laterocemento condizioni: buone Note: Solai al piano terra in calcestruzzo, solai dei piani superiori in travetti cementizi tipo "Varese".
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Murature in pietrame misto a mattoni spessore 50 cm coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si tratta di un negozio composto da due vani al piano terra, con vetrine. La consistenza commerciale totale è di 75 mq lordi, con altezza utile interna di 2,90 mt. È presente un bagno di sottoscala, della dimensione di 4 mq circa e di altezza interna utile di 2,50 mt.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio	sup lorda di pavimento	1,00	75,00	€ 500,00
Servizio igienico	sup lorda di pavimento	1,00	4,00	€ 400,00
			79,00	

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Spilimbergo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pordenone, Spilimbergo, Maniago;

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

Commerciale: 775 €/mq

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.



8.2 Valutazione corpi:

Lotto 001 - Negozio.

Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	75,00	€ 500,00	€ 37.500,00
Servizio igienico	4,00	€ 400,00	€ 1.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.100,00
Vetustà fabbricato detrazione del 10.00%			€ -3.910,00
Valore Finale			€ 35.190,00
Valore complessivo intero corpo			€ 35.190,00



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.

€ 5.278,50

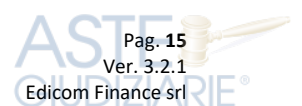
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 29.811,50





Lotto: 002 – Appartamento



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:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Istrago, Piazza Regina Margherita 3



Quota e tipologia del diritto

1/1 di ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVV (CF 000000000000), foglio 22, particella 59, subalterno 4, indirizzo Piazza Regina Margherita 3, piano 1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 163 mq, rendita Euro 464,81

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2012 - UU Sede POR-DENONE (PN) Registrazione Volume 9990 n. 11 registrato in data 04/01/2013 - SUCCESSIONE DI UUUUUUUUUUUUU Voltura n. 103.1/2013 - Pratica n. PN0001442 in atti dal 07/01/2013

Confini: Nord: via Giulia, Sud: mapp. 60, Ovest: mapp. 58, Est: Piazza Regina Margherita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si ravvisa che non vi è corrispondenza tra la ditta catastale di tutti gli immobili, che risultano essere in capo a tre soggetti, e la proprietà denunciata in Conservatoria dei Registri Immobiliari. Questo perché, siccome la continuità delle trascrizioni non era garantita, l'eredità è stata trascritta con riferimento all'unico soggetto che l'aveva accettata, ovvero la sig.ra ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVV.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di cambio intestazione immobili

Pratica di variazione catastale: € 100,00

Oneri Totali: € 100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato sviluppato su tre livelli i cui piani 1 e 2 sono destinati ad uso residenziale. Il fabbricato risulta libero.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristoranti, Supermarket

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni storiche: Scuola dei mosaicisti del Friuli, Castello di Spilimbergo, Duomo di Santa Maria Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus P18, P29, P51, P26, P27. 10 mt



3. STATO DI POSSESSO:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (PN), Piazza Regina Margherita 3. Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; A rogito di Notaio aaaaaaaaaa in data 22/06/2005 ai nn. 57334/12137; Registrato a Maniago in data 27/06/2005 ai nn. 576/1; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2005 ai nn. 10900/8519; Importo ipoteca: € 255.000; Importo capitale: € 170.000;

Note: Siccome la madre era debitrice – non datore d’ipoteca - l’ipoteca è a nome della madre.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MMMMMMMMMMMM Società a Socio Unico contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 25/09/2013 ai nn. 8061; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 5.566,64.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CCCCCCCCCC contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone in data 03/06/2024 ai nn. 1460.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (PN), Piazza Regina Margherita 3

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E : 215,90 kWh/m2anno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica redatto dal sottoscritto C.T.U. su incarico del G.E. Scadenza 28/03/2035

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV (CF 000000000000) **ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 04/01/2013, ai nn. PN0001442.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2012 - UU Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 9990 n. 11 registrato in data 04/01/2013 - SUCCESSIONE DI UUUUUUUUUUUU Voltura n. 104.1/2013 - Pratica n. PN0001442 in atti dal 07/01/2013

Titolare/Proprietario: VVVVVVVVVVVV **proprietaria ante ventennio al 30/09/1975** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio aaaaaaaaaa, in data 30/09/1975, ai nn. 43300; trascritto a Pordenone, in data 23/10/1975, ai nn. 6838/6121.

Titolare/Proprietario: yyyyyyyyyyyyyyyyyy **proprietario ante ventennio al 27/07/1984** . In forza

di Atto di permuta - a rogito di Notaio aaaaaaaaa, in data 27/07/1984, ai nn. 76421; trascritto a Pordenone, in data 20/08/1984, ai nn. 8598/7193.

Titolare/Proprietario: UUUUUUU (CF GCMMLL41D45I904E) dal 30/09/1975 al 05/01/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marzona, in data 30/09/1975, ai nn. 43300; trascritto a Pordenone, in data 23/10/1975, ai nn. 6838/6121.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42/78T
Intestazione: UUUUUUUUU
Tipo pratica: Permesso a costruire
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 21/03/1979 al n. di prot. 42/78T
Agibilità in data 07/05/1981 al n. di prot. 42/78T

Numero pratica: 232/75
Intestazione: UUUUUUUUUUU
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: ristrutturazione e ampliamento fabbricato
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 05/11/1975 al n. di prot. 232/75
Rilascio in data 12/12/1975 al n. di prot. 232/75

Numero pratica: 7
Intestazione: yyyyyyyyyyyyyyyyyyy
Tipo pratica: Domanda per permesso esecuzione lavori edili
Per lavori: sistemazione appartamento al I° piano
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 10/02/1960 al n. di prot. 01908
Rilascio in data 23/02/1960 al n. di prot. 01908

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Vedasi apposito capitolo all'interno della sezione relativa al Lotto 001.

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

Trattasi di unità abitativa che si sviluppa ai piani 1 e 2, oltre che soffitta non abitabile, di un edificio di vecchio impianto ristrutturato nel post terremoto (1979).

Il fabbricato, le cui fondazioni sono continue e con plinti in calcestruzzo, è realizzato con strutture verticali in muratura di pietrame misto a mattoni, con uno spessore totale di 50 cm. I solai sono costruiti parte in laterocemento e parte in legno. Le facciate prospicienti il fronte strada, come anche quella che guarda la corte interna, risultano finite in muratura in pietrame a vista.

L'impianto elettrico dell'immobile è destinato al solo appartamento, si distingue infatti da quello del negozio sottostante, ed è sottotraccia.

L'accesso al fabbricato avviene da ingresso sulla corte di pertinenza, a cui si accede con un cancello pedonale o con un cancello carrabile. Un accesso secondario si ha dal negozio sito al piano terra dell'edificio. La rampa di scale interne in calcestruzzo, rivestite in marmo, portano al pianerottolo di accesso al primo piano. Qui, distribuiti in circa 85,00 mq, si trovano un bagno, la cucina e un salone che affaccia su tre lati.

Al secondo piano vi è la zona notte composta da un ulteriore servizio igienico e tre stanze da letto. Tutti i serramenti sono in legno, con scuri originali da restaurare.

Dal pianerottolo del secondo piano si accede inoltre - tramite una porta finestra in alluminio e vetro, ad una terrazza, parzialmente verandata, all'interno della quale si trova il generatore di calore a gas che alimenta l'appartamento per il riscaldamento (tramite termosifoni) e per produrre l'acqua calda sanitaria.

È comunque presente anche una canna fumaria, oltre agli sfiati di bagni e cucina.

Vi è infine una botola per accedere al sottotetto.

Il tetto ha struttura portante in legno e manto di copertura in tegole, le grondaie sono in lamiera zincata.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite un pozzo settico posizionato nel cortile di proprietà.

N.B. La corte comune è gravata da una servitù di fatto per l'accesso alla corte interna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Superficie complessiva di circa mq **178,00**

È posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il sub. 4;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si tratta di una civile abitazione posta al primo e secondo piano di un fabbricato che ospita al piano terra un negozio, attualmente connesso al vano scale comune. Essa è costituita da:

- Piano primo di 80,00 mq lordi, con altezza utile interna di 2,40 mt.
- Piano secondo della superficie lorda di 80,00 mq avente altezza interna di 2,70 mt. Presenta un terrazzo di circa 8,00 mq



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Primo piano (soggiorno, cucina, servizio igienico)	sup lorda di pavimento	1,00	85,00	€ 480,00
Secondo piano (3 camere e un servizio igienico)	sup lorda di pavimento	1,00	85,00	€ 480,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,30	2,40	€ 480,00

172,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Spilimbergo - Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIO

Tipo di destinazione: Residenziale

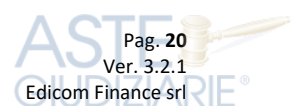
Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 750



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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Spilimbergo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pordenone, Spilimbergo, Maniago;

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

Residenziale: 675 €/mq

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:**Lotto 002 - Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.408,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Primo piano (soggiorno, cucina, servizio igienico)	85,00	€ 480,00	€ 40.800,00
Secondo piano (3 camere e un servizio igienico)	85,00	€ 480,00	€ 40.800,00
Terrazzo	2,40	€ 480,00	€ 1.152,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.752,00
Vetustà dell'immobile detrazione del 12.50%			€ -10.344,00
Valore Finale			€ 72.408,00
Valore complessivo intero			€ 72.408,00

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. € 10.861,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 61.446,80

Lotto: 003 – Deposito/Fienile

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:**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Istrago, Piazza Regina Margherita 3****Quota e tipologia del diritto****1/1 di ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 000000000000

Identificato al catasto Fabbricati:

1. Intestazione: ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV (CF 000000000000), foglio 22, particella 59, subalterno 5, indirizzo Piazza Regina Margherita 3, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 3, consistenza 48 mq, superficie 80 mq, rendita Euro 71,89

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2012 - UU Sede PORDE-NONE (PN) Registrazione Volume 9990 n. 11 registrato in data 04/01/2013 - SUCCESSIONE DI UUUUUUUUUUUU Voltura n. 103.1/2013 - Pratica n. PN0001442 in atti dal 07/01/2013

Confini: Nord: via Giulia Sud: mapp. 60 Ovest: mapp. 58 Est: Piazza Regina Margherita

2. Intestazione: ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000) ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV (CF 000000000000), foglio 22, particella 442, indirizzo Piazza Regina Margherita 3, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 1, consistenza 22 mq, superficie 25 mq, rendita Euro 22,72

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2012 - UU Sede PORDE-NONE (PN) Registrazione Volume 9990 n. 11 registrato in data 04/01/2013 - SUCCESSIONE DI UUUUUUUUUUUUUU Voltura n. 103.1/2013 - Pratica n. PN0001442 in atti dal 07/01/2013

Confini: Nord: via Giulia, Sud: mapp. 60, Ovest: mapp. 58, Est: Piazza Regina Margherita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si ravvisa che non vi è corrispondenza tra la ditta catastale di tutti gli immobili, che risultano essere in capo a tre soggetti, e la proprietà denunciata in Conservatoria dei Registri Immobiliari. Questo perché, siccome la continuità delle trascrizioni non era garantita, l'eredità è stata trascritta con riferimento all'unico soggetto che l'aveva accettata, ovvero la sig.ra ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di cambio intestazione immobili: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Irregolarità minori nella planimetria catastale del deposito, consistenti nella assenza di un servizio igienico rappresentato nella scheda catastale, nelle diverse rappresentazioni di porte e finestre e nella diversa distribuzione interna di deposito e ripostigli, con la presenza di una scala a doppia falda e ad un terrazzo al primo piano.

Necessità di fusione delle particelle catastali 442 e 59 sub. 5.

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa Aggiornamento planimetria catastale.

Oneri Totali: **€ 350,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato autonomo, adibito a magazzino/deposito e sviluppato su due livelli; si trova di fronte al lotto 001-002 e vi si accede dalla corte di pertinenza. Il fabbricato risulta libero.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Ristoranti, Supermarket

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo.

Attrazioni storiche: Scuola dei mosaicisti del Friuli, Castello di Spilimbergo, Duomo di Santa Maria Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus P18, P29, P51, P26, P27. 10 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Spilimbergo (PN), Piazza Regina Margherita 3
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; A rogito di Notaio bbbbbbbbbbbb in data 22/06/2005 ai nn. 57334/12137; Registrato a Maniago in data 27/06/2005 ai nn. 576/1; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/06/2005 ai nn. 10900/8519; Importo ipoteca: € 255.000; Importo capitale: € 170.000;

Note: Siccome la madre era debitrice – non datore d’ipoteca - l’ipoteca è a nome della madre

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di MMMMMMMMM Società a Socio Unico contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 25/09/2013 ai nn. 8061; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 5.566,64.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CCCCCCCCCC contro ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVVV; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone in data 03/06/2024 ai nn. 1460.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Spilimbergo (PN), Piazza Regina Margherita 3

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario in quanto deposito.

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ZZZZZZZZZZZZ Claudia (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ Gemma (CF 000000000000), ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVVV (CF 000000000000) **ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 04/01/2013, ai nn. PN0001442.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/01/2012 - UU Sede PORDENONE (PN) Registrazione Volume 9990 n. 11 registrato in data 04/01/2013 - SUCCESSIONE DI UUUUUUUUU Voltura n. 104.1/2013 - Pratica n. PN0001442 in atti dal 07/01/2013

Titolare/Proprietario: UUUUUUUUUUUU **proprietaria ante ventennio al 30/09/1975** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marzona, in data 30/09/1975, ai nn. 43300; trascritto a Pordenone, in data 23/10/1975, ai nn. 6838/6121.

Titolare/Proprietario: UUUUUUUUUUUUUU **proprietario ante ventennio al 27/07/1984** . In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio aaaaaaaaaaaaaa, in data 27/07/1984, ai nn. 76421; trascritto a Pordenone, in data 20/08/1984, ai nn. 8598/7193.

Titolare/Proprietario: UUUUUUUUUUUUU (CF GCMMLL41D45I904E) dal 30/09/1975 al 05/01/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio aaaaaaaa, in data 30/09/1975, ai nn. 43300; trascritto a Pordenone, in data 23/10/1975, ai nn. 6838/6121.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 42/78T

Intestazione: UUUUUUUUUUU

Tipo pratica: Permesso a costruire

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/03/1979 al n. di prot. 42/78T

Agibilità in data 07/05/1981 al n. di prot. 42/78T

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio, Appartamento, Deposito.

Numero pratica: 232/75

Intestazione: UUUUUUUUUUU

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 05/11/1975 al n. di prot. 232/75

Rilascio in data 12/12/1975 al n. di prot. 232/75

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Vedasi apposito capitolo all'interno della sezione relativa al Lotto 001.



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito**

In un fabbricato autonomo (mapp. 442 e mapp. 59 sub 5), si trova un locale adibito ad uso deposito sviluppato su due livelli fuori terra.

L'accesso all'immobile si ha dalla corte interna comune al lotto 001 e ad un'altra abitazione.

Le finiture sono al grezzo, sono assenti gli impianti elettrico e idraulico. Non sono presenti serramenti, né interni né esterni. Non vi sono pavimentazioni o contropareti. Una scala a doppia falda priva di parapetto collega il piano terra al primo piano.

Il tetto ha struttura portante in legno e manto di copertura in tegole in cotto, le grondaie sono in lamiera zincata. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite un pozzo settico posizionato nel cortile.

È presente una canna fumaria con camino sul tetto.

L'immobile presenta qualche irregolarità catastale da sanare nella distribuzione interna.

N.B. La corte comune è gravata da una servitù di fatto per l'accesso alla corte interna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **ZZZZZZZZZZZZ VVVVVVVV**- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 000000000000

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

L'unità immobiliare è identificata con il mapp. 59 sub. 5 e mapp. 442;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito PT	sup lorda di pavimento	1,00	60,00	€ 300,00
Deposito P1	sup lorda di pavimento	1,00	60,00	€ 300,00

120,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle speci-

fiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Spilimbergo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pordenone, Spilimbergo, Maniago;

Parametri medi di zona per destinazione principale:

Deposito: 300 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:

Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito PT	60,00	€ 300,00	€ 18.000,00
Deposito P1	60,00	€ 300,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.000,00
Vetustà e mancanza di finiture: detrazione del 10.00%			€ -3.600,00
Valore Finale			€ 32.400,00
Valore complessivo intero corpo			€ 32.400,00

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.

-€ 4.860,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

-€ 450,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 27.090,00

**Riepilogo:**

Lotto	Immobile	Superficie Lorda	Valore diritto e quota	Riduzione 15%	Spese tecniche	Prezzo base d'asta
001 – Negozio	Negozi, botteghe [C1]	79,00	€ 35.190,00	- € 5.278,50	- € 100,00	€ 29.811,50
002 – Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	172,40	€ 72.408,00	-€ 10.861,20	- € 100,00	€ 61.446,80
003 – Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	120,00	€ 32.400,00	- € 4.860,00	- € 450,00	€ 27.090,00



TOT. **€ 118.348,30**

Data generazione:
15-04-2025



L'Esperto alla stima

Ing. Alberto Dell'Agnolo

**Allegati:**

1. Elaborato fotografico
2. Estratti di mappa
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali
5. Ispezioni ipotecarie
6. Atti di provenienza dell'immobile
7. Attestati di prestazione energetica
8. Libretto di impianto

