

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

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

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

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

Lotto: 003 - ABITAZIONE, A/3, SITA AL PT IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 5.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: A - ABITAZIONE, A/3, SITA AL PT IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB 5..

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fontanafredda (PN) CAP: 33074 frazione: Capoluogo comunale, Via Michelangelo Grigoletti n. 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Bene pervenuto per successione in morte della madre.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1., foglio 40, particella 6, subalterno 5, indirizzo Via Michelangelo Grigoletti 40, piano T, comune Fontanafredda, categoria A/3, classe 2, consistenza 127 mq, superficie 127 mq, rendita € 419,62

Derivante da: Successione in morte della madre, deceduta [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: Considerando che l'unità al PT è sprovvista di scale verso il 1° e 2° piano, che sono poste sul retro del fabbricato, e che l'abitazione usufruisce di due entrate indipendenti, si può ritenere che la sua quota della parte comune scoperta (giardino) possa essere pari a 318,30 millesimi.

Confini: A nord con particella 4 del Foglio 40, ad est con particella 417, a sud con la sede stradale di Via Michelangelo Grigoletti, ad ovest con particella 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: ===

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità abitativa posta al PT del fabbricato, a 3 unità abitative, sito in Fontanafredda nella centrale Via Michelangelo Grigoletti al n. 40. Il corpo di fabbrica è rientrato di una ventina di metri rispetto la sede stradale ed è collocato quasi di fronte al noto locale "Ristorante-Pizzeria Fassina".

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL con fibra.

Servizi offerti dalla zona: Chiesa, municipio, negozi, tutti a pochi metri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone e Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: La sorgente del Gorgazzo e le risorgive del Livenza.

Attrazioni storiche: Le chiese del territorio.

Principali collegamenti pubblici: I caselli con l'A28 di Fontanafredda e Sacile Est , Pullman verso Pordenone, Sacile, ed Aviano.

19.STATO DI POSSESSO:

Occupato da un uomo anziano, amico dell'esecutato senza alcun titolo.

Note: Da una verifica all'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di affitto, e/o di altro titolo di godimento, registrati.



20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Pubblico Ufficiale Ag. Entrate Riscossione in data 18/11/2013 ai nn. 201/9113; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/11/2013/2247; Importo ipoteca: € 193946,26; Importo capitale: € 96973,13; Note: L'ipoteca originaria, a favore di [REDACTED], era contro la madre dell'esecutato, la sig.ra [REDACTED], deceduta il [REDACTED], e successiva dichiarazione di successione del 27/04/2021 in favore del figlio [REDACTED]. Atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio dott. Claudio Volpe in data 21/04/2021, rep. 23371/15721, trascritta a Pordenone il 23/04/2021 al n. 4706 di formalità. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/12/2014 ai nn. 64; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1425/241; Importo ipoteca: € 24000,00; Importo capitale: € 12295,11; Note: Alle iscrizioni a favore della [REDACTED] era seguita l'E:I: 160/2015 del Tribunale di Pordenone, poi estintasi ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., con procedimento del 06/03/2019, deèpositata in Cancelleria in data 07/03/2019, giudice dott. Francesco Tonon. Già in data 14/12/2016, a fronte della dichiarata rinuncia della [REDACTED] a procedere alla esecuzione, il Tribunale aveva dichiarato l'estinzione della esecuzione, ordinando alla Conservatoria dei RR.II. di Pordenone la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito in data 17/06/2016 ai nn. 7924/5662.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 18/05/2015 ai nn. 1071 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/2015 ai nn. 7924/5662; Alle iscrizioni a favore della [REDACTED] era seguita l'E:I: 160/2015 del Tribunale di Pordenone, poi estintasi ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., con procedimento del 06/03/2019, deèpositata in Cancelleria in data 07/03/2019, giudice dott. Francesco Tonon. Già in data 14/12/2016, a fronte della dichiarata rinuncia della [REDACTED] a procedere alla esecuzione, il Tribunale aveva dichiarato l'estinzione della esecuzione, ordinando alla Conservatoria dei RR.II. di Pordenone la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito in data 17/06/2016 ai nn. 7924/5662.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/04/2017 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2018 ai nn. 3558/462; Importo ipoteca: € 525743,57; Importo capitale: € 500000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/04/2017 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2022 ai nn. 1831/291; Importo ipoteca: € 525743,57; Importo capitale: € 500000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 08/09/2022 ai nn. 1982 iscritto/trascritto a in data 23/09/2022 ai nn. 14189/10470.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, A/3, SITA AL PT IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB 5.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ===.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ===**Millesimi di proprietà:** Come riportato in altro punto, la parte cortilizia è comune alle 3 unità abitative, PT, 1° e 2° piano, rispettivamente sub. 5, sub. 6 e sub. 7. In base alle dimensioni delle tre unità si è calcolato che spetterebbero 318,30 millesimi della parte scoperta. Il lotto è di 760 mq, mentre l'impronta del fabbricato è di 136 mq. Se si esclude una piccola fascia laterale, si può approssimare uno spazio libero a giardino sui 610 mq. da poter utilizzare in via promiscua (approssimativamente sui 200 mq di spettanza al sub. 5).**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'abitazione è al piano terra.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ===**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe G**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ===**Avvertenze ulteriori:** ===**22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED], per quota 6/18. [REDACTED], per quota 6/18. [REDACTED], per quota 6/18. dal 27/02/1959 al 31/05/2004. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio dott. Mario Amadio, in data 27/02/1959, ai nn. 9437; trascritto a Udine, in data 25/03/1959, ai nn. 5999/5558.**Note:** Ed usufrutto alla madre, [REDACTED], deceduta il [REDACTED]. Nella relazione notarile allegata alla procedura esecutiva, a cura del dott. Nicolò Tiecco notaio in Perugia, veniva indicato come notaio rogante il solo cognome MAMADIO, errato. Da un controllo fatto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Udine il nome corretto del notaio rogante è dott. Mario AMADIO.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], per quota 1/1. dal 31/05/2004 al 27/03/2015. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Decuncia di successione, in data 26/04/2005, ai nn. 29/1016; trascritto a Pordenone, in data 26/08/2005, ai nn. 14643/9369. **Note:** Successione per testamento olografo in morte di [REDACTED], pubblicato dal notaio dott. Claudio Volpe il 02/08/2004, rep. 1261. Accettazione tacita di eredità a rogito del notaio dott. Francesco Simoncini in data 24/02/2006, rep. 19527. A [REDACTED] il bene era pervenuto per divisione a rogito del notaio Mamadio (forse Amadio) il 27/02/1959, rep. 9437, trascritto il 25/03/1959 ai n. 5558.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], per quota 1/1. dal 27/03/2015 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: SI - a rogito di Denuncia di successione, in data 16/04/2021, ai nn. 184798/88888; trascritto a Pordenone, in data 27/04/2021, ai nn. 6552/4831.**Note:** Accettazione tacita di eredità a rogito del notaio dott. Claudio Volpe in data 21/04/2021, rep. 23371/15721.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 198 / 1991

Intestazione: [REDACTED] anche per conto delle sorelle [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione caldaia a gasolio con una a metano e ristrutturazione impianto di riscaldamento

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/10/1991 al n. di prot. 11269

Rilascio in data 07/11/1991 al n. di prot. 11269

NOTE: E' questa l'unica pratica edilizia reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Fontanafredda per l'immobile in perizia.

23.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,50 metri con un massimo di 4 piani
Volume massimo ammesso:	1900 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	650 mc circa
Altro:	Le particelle 4, 5 (altra propr.), 6 e 417, sono inserite nella "Scheda di progetto n. 4", in un comparto più ampio di totali 19.740 mq. Di questa superficie ben 15.490 mq sono a giardino, ora pubblico, di pertinenza delle scuole elementari. Quindi, come si può rilevare dalla "Scheda di Progetto n. 4, rimangono 4.250 mq, ossia la sommatoria delle superfici delle particelle 4, 5, 6, e 417. Nel progetto unitario deve essere prevista una viabilità che



	permetta i vari accessi. Peraltro la particella 6 confina con la strada di Via Michelangelo Grigoletti, separata solo dal proprio muro di recinzione. Quindi la realizzazione di un passo carraio autonomo sarebbe sempre possibile.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La particella 6 del F. 40 rientra nella Zona Residenziale B - di completamento.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: ===

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - ABITAZIONE, A/3, SITA AL PT IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB 5.**

L'unità abitativa è al piano terra in una casa che conta altre due unità abitative poste al 1° e 2° piano, rispettivamente sub. 6 e sub. 7 della particella 6. Dalla Via Michelangelo Grigoletti al n. 40, di pertinenza alla particella 6, c'è il solo cancello del passaggio pedonale, peraltro inutilizzato da molti anni. Così sia l'ingresso pedonale che quello carraio avvengono dal civico 38, tramite l'adiacente particella 417, di proprietà della famiglia [REDACTED]. Ci sono due ingressi all'abitazione, una posta sul fronte ed una laterale. Quest'ultima si affaccia al porticato della adiacente casa in particella 417. Le due particelle, 6 e 417, sono separate da una recinzione (muretto e rete metallica arrugginita) ma, in adiacenza alla casa, c'è un cancelletto per l'accesso fra le due particelle. Le altre due unità abitative, sub. 6 e sub. 7, hanno una unica porta d'ingresso al vano scale posta sul retro del fabbricato.

Chiaramente questa promiscuità non creva alcun problema essendo il tutto in capo ad una unica famiglia. L'unità abitativa si compone di 2 camere, un bagno, cucina, soggiorno, pranzo, un ampio corridoio (tamponato per ricavarne un ripostiglio) nella zona di ingresso laterale, ed una stanza-ripostiglio con la sola entrata dall'esterno. Ci sono le dimensioni, nel corso di una ristrutturazione, per una diversa gestione degli spazi e per la dotazione di almeno un altro servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Bene pervenuto per successione in morte della madre.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **327,00**

E' posto al piano: PT



L'edificio è stato costruito nel: Probabilmente circa 2 secoli fa.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991 per la sola sostituzione della caldaia a gasolio con una a metano

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Subalterno 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 282 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 (la soffitta collegata all'appartamento al 2° piano è allo stesso livello)) piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Dal punto di vista strutturale l'immobile appare in discrete condizioni, mentre lo stato di manutenzione è carente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai
tipologia: **legno** condizioni: **scarse**
Note: Strutturalmente le travi portanti appaiono in sufficienti condizioni.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**
Note: Trattasi del cancello pedonale inutilizzato di ingresso alla particella 6 al civico n. 40 di Via Michelangelo Grigoletti.

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni
tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna
materiale: **Seminato alla veneziana con localmente delle bordature in rosso** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Con una apposita levigatura e successivo idoneo trattamento il pavimento potrebbe rigenerarsi.

Plafoni
materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**
Note: I plafoni sono del tipo antico, usato per secoli, per occultare la parte inferiore dei solai in legno. Prevedeva la messa in opera, nel sotto-trave, di stuoie intrecciate in vimini (od altre essenze legnose elastiche oppure in canna palustre per le classi meno abbienti) che quindi venivano stuccate-intonacate con una miscela di inerti (sabbie, ecc.) con abbondante utilizzo di calce. Ne risultava una truttura sufficientemente elastica e leggera, in grado di resistere per secoli, deteriorabile solo in ambienti molto umidi o per infiltrazioni di acqua.

Portone di ingresso
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**
Riferito limitatamente a: Trattasi del portoncino di ingresso frontale con accesso in soggiorno, mentre il portoncino laterale

Impianti:

Termico
tipologia: **Caldaia in comune fra 2 unità abitative.** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse**
Note: Una unica caldaia a metano è al servizio della unità abitativa al PT ed a quella al 1° piano, ed è posta al PT nel vano scale di



accesso al 1° e 2° piano.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

All'abitazione si attribuisce il consueto coefficiente pari ad 1. Alla quota di spettanza del giardino, approssimata a 200 mq, si applica un coefficiente di rettifica pari allo 0,08.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	127,00	€ 550,00
Giardino	sup lorda di pavimento	0,08	16,00	€ 550,00
				143,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Sono disponibili sufficienti dati commerciali e quindi si è adottata la perizia sintetica comparativa parametrica.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;



Ufficio tecnico di del Comune di Fontanafredda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Nordest Servizi Immobiliari - Via Marconi 9 - Fontanafredda

Agenzia Immobiliare Spinazzè, Via Cavour 1, Fontanafredda

La Fontana Immobiliare di Pegolo Michele, Via Pastrengo 18/B, Fontanafredda

Del Fiol Edy - Ag. Immobiliare - Via Bellini 24 - Fontanafredda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI riporta, per il II° semestre 2022, un valore minimo pari a 600 €/mq ed uno massimo di 900 €/mq per abitazioni di tipo economico (A/3) e per uno stato di conservazione normale.

Nella valorizzazione va considerata la storicità del fabbricato, che pare costruito fra il 1810 ed il 1820 per conto del Conte di Porcia e Brugnera e quindi acquistato nell'ultimo decennio del 1800 dal bisnonno dell'esecutato.

L'abitazione, ancorchè abitabile, oltre alla ristrutturazione del bagno e la dotazione di un secondo servizio igienico, abbisognerebbe di una ristrutturazione di efficientamento energetico. L'altezza a soffitto, di ben 282 cm, permette di poter adottare diverse soluzioni in questo senso.

Peraltro la posizione centrale in Fontanafredda è sicuramente apprezzabile, così come l'avere a disposizione circa 610 mq a giardino, ancorchè comune alle altre due unità abitative, sub. 6 e 7, poste al 1° e 2° piano.

Tutto ciò considerando si ritiene che il più centrato valore unitario possa configurarsi in 550 €/mq.;

Altre fonti di informazione: ==.

24. Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE, A/3, SITA AL PT IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB 5.. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.650,00.

Nella valorizzazione un peso significativo rappresenta l'ubicazione in zona centrale in Fontanafredda.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	127,00	€ 550,00	€ 69.850,00
Giardino	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.650,00
Valore corpo	€ 78.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE, A/3, SITA AL PT IN	Abitazione di tipo economico [A3]	143,00	€ 78.650,00	€ 78.650,00



VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB 5.				
--	--	--	--	--

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%)	€ 11.797,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -2,50

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.850,00
---	-------------

Lotto: 004 - CORPO A: ABITAZIONE, A/3, AL 1° P. IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.
- CORPO B: DEPOSITO C/2, P. 4, F. 40

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6..

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fontanafredda (PN) CAP: 33074 frazione: Capoluogo comunale, Via Michelangelo Grigoletti n. 40



Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Bene pervenuto per successione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED], per quota 1/1., foglio 40, particella 6, subalterno 6, indirizzo Via Michelangelo Grigoletti 40, piano 1°, comune Fontanafredda, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 136, rendita € 516,46Derivante da: Successione per testamento olografo in morte dello zio, [REDACTED], deceduto [REDACTED]Millesimi di proprietà di parti comuni: In comune con l'abitazione al sovrastante 2° piano ci sono le scale di accesso alla unità abitativa, nonché l'area scoperta a giardino. Quest'ultima pure in condivisione con l'abitazione al PT.Confini: A nord con particella 4 del Foglio 40, ad est con particella 417, a sud con la sede stradale di Via Michelangelo Grigoletti, ad ovest con particella 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: ===***Identificativo corpo: B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2).****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fontanafredda (PN) CAP: 33074 frazione: Capoluogo comunale, Via Michelangelo Grigoletti 38****Quota e tipologia del diritto****2/3 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: Bene pervenuto per successione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED], per quota 2/3. [REDACTED] per quota 1/3., foglio 40, particella 4, indirizzo Via Michelangelo Grigoletti 38, piano PT, 1, comune Fontanafredda, categoria C/2, classe 1, superficie 208 MQ, rendita € 182,62Derivante da: Successione alla madre, deceduta i [REDACTED]Confini: A nord con particella 590 e 612, ad est con particella 1179 e 1149, a sud con particella 417, ed ad ovest con particella 5 e 6.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Unità abitativa posta al 1° piano del fabbricato a 3 unità abitative sito in Fontanafredda, nella centrale Via Michelangelo Grigoletti al n. 40. Il corpo di fabbrica è rientrato di una ventina di metri rispetto la sede stradale ed è collocato quasi di fronte al noto locale "Ristorante-Pizzeria Fassina".

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ADSL con fibra.

Servizi offerti dalla zona: Chiesa, municipio, negozi, tutti a pochi metri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone e Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: La sorgente del Gorgazzo e le risorgive del Livenza.

Attrazioni storiche: Le chiese del territorio.

Principali collegamenti pubblici: I caselli con l'A28 di Fontanafredda e Sacile Est, Pullman verso Pordenone, Sacile, ed Aviano.

27. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fontanafredda (PN), Via Michelangelo Grigoletti n. 40

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'Agenzia delle Entrate non ha rilevato contratti di affitto, e/o di altro titolo di godimento, registrati.

Identificativo corpo: B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fontanafredda (PN), Via Michelangelo Grigoletti 38

Libero

Note: L'immobile è di fatto collabente, essendo il tetto parzialmente crollato ed in procinto di ulteriori crolli.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/12/2014 ai nn. 64; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1425/241; Importo ipoteca: € 24000,00; Importo capitale: € 12295,11; Note: Alle iscrizioni a favore della [REDACTED] era seguita l'E:l: 160/2015 del Tribunale di Pordenone, poi estintasi ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., con procedimento del 06/03/2019, deèpositata in Cancelleria in data 07/03/2019, giudice dott. Francesco Tonon. Già in data 14/12/2016, a fronte della dichiarata rinuncia della [REDACTED] a procedere alla esecuzione, il Tribunale aveva dichiarato l'estinzione della esecuzione, ordinando alla Conservatoria dei RR.II. di Pordenone la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito in data 17/06/2016 ai nn. 7924/5662.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 18/05/2015 ai nn. 1071 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/2015 ai nn. 7924/5662; Alle iscrizioni a favore della [REDACTED] era seguita l'E:l: 160/2015 del Tribunale di Pordenone, poi estintasi ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., con procedimento del 06/03/2019, deèpositata in Cancelleria in data 07/03/2019, giudice dott. Francesco Tonon. Già in data 14/12/2016, a fronte della dichiarata rinuncia della [REDACTED] a procedere alla esecuzione, il Tribunale aveva dichiarato l'estinzione della esecuzione, ordinando alla Conservatoria dei RR.II. di Pordenone la cancellazione della



trascrizione del pignoramento eseguito in data 17/06/2016 ai nn. 7924/5662.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/04/2017 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2018 ai nn. 3558/462; Importo ipoteca: € 525743,57; Importo capitale: € 500000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/04/2017 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2022 ai nn. 1831/291; Importo ipoteca: € 525743,57; Importo capitale: € 500000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 08/09/2022 ai nn. 1982 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2022 ai nn. 14189/10470.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/12/2014 ai nn. 64; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2015 ai nn. 1425/241; Importo ipoteca: € 24000,00; Importo capitale: € 12295,11; Note: Alle iscrizioni a favore della [REDACTED] era seguita l'E:I: 160/2015 del Tribunale di Pordenone, poi estintasi ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., con procedimento del 06/03/2019, deèpositata in Cancelleria in data 07/03/2019, giudice dott. Francesco Tonon. Già in data 14/12/2016, a fronte della dichiarata rinuncia della [REDACTED] a procedere alla esecuzione, il Tribunale aveva dichiarato l'estinzione della esecuzione, ordinando alla Conservatoria dei RR.II. di Pordenone la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito in data 17/06/2016 ai nn. 7924/5662.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 18/05/2015 ai nn. 1071 iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/06/2015 ai nn. 7924/5662; Alle iscrizioni a favore della [REDACTED] era seguita l'E:I: 160/2015 del Tribunale di Pordenone, poi estintasi ex art. 164-bis disp. att. c.p.c., con procedimento del 06/03/2019, deèpositata in Cancelleria in data 07/03/2019, giudice dott. Francesco Tonon. Già in data 14/12/2016, a fronte della dichiarata rinuncia della [REDACTED] a procedere alla esecuzione, il Tribunale aveva dichiarato l'estinzione della esecuzione, ordinando alla Conservatoria dei RR.II. di Pordenone la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguito in data 17/06/2016 ai nn. 7924/5662.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/04/2017 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2018 ai nn. 3558/462; Importo ipoteca: € 525743,57; Importo capitale: € 500000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Iscrizione di ipoteca; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/04/2017 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2022 ai nn. 1831/291; Importo ipoteca: € 525743,57; Importo capitale: € 500000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:



Iscrizione di ipoteca; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 08/09/2022 ai nn. 1982 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2022 ai nn. 14189/10470.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale [REDACTED] in data 18/11/2013 ai nn. 201/9113; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/11/2013/2247; Importo ipoteca: € 193946,26; Importo capitale: € 96973,13; Note: L'ipoteca originaria, a favore di [REDACTED] era contro la madre dell'esecutato, la sig.ra [REDACTED], deceduta il [REDACTED] e dichiarazione di successione del 27/04/2021 in favore del figlio [REDACTED] nonchè accettazione tacita di eredità a rogito del notaio dott. Claudio Volpe in data 21/04/2021, rep. 23371/15721, trascritta a Pordenone il 23/04/2021 al n. 4706 di formalità. .

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2)

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fontanafredda (PN), Via Michelangelo Grigoletti 38

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===

Millesimi di proprietà: In comune con l'abitazione al sovrastante 2° piano ci sono le scale di accesso alla unità abitativa, nonchè l'area scoperta a giardino. Quest'ultima pure in condivisione con l'abitazione al PT. Considerando le superfici delle 3 unità abitative, si è ipotizzato di assegnare, quanto alla partecipazione all'area scoperta, alla abitazione al PT 318,30 millesimi. Se si considerano paritetiche le superfici gravanti sulla particella 6 (il sub. 7 sconfina con la soffitta in particella 417) delle due unità abitative al 1° e 2° piano allora spetterebbero a ciascuna 340,85 millesimi. Semplificando si può ipotizzare una quota pari a 200 mq per il sub. 5, e 205 mq cadauno per i sub. 6 e 7, ancorchè la corte è indivisa ed ad utilizzo comune. Chiaramente non c'è un amministratore condominiale e l'unico residente pare essere il solo esecutato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: ===

Identificativo corpo: B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fontanafredda (PN), Via Michelangelo Grigoletti 38

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ===.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ===

Millesimi di proprietà: ===

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ===

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non prevista.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ===
Avvertenze ulteriori: ===

30.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 6/18. [REDACTED], [REDACTED], per quota 6/18. [REDACTED], [REDACTED], per quota 6/18. dal 27/02/1959 al 31/05/2004 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notario dott. Mario Amadio, in data 27/02/1959, ai nn. 9437; trascritto a Udine, in data 25/03/1959, ai nn. 5999/5558.

Note: Ed usufrutto alla madre, [REDACTED], deceduta il [REDACTED]. Nella relazione notarile allegata alla procedura esecutiva, a cura del dott. Nicolò Tiecco notaio in Perugia, veniva indicato come notaio rogato il solo cognome MAMADIO, errato. Da un controllo fatto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Udine il nome corretto del notaio rogante è dott. Mario AMADIO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] quota 1/1. dal 31/05/2004 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: SI - a rogito di Denuncia di successione, in data 26/04/2005, ai nn. 29/1016; trascritto a Pordenone, in data 26/08/2005, ai nn. 14643/9369.

Note: Successione a [REDACTED], deceduto il 31/05/2004, per testamento olografo pubblicato dal notaio dott. Claudio Volpe il 02/08/2004, rep. 1261. Accettazione tacita di eredità a rogito del notaio dott. Francesco Simoncini in data 24/02/2006, rep. 19527. A [REDACTED] il bene era pervenuto per divisione a rogito del notaio Mamadio (forse Amadio) il 27/02/1959, rep. 9437, trascritto il 25/03/1959 ai n. 5558.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 6/18. [REDACTED], per quota 6/18. [REDACTED], per quota 6/18. dal 27/02/1959 al 31/05/2004 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio dott. Mario Amadio, in data 27/02/1959, ai nn. 9437; trascritto a Udine, in data 25/03/1959, ai nn. 5999/5558.

Note: Ed usufrutto alla madre, [REDACTED], deceduta il [REDACTED]. Nella relazione notarile allegata alla procedura esecutiva, a cura del dott. Nicolò Tiecco notaio in Perugia, veniva indicato come notaio rogato il solo cognome MAMADIO, errato. Da un controllo fatto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Udine il nome corretto del notaio rogante è dott. Mario AMADIO.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 1/3. [REDACTED], per quota 1/3. [REDACTED], per quota 1/3. dal 31/05/2004 al 27/03/2015 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Denuncia di successione, in data 26/04/2005, ai nn. 29/1016; trascritto a Pordenone, in data 26/08/2005, ai nn. 14643/9369.

Note: Successione per testamento olografo in morte di [REDACTED], deceduto il 31/05/2004. Testamento pubblicato a cura del notaio dott. Claudio Volpe in data 02/08/2004, rep. 1261. Accettazione tacita di eredità a rogito del notaio dott. Francesco Simoncini



in data 24/02/2006, 19527, trascritta il 01/03/2006 al n. 2222 di formalità. A [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di divisione a rogito del notaio Mamadio (forse Amadio) in data 27/02/1959, rep. 9437, e trascritta il 25/03/1959 al n. 5558.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], per quota 2/3 (acquisisce 1/3). [REDACTED], per quota 1/3. dal 27/03/2015 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: SI - a rogito di Decuncia di successione, in data 21/04/2021, ai nn. 184798/88888; trascritto a Pordenone, in data 27/04/2021, ai nn. 6552/4831.

Note: Successione legittima alla madre, deceduta il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2)

31. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fontanafredda (PN) CAP: 33074 frazione: Capoluogo comunale, Via Michelangelo Grigoletti n. 40

Numero pratica: 198 / 1991

Intestazione: [REDACTED], anche per conto delle sorelle [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Sostituzione caladaia a gasolio con una a metano e ristrutturazione impianto di riscaldamento

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 21/10/1991 al n. di prot. 11269

Rilascio in data 07/11/1991 al n. di prot. 11269

NOTE: E' questa l'unica pratica edilizia reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Fontanafredda per l'immobile in perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fontanafredda (PN) CAP: 33074 frazione: Capoluogo comunale, Via Michelangelo Grigoletti 38

Numero pratica: ZERO

NOTE: Non è stata rilevata, presso gli Uffici Tecnici Comunali di Fontanafredda, alcuna pratica edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2)

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE



(C/2)

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,50 metri con un massimo di 4 piani
Volume massimo ammesso:	1900 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	650 mc circa
Altro:	Le particelle 4, 5 (altra propr), 6 e 417, sono inserite nella "Scheda di progetto n. 4", in un comparto più ampio di totali 19.740 mq. Di questa superficie ben 15.490 mq sono a giardino, ora pubblico, di pertinenza delle scuole elementari. Quindi, come si può rilevare dalla stessa "Scheda di progetto n. 4" (allegata), rimangono 4.250 mq, ossia la sommatoria delle superfici delle particelle 4, 5, 6, e 417. Nel progetto unitario deve essere prevista una viabilità che permetta i vari accessi. Peraltro la particella 6 sta in fronte alla strada di Via Michelangelo Grigoletti, separata solo dal proprio muro di recinzione e quindi il realizzare un nuovo accesso carraio sarebbe semplicissimo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La particella 6 del F. 40 rientra nella Zona Residenziale B - di completamento.

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.

Magazzini e locali di deposito [C2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI
--	----



urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,50 metri, con un massimo di 4 piani
Volume massimo ammesso:	2150 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1300 mc circa attuali. Tutti i 2.150 mc con la demolizione dell'esistente.
Altro:	Le particelle 4, 5 (altra propr.), 6 e 417, sono inserite nella "Scheda di progetto n. 4", la cui superficie è di totali 19.740 mq. Però ben 25.490 mq sono assorbiti da un giardino, da poco reso pubblico, di pertinenza delle scuole elementari. Ne consegue che solo le particelle 4, 6, 417 e 5, sono interessate da Scheda di Progetto n.4, che prevede quantomeno un progetto unico di viabilità. Ne potrà beneficiare la particella 4, oggi priva di un accesso autonomo. Oppure, se la particella 6 venisse dotata di un proprio accesso carraio la soluzione potrebbe essere immediata.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La particella 4 del F. 40 rientra nella Zona Residenziale B - di completamento.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: ===

Dati precedenti relativi ai corpi: B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2)

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.

L'unità abitativa è al 1° piano in una casa che conta altre due unità abitative, poste al PT e 2° piano, rispettivamente sub. 5 e sub. 7 in particella 6. Dalla Via Michelangelo Grigoletti al n. 40, di pertinenza alla particella 6, c'è il solo cancello del passaggio pedonale, peraltro inutilizzato da molti anni. Così sia l'ingresso pedonale che quello carraio avviene dal civico 38, tramite l'adiacente particella 417. La porta d'ingresso al vano scale è posta sul retro del fabbricato e, da consuetudine, viene utilizzato il portone



del porticato in particella 417 per accedere alla particella 4 (posteriormente la particella 6 termina a filo muro del fabbricato) e quindi all'entrata ed al vano scale. Tale promiscuità ad oggi non ha creato alcun problema essendo tutte le proprietà in capo alla stessa famiglia Cimolai.

L'unità abitativa si compone di 2 camere, un bagno, cucina, soggiorno, pranzo, e due stanze adibite a ripostiglio, oltre al corridoio di collegamento. Ci sono le dimensioni, nel corso di una ristrutturazione, per una diversa gestione degli spazi e per la dotazione di almeno un altro servizio igienico. Attualmente c'è una unica caldaia (parecchio datata) a servizio delle unità abitative al PT e 1° piano, ed è posta nella zona di ingresso al vano scale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Bene pervenuto per successione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **341,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: Probabilmente 2 secoli fa.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991 per la sostituzione della caldaia a gasolio con una a metano

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Subalterno 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 280

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (PT, 1°, 2°, ed una soffitta) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Questa unità abitativa internamente è sufficientemente mantenuta.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: Trattasi del cancello pedonale, non utilizzato da tempo, al civico n. 40 di Via Michelangelo Grigole

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Note: I plafoni sono del tipo antico, usato per secoli, per occultare la parte inferiore dei solai in legno. Prevedeva la messa in opera, nel



sotto-trave, di stuoie intrecciate in vimini (od altre essenze legnose elastiche oppure in canna palustre per le classi meno abbienti) che quindi venivano stuccate-intonacate con una miscela di inerti (sabbie, ecc,) con abbondante utilizzo di calce. Ne risultava una truttura sufficientemente elastica e leggera, in grado di resistere per secoli, deteriorabile solo in ambienti molto umidi o per infiltrazioni di acqua.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Termico

tipologia: **Caldaia in comune con I** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: La caldaia è posizionata in un anfratto del vano scale al PT.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

All'abitazione si assegna il consueto coefficiente pari ad 1. Dei 610 mq scoperti, che sono a godimento promiscuo, alla abitazione del PT si è assegnata una quota pari a 200 mq del giardino comune, e dei 410 mq residui si imputano in 205 mq a ciascuna delle abitazioni in sub. 6 e 7, con un coefficiente di rettifica pari allo 0,08. Si trascura la valorizzazione del minuscolo terrazzino, il cui valore lo si intende incluso nella abitazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	136,00	€ 550,00
Quota giardino	sup lorda di pavimento	0,08	16,40	€ 550,00

152,40



Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2)

Ex stalla con sovrastante fienile, ancorchè attualmente catastalmente censita come "deposito". Sul davanti il tetto si prolunga a formare una zona coperta (portico) per ricovero attrezzi. Sul fianco est il tutto è completato da una ex stalla per animali da cortile, ora accatastata come "legnaia". Il fabbricato è in blocchi di cemento e la struttura portante del tetto è in legno. La tettoia poggia, oltre alla muratura dei due fianchi, su 3 pilastri in blocchi di cemento. Parte del tetto della tettoia, sul fianco ad est, è crollato, ma tutto il tetto è in precarie condizioni e soggetto al pericolo di nuovi crolli. L'ex stalla si compone di tre locali, quello più ad ovest è aperto sul fronte, mentre gli altri due sono comunicanti fra loro ed erano due stalle separate. Si è ritenuto di accorpare la particella 4 nel lotto che comprende l'abitazione al subalterno 6 in particella 6, essendo la stessa particella 4 di proprietà per 2/3 di [REDACTED] e per 1/3 della zia, [REDACTED] (deceduta - la denuncia di successione è giacente), rispettivamente proprietari unici della abitazione in sub 6 e sub 7, in particella 6, che condividono l'ingresso comune (sub. 8) che si affaccia in particella 4. La particella 4 non gode di un proprio accesso autonomo ed è catastalmente identificata al civico 38, il cui portico della abitazione, sub. 9, in particella 417 funge da accesso, carraio e pedonale. Tale promiscuità non ha dato fin qui problema alcuno poichè il tutto faceva capo alla famiglia [REDACTED]. Il PRGC ha previsto per le particelle 4, 5 (altra proprietà), 6 e 417 la "Scheda di Progetto n.4", come meglio dettagliato alla voce Urbanistica, che prevede un progetto comune per quanto riguarda la viabilità di queste particelle.

1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Bene pervenuto per successione.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **964,00**

E' posto al piano: PT - 1

L'edificio è stato costruito nel: Dato non disponibile, probabilmente un centinaio di anni fa..

L'edificio è stato ristrutturato nel: Dato non disponibile.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Il porticato della abitazione al civico 38 di Viale Grigoletti, in particella 417, ne rappresenta l'; ha un'altezza utile interna di circa m. 360 cm nella zona dei pilastri del portico (lo stato pericolante del tetto ha reso sconsigliabile il

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: Di fatto collabente

Condizioni generali dell'immobile: Di fatto collabente e piuttosto pericoloso sostare sotto il portico. Di conseguenza non sussiste alcuna utilità una descrizione dettagliata. La planimetria e le foto, allegate, permettono una autonoma valutazione dello stato di fatto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Solo a titolo puramente informativo si va a dettagliare i vari locali, poichè il vero valore dell'immobile, terreno + fabbricati, sta nelle capacità edificatorie della particella, pari a 2.150 mc. Infatti questo vetusto fabbricato ex-rurale verrà sicuramente abbattuto in una futura edificazione a residenziale, poichè un suo recupero di efficientamento antisismico sarebbe antieconomico. Inoltre i blocchi di cemento allora utilizzati mal si accordano ai fini residenziali. Se ne trascura il costo di demolizione, poco significativo, e si procede nella valorizzazione al valore del terreno nudo edificabile. Quindi il valore sta nella sola cubatura realizzabile, il corpo principale è composto dai 3 locali censiti a deposito, con il sovrastante fienile, la tettoia e la legnaia.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Tre locali di deposito con sovrastate fienile. Sup. 104+104 mq	sup lorda di pavimento	1,00	208,00	€ 75,00
Legnaia	sup lorda di pavimento	1,00	18,00	€ 75,00
Portico/tettoia	sup lorda di pavimento	1,00	61,00	€ 75,00
Area a verde residua	sup lorda di pavimento	1,00	677,00	€ 75,00

964,00

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Sono disponibili sufficienti dati commerciali e di conseguenza si è optato per una stima sintetica comparativa parametrica.

Elenco fonti:



Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Fontanafredda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Nordest Servizi Immobiliari - Via Marconi 9 - Fontanafredda

Agenzia Immobiliare Spinazzè, Via Cavour 1, Fontanafredda

La Fontana Immobiliare di Pegolo Michele, Via Pastrengo 18/B, Fontanafredda

Del Fiol Edy - Ag. Immobiliare - Via Bellini 24 - Fontanafredda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): CORPO A - OMI riporta, per il II° semestre 2022, un valore minimo pari a 600 €/mq ed uno massimo di 900 €/mq per abitazioni di tipo economico (A/3) e per uno stato di conservazione normale.

Nella valorizzazione va considerata la storicità del fabbricato, che pare costruito fra il 1810 ed il 1820 per conto del Conte di Porcia e Brugnera e quindi acquistato nell'ultimo decennio del 1800 dal bisnonno dell'esecutato.

L'abitazione dispone di un solo bagno e la dotazione di un secondo servizio igienico sarebbe alquanto opportuna per una abitazione di ben 136 mq lordi. Opzione fattibile nel corso di una ristrutturazione.

Peraltro la posizione centrale in Fontanafredda è sicuramente apprezzabile, così come l'avere a disposizione circa 610 mq a giardino, ancorchè comune alle altre due unità abitative, sub. 5 e 7, poste al PT e 2° piano.

Tutto ciò considerando si ritiene che il più centrato valore unitario possa configurarsi in 550 €/mq.

CORPO B - la particella 4 dovrà essere dotata di una via di accesso propria, come indicato nella "Scheda di Progetto n. 4", che va ad interessare le particelle 4, 5 (altra proprietà), 6 e 417. In sostanza ci saranno dei costi di urbanizzazione da condividere nel progetto comune. Però la Via Michelangelo Grigoletti è a poche decine di metri e tale costo non sarà eccessivo. Stante l'ubicazione centralissima in Fontanafredda e l'ottimo indice di fabbricabilità si ritiene che il valore unitario possa configurarsi in 75 €/mq del solo terreno edificabile, ritenendo privo di significato il valore del fabbricato ex-rurale e trascurabile il suo costo di demolizione (che potrebbe avvantaggiarsi del recupero di legname e delle tegole).;

Altre fonti di informazione: ===.

32. Valutazione corpi:



A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.820,00.

L'abitazione necessita di una ristrutturazione edilizia ed energetica, fra cui la più urgente sarebbe la sostituzione della caldaia.

L'ubicazione in zona centralissima in Fontanafredda ha avuto un riflesso significativo nella espressione del valore unitario.

===

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	136,00	€ 550,00	€ 74.800,00

Quota giardino	16,40	€ 550,00	€ 9.020,00
----------------	-------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 83.820,00
Valore corpo	€ 83.820,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.820,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.820,00

B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2). Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.300,00.

Anziché il valore del fabbricato ex-rurale si è valutata la capacità edificaria, che rappresenta l'unico dato veramente importante, stante l'ubicazione dell'immobile in zona centralissima di Fontanafredda.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tre locali di deposito con sovrastate fienile. Sup. 104+104 mq	208,00	€ 75,00	€ 15.600,00

Legnaia	18,00	€ 75,00	€ 1.350,00
---------	-------	---------	------------

Portico/tettoia	61,00	€ 75,00	€ 4.575,00
-----------------	-------	---------	------------

Area a verde residua	677,00	€ 75,00	€ 50.775,00
----------------------	--------	---------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.300,00
Valore corpo	€ 72.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 48.200,00



<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE AL 1° PIANO, IN VIA M. GRIGOLETTI N. 40, F. 40, P. 6, SUB. 6.	Abitazione di tipo economico [A3]	152,40	€ 83.820,00	€ 83.820,00
B - PARTICELLA 4 del FOGLIO 40 con FABBRICATO EX RURALE (C/2)	Magazzini e locali di deposito [C2]	964,00	€ 72.300,00	€ 48.200,00

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%)	€ 23.418,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	

€ 0,00

€ -2,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **132.700,00**