

TRIBUNALE DI PORDENONE**CONSULENZA TECNICA****FALLIMENTO:****FALL.** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N. 84/2012 RG. FALL.

SENTENZA:

n. 91/2012 del 20/11/2012; depositata il 21/11/2012

GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesco Petrucco Toffolo**CURATORE FALLIMENTARE:** Dott. Andrea Bressan

Pasiano di Pordenone, 13.06.2013

arch. Monica Pase

iscritta all'ordine degli architetti, paesaggisti, pianificatori, conservatori della provincia di pn n. 553
via coletti 32/a 33087 pasiano di pordenone tel-fax 0434 1704030 cell. 335 7047059
monica.pase@gmail.com c.f. psa mnc 67d45 g888v a.i. 01390800934

PREMESSA

La sottoscritta arch. Monica Pase iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Pordenone al n. 553, veniva incaricata dal Curatore fallimentare Dott. Andrea Bressan quale perito estimatore nell'ambito della procedura fallimentare a carico della [REDACTED] [REDACTED] incarico accettato in data 15.04.2013.

I beni oggetto del seguente giudizio peritale sono:

- immobile sito in Comune di Latisana frazione di Pertegada in via Forte, identificato catastalmente al Foglio n. 29 mapp 458;
- materiale elettrico vario da smaltire situato all'interno di un box non di proprietà in terreno non di proprietà, nei pressi dell'abitazione del Sig. [REDACTED]

L'immobile di proprietà fa parte di un complesso edilizio formato da tre unità abitative sviluppate su due livelli.

Il 16.04.2013 alle ore 16.35, alla presenza del Cancelliere, del Curatore fallimentare, del Sig. [REDACTED] è effettuato il sopralluogo dei beni sopra descritti.

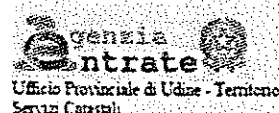
BENE IMMOBILE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un edificio di civile abitazione sito in frazione di Pertegada in via Forte in Comune di Latisana, Provincia di Udine, censito catastalmente come segue:

Foglio 29 mappale 458 Categoria A2 classe 2 di vani 5,5 e rendita catastale di € 454,48.

Comune di Latisana -



Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2013

Data: 13/06/2013 - Ora: 10:45:23 Fine
Visura n. 765884 Pag. 1

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | [REDACTED] |
| Soggetto individuato | Terreni e fabbricati siti in tutta la provincia di UDINE |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di LATISANA(Codice E473) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|----------|-----|---------------------|-------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Parcella | Sub | Zona Cens. | Miscro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 29 | 458 | | | | A2 | 1 | 5,5 vani | | Eura 454,48 | VIA FORTE piano T-1, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25-05-2011 e del 01-08-2011 in atti del 25-05-2011 (protocollo n. UDC313F75) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Allozazione |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DALLANAGRANDI | CODICE FISCALE | DIRETTI E ONERI REALI |
|------------------|--|----------------|---|
| DATI RELATIVI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12-06-2008 Nota presentata con Modello Unico n. 11614-1-2008 in atti del 16-06-2008 Repertorio n. 11697 Ragazze. ROCCO GIUSI Sede LATISANA Legittimazione Sede COMPREVAENDITA | | (1) Proprietà per 1/9 in regime di separazione dei beni |

Unità immobiliare n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Il bene immobile è stato acquistato dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita Repertorio n. 18.087 del 12.06.2008 presso lo Studio del Dott. Giusi Rocco in Latisana (UD).

Registrato a Latisana il 16.06.2008 al n. 1168 serie1T e trascritto a Udine il 17 giugno 2008 al n. 17103-04-05 Reg. Gen. e al n. 11613-14-15 Reg. Part., estratto del quale è di seguito riportato:

e "B".

SECONDA VENDITA

ARTICOLO 1

Le signore

ciascuna per i propri diritti ma nei confronti della parte acquirente in solido e per l'intero, vendono al signor che accetta ed acquista, la piena proprietà di:

- unità immobiliare ad uso deposito e ripostiglio, con annessa area di pertinenza, sita in Comune di Latisana ed avente accesso dalla Via Forte n. 32 (edificata sull'area distinta al Catasto Terreni al foglio 29 mappale 458, ente urbano di ettari zero are una e centiare venti (ha.00.01.20)); confinante con: mappali 28, 219 e 459 tutti del foglio 29, salvi altri;

così censita al Vigente Catasto Fabbricati del Comune di Latisana:

foglio 29, particella 458, Via Forte snc, piano T, categoria C/2, classe 2, mq 33, R.C. Euro 39,20.

Quanto compravenduto risulta meglio identificato nella planimetria particolare che, previa sottoscrizione delle parti, dalle testimoni e di me Notaio, si allega al presente atto

Secondo il vigente PRGC l'immobile in oggetto si trova in zona omogenea B2 zona residenziale urbanizzata edificazione rada e/o di completamento.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DELL'AREA

Interventi ammessi

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia compreso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale di singoli edifici;
- ampliamento nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto;
- nuova costruzione nei limiti consentiti dalle valenze volumetriche del lotto se non ancora saturate;
- demolizioni senza costruzione;
- attività edilizia libera.

Indici urbanistici ed edilizi

- **If max:** 0.90 mc/mq Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme, l'If max non può in ogni caso essere superiore a 1,2 mc/mq
- **Q max:** 35%. Nel caso di trasferimento di diritti edificatori da altre zone, così come stabilito dell'art. 63 delle presenti norme il rapporto di copertura Q viene elevata fino ad un massimo del 45%
- **H max:** 9.00 m;
- **df min.:** per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- **ds min.:** per gli edifici esistenti non minore della distanza minima esistente in caso di ampliamenti contigui;

- in caso di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione si terrà conto degli allineamenti esistenti. In caso di arretramento la distanza minima è di m 5.00;
- per i fabbricati con i lotti di pertinenza che si attestano sulla SR 354 nel caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione con ricostruzione la distanza minima dalla strada è di 20,00 m Sono ammessi ampliamenti sui fabbricati esistenti in elevazione o nella parte di fabbricato retrostante la sede stradale.

- **dc min.:** m 5.00

• I locali accessori e le pertinenze con altezza massima m 3.00 potranno essere costruiti nel rispetto dei distacchi minimi fissati dal Codice Civile; sarà consentita l'edificazione a confine purché venga lasciata inalterata la possibilità del confinante di costruire in aderenza.

È ammessa la costruzione di locali accessori in aderenza al fabbricato principale. Nel caso di distacco, la distanza minima di tali accessori dal fabbricato principale sarà di m 3 ed il distacco minimo dai confini sarà quello prescritto dal Codice Civile.

TIPO EDILIZIO In caso di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione all'interno della zona sono ammessi edifici uni-bifamiliari o plurifamiliari con numero massimo di quattro alloggi per edificio.

Aree da destinare a parcheggio

a) per residenza e servizi:

- parcheggi stanziali : min 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e smi. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, tale dotazione dovrà essere incrementata di ulteriori spazi per parcheggi, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio. Tali aree destinate a parcheggio se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento sono individuate in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 500 m.....

.....I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. A tale scopo possono essere utilizzate aree che non fanno parte del lotto, purché asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato. Il vincolo sarà fissato a mezzo atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Altri elementi normativi

Per i lotti già edificati, qualora la volumetria esistente risulti superiore o uguale a quella massima ammissibile in base all'If, riferito al lotto di pertinenza dell'edificio, per esigenze igienico tecnologiche e funzionali è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al piano operativo (variante n° 58) e per una sola volta, fino ad un massimo di 150 mc per alloggio. L'ampliamento è consentito sempreché la somma degli aumenti dei volumi utili dei singoli alloggi non risulti superiore al 30% del volume utile edificato preesistente. Tale ampliamento è consentito anche in deroga al rapporto di copertura. In nessun caso, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, l'indice fondiario potrà superare il limite massimo di 4 mc/mq con riferimento al lotto di proprietà, come stabilito dall'art. 35 delle norme d'attuazione del P.U.R.G. Con gli ampliamenti in deroga è consentito anche l'ampliamento della superficie coperta purché questa non superi il rapporto di copertura massimo pari al 50%.

Gli ampliamenti degli edifici, sia in senso orizzontale che verticale, dovranno essere accorpatisi agli edifici principali e armonicamente composti con essi sia nella forma che nei materiali. Le distanze fra gli edifici e dai confini di proprietà sono regolate dalle norme del Codice Civile. Qualora le pareti relative agli ampliamenti e/o alle ricostruzioni, nei soli casi in cui siano finestrate, dovranno rispettare la distanza minima assoluta di m 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non.

La volumetria per ampliamenti "una tantum", di cui ai commi precedenti, potrà essere utilizzata anche per costruire degli annessi di servizio alla residenza, che dovranno di preferenza far parte integrante del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso sia nella forma che nei materiali. Non sono ammesse le autorimesse in lamiera zincata e ad elementi prefabbricati non intonacati. L'altezza del fabbricato non potrà essere superiore a m 3,00 fuori terra. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di costruire in aderenza all'edificio principale senza pregiudicare la funzionalità del lotto, è ammessa la realizzazione di tali edifici in posizione differente sul lotto anche in aderenza ai confini di proprietà e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile. Non è in ogni caso ammessa la costruzione di tali annessi di servizio isolati in aderenza ai confini di proprietà prospicienti su strade pubbliche o private, salvo il caso d'accorpamento con l'edificio principale e/o per rispettare allineamenti preesistenti.

Gli edifici non residenziali preesistenti nei lotti di proprietà, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche compatibili con la funzione residenziale possono essere interamente recuperati alle destinazioni d'uso ammesse nella zona, nel rispetto della volumetria preesistente, senza alterazioni volumetriche, eventualmente aumentate del volume concedibile in deroga.

In deroga agli indici di zona, la volumetria degli annessi di servizio preesistenti, potrà essere recuperata ed accorpata all'edificio principale e/o ad altri annessi preesistenti sul lotto, onde procedere ad una razionalizzazione del complesso edilizio, previa demolizione e sottoscrizione d'un atto d'obbligo accompagnato da adeguate garanzie finanziarie (cauzione, polizza fideiussoria ecc.), da trascriversi nei pubblici registri, al fine di garantire la demolizione delle volumetrie da recuperare nel caso in cui il riutilizzo del volume per ampliamenti debba essere fatto prima della demolizione stessa.

L'edificio ricostruito non potrà superare il volume dell'edificio preesistente, eventualmente ampliato, fino al concorso dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal presente articolo. In ogni caso non potrà comunque essere superato l'indice fondiario $I_f = 4 \text{ mc/mq}$ riferito al lotto di pertinenza. Per tutti gli edifici la distanza fra pareti finestrate dell'edificio ricostruito e pareti di edifici principali antistanti e preesistenti non potrà essere inferiore a m 10,00.

Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza sono ammessi in deroga agli indici e parametri urbanistici anche se prevedono innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda ed apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti previsti dalla legge regionale 44/1985, e successive modifiche.

Gli interventi di cui al comma precedente, devono essere contestuali all'installazione di impianti solari o fotovoltaici integrati secondo la definizione data all'articolo 2 comma 1, lettera b3), del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 (Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387), e successive modifiche, oltreché di impianti solari per la produzione di acqua calda, qualora gli interventi di riqualificazione dell'unità immobiliare interessata conseguano un valore limite del fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, al decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche.

La verifica dei requisiti previsti dal comma precedente deve essere eseguita a livello della singola unità immobiliare interessata dall'intervento, con la facoltà di dimensionare gli impianti anche per soddisfare il fabbisogno elettrico ed energetico di altre unità immobiliari eventualmente presenti nell'edificio.

CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Il complesso edificatorio nel quale si sviluppa l'edificio di civile abitazione del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] così costituito:

1. fondazioni in c.a.;
2. struttura verticale mista costituita da telaio portante in cemento armato e muratura di tamponamento in elementi di laterizio;
3. orizzontamenti in laterocemento e misto legno - cls;
4. infissi esterni in legno con vetro termopan e con scuretti a libro;
5. serramenti interni in legno;
6. copertura a falde con struttura travi il legno a vista e cemento armato con sovrastante mantellata in coppi;

7. grondaie e pluviali in lamiera preverniciata;
8. pavimentazioni interne: in ceramica per le zone giorno ed il bagno e in legno per la zona notte;
9. rivestimenti interni: in ceramica per un' altezza di cm 200, pareti e soffitti intonacati;
10. rivestimento esterno: intonaco a civile;
11. riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas di rete;
12. impianto elettrico;
13. impianto idrico ad uso potabile mediante allacciamento al Consorzio Acquedotto

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile in questione costituito da un complesso di tre unità abitative è stato oggetto di

- Concessione edilizia n. 4363 del 09.10.2007
- Permesso di Costruire in variante n. 4745 del 23.07.2012.

Dalle ricerche effettuate presso i Tecnici Incaricati e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latisana si è potuto rilevare che l'iter amministrativo dell'immobile in oggetto non è ancora concluso, manca documentazione indispensabile al fine di ottenere l'abitabilità dell'immobile.

Non sono stati reperiti:

- le relazioni di calcolo e i relativi elaborati grafici con conseguente avvenuto deposito ai Servizi Tecnici della Regione indispensabili per iniziare i lavori in cantiere;
- documenti riguardanti la sicurezza in cantiere;
- la certificazione di fine lavori;
- i certificati di conformità degli impianti tecnologici;
- l'attestato di certificazione energetica;
- il certificato di abitabilità e quant'altro concorra al fine di ottenere il certificato stesso.

A tutt'oggi, per concludere la pratica è necessario incaricare un tecnico abilitato che verifichi la situazione di fatto e che porti a compimento l'iter urbanistico edilizio così come era stato autorizzato.

Costo stimato per spese tecniche € 10.000,00 (euro diecimila/00).

SITUAZIONE CATASTALE

Come si può evincere dalle schede catastali il bagno al piano terra dell'abitazione del Sig. ██████ insiste sul mappale n. 28 del Foglio 29 intestato a ██████ la scala che serve l'unità abitativa intestata a ██████ (F. 29 mapp. 28 sub.5) si trova nell'area ad uso esclusivo del mappale 458 intestato al Sig. ██████

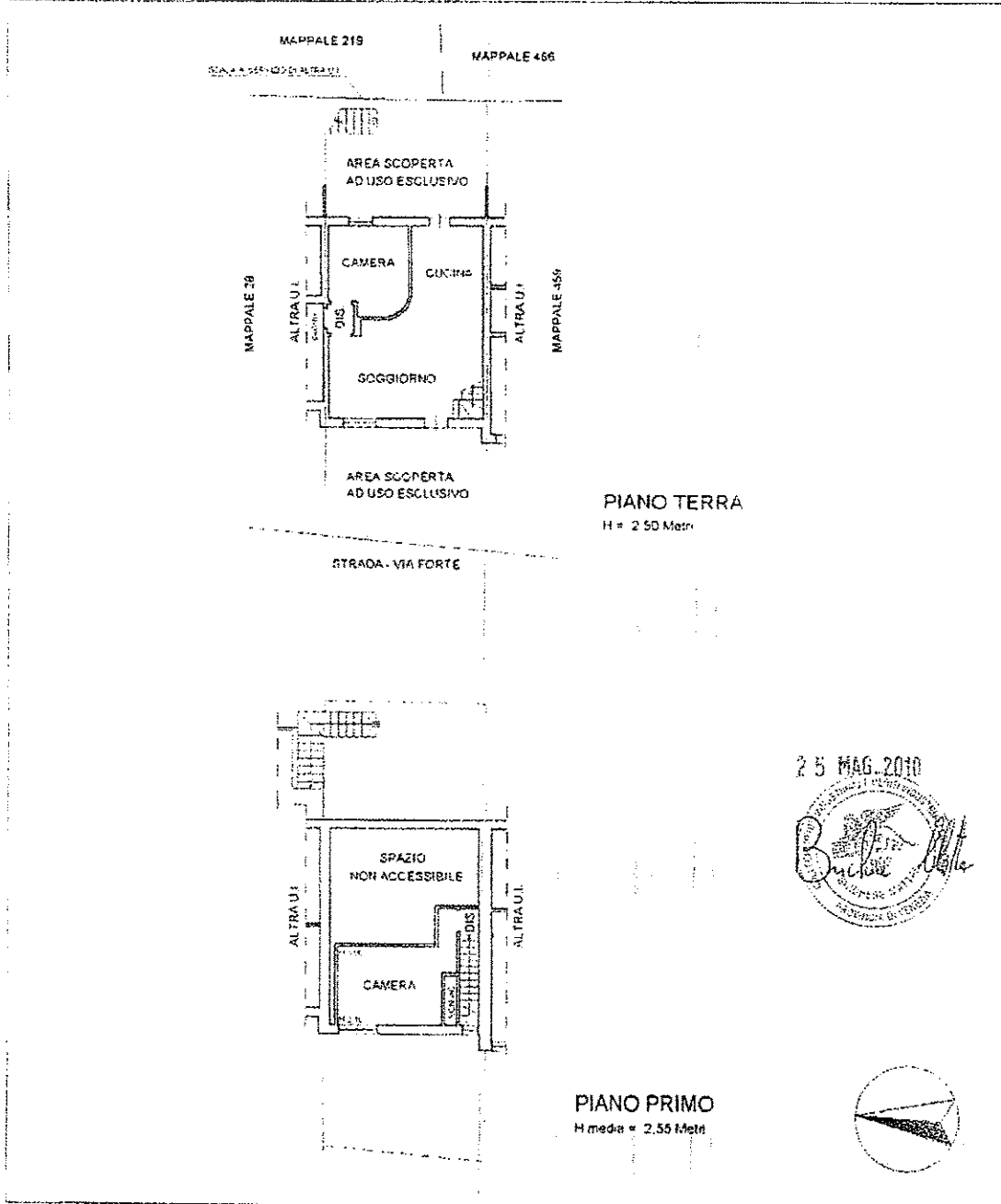
Le schede catastali sono inoltre, sia al piano terra, sia al piano primo difformi dallo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo

Vedi schede catastali seguenti:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Udine

| | |
|---|-----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana | |
| Via Forte _____ civ. _____ | |
| Identificativi Catastrali: | Compilata da: |
| Sezione: | Briccese Matteo |
| Foglio: 29 | Iscritto all'albo: |
| Particella: 458 | Periti Edili |
| Subalterno: | Prev. Venezia N. 1903 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



Foglio 29 mappale 458 intestato a _____

monica pase architetto

Come si può notare dalle schede catastali, nell'immobile oggetto della seguente valutazione manca il bagno al piano terra dell'abitazione del Sig. [redacted] tale bagno fa parte di un'altra unità immobiliare. La scheda catastale che segue (foglio 29 mappale 28 sub. 7 Categoria A3 classe 3 di vani 1,5 rendita catastale € 108,46) intestata a [redacted] comprende il bagno al piano terra del Sig. [redacted]

Dati della richiesta [redacted]
 Soggetto individuato Fabbricati siti nel comune di LAVISANA (Codice: E473) Provincia di UDINE

1. Unità Immobiliari site nel Comune di LAVISANA (Codice E473) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|--|---------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub. | Zona Cons. | Micro Zona | Categoria | Classe | Continenza | Rendita | Indirizzo Data derivata da | Data alterati |
| 1 | | 29 | 28 | 4 | | | C/2 | 5 | 39 m ² | Euro 74,52 | VIA FORTE passo T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04-05-2011 n. 62567/1/2011 in atti dal 04-05-2011 (protocollo n. UD0223956) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Assunzione |
| 2 | | 29 | 28 | 5 | | | A/3 | 3 | 2,5 vani | Euro 180,76 | VIA FORTE passo T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04-05-2011 n. 62567/1/2011 in atti dal 04-05-2011 (protocollo n. UD0223956) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Assunzione |
| 3 | | 29 | 28 | 7 | | | A/3 | 3 | 1,5 vani | Euro 108,46 | VIA FORTE passo T. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04-05-2011 n. 62568/1/2011 in atti dal 04-05-2011 (protocollo n. UD0223957) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Assunzione Notifica |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
 Immobile 3: Annotazione: di studio: classamento e rendita settificati (d.m. 701/94)
 Notifica: in corso con prot. UD0226125/2011 del 08/06/2011

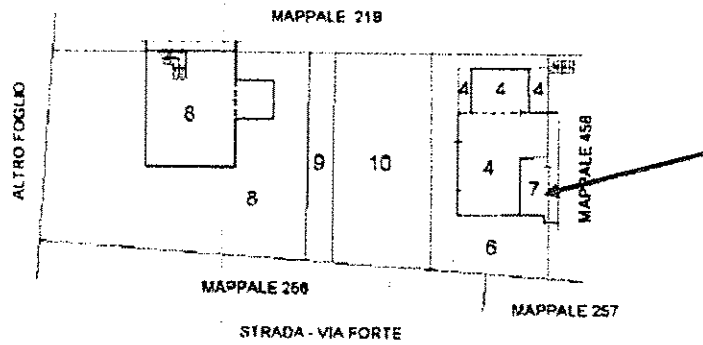
* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Data: 14/06/2013 - n. T47161 - Richiedente: Telematico

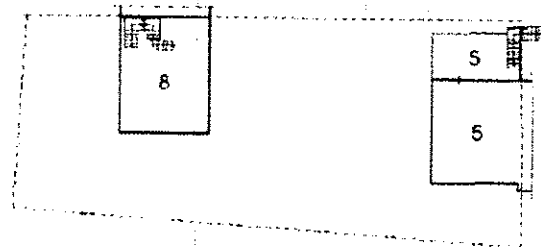
| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------|-----------------|
| Compilato da: | Brichese Matteo |
| Iscritto all'albo: | Periti Edili |
| Prov. Venezia | N. 1903 |

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

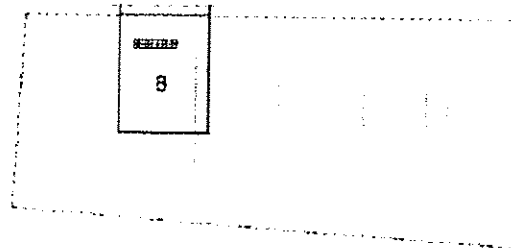
| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Latisana | Protocollo n. UD0304701 del 05/10/2010 |
| Sezione: Foglio: 29 Particella: 28 | Tipo Mappale n. 161514 del 21/05/2010 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/06/2013 - Comune di LATISANA (E473) - Foglio: 29 - Particella: 28 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

Data: 14/06/2013 - n. T47161 - Richiedente: Telematico

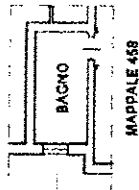
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Udine

Scheda n. 1 Scala 1:200

| | |
|---|--|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Latisana | |
| Via Forte _____ civ. _____ | |
| Identificativa Catastali: | Compilata da: |
| Sezione: | Briccese Matteo |
| Foglio: 29 | Iscritto all'albo: |
| Particella: 28 | Periti Edili |
| Subalterno: 7 | Prov. Venezia N. 1903 |



PIANO TERRA
H = 2,20 Metr.



Foglio 29 mappale 28 sub 7 intestato a _____ bagno utilizzato dal Sig _____

monica pase architetto

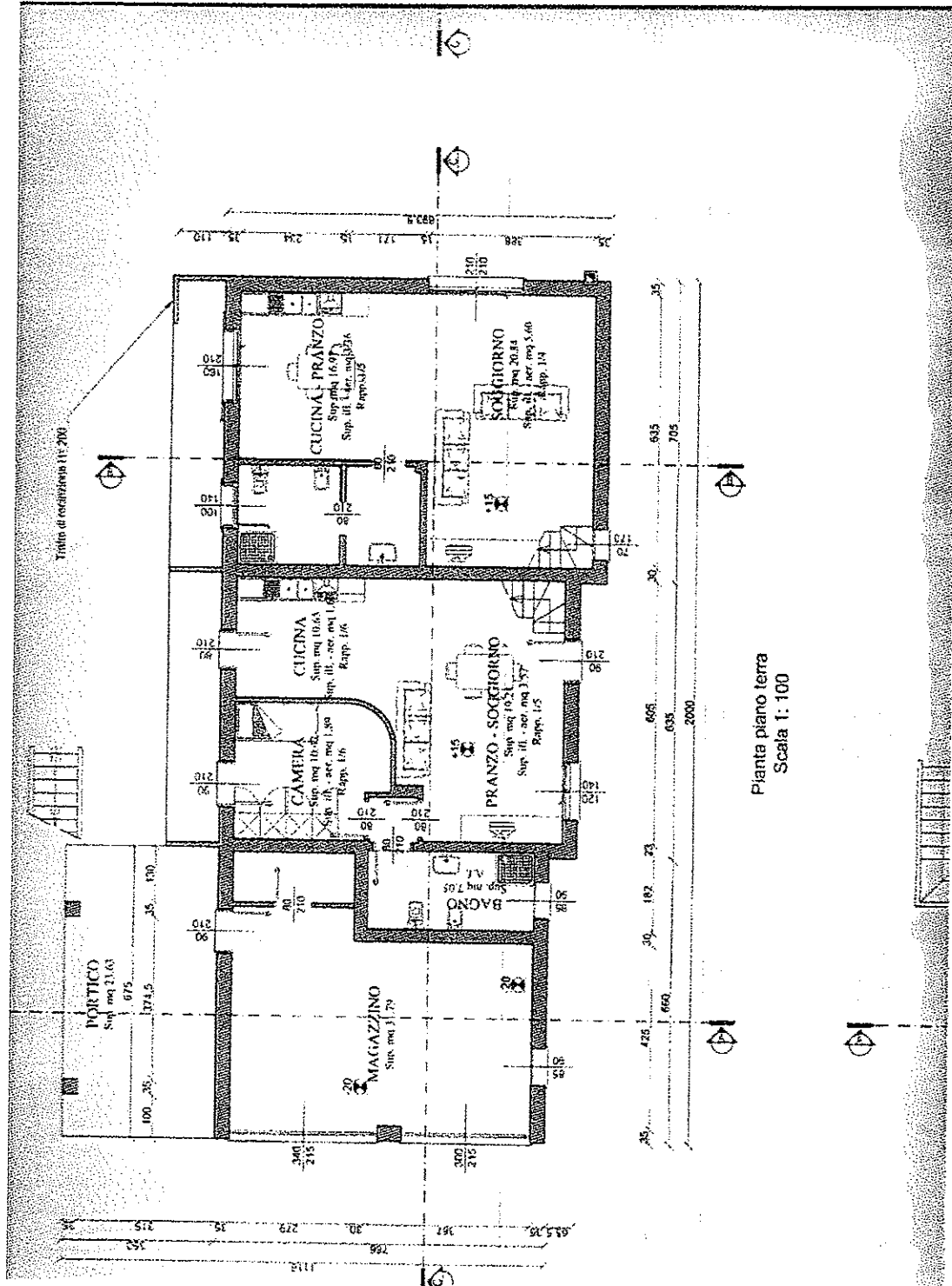
L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in LATISANA (UD)

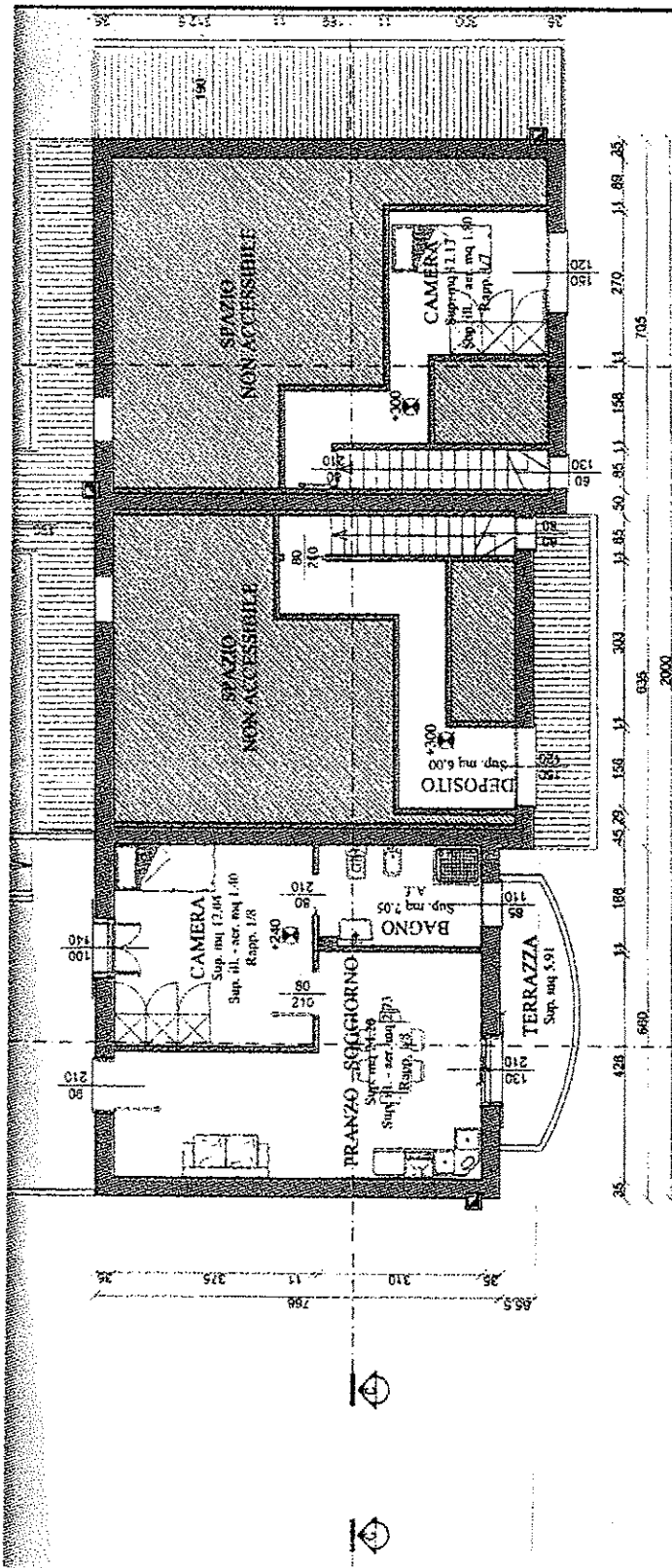
Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1 Annotazione n. 2364 del 14/06/2010 (EROGAZIONE A SALDO).

DIFFORMITA' RILEVATE TRA LO STATO DI FATTO PRESENTE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E LO STATO DI VARIANTE AUTORIZZATO E LE SCHEDE CATASTALI.



Pianta piano terra PdC in variante n. 4745 del 23.07.2012



Pianta piano primo
Scala 1: 100

CITTÀ DI LATISANA
(Prov. di Udine)
PERMESSO DI COSTRUIRE
(Art. 24 della L.R. 19/00)
N. 4745 del 23.11.2012
(Variante n. 01 a progetto approvato
comp. di C. n. 4363/07)



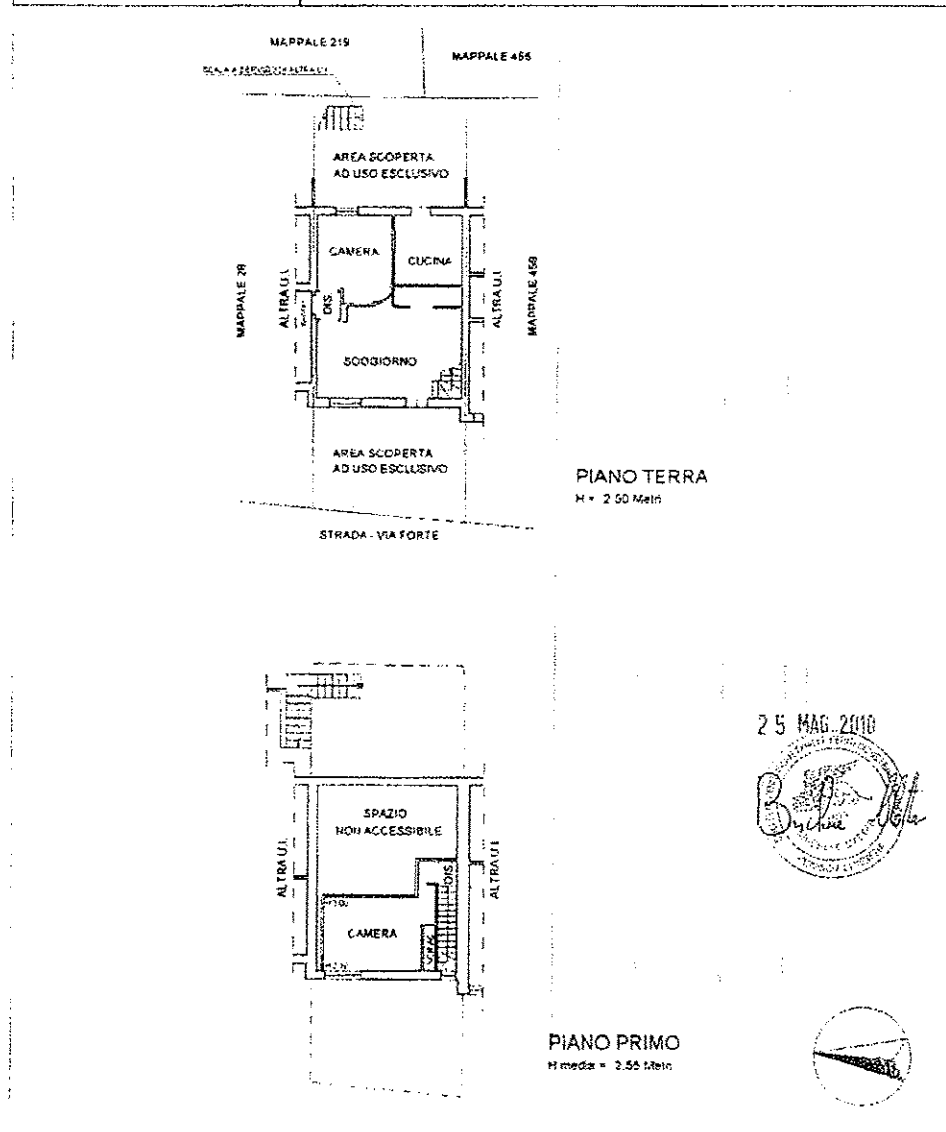
L'Assessore Delegato
L'Assessore all'edilizia privata
(Cesare CANOVAT)

Pianta piano primo PdC in variante n. 4745 del 23.07.2012

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Udine

| | |
|---|------------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. del | |
| Planimetria di u.i.v. in Comune di Latisana | |
| Via Forte | civ. |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Briccese Matteo |
| Sezione: | Iscritto all'albo: Periti Edili |
| Foglio: 29 | Prov. Venezia |
| Particella: 458 | N. 1903 |
| Subalterno: | |

Scheda n. 3 Scala 1:200



25 MAG. 2010
 Briccese Matteo
 PERITI EDILI

divisori interni non
 esistenti durante il
 sopralluogo

divisori interni
 esistenti durante il
 sopralluogo —

piano terra: come si può notare dalle piante del Permesso di Costruire in Variante e dalle schede catastali, esistono delle difformità tra stato autorizzato e stato di fatto al momento del sopralluogo.

- La parete in cartongesso tra la camera e la cucina presenta una porta di collegamento tra camera e cucina, (vedi foto 8);
- non esiste la forma curva della parete verso il disimpegno;
- non esiste il disimpegno con funzione di antibagno;
- è stato ricavato un ripostiglio tra la cucina e la scala.

piano primo: la superficie del piano sottotetto è superiore a quella che appare sia nella variante autorizzata, sia nelle schede catastali.

VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, come parametro di valutazione, si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando il più probabile valore di mercato riferito al metro quadrato di superficie, il valore unitario, lo si è determinato facendo riferimento ai valori di mercato di edifici simili a quello in oggetto e della zona. Sono state considerate altresì le caratteristiche specifiche dell'immobile in oggetto, come l'ubicazione, l'orientamento, le dimensioni, lo stato di conservazione, il grado di finitura, la dotazione di impianti ecc... ecc....

Nella valutazione dell'immobile bisogna considerare che la vendita avverrà attraverso un'asta fallimentare ed inoltre che il bene subisce un ulteriore deprezzamento dovuto al fatto che la pratica edilizia non è conclusa e che la regolarizzazione della stessa, viste e considerate le attuali difformità dalle schede catastali e dal progetto autorizzato comporta un costo.

Considerato tutto quanto sopra descritto, nonché tutti gli elementi e fattori che possono influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima, si è ritenuto opportuno adottare come valore di stima al metro quadrato, € 1.200,00 (euro milleduecento/00).

La superficie considerata è quella catastale, per tanto eventuali differenze rispetto a quella reale non comporteranno alcuna variazione di prezzo.

Valore di mercato dell'immobile:

mq 88.95 x euro/mq 1.300,00 = € 115.635,00 arrotondato a **115.000,00 (euro centoquindicimila/00)**.

Valore a base d'asta con deprezzamento del 35%:

€ 115.000,00 - 35%= 74.750,00 (Euro Settantaquattromilasettecentocinquanta/00).

Valore ulteriormente deprezzato per vizi e chiusura pratica edilizia:

€ 65.000 =(Euro Sessantacinquemila/00).

Pasiano di Pordenone, 20.06.2013

Il Tecnico
arch. Monica Pase

Allegati:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visure catastali;
3. schede catastali;
4. atto notarile del 12.06.2008;
5. ispezione ipotecaria;
6. concessione edilizia n. 4363 del 09.10.2007;
7. permesso di costruire di variante n. 4745 del 23.07.2012.