

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di una casa d'abitazione unifamiliare isolata **Fg.2 mapp. 156 sub.1 e 2** e terreno di pertinenza **mapp. n. 156 e n. 260** siti in Comune di Azzano Decimo, frazione Corva in via Vallon n.19, angolo Via della Chiesa, zona periferica a Sud del torrente Meduna (estratto Mappa All. 9) e foto 1-2-3 e 4. L'edificio si articola su di un piano fuori terra ed un piano seminterrato, ha pianta regolare, struttura muraria portante probabilmente in blocchi di cemento, solai di piano in laterocemento, tetto in laterizio a falde inclinate con sovrastante manto in tegole, grondaie e pluviali esterni alle murature in lamiera preverniciata, facciate intonacate e rifinite con rivestimento plastico acrilico.

Il lotto di pertinenza, tutto recintato comprende i mappali 156 e 260 e misura complessivamente mq. 1.240 di superficie catastale lorda, tenuta a giardino (foto 5 e 6) ed a spazio di manovra per gli automezzi (foto 7); accesso carraio diretto da Via della Chiesa (foto 8) dotato di portone scorrevole, motorizzato, in alluminio.

Dall'esame della documentazione ed informazioni apprese all'Ufficio Tecnico Comunale risulta che la costruzione originaria, che è quella rappresentata dalle schede catastali del 6.5.1983 (All.10 e All.11), è stata dichiarata abitabile in data 1 dicembre 1982 e realizzata conformemente alla documentazione a corredo della Pratica Edilizia n.255/74 del 24 luglio 1974.

In sopralluogo lo scrivente ha rilevato la presenza di alcune **difformità** rispetto al progetto approvato, che sono dovute agli ampliamenti realizzati al piano seminterrato con il conseguente ricavo di terrazze praticabili al piano rialzato (foto 34 e 35); la costruzione di una tettoia per il ricovero di automezzi (foto 29 e 30), ad altri manufatti esterni (gazebo con colonne in pietra e camino-forno ed appendice con lavabo foto 36) nonché la trasformazione dell'autorimessa in taverna con l'ampliamento di quest'ultima ed il ricavo della terrazza praticabile soprastante (foto 31-32 e vista interna foto 33) e di due terrazzini a Nord.

Di queste opere, realizzate successivamente all'acquisto dell'immobile (ottobre 2003) e sinteticamente indicate con tratto di colore rosso nella scheda planimetrica all.12, non v'è traccia di Autorizzazioni Comunali né di Sanatorie.

Considerato che la costruzione e lo scoperto di pertinenza sono ricompresi entro il limite della "Zona di vincolo di rispetto cimiteriale, pozzi, depuratore, discarica." ed urbanisticamente ricadono in "Zona E 4.2 Agricola di interesse paesaggistico" e "Zona P3 Area ad elevata pericolosità idraulica" (estratto del PRGC all.13 e normativa all.14) lo scrivente ritiene che **gli ampliamenti, che hanno generato un aumento di volume, non siano sanabili** in quanto sono estremamente restrittive le prescrizioni relative alla zona classificata P3 (ad elevata pericolosità idraulica); difatti a pag.31 della normativa allegata, lett.K dell'art.1 si legge che sono ammessi gli ampliamenti purchè realizzati al di sopra del piano campagna.

Si rimanda comunque all'attenta lettura della normativa allegata ed anzi richiamata nonché a quella di PRGC.

Sono state ulteriormente esaminate le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n. 482/2004 con la quale venivano sanate le opere di recinzione realizzate in assenza degli atti autorizzativi.
- D.I.A. 183/2005 relativa alla sostituzione della caldaia a gasolio con Gpl, nuove reti di distribuzione gas e opere accessorie. Il parere dei Vigili del Fuoco porta il n.2478/9594.
- Pratica A05/0063 di Autorizzazione Ambientale per l'installazione di serbatoio interrato del Gpl per uso riscaldamento.

Ai sensi dell'art.41 della Legge n.47/85, si allega il relativo certificato rilasciato dal Sindaco del Comune di Azzano Decimo datato 28.10.2008 (All.15), dal quale non risultano esserci in corso provvedimenti sanzionatori.

Lo scrivente completa, seppure sinteticamente, la descrizione dell'edificio nella consistenza odierna sottolineando le opere difformi:

il piano rialzato, misura mt.2,70 di altezza, si compone di ingresso (foto 9), soggiorno (foto 10), cucina (foto 11), tre camere da letto con pavimento in parquet (foto 12-13 e 14), la stanza da bagno completa di box doccia (foto 15 e 16). Dalla scala interna in calcestruzzo rivestito (foto 17) si raggiunge il piano sottostante che comprende: la taverna con caminetto (foto 18 e 19) che è l'ex autorimessa ampliata; lo spazio cucina (foto 20), la cantina (foto 21) con adiacente cella termica (foto 22), una stanza adibita a ripostiglio (foto 23); ed inoltre, in ampliamento, un servizio igienico completo di box doccia (foto 24) ed altre due stanze (foto 25 e 26).

Le rifiniture interne sono di buona qualità e le condizioni manutentive complessive sono ottime in quanto gli interventi sono stati eseguiti recentemente ed alcune opere di finitura sono tutt'ora in corso.

I serramenti interni sono in legno tamburato; quelli esterni del seminterrato in alluminio con vetro normale, quelli del piano rialzato in legno di iroko con vetro termico e dotati di tapparelle in alluminio coibentato, antisfondamento e munite di motore elettrico.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è del tipo tradizionale con caldaia a basamento alimentata a gas metano proveniente da serbatoio (bombolone da mc.1,75) interrato ed i radiatori sono del tipo tubolari d'arredamento al piano rialzato e lamellari nel seminterrato. Completano il fabbricato l'impianto di allarme perimetrale (nelle tapparelle), interno a raggi infrarossi e due telecamere esterne agli ingressi (foto 28) collegate al videocitofono a colori ed intercomunicante con alcune stanze.

Il proprietario sostiene che gli impianti tecnologici sono "a norma" (foto 27) anche se, benché richiesta, non è stata esibita alcuna certificazione in relazione alla regolarità degli impianti stessi alle vigenti leggi sulla sicurezza.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento all'acquedotto.

Dall'esame della documentazione in possesso non risultano esserci aventi diritto di usufrutto sul bene anzidescritto, che non è, tra l'altro, comodamente né convenientemente divisibile e come già detto è adibito ad abitazione del proprietario con la propria famiglia (certificato all.16).

Nell'atto di provenienza (del 10.10.03 rep.21038 Notaio Bevilacqua) risulta che il fondo è gravato da **servitù di passaggio** interrato delle reti tecnologiche della limitrofa proprietà e che le recinzioni sui lati Nord ed Ovest sono di proprietà di terzi insistendo sul loro terreno.

In risposta al punto 10) del quesito si precisa che l'immobile non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico e archeologico ai sensi del D.Lgs.29.10.1999 n.490.

Si allega (All.17) il richiesto "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" rilasciato dal Comune di Matino (LE), datato 13.11.2008 che riporta tra l'altro la **costituzione del fondo patrimoniale** avvenuta con atto del 30.1.2008 a rogito del notaio G. Gerardi di Pordenone (All.18)

TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI

A seguito di visure ipotecarie del eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (All.19) si conferma e si **aggiorna** la certificazione notarile allegata agli atti della vertenza e per comodità di lettura si riassumono qui di seguito gli estremi delle formalità rilevate e tutte gravanti sui beni anzidescritti:

-Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria RR.II di Pordenone il 10.07.2008 ai nn.7791/11491 a favore di [REDACTED] in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone del 23.4.2008 Rep.410/2008.

-Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria RR.II di Pordenone il 4.11.2003 ai nn.

17341/3633, per la complessiva somma di € 260.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA Spa con sede in Bologna e contro *** in virtù di atto a rogito del Notaio G.Bevilacqua di Pordenone in data 10.10.2003 rep.n.21039.

-Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Pordenone il 23.6.2008 ai nn.1956/10216 per la complessiva somma di € 148.286,92 (centoquarantottomiladuecentoottantasei/92) a favore di EQUITALIA NOMOS Spa con sede in Torino e contro *** in virtù di atto amministrativo del 22.5.2008 rep. n.105557/91.

-Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Pordenone il 29.10.2007 ai nn. 4948/19980, a favore di [REDACTED] contro *** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone dell' 11.5.2007 rep.1091/2007.

-Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Pordenone il 18.8.2008 ai nn. 13988/2683, per la complessiva somma di € 80.000,00 a favore di BANCA DELLA MARCA-Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede ad Orsago (TV) derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Conegliano dell'8.8.2008 rep.4743/2008.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI STAGGITI

Al più probabile valore di mercato di un immobile si può pervenire attraverso diversi metodi di stima, quello adottato dallo scrivente è il così detto per "stima sintetica" che consiste nell'attribuire al bene stimando 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.

Per caratteristiche intrinseche si considerano, nel caso del fabbricato: quelle costruttive, manutentive, di finitura, di vetustà, la consistenza, quelle architettoniche, funzionali e la dotazione di impianti, con particolare riguardo alla regolarità urbanistico-edilizia; invece per quelle estrinseche: la situazione generale del mercato locale, l'ubicazione, la dotazione di servizi, ecc.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne nel caso di fabbricati. Le dimensioni degli ampliamenti sono state rilevate in loco, quelle dell'edificio originario desunte graficamente dalle schede catastali le cui approssimazioni sono più che sufficienti, ai fini della valutazione che comunque viene espressa "a corpo" e non "a misura", e tali da non giustificare un ulteriore completo rilievo dell'immobile in loco.

Per giungere alla determinazione del prezzo di mercato, quindi del valore richiesto, lo scrivente, in via preventiva ha affinato le proprie conoscenze sui prezzi normalmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendite, mediante accurata indagine di mercato, confronto con operatori locali e pubblicazioni specializzate nella intermediazione immobiliare per giungere, seppur in linea di massima, ad un equo e possibile confronto.

Lo scrivente passa ora a determinare in maniera sintetica prima la consistenza (superficie effettiva e superficie commerciale a seguito dell'applicazione di coefficienti di ragguaglio) **escludendo comunque dalla valutazione tutte quelle superfici abusivamente realizzate e non sanabili**, poi il valore di mercato (comprensivo dell'incidenza del terreno) omettendo i conteggi analitici ai fini della brevità e chiarezza di esposizione.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA E DEL VALORE

Unità immobiliare ad uso residenziale Fig. 2 mapp. 156 sub. 1 e 2 e terreno di pertinenza Fig. 2 mapp. 156 e mapp. 260

Piano seminterrato: superficie mq. 100,00 x coeff. 0,75 = mq. 75,00

Tettoia posti-auto " mq. 40,00 x " 0,25 = mq. 10,00

Piano rialzato " mq. 100,00 x " 1,00 = mq. 100,00

Terrazze " mq. 50,00 x " 0,20 = mq. 10,00

Sommano mq. 195,00 x €/mq. 1.400,00 = € 273.000,00

Detrazione forfetaria del 10% per l'eliminazione delle opere abusive non sanabili e delle necessarie pratiche edilizie-catastali:

-10% = € 27.300,00
€ 245.700,00

arrotondati ad € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila Euro)

Ai fini della vendita si propone quindi la formazione del seguente **LOTTO UNICO**

Catasto Fabbricati - Comune di AZZANO DECIMO

Fig. 2 mapp. 156 sub. 1 via Vallon n. 19 S1-T cat. A/7 cl. U v. 7,5 R. € 755,32

Fig. 2 mapp. 156 sub. 2 via Vallon n. 19 S1 cat. C/6 cl. 3[^] mq. 34 R. € 112,38

Catasto Terreni - Comune di AZZANO DECIMO

Fig. 2 mapp. 156 ente urbano are 10,30

Fig. 2 mapp. 260 semin. arbor cl 2[^] are 02,10 RD € 2,39 RA € 1,52

Valore complessivo € 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila Euro)

Tanto lo scrivente comunica in evasione al gradito incarico ricevuto.
Spilimbergo, 23 dicembre 2008.

IL C.T.U.

Lazzaroni per ind. Bruno

Allegati: Fascicolo comprendente n. 19 allegati.
Documentazione fotografica (foto n. 36).

TRIBUNALE DI PORDENONE - Causa Civile n° 84/08 E.I.

contro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

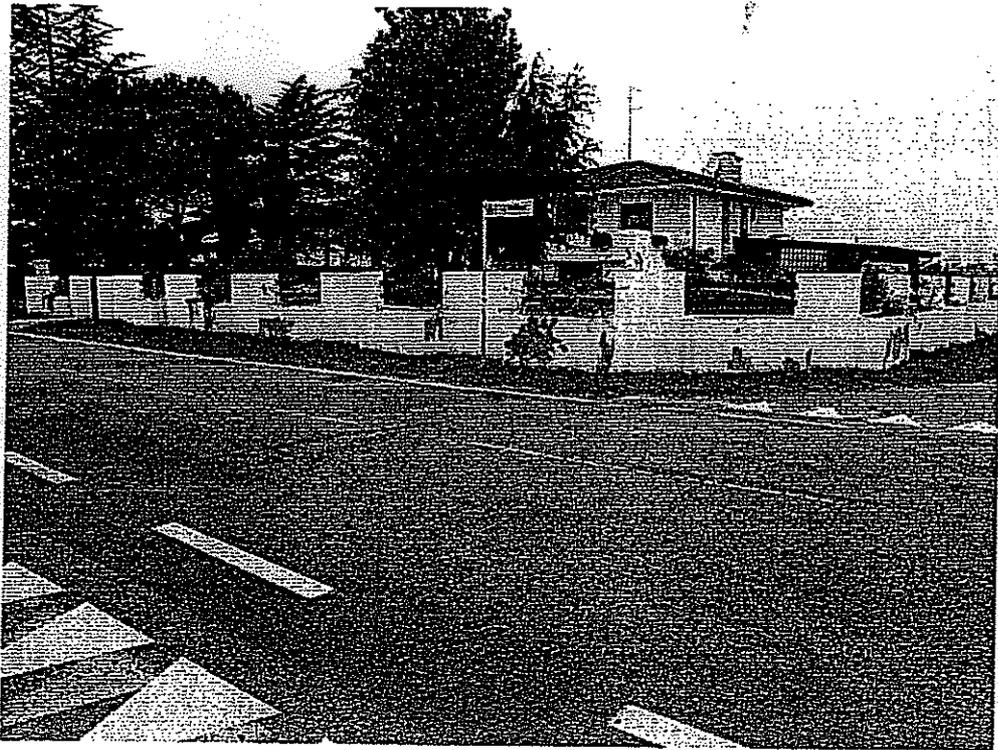
Data: 23.12.2008

Il Tecnico

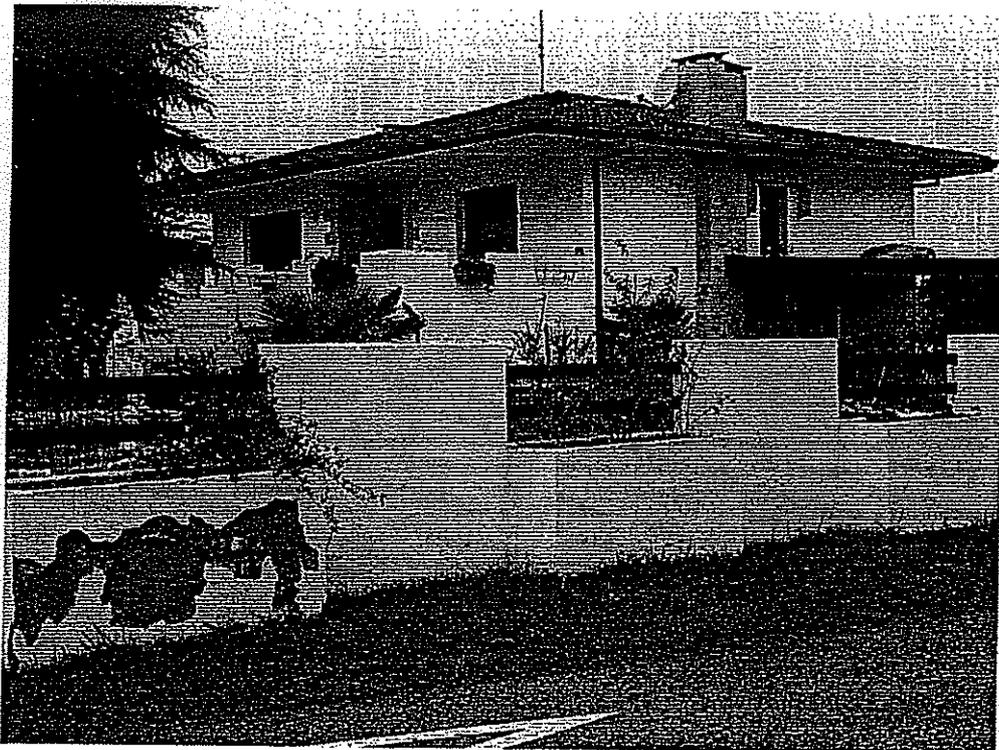
STUDIO TECNICO

perito ind. edile BRUNO LAZZARONI

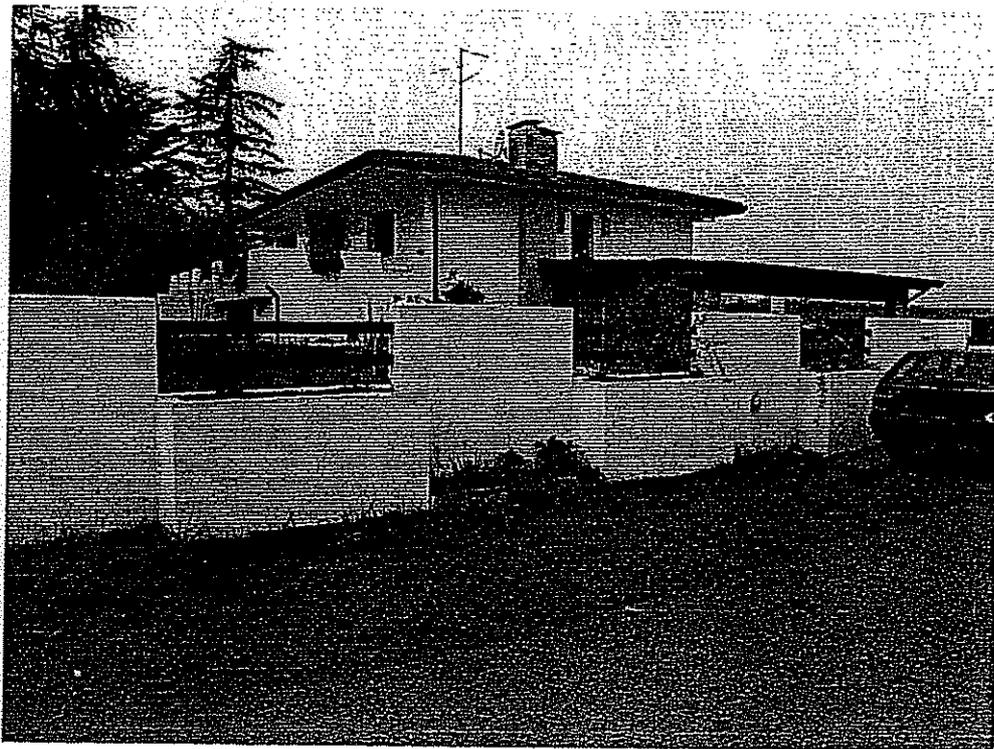
33097 SPILIMBERGO (PN) - Via Verdi n° 2 - tel. 0427/40431 fax 0427/928200



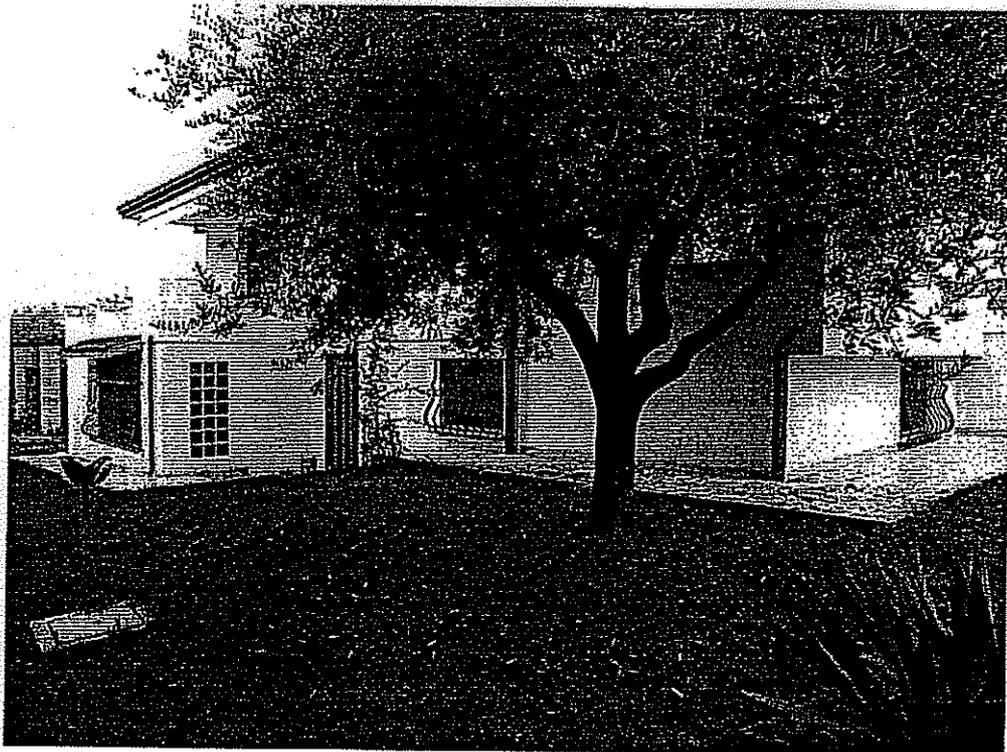
1



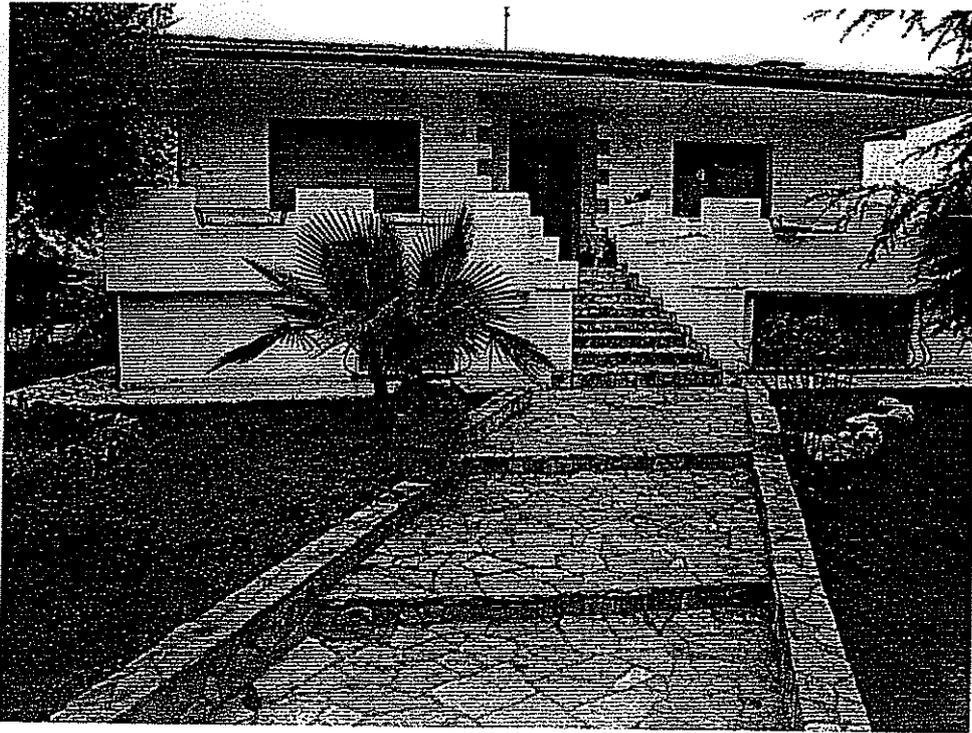
2



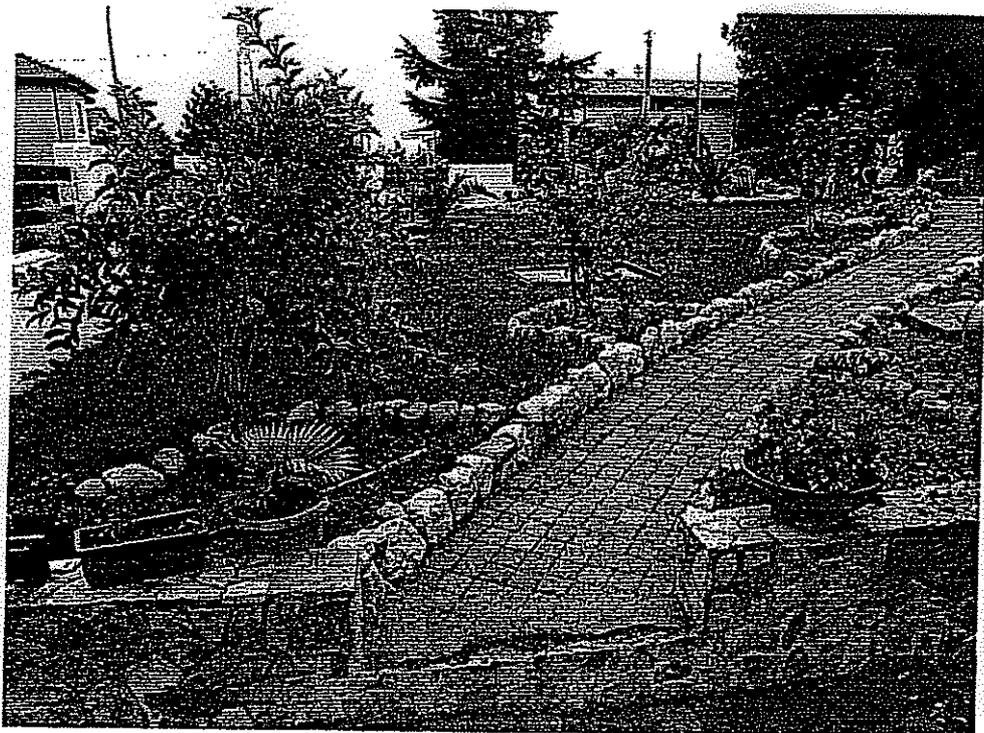
3



4



5



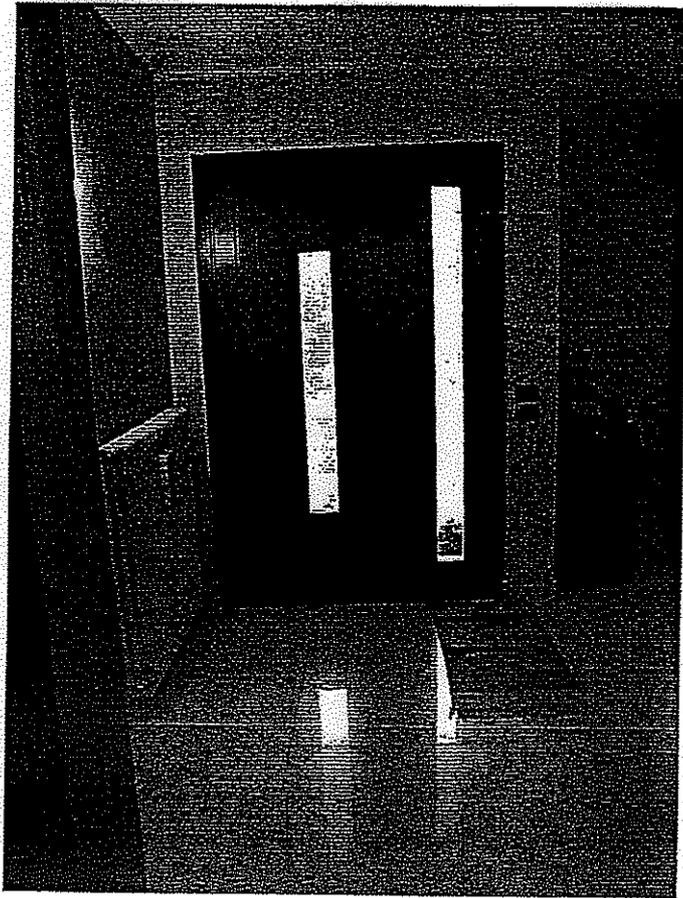
6



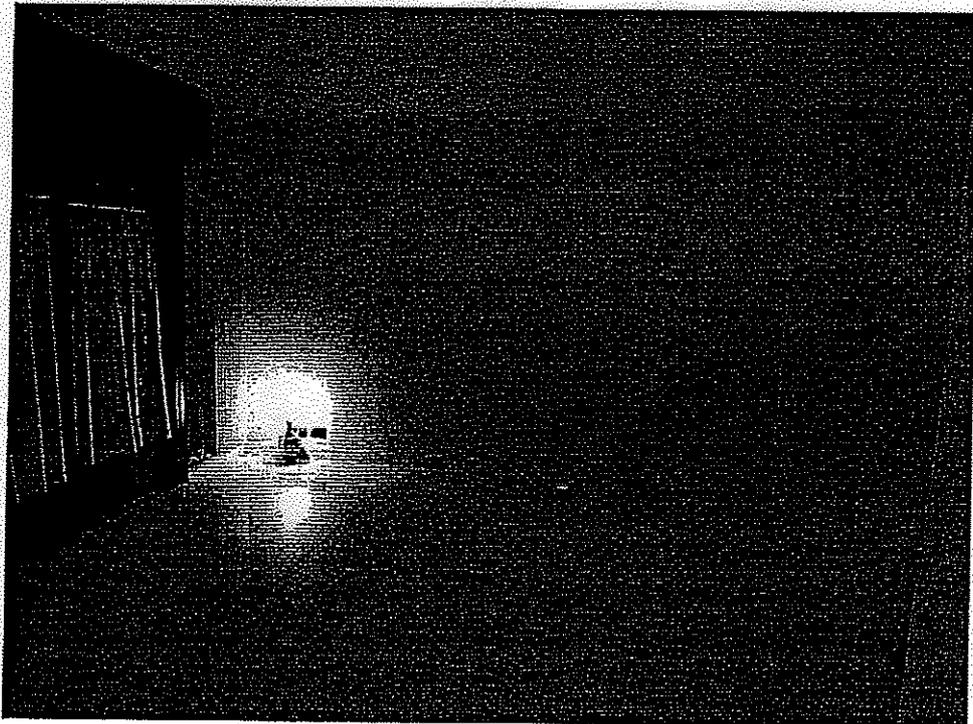
7



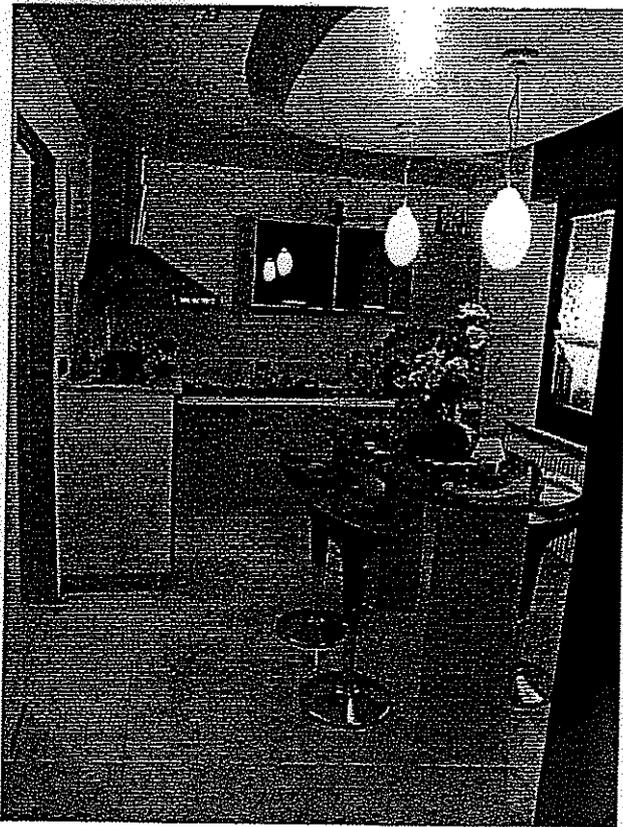
8



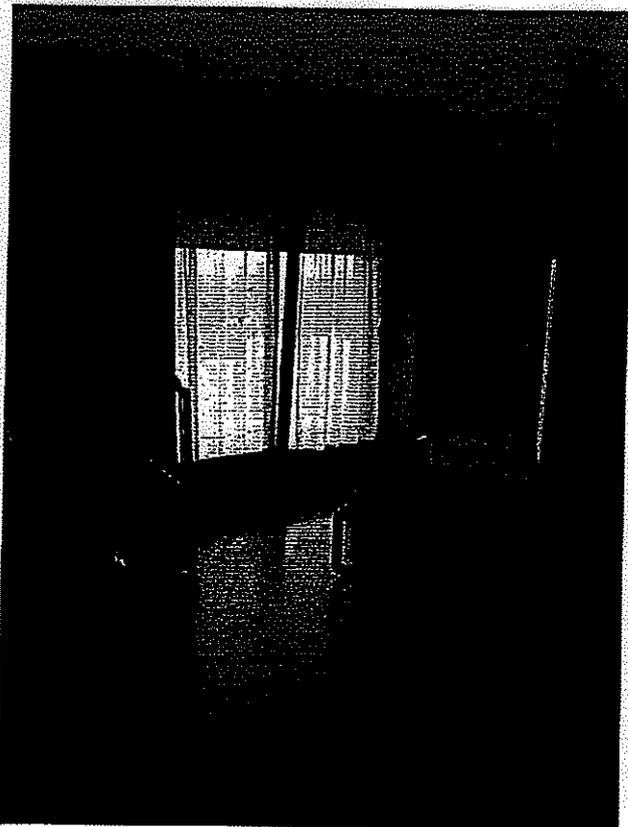
9



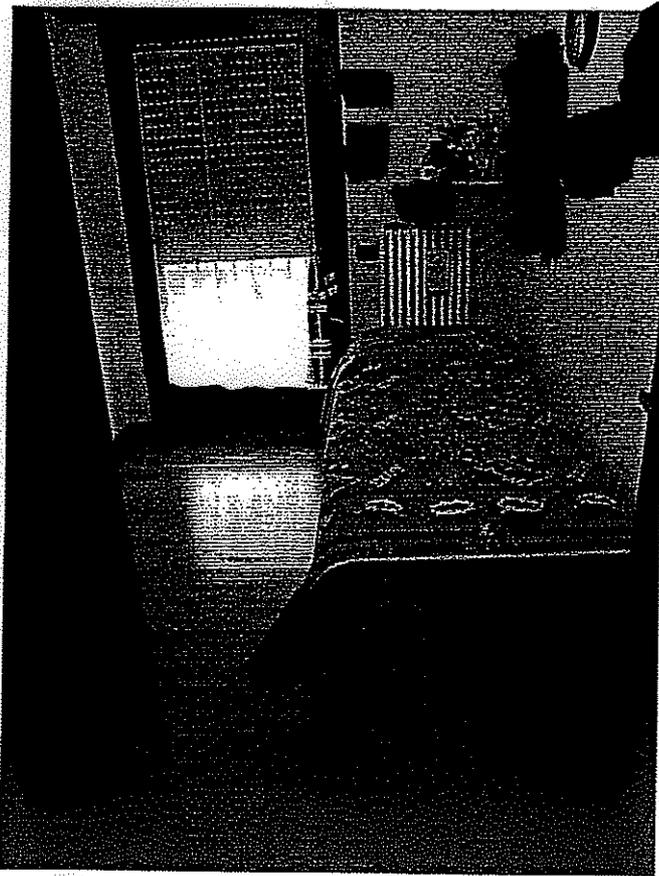
10



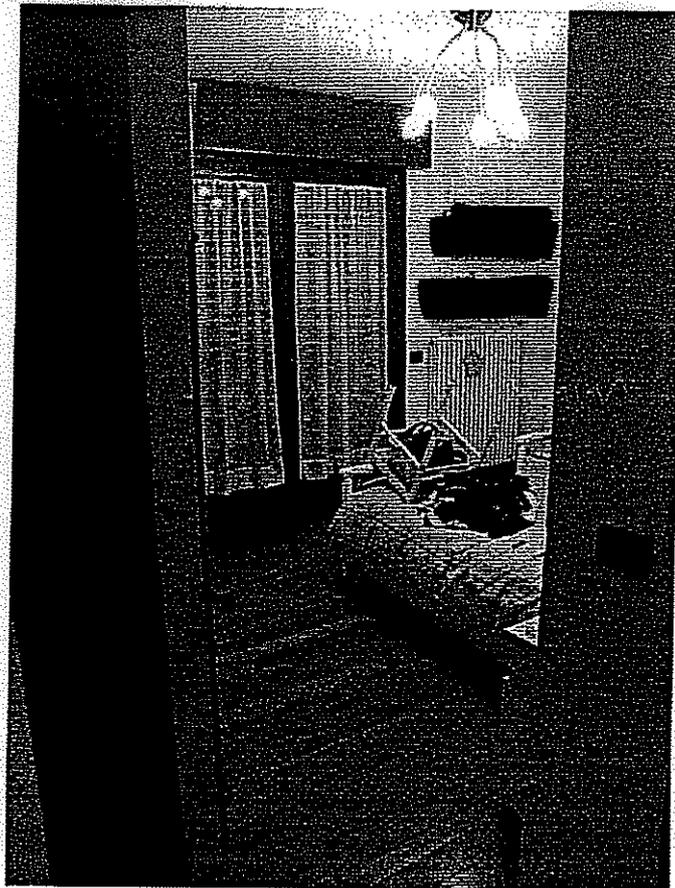
11



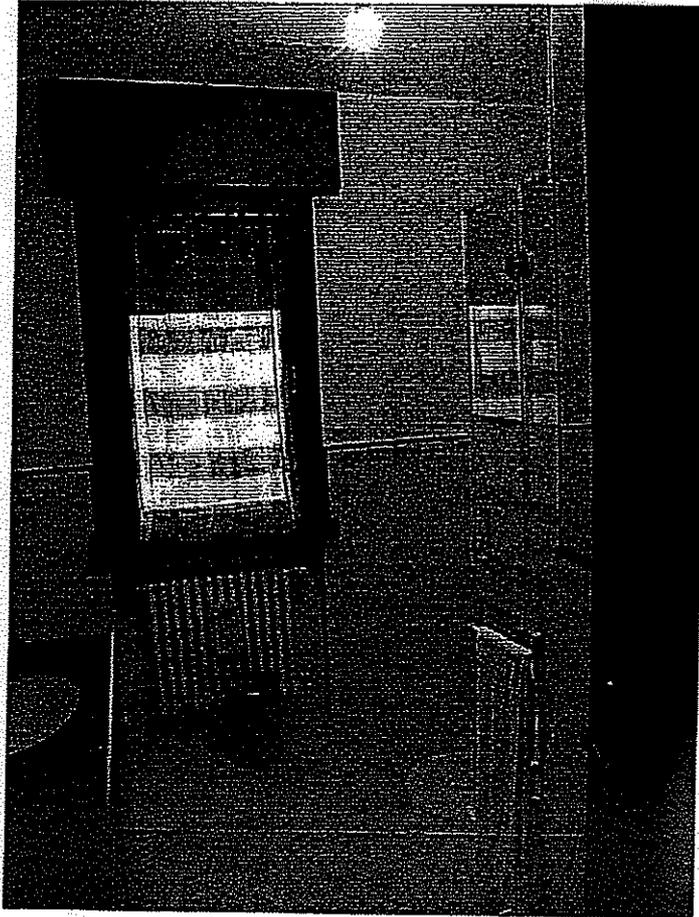
12



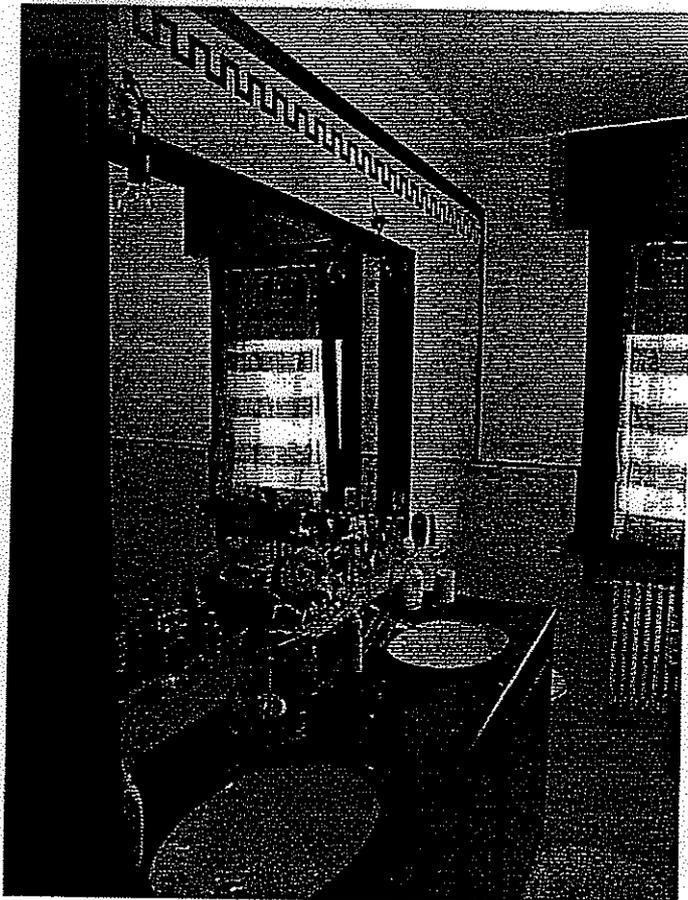
13



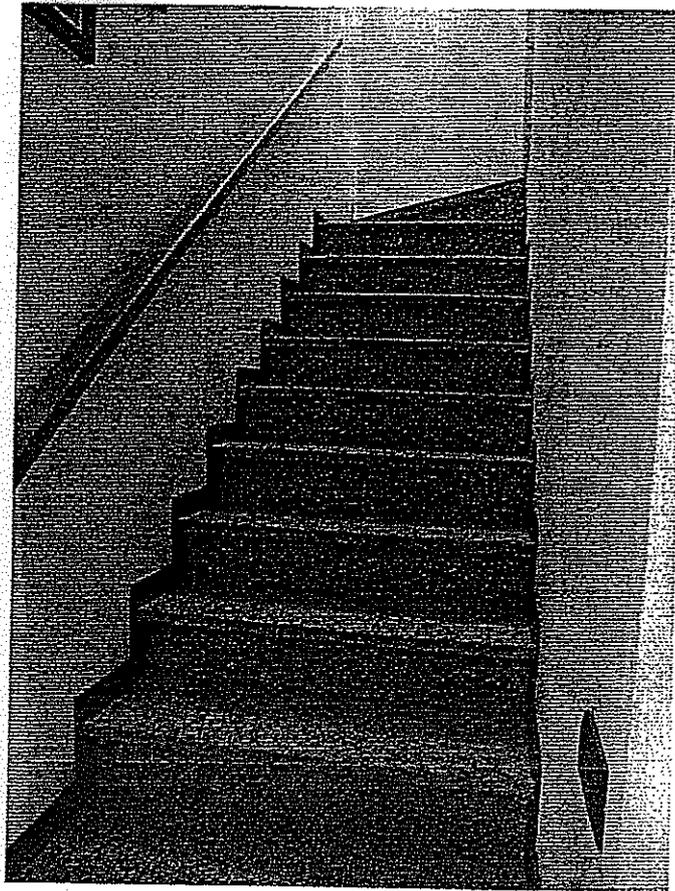
14



15



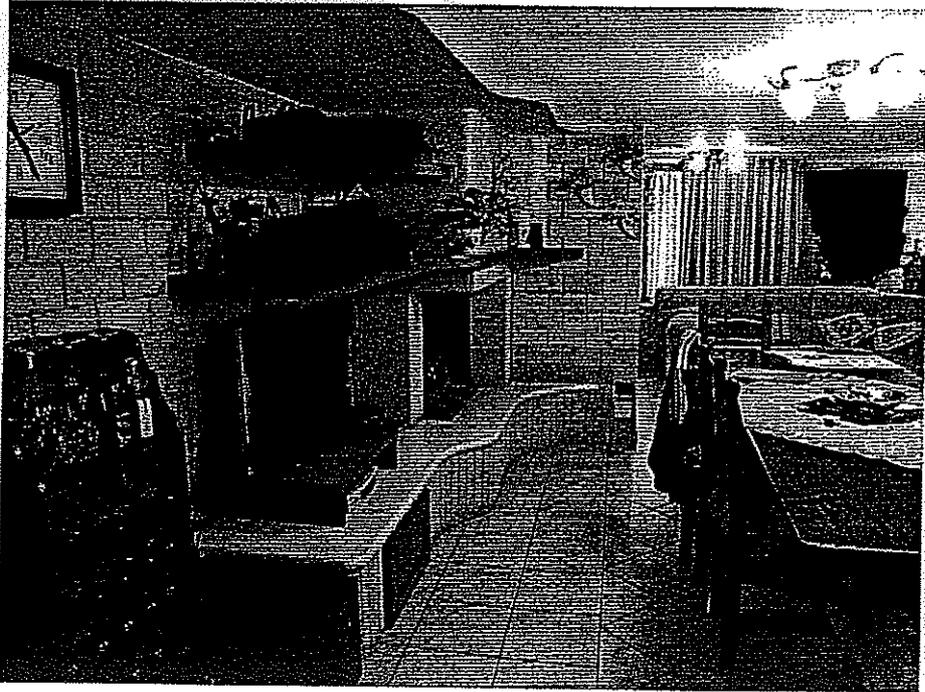
16



17



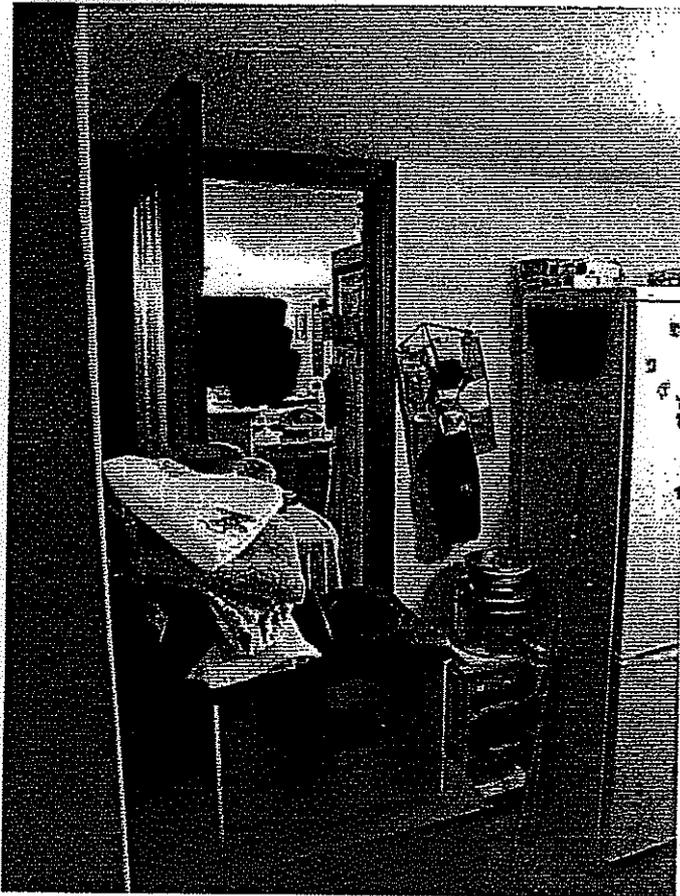
18



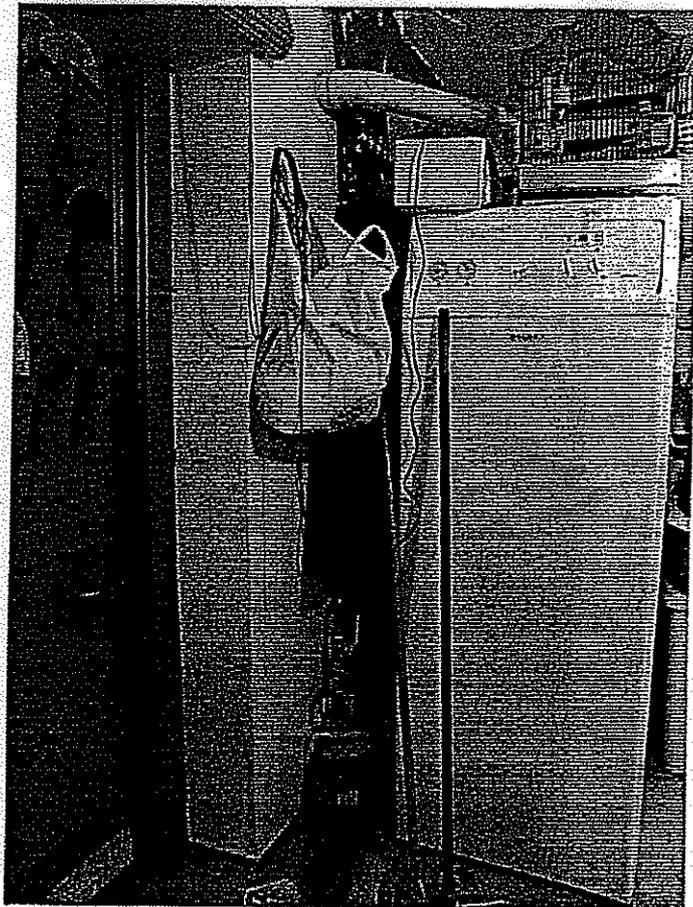
19



20



21



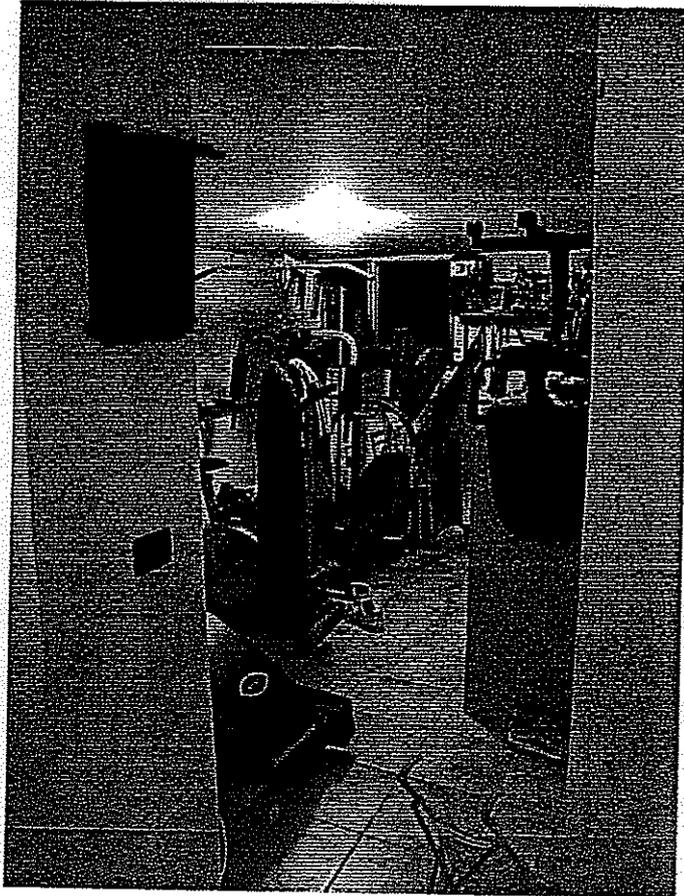
22



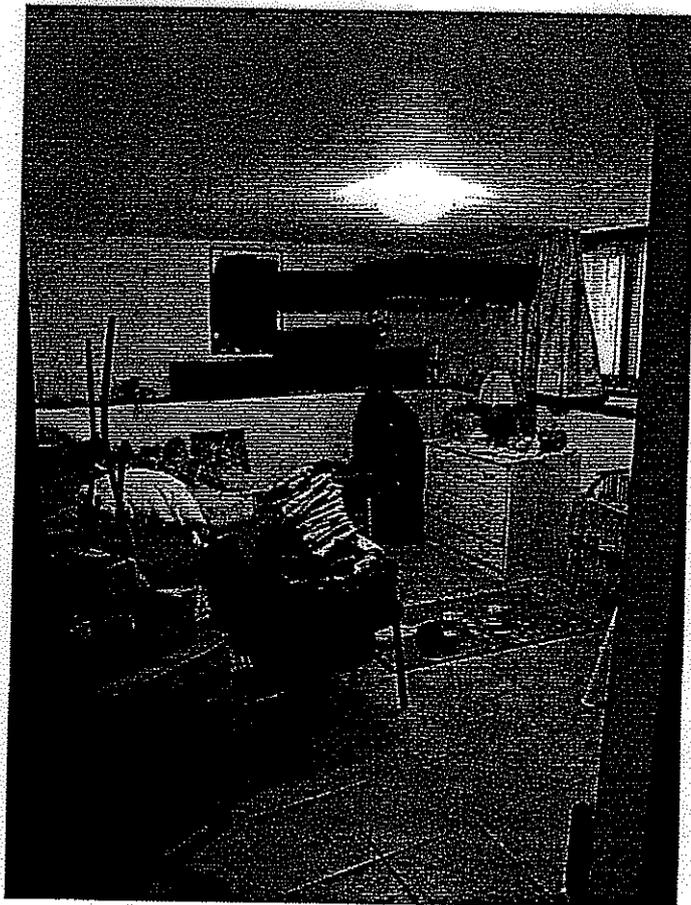
23



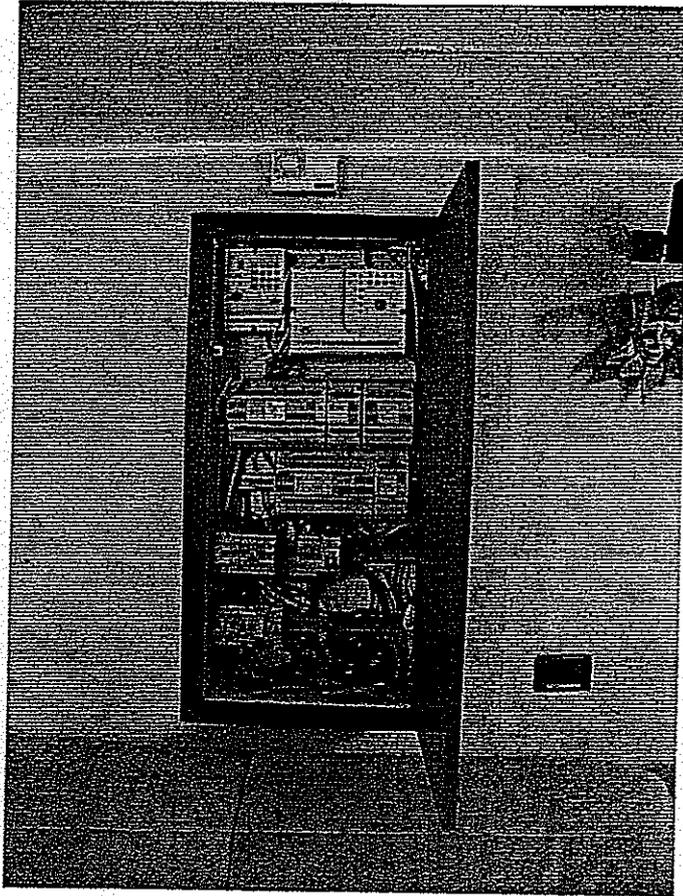
24



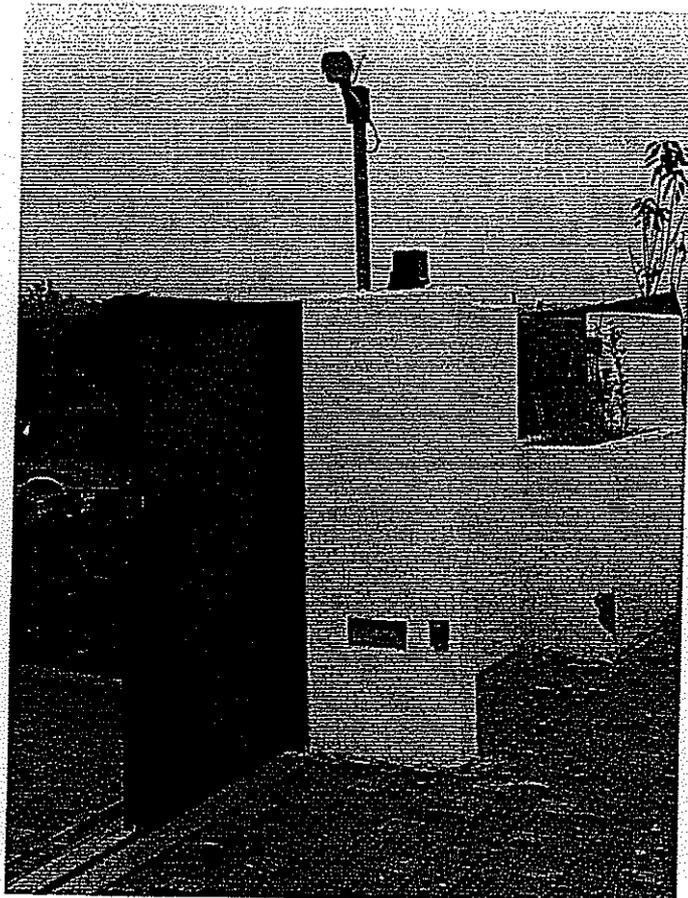
25



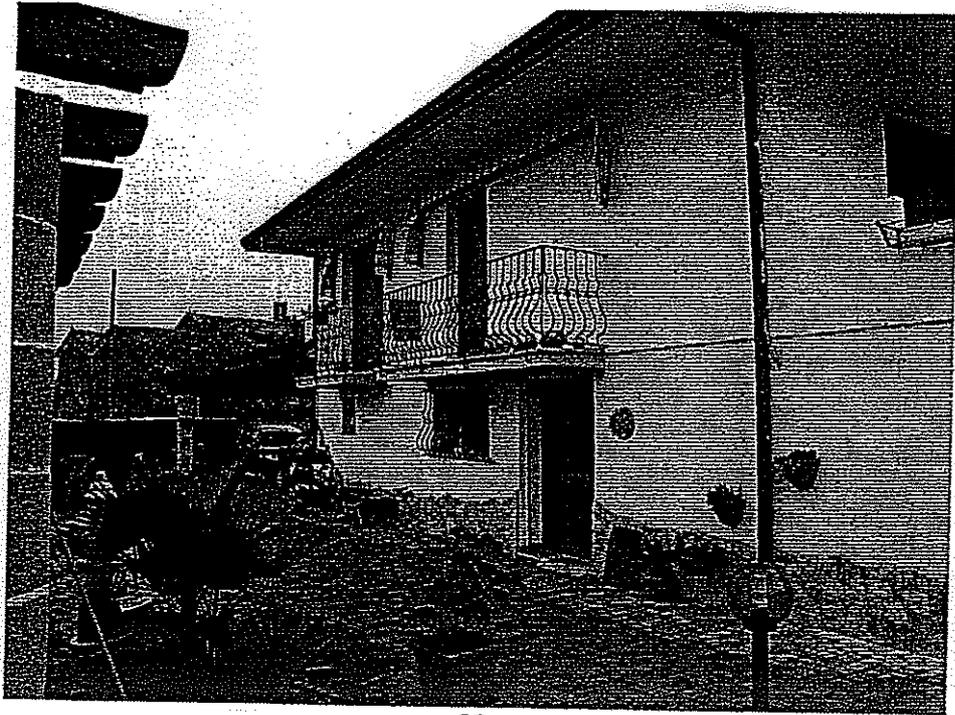
26



27



28



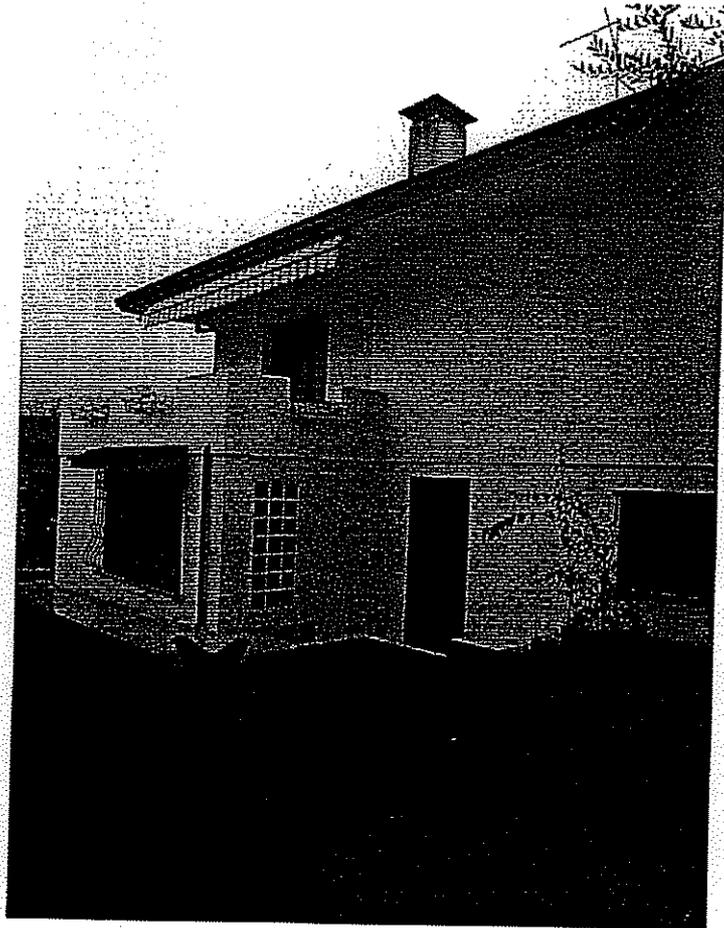
29



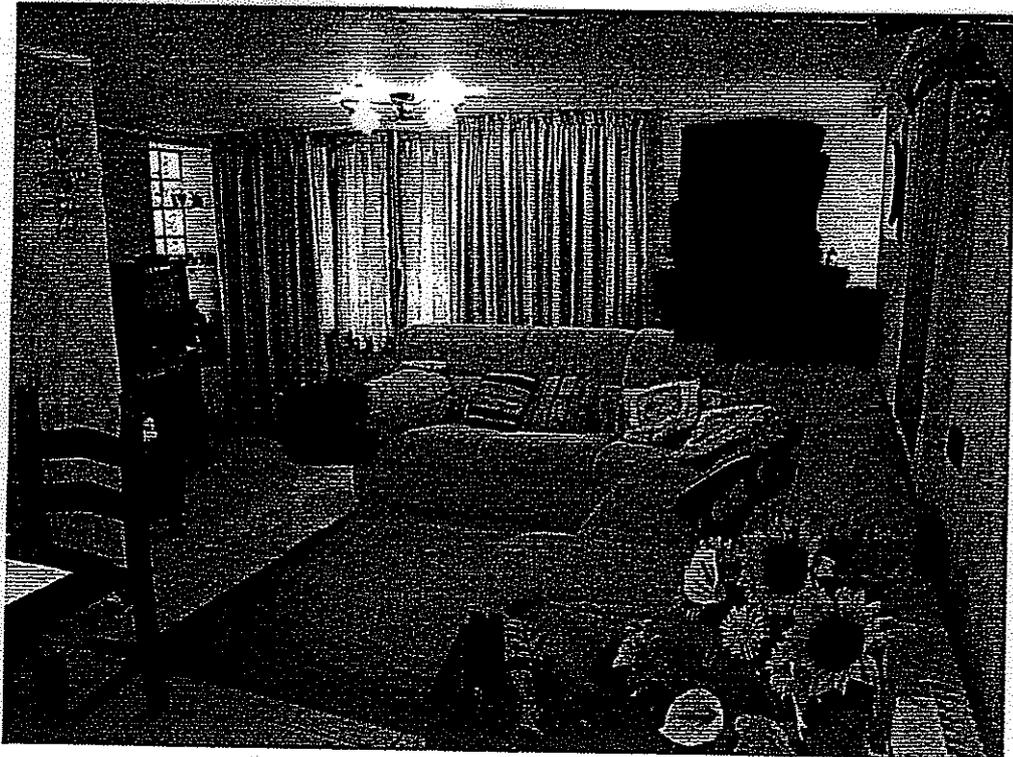
30



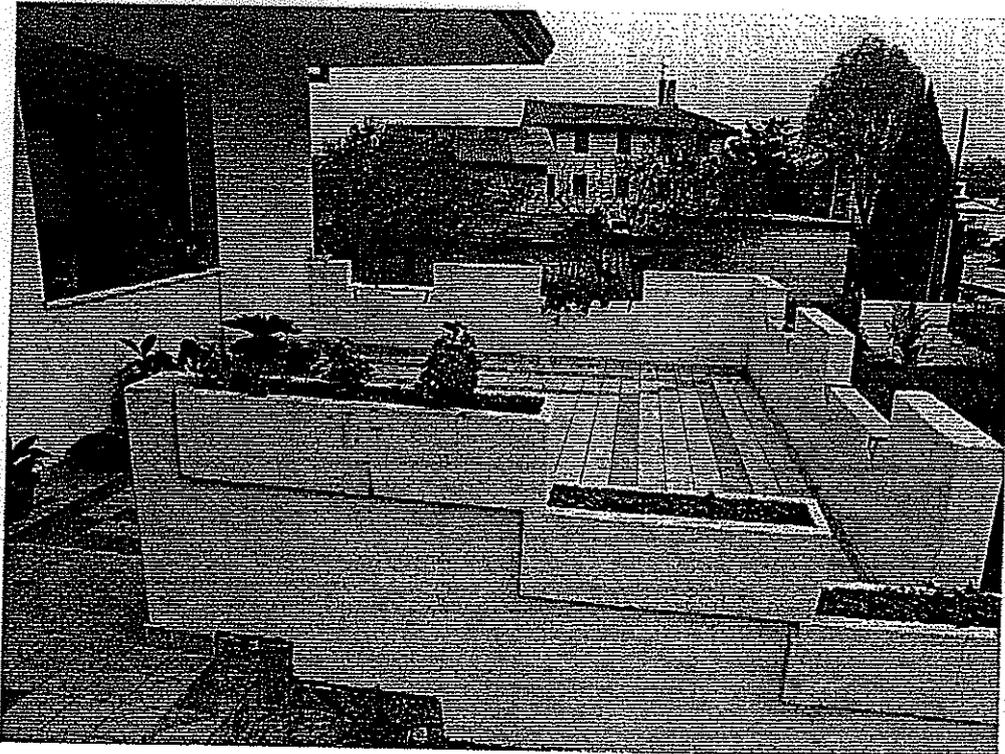
31



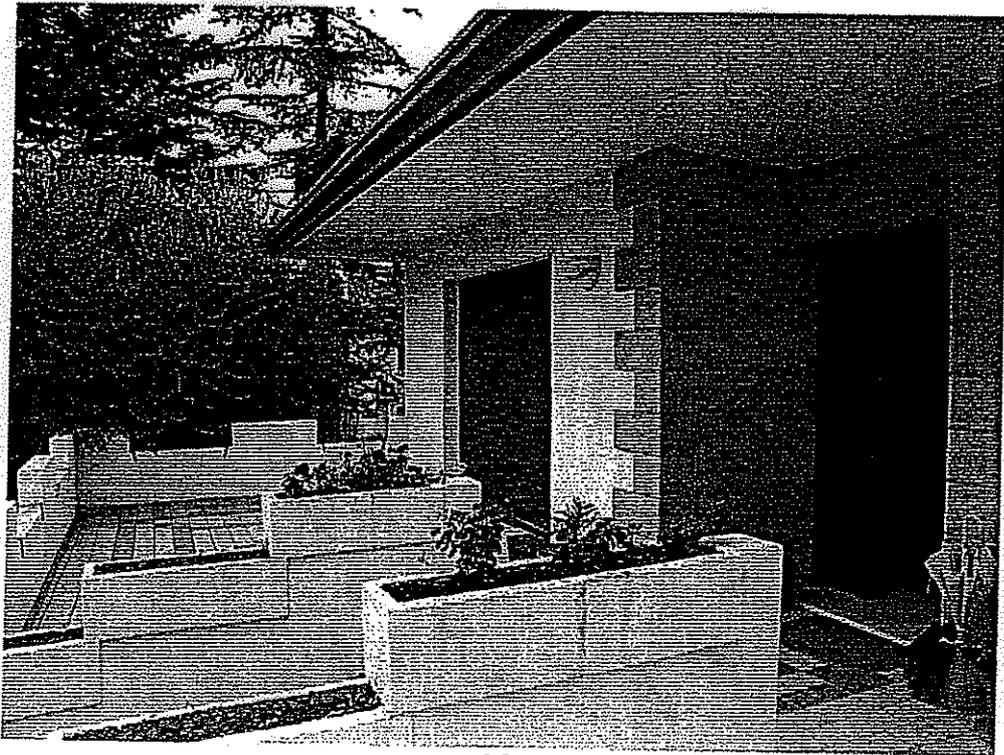
32



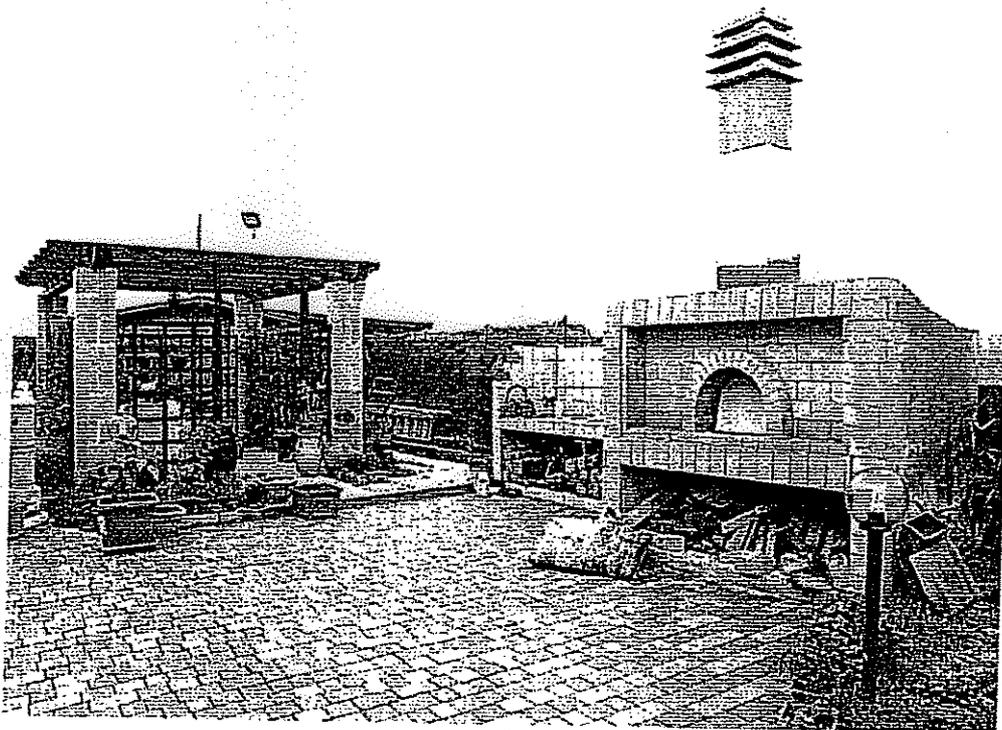
33



34



35



36

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

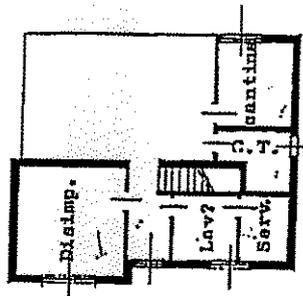
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1976, N. 312)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO DECIMO Via VALLON

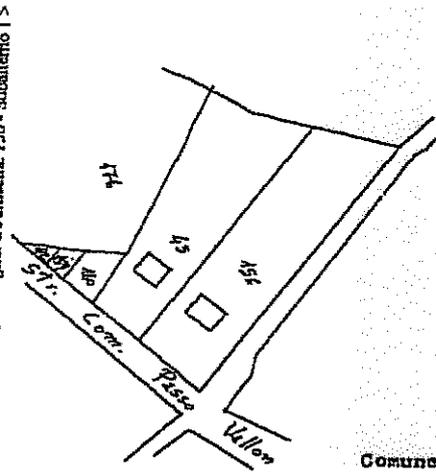
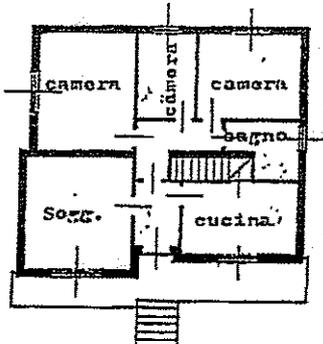
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



PIANTA SCANTINATO
H. 2,20

PIANO RIFALZATO
H. 2,70



Comune di Azzano Decimo - Scala 1:2000
Foglio 2 - Mappala 156-

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comuna di AZZANO DECIMO (ASSO) - < Foglio 2 Particella: 156 - Subalterno 1 >
ATA
ROT. N°
4092
ACCETTABILE

Compilata dal Geom. Guerra
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pordenone
DATA 5
Firma

Al. 10

MODULARIO
7. - Cat. 8. 7. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

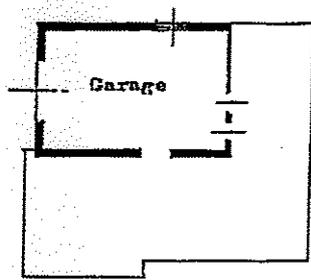
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1976, N. 313)

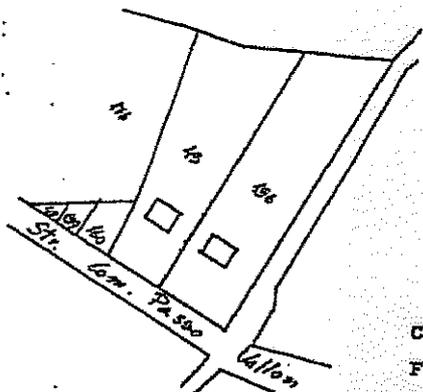
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO DECIMO Via VALLON

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



PIANTA SCANTINATO
H. = 2,20



Comune di Azzano Decimo - Scala 1:2000
Foglio 2 - Mappale 456-

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

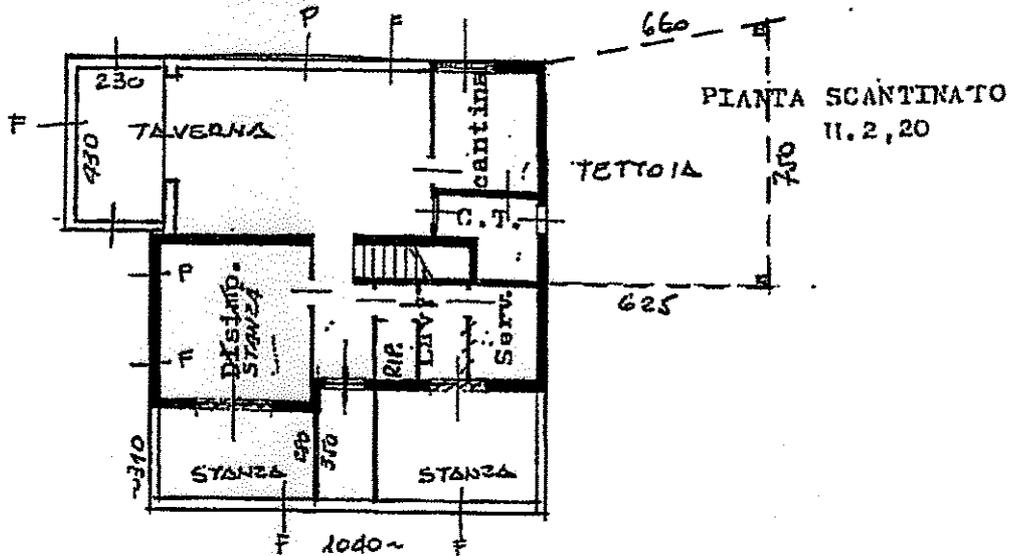
ATA	ACCETTABILE
PROT. N°	4093

Compilata dal Geom. Guerra
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Pordenone
 NATA [REDACTED]
 Firmat: [REDACTED]

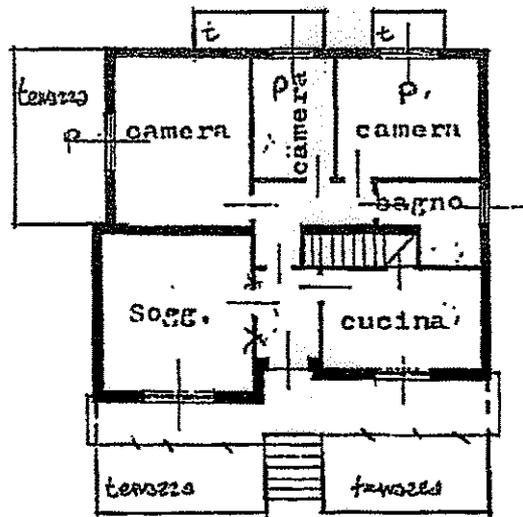
Spunzionata al 22/10/2008 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio 2 Partecella: 156 - Subalterno 2 >

Al. 11

ΔH. 12



PIANO REALIZATO
H. 2,70



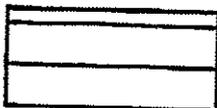
OPERE DIFFORMI

Comune di Azzano Decimo - Scala 1:2000
Foglio 2 - Nappale 156-

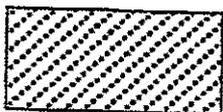
ORIENTAMI



SCALA DI 1:1



Z.T.O. "E4.2" - Agricole di interesse paesaggistico



P3 Area ad elevata pericolosità idraulica