

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 65/16 R.G.Es.

promossa da
UNICREDIT S.p.A.
contro

RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **65/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-01-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Frattina n° 5 - Località *Frattina* - Pravidomini (Pordenone)

Lotto: 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile e giardino

Corpo: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 14, particella 111, subalterno 1, indirizzo VIA FRATTINA n° 5 , piano piano: T-1; categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, superficie Totale: 159 mq Euro 371, 85 Totale escluse aree scoperte: 155 mq, rendita € 371,85, [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 14, particella 111, subalterno 2, indirizzo VIA FRATTINA n° 5, piano piano: T-1; categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, superficie Totale: 21 mq, rendita € 33,62, Area di enti urbani e promiscui, foglio 14, particella 111, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 0.09.20

2. Possesso

Bene: Via Frattina n° 5 - Località *Frattina* - Pravidomini (Pordenone)

Lotto: 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile e giardino

Corpo: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Frattina n° 5 - Località *Frattina* - Pravidomini (Pordenone)

Lotto: 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile e giardino

Corpo: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Frattina n° 5 - Località *Frattina* - Pravidomini (Pordenone)

Lotto: 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile e giardino

Corpo: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Bene: Via Frattina n° 5 - Località *Frattina* - Pravidomini (Pordenone)

Lotto: 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile e giardino

Corpo: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino

Regime Patrimoniale: **comunione di beni**

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Frattina n° 5 - Località *Frattina* - Pravisdomini (Pordenone)

Lotto: 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile e giardino

Corpo: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Frattina n° 5 - Località *Frattina* - Pravisdomini (Pordenone)

Lotto: 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile e giardino

Corpo: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Frattina n° 5 - Località *Frattina* - Pravisdomini (Pordenone)

Lotto: 001 - abitazione e accessori esterni + garage + cortile e giardino

Prezzo da libero: € 73.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Pravisdomini (Pordenone)**
Località *Frattina*
Via Frattina n° 5

Lotto: 001 - abitazione e accessori eseterni + garage + corte

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Frattina n° 5

Note: Fabbricato adibito a civile abitazione, composto da tre livelli e due Piani:

Piano Terra e Piano Primo **abitativi** e Piano Sottotetto, solo praticabile e **non abitabile**.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 14, particella 111, subalterno 1, indirizzo VIA FRATTINA n° 5, piano piano: T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, superficie Totale: 159 mq Euro 371, 85 Totale escluse aree scoperte: 155 mq, rendita € 371,85

Derivante da: Variazione del 09/11 /2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 30/ 11/2011 protocollo n. PN0285320 in atti dal 30/11/2011 (n. 284491.1/2011) - piani errati; Istrumento (atto pubblico) compravendita del 20/12/2011, nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2012 (n.75.1/2012), Repertorio n. 282841 rogante notaio Giorgio Pertegato, sede Pordenone.

Millesimi di proprietà di parti comuni: unità indipendente

Confini: Compete corte sub.3 - bene comune non censibile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 14, particella 111, subalterno 2, indirizzo VIA FRATTINA n° 5, piano piano: T-1, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq., superficie Totale: 21 mq, rendita € 33,62

Derivante da: Variazione del 09/11 /2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 30/11/2011 protocollo n. PN0285320 in atti dal 30/11/2011 (n. 284491.1/2011) - piani errati; Istrumento (atto pubblico) compravendita del 20/12/2011, nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2012 (n.75.1/2012), Repertorio n. 282841 rogante notaio Giorgio Pertegato, sede Pordenone.

Millesimi di proprietà di parti comuni: unità indipendente

Confini: Compete corte sub.3 - bene comune non censibile .

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui, foglio 14, particella 111, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 0.09.20

Derivante da: Variazione d'ufficio in atti dal 15/05/1990 (n. 789).

Confini: A nord con i mappali 126 e 61, ad est con il mappale 57, a sud con la pubblica Via Frattina SP1 e ad ovest con il mappale 304.

Note: Vedi All.to 2

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**

Note generali: Vedi specifiche in All.to 2

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona agricole in discreta vicinanza all'area urbana limitrofa di Provisdomini, scarsamente popolata vista la sua natura prettamente a carattere agricolo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: PRAVISDOMINI.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNO.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio GIORGIO PERTEGATO in data 20/12/2011 ai nn. 282842/21383; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/01/2012 ai nn. 103/11; Importo ipoteca: € 156180,00; Importo capitale: € 104120,00; Note: Cancellazione a cura della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/02/2016 ai nn. 556/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/03/2016 ai nn. 3063/2216.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario da ante ventennio in forza di: **proprietario/i ante ventennio al 20/12/2011**. In forza di atto di compravendita.

Note: - Atto di compravendita in data 25.05.1956 rep. n.13326 notaio Fabricio, registrato a San Vito al Tagliamento il 05.06.1956 al n.857. Immobile acquistato identificato al catasto terreni F.14 n.57/b are 10.80. - 10.12.1962 nota di variazione n.50: catasto terreni F.14 n.57/b are 10.80 veniva sostituito dal n.111 are 10.80 f.a.u. - 07.07.1969 nota di variazione n.9: catasto terreni F.14 n.111 are 10.80 veniva variato e diviso nei n.111 are 10.50 e n.122 are 0.30 f.a.u. - 05.11.1969 costituzione n.1272/69: catasto fabbricati F.14 n.122. - 04.07.1979 variazione n.5466/79 - variazione di riferimento mappale: catasto fabbricati soppressione di F.14 n.122 e costituzione di F.14 n.111. - Atto di donazione in data 22.05.1976 rep. n.2827 notaio Severino Pirozzi, registrato a Pordenone il 07.06.1976 al n.2492. Atto di accettazione di donazione in data 06.12.1976 rep. n.3535 notaio Severino Pirozzi, trascritto a Pordenone il 24.12.1976 ai nn.9615/8805. Immobile ricevuto in donazione identificato al catasto terreni F.14 n.152 (ex 57/b) are 1.90. - 19.06.1981 nota di voltura n.17: catasto terreni dal frazionamento del F.14 n.111 are 10.50 derivavano F.14 n.111/a are 7.50, n.111/b are 1.40; dal frazionamento del F.14 n.152 are 1.90 derivavano F.14 n.152/a are 1.40, n.152/b are 0.50. - 02.03.1982 nota di variazione n.52: catasto terreni il F.14 n.111/a are 7.50 veniva sostituito dal n.111 are 7.50; il F.14 n.152/a are 1.40 veniva sostituito dal n.152 are 1.40. - 15.05.1990 variazione d'ufficio n.789: catasto terreni la fusione di F.14 n.111 are 7.50, n.122 are 0.30 e n.152 are 1.40, originava F.14 n.111 are 9.20 ente urbano. - 30.08.1989 variazione n.2759 - ampliamento e classamento: catasto fabbricati soppressione di F.14 n.111 e costituzione di F.14 n.111 sub 1. - 30.08.1989 variazione n.2760 - altre variazioni: catasto fabbricati costituzione di F.14 n.111 sub 2. - 01.01.1992 variazione del quadro tariffario: catasto fabbricati F.14 n.111 sub 1 e 2. - 30.11.2011 variazione n.284491 - piani errati: catasto fabbricati F.14 n.111 sub 1 e 2.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] coniugi proprietari in comunione legale di beni in forza di: dal 20/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giorgio Pertegato, in data 20/12/2011, ai nn. 282841/21382; trascritto a Pordenone, in data 03/01/2012, ai nn. 102/75.

Note: Immobili acquistati identificati al catasto fabbricati F.14 n.111 sub 1 e 2, catasto terreni F.14 n.111 are 9.20 ente urbano. Quadro D nota di trascrizione - ulteriori informazioni: "Si precisa che la casa di abitazione cui fanno parte le unità immobiliari entro descritte sono erette sull'area da distinguersi al F.14 M.111 ente urbano di are 9.20. A dette unità immobiliari compete la corte contraddistinta con il sub 3 nell'elaborato planimetrico allegato alle schede di denuncia." 09.11.2015 variazione - inserimento in visura dei dati di superficie: catasto fabbricati F.14 n.111 sub 1 e 2.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificio **ante 1967**

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

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | CC n° 09 del 05.04.2001 |
| Zona omogenea: | E6 di interesse agricolo, completamente interessata da "Fascia di Rispetto Stradale". |
| Norme tecniche di attuazione: | Vedi All.to 2 |
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | CC n° 20 del 04.07.2000 |
| Zona omogenea: | E6 di interesse agricolo, completamente interessata da "Fascia di Rispetto Stradale". |
| Norme tecniche di attuazione: | Vedi specifiche in All.to 2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,03 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | non presente per questa sottozona A delle totali A, B, C e D |
| Altezza massima ammessa: | m 8,50 |
| Volume massimo ammesso: | non presente per questa sottozona A delle totali A |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Vedi All.to 2 |

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi specifiche in All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
di cui al punto **Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino**

U.N.1 - Comune di Pravidomini, Località *Frattina* (PN) vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **42**:
11 e **2** - **immobili** inseriti in un lotto di terreno costituito dal **mappale 111** ed **immobile**
3 corrispondente al lotto di terreno avente **mappale 11**, tutti inseriti nel **Foglio 14** del

prima citato Comune ed oggetto di **E.I. n° 65/16**, riferita appunto ad **un edificio** ad uso *abitazione* con annesso un **fabbricato** ad uso *garage*, insistenti nel prima citato lotto di pertinenza (mappale 111) ed al **terreno** (mappale 111) nel quale gli stessi ricadono. Collocati pressoché nel centro del lotto, nella sua visione est-ovest e con una tipologia architettonica, in particolare per l'edificio, tipica della bassa friulana e degli anni di realizzazione per le sue ricercate qualità estetica e stile.

Il sottoscritto **CTU** nomina in questa *Relazione*, integrando con la *Documentazione Fotografica* (All.to **3**) i seguenti **immobili** come:

A - *abitazione* e relativo *terreno* (foto da **02 a 37**) collocata ad est del *garage*

B - *garage* (foto da **38 a 42**) collocato ad ovest del precedente

11 e 3 - A - *abitazione* e relativo *terreno* - edificio composto da tre livelli: *Piano Terra Piano Primo e Piano Sottotetto* (praticabile ma non abitabile). Identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **14** mapp. **111**, con la categoria **A3** corrispondente a *abitazione di tipo economico* e sito in *Via Frattina* al n° 5 (contrariamente al n° 10 come **erroneamente** riportato nella *Nota di Trascrizione* - All.to **2**). Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed in particolare in riferimento allo stato di fatto abitativo, pur se privo di *originario progetto edilizio* in quanto *ante '67* ma con **uno** specifico **intervento** (vedi All.to **6**) a carattere di *ampliamento in altezza* e più specificatamente di **sopraelevazione** con un *Piano Primo* e successivo *Piano Sottotetto* (**C.E. n° 15/61** - vedi All.to **6**)

Con tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All.to **2**) del Comune di *Pravisdomini*, corrispondente a:

Zona omogenea E6 - di interesse agricolo

L'*Unità Immobiliare*, con tipologia architettonica originaria di **casa unifamiliare**, composta da **una** singola *unità abitativa*, è collocata quasi in centro, leggermente verso est, del lotto-mappale 111, a ridosso della pubblica *Via Frattina* e completamente interessata dalla *Fascia di rispetto stradale* prevista dal PRGC pari a mt 30. Ha forma planimetrica abbastanza regolare, a rettangolo con il lato più lungo in direzione est-ovest e quasi parallelo alla pubblica SP1. La sua superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to **2**) e *Nota di Trascrizione* pari a mq **920,00** (**9** are - **20** centiare) trova riscontro dal rilevamento grafico da: *estratto di mappa in scala 1:2000* e *Scheda Catastale in scala 1:500*. In merito alla successiva valutazione economica generale, data la sua conformazione, il suo vincolo e la sua attuale consistenza e

potenzialità volumetrica futura come da normativa vigente, verrà considerato con un valore pari ad € 0,00. Detto lotto è circondato ad est, ovest e nord da altri terreni agricoli ed a sud dalla prima citata pubblica Via Frattina SP1. Nella parte ovest del suo perimetro la vicina presenza del piccolo fabbricato destinato a *garage* e contraddistinto dal catastale *sub 2* e costituente l' **immobile n° 2 in E.I.** e corpo **B - garage** di questa Relazione descrittiva.

Per il suddetto corpo edilizio insiste una porzione di terreno a *cortile* di pertinenza (come in *scheda catastale*) di discreta metratura ma con utilizzazione reale a semplice coltivazione a carattere di *orto* e quindi con inesistente valore economico e di stima.

Il corpo edilizio ha dimensioni (foto da **02** a **37**) attuali nella media per tipologia ed anno, essendo nella sua volumetria originale adeguata al contesto abitativo (edificazione verso la metà degli anni '50) senza aver subito modifiche perimetrali e di superficie a seguito dell'intervento edilizio prima citato e che qui si precisa in:

a) *intervento progettuale* nel 1961, con relativo rilascio da parte del Comune di *Pravisdolini* di **Autorizzazione di Costruzione**, Prat. n° **15** del 20.10.1961 e successiva **Autorizzazione di Abitabilità**, Prat. n° **15** del 01.05.1967 riportante l'*inizio lavori* in data 05.11.1961 e la *fine lavori* in data 31.01.1967 (vedi All.to **6**)

La tipologia strutturale è quella classica del periodo edilizio, con pilastri in calcestruzzo armato per le strutture verticali e murature semplici e composte, di laterizio pieno e forato per le tamponature esterne ed interne, con solai in laterocemento a conformazione standard viste le limitate dimensioni di superficie. Si precisa che non è mai stato eseguito alcun intervento per rendere **antisismico** l'edificio, considerato che il Comune di *Pravisdolini*, in riferimento alla *scala statale* da **1** max a **4** min della *classificazione sismica*, rientra in un perimetro con un valore corrispondente a **3** e quindi con parametro di *rischio abbastanza basso*. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale modesto ma tipico per tale tipologia (*casa singola*) con uno sviluppo geometrico di lieve rettangolo, sviluppato nel suo lato lungo (*est-ovest*) per la medesima parte del lotto e per il lato più corto verso *nord*, come per la parte opposta del lotto. L'edificio, come detto, è separato dall'altro corpo edilizio insistente nel lotto e dal contesto urbano, di scarso insediamento. E' conforme rispetto alle norme urbanistiche vigenti con però, in riferimento agli impianti **fissi**, i seguenti riscontri: **a)** l'**impianto idro-termo-sanitario** non è presente ed il *riscaldamento ambiente* è garantito solo da **due cucine economiche** (una

al Piano Terra - foto **22** ed una al Piano Primo - foto **34**, part. 2 per entrambe) ed una stufa (posta al Piano Terra - foto **16** part. 6 e foto **17**) mentre la produzione d'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno-bollitore a **GAS** (foto **23** part. 2 e foto **24**) marca **Gorani** mod. **UJALA King** da 6L/min-10kw; **b**) la **presenza** di un impianto elettrico dotato di regolare quadro generale e relativo contatore elettronico (foto **20** part. 4 e foto **21**) ma privo dell'obbligatoria linea di terra e quindi della relativa certificazione e conformità.

I serramenti ai piani Terra e Primo sono tutti in legno con singolo vetro, a due o tre specchiature e l'apertura ad anta, ad esclusione del serramento d'ingresso al Piano Terra (foto **15** e foto **20** part. 1) e di quello per l'accesso al terrazzo esterno del Piano Primo (foto **36**) che sono in alluminio anodizzato, sempre a singolo vetro. Le pavimentazioni del Piano Terra, ad esclusione dei vani a camera matrimoniale e soggiorno (rispettivamente studio e soggiorno in scheda catastale - foto **25** e **26**) che sono in piastrellature di gres porcellanato a pezzatura regolare e formato quadrato 20 x 20 e 30 x 30, sono in seminato alla veneziana, di fattura originaria dell'epoca di realizzazione dell'edificio, comprese quelle (foto **23**) del vano a bagno. Al Piano Primo la pavimentazione del vano disimpegno-distribuzione (corridoio in scheda catastale) e della camera ad ovest, in affaccio alla pubblica Via Frattina SP1 è in "formato" a paladiana, mentre per tutti gli altri vani è in piastrellatura di gres porcellanato a pezzatura variabile ed anche (vedi cucina - foto **34**) di generose dimensioni.

N.B. - si è dovuto ricorrere alla redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica - APE** (All.to 7) in quanto lo stesso documento non è stato mai redatto dai proprietari precedenti ed attuali, **Esecutati**.

L'**abitazione** in esecuzione, confina: a **nord** ad **est** e ad **ovest** (foto da **02** a **07**) con altre proprietà ed a **sud** (foto **02** **03** e **04**) con la pubblica Via Frattina SP1 ed è inserita, in posizione quasi centrale, nel lotto mappale 111 denominato terreno e corrispondente all'**immobile n° 3** in **E.I.**.

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al corpo edilizio è ubicato in **tre livelli** (vedi scheda catastale in All.to 2 e foto da **03** a **37** in All.to 3) posti al Piano Terra, Primo e Sottotetto, quest'ultimo non riportato nella scheda catastale.

Al Piano Terra (foto da **16** a **26**) vi è un unico ingresso (foto **15**) per l'accesso all'intera **abitazione**, ai suoi **4** vani (**cucina**, **bagno**, **camera** e **soggiorno**) ad un piccolo ed angusto ambito sottoscala ed al suo Piano Primo, tramite rampa scala in posizione centrale e adiacente al lato nord dell'**abitazione** (foto **16** e **27**) utile a raggiungere gli altri **4** vani (**camera**, **cucina**, **camera** ed ancora **camera**, praticamente corrispettivi

al sottostante Piano Terra) privi però di **bagno** vista la decisione di destinare il suo corrispondente vano ad una (foto **34**) "seconda" **cucina**. Nello spazio destinato al vano **disimpegno-distribuzione** (corridoio in scheda catastale) del Piano Primo c'è una **botola** (foto **28** e **29** part. 5) per l'accesso al **praticabile** ma **non abitabile** Piano Sottotetto (foto **30** e **31**) che di fatto e date le sue altezze assolutamente limitate è destinato esclusivamente a **deposito-magazzino** ed è scarsamente areato ed illuminato tramite **4** piccoli e rettangolari fori privi di serramento alcuno (foto 08-09 e 10) posti **uno** sui lati est ed ovest e **due** sul lato sud e la sottostante e pubblica Via Frattina SP1.

Nello specifico si descrive il corpo **abitazione** (prospetti principali in foto da **09** a **14**) dove, tramite lo specifico **portoncino d'ingresso** (foto **15**) si accede ai rispettivi vani abitativi e dove nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **16** a **37**) si trovano i seguenti spazi: un vano unico (foto **16**) ad **ingresso** (entrata in scheda catastale) da dove ci si può dirigere verso gli altri vani del Piano Terra (particolari 1-2-3 e 4 foto **16** e 2-3 foto **20**) al corpo scala per la salita al Piano Primo (particolare 7 foto **16**) e (particolare 5 foto **16** e foto **18** e **19**) ad un piccolo vano cieco sottoscala. Da questo vano **ingresso** si accede al vano **pranzo-cucina** (foto **22**) dotato di singolo affaccio (serramento in legno a 3 ante e singolo vetro) verso sud e la pubblica Via Frattina - SP1, dove è presente la prima delle due cucine economiche atte alla produzione di cibo ed anche di riscaldamento ambiente; a seguire, sulla parte nord della casa, il vano **bagno** (unico dell'abitazione - foto **23** e **24**) dotato di singolo affaccio (serramento in legno a 2 ante e singolo vetro) verso ovest e parte del terreno (mappale 111 ed immobile 3 in E.I.) a cortile ed orto, dove è presente (particolare 2 foto **23** e foto **24**) uno scaldabagno-bollitore a **GAS** (marca **Gorani** mod. **UJALA King** da 6L/min-10kw) per la produzione d'acqua calda sanitaria. Sempre dal vano **ingresso** si accede ad un vano (foto **25**) a **camera matrimoniale** (studio in scheda catastale) dotato di singolo affaccio (serramento in legno a 3 ante e singolo vetro) verso est e parte del terreno (mappale 111 ed immobile 3 in E.I.) a cortile; a seguire (foto **26**) il vano **soggiorno** (soggiorno in scheda catastale) dotato di singolo affaccio (serramento in legno a 3 ante e singolo vetro) verso sud e la pubblica Via Frattina - SP1. Dal vano **ingresso** di cui in precedenza (foto **16**) tramite il corpo scala (foto **16** part. 7 e foto **27**) si sale al Piano Primo, dove c'è il vano (foto **28-29**) **disimpegno-distribuzione** da cui si accede, con un'angusta botola (part. 5 foto **28-29**) al Piano Sottotetto (foto **30-31**) **praticabile ma non abitabile** ed alla più consistente **zona notte** dell'abitazione, composta di **3** vani a **camera**, con dimensioni molto simili fra loro e con metratura media pari a mq 13, nell'ordine: **1** - **camera**

matrimoniale (foto **32**) dotata di singolo affaccio (serramento in legno a 3 ante e singolo vetro) verso est e parte del terreno (mappale 111 ed **immobile 3 in E.I.**) **2 - camera singola** (foto **33**) dotata di singolo affaccio (serramento in legno a 3 ante e singolo vetro) verso sud e la pubblica Via Frattina - SP1, **3 - camera matrimoniale** (foto **35**) dotata di singolo affaccio (serramento in legno a 3 ante e singolo vetro) anch'esso verso sud e la pubblica Via Frattina - SP1. Dallo stesso vano *disimpegno-distribuzione* si accede ad un vano ancora a **pranzo-cucina** (foto **34**) dotata di singolo affaccio (serramento in legno a 2 ante e singolo vetro) verso ovest e parte del terreno (mappale 111 ed **immobile 3 in E.I.**) a cortile ed orto e, tramite un serramento in alluminio anodizzato (part. 6 foto **28** e foto **36**) ad una superficie accessoria esterna destinata a **terrazzino** (foto **37**) di limitato dimensionamento. Il tetto dell'abitazione ha struttura in legno ed è formato da uno schema di semplice padiglione, ad orditura principale in travi di colmo, orditura secondaria con travetti perpendicolari al senso delle falde e soprastante strato di tavelle in laterizio forato con successivo manto di copertura in coppi di laterizio.

L'edificio denominato *abitazione* e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della Scheda Catastale, nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità.

Si precisa che tutti i serramenti in legno presenti al Piano Terra ed al Piano Primo, sono a singolo vetro e senza alcun intervento utile al miglioramento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente e quindi *privi di certificato di conformità*. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'*abitazione* è: di **mediocre** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali e di **pari** livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti, seppur considerata la semplice e corretta vivibilità da parte degli attuali proprietari. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

I3 - A - terreno - Immobile (foto da **02** a **08** e **38**) costituito da un lotto di terreno identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **14** mapp. **111** e definito con la categoria **T** corrispondente a *Terreno* e di esclusiva pertinenza dell'**immobile n° 1** appena descritto e dell' **immobile n° 2** descritto a seguire. Come accennato in precedenza la sua superficie nominale da visura catastale (vedi All.to 2) e Nota di Trascrizione pari a

mq **920,00** (9 are - 20 centiare) trova riscontro dal rilevamento grafico da: *estratto di mappa in scala 1:2000* e *Scheda Catastale in scala 1:500*. Di fatto è un lotto di terra attualmente finito ad erba incolta e con una piccola porzione ad orto. Di impossibile utilizzo fondiario data la normativa vigente ed il vincolo della *fascia di rispetto stradale*, così come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All.to 2) del Comune di *Pravisdomini* e quindi, **in merito alla successiva valutazione economica generale, verrà considerato con un valore pari ad € 0,00.**

Detto valore a seguito dei precedenti riferimenti urbanistici e prescrizioni normative e dell'impossibilità di utilizzo della sua "capacità" fondiario/volumetrica all'interno dell'intero complesso di proprietà in Esecuzione (mapp. 111) dati i "vincoli" metrici e parametrici distinti e specificati dalla Zonizzazione e NTA vigenti del Comune appartenente se non una modesta potenzialità in relazione al possibile innalzamento dell'altezza utile interna del Piano Sottotetto per renderlo abitabile ma il tutto con una previsione di costo totale improponibile per ottenerne un congruo e giusto utilizzo (così come evidenziabile dagli specifici punti delle NTA riportate nell'All.to 2)

I2 - B - garage - Immobile (foto da **02**, da **04** a **09** e da **38** a **42**) costituito da *fabbricato* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG **14** mapp. **111** e definito con la categoria **C6** corrispondente a *stalle scuderie, rimesse, autorimesse e pertinenza degli immobili n° 1 e 3* appena descritti e distinti in **A - abitazione** e relativo *terreno*, con una consistenza in superficie nominale da *visura catastale* (vedi All.to 2) pari a mq **21,00** ma che da riscontro grafico rilevato dalla *scheda catastale in scala 1:200* la stessa risulta essere pari a mq **24,00** considerando anche la porzione di superficie relativa ad un piccolo spazio adibito a "servizio igienico" ma che in realtà e per le condizioni del suo stato di fatto (privo di ogni accessorio utile allo scopo) è inutilizzabile. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria in particolare riferimento allo stato di utilizzo. E' privo di qualunque *progetto edilizio* in quanto mai presentato dati l'anno *ante '67* di realizzazione e la sua natura-destinazione edilizia ad *accessorio*.

Con tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e nel Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All.to 2) del Comune di *Pravisdomini*, corrispondente a:

Zona omogenea E6 - di interesse agricolo

L'*Unità Immobiliare*, con tipologia architettonica originaria a deposito magazzino ri-

sulta così confinante: a **nord** ad **est** e ad **ovest** (foto da **02** a **07**) con altre proprietà ed a **sud** (foto **02** **03** e **04**) con la pubblica *Via Frattina SP1* ed è inserita nel lotto mappale 111 denominato *ferreno* e corrispondente all'**immobile n° 3** in **E.I.** in posizione quasi centrale e nelle immediate vicinanze, ad est, dell'**immobile n° 1** in **E.I.**.

L'immobile in **Esecuzione** corrispondente al corpo edilizio è costituito da un **unico livello** (vedi scheda catastale in All.to 2 e foto da **38** a **42** in All.to 3) posto al Piano Terra.

Vi è un unico accesso (part. 3 foto **38**) tramite un serramento *basculante* in lamiera ed il suo interno è un unico spazio attualmente destinato a **deposito-magazzino**. La sua altezza interna, a differenza di quanto riportato nella scheda catastale (vedi All.to 2) non è costante ma **scema**, dall'ingresso a *sud* verso il retro a *nord* (part. 4 foto **39**) e, come detto, il suo piccolo vano accessorio destinato a "servizio" (part. 5 foto **39**) è assolutamente **inutilizzabile** per la sua funzione originaria. Al di là di queste particolarità, le quote in pianta e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.170,68**

E' posto al piano: Terra Primo e Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: inizio lavori il 05/12/1961 - fine lavori 31/01/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,85

L'intero fabbricato è composto da n° 3 piani complessivi di cui fuori terra n° 3 e di cui interrati **nessuno**

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici calcolate da cartografie Catastali ed edilizie dopo verifica della loro conformità con lo stato di fatto a seguito di rilievo in loco.

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| U.N.1 - I1 - abitazione Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (A3/abitazione di tipo economico) PT-1 (mq per piano = 73,56) | sup lorda di pavimento | 1,00 | 147,12 | € 450,00 |
| U.N.1 - I1 - abitazione Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (A3/abitazione di tipo economico) P1 (terrazzino) | sup lorda di pavimento | 0,50 | 3,00 | € 450,00 |
| U.N.1 - I1 - abitazione Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (A3/abitazione di tipo economico) P5 | sup lorda di pavimento | 0,30 | 22,07 | € 450,00 |
| U.N.1 - I2 - garage Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (C6 stalle scuderie rimesse autorimesse) | sup lorda di pavimento | 0,70 | 16,80 | € 450,00 |
| U.N.1 - I3 - terreno Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (T/terreno) | superf. esterna lorda | 1,00 | 920,00 | € 0,00 |

1.108,99

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: PRAVISDOMINI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di PRAVISDOMINI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore minimo pari ad Euro 600, rispetto al massimo di Euro 800 per l'abitazione

Valore minimo pari ad Euro 350, rispetto al massimo di Euro 500 per il box.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| U.N.1 - I1 - abitazione Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (A3/abitazione di tipo economico) PT-1 (mq per piano = 73,56) | 147,12 | € 450,00 | € 66.204,00 |
| U.N.1 - I1 - abitazione Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (A3/abitazione di tipo economico) P1 (ter- razzino) | 3,00 | € 450,00 | € 1.350,00 |
| U.N.1 - I1 - abitazione Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (A3/abitazione di tipo economico) PS | 22,07 | € 450,00 | € 9.930,60 |
| U.N.1 - I2 - garage Pra- visdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (C6 stalle scuderie rimesse auto- rimesse) | 16,80 | € 450,00 | € 7.560,00 |
| U.N.1 - I3 - terreno Pravisdomini - località Frattina (PN) FG 14 mapp. 111 (T/terreno) | 920,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 85.044,60 |
| Valore corpo | | | € 85.044,60 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |

Valore complessivo intero € 85.044,60
 Valore complessivo diritto e quota € 85.044,60

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Abitazione+accessori esterni+garage+cortile e giardino | Abitazione di tipo economico [A3] | 1.108,99 | € 85.044,60 | € 85.044,60 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 12.756,69
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.287,91
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 73.000,00

Data generazione:
 05-12-2016 17:12:32

L'Esperto alla stima
 Arch. Aldo Giannelli