
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **206/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2019 ore 09:30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con autorimessa

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio Marini
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 01856040934
Studio in: Via A. Manzoni 13C - 33085 Maniago
Telefono: 0422400275
Cell: 3485183407
Email: marinisaverio@gmail.com
Pec: s.marini@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Martin Luther King n. 35 - Roveredo in Piano (PN) – 33080.

Descrizione zona: Comune della provincia di Pordenone, che si estende a nord del capoluogo. L'ambito territoriale è quello della media pianura friulana (quota altimetrica media 99 m s.l.m.), situato tra i corsi della Livenza e del Cellina. L'impianto urbanistico originario è di tipo romano, caratterizzato dai due assi viari principali, con a ridosso l'edificato storico. Lo sviluppo della parte edificata e la crescita della popolazione residente si sono verificati dagli anni '60, con la saturazione delle zone agricole nelle vicinanze dell'originario abitato e con l'incremento demografico che porta oggi ad annoverare circa 6.000 abitanti. La percentuale di stranieri riferita al 2015 risulta inferiore al 7% della popolazione totale. La tipologia edilizia ricorrente è la casa singola con giardino e piccoli condomini. Le attività produttive maggiormente rappresentate sono quelle commerciali, artigianali ed industriali, prevalentemente concentrate in aree dedicate, oltre a quelle agricole su una superficie abbastanza estesa. A nord del territorio comunale è sita la Base USAF di Aviano, che alimenta un discreto mercato delle affittanze. Dal punto di vista viario non sono presenti importanti arterie stradali e ferroviarie.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Corpo: Appartamento con Autorimessa.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse[C/6].

Dati Catastali:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 749, subalterno 1, scheda catastale PN0164560 del 19-08-2010, indirizzo via Martin Luther King n. 35, interno 1, piano S1 - T, comune Roveredo in Piano, categoria A2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie Totale 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 106 mq, rendita € 650,74;

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 749, subalterno 5, scheda catastale PN0164560 del 19-08-2010, indirizzo via Martin Luther King n. 35, piano S1, comune Roveredo in Piano, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie 42 mq, rendita € € 84,39.

2. Possesso

Bene: via Martin Luther King n. 35 - Roveredo In Piano (PN) – 33080.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Corpo: Appartamento con Autorimessa.

Possesso: Occupato da _____, con un preliminare di compravendita stipulato in data 09/03/2017, registrato a Pordenone il 11/05/2017 ai nn.1926 serie 3 e n. 3624 serie 3T. L'atto di compravendita deve essere perfezionato entro il 31/05/2022, pena la nullità del preliminare.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Martin Luther King n. 35 - Roveredo In Piano (PN) – 33080.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Corpo: Appartamento con Autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Martin Luther King n. 35 - Roveredo In Piano (PN) – 33080.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Corpo: Appartamento con Autorimessa.

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro Spa.

5. Comproprietari

Beni: via Martin Luther King n. 35 - Roveredo In Piano (PN) – 33080.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Corpo: Appartamento con Autorimessa.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: via Martin Luther King n. 35 - Roveredo In Piano (PN) – 33080.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Corpo: Appartamento con Autorimessa.

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Martin Luther King n. 35 - Roveredo In Piano (PN) – 33080.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Corpo: Appartamento con Autorimessa.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: via Martin Luther King n. 35 - Roveredo In Piano (PN) – 33080.

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa.

Prezzo da libero: € 140.000,00.

Prezzo da occupato: € //.

Beni in **Roveredo In Piano (PN)**
Località/Frazione
via Martin Luther King n. 35

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

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: Appartamento con Autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in via Martin Luther King n. 35

Note: Appartamento [A/2] al piano terra ed interrato su palazzina, con autorimessa ricavata su interrato dello stesso corpo di fabbrica [C/6].

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

(Allegato n. 1 – 1a).

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

(Allegato n. 2 - 2i)

Intestazione:

- Pro-

rietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 749, subalterno 1, scheda catastale PN0164560 del 19-08-2010, indirizzo via Martin Luther King n. 35, interno 1, piano S1 - T, comune Roveredo in Piano, categoria A2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie Totale 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 106 mq, rendita € 650,74.

Derivante da:

Situazione degli intestati dal 19-08-2010:

- Proprietà per

1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 09-12-2010 COSTITUZIONE del 19-08-2010 protocollo n. PN0164560 in atti dal 19-08-2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n.1666.1/2010) Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 1 - Categoria A/2 - Classe 1 - Vani 7 - Rendita € 650,74 - via Martin Luther King n. 35 - S1 - T - interno 1.

Situazione degli intestati dal 09-12-2010:

- Proprietà 1/1 in re-

gime di separazione dei beni. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09-12-2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10-12-2010 - Repertorio n. 8147 - Rogante BANDIERAMONTE Francesco - Sede Pordenone - Registrazione: Sede: - COMPRAVENDITA (n.12218.1/2010).

Situazione dell'unità immobiliare dal 16-08-2011:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16-08-2011 - protocollo n. PN0197810 in atti dal 16-08-2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.53998.1/2011) Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 1 - Categoria A/2 - Classe 1 - Vani 7 - Rendita € 650,74 - via Martin Luther King n. 35 - S1 - T - interno 1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19-08-2011:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19-08-2011 protocollo n. PN0198883 in atti dal 19-08-2011 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.54157.1/2011) Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 1 - Categoria A/2 - Classe 1 - Vani 7 - Rendita € 650,74 - via Martin Luther King n. 35 - S1 - T - interno 1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09-11-2015:

VARIAZIONE del 09-11-2015 - INSERIMENTO in visura dei dati di superficie Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 1 - Categoria A/2 - Classe 1 - Vani 7 - Superficie catastale Totale 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 106 mq - Rendita € 650,74 - via Martin Luther King n. 35 - S1 - T - interno 1.

Confini: Nord: Foglio 6 - Particella 749 - Subalterno n. 9 B.C.N.C. e Foglio 6 - Particella 750; Ovest: Foglio 6 - Particella 558 (via Cristoforo Colombo); Sud: Foglio 6 - Particella 755; Est: Muri perimetrali - Foglio 6 - Particella 749 - Subalterno 2; Parte superiore ed inferiore: solaio.

Note: L'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale n. 749 (n. 1666.1/2010) del 19-08-2010 prot. n. PN164560 in atti dal 19-08-2010 e in precedenza seminativo arborato classe 1 tale per tabella di variazione del 27-05-2010 prot. n. PN0106750 in atti dal 27-05-2010, presentato il 27-05-2010 (n.106750.1/2010), che aveva soppresso le particelle n. 629 e 634.

Il foglio n. 6 particella n. 629 risultava tale per frazionamento del 09-11-2006 prot. n. PN0142044 in atti dal 09-11-2006 (n.142044.1/2006) che aveva soppresso la particella n. 533 tale per frazionamento del 21-01-2005 prot. n. PN0004636 in atti dal 21-01-2005 (n. 4636.1/2005) che a sua volta aveva soppresso la particella n. 87, tale dall'impianto meccanografico del 28-12-1984.

Il foglio n. 6 particella n. 634 risultava tale per frazionamento del 09-11-2006 protocollo n. PN0142044 in atti 09-11-2006 (n.142044.1/2006), che aveva soppresso la particella n. 535 tale per frazionamento del 21-01-2005 (n. 4636.1/2005), che a sua volta aveva soppresso la particella n. 51 tale dall'impianto meccanografico del 28-12-1984.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Pro-

prietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 6, particella 749, subalterno 5, scheda catastale PN0164560 del 19-08-2010, indirizzo via Martin Luther King n. 35, piano S1, comune Roveredo in Piano, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie 42 mq, rendita € 84,39.

Derivante da:

Situazione degli intestati dal 19-08-2010:

- Proprietà per

1000/1000 in regime di separazione dei beni fino al 09-12-2010 COSTITUZIONE del 19-08-2010 protocollo n. PN0164560 in atti dal 19-08-2010 Registrazione: COSTITUZIONE (n.1666.1/2010) Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Rendita € 84,39 - via Martin Luther King n. 35 - S1.

Situazione degli intestati dal 09-12-2010:

- Proprietà 1/1 in re-

gime di separazione dei beni. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09-12-2010 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10-12-2010 - Repertorio n. 8147 - Rogante BANDIERAMONTE Francesco - Sede Pordenone - Registrazione: Sede: - COMPRAVENDITA (n.12218.1/2010) Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Rendita € 84,39 - via Martin Luther King n. 35 - S1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 16-08-2011:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16-08-2011 - protocollo n. PN0197814 in atti dal 16-08-

2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.54002.1/2011) Foglio 6 - Particelle 749 – Subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Rendita € 84,39 - via Martin Luther King n. 35 - S1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 19-08-2011:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19-08-2011 protocollo n. PN0198883 in atti dal 19-08-2011 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.54157.1/2011) Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Rendita € 84,39 - via Martin Luther King n. 35 - S1.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09-11-2015:

VARIAZIONE del 09-11-2015 - INSERIMENTO in visura dei dati di superficie Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Superficie catastale 42 mq - Rendita € 84,39 - via Martin Luther King n. 35 - S1.

Unità immobiliare dal 26-11-2018:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26-11-2018 - protocollo n. PN0097568 in atti dal 26-11-2018 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.19535.1/2018) Foglio 6 - Particelle 749 - Subalterno 5 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Superficie catastale 42 mq - Rendita € 84,39 - via Martin Luther King n. 35 - S1.

Confini: Nord: Foglio 6 - Particella 749 - Subalterno 9 (parete perimetrale) Ovest: Foglio 6 - Particella 749 - Subalterno 9 (parete perimetrale) Sud: Foglio 6 - Particella 749 - Subalterno 1 (parete perimetrale) Est: Foglio 6 - Particella 749 - Subalterno 6 (parete perimetrale) Parte superiore: Solaio.

Note: L'unità immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale n. 749 (n. 1666.1/2010) del 19-08-2010 prot. n. PN164560 in atti dal 19-08-2010 e in precedenza seminativo arborato classe 1 tale per tabella di variazione del 27-05-2010 prot. n. PN0106750 in atti dal 27-05-2010, presentato il 27-05-2010 (n.106750.1/2010), che aveva soppresso le particelle n. 629 e 634. Il foglio n. 6 particella n. 629 risultava tale per frazionamento del 09-11-2006 prot. n. PN0142044 in atti dal 09-11-2006 (n.142044.1/2006) che aveva soppresso la particella n. 533 tale per frazionamento del 21-01-2005 prot. n. PN0004636 in atti dal 21-01-2005 (n. 4636.1/2005), che a sua volta aveva soppresso la particella n. 87, tale dall'impianto meccanografico del 28-12-1984. Il foglio n. 6 particella n. 634 risultava tale per frazionamento del 09-11-2006 protocollo n. PN0142044 in atti 09-11-2006 (n.142044.1/2006), che aveva soppresso la particella n. 535, tale per frazionamento del 21-01-2005 (n. 4636.1/2005), che a sua volta aveva soppresso la particella n. 51, tale dall'impianto meccanografico del 28-12-1984.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale di completamento, con villette singole e piccoli condomini.

Caratteristiche zona: di espansione, normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole primarie e secondarie (Buona), Culturali e ricreativi (Sufficienti), Sportivi (Sufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale delle Dolomiti friulane.

Attrazioni storiche: nessuna di rilievo.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Pordenone (linea Udine – Venezia) ad 11,0 km; Stazione ferroviaria Aviano (linea Sacile – Gemona) a 7,0 km; Raccordo autostradale - Autostrada A28 Fontanafredda a 10,0 km; Autolinee: Pordenone - Aviano a 800 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con un preliminare di compravendita stipulato in data 09/03/2017. Registrato a Pordenone il 11/05/2017 ai nn.1926 serie 3 e n. 3624 serie 3T. L'atto di compravendita deve essere perfezionato entro il 31/05/2022, pena la nullità del preliminare (Allegato n. 3 – 3f).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il preliminare di vendita verte su un prezzo pari a € 200.000,00, comprensivo degli arredi attualmente presenti all'interno dell'abitazione, da pagarsi con canone mensile di € 550,00 a decorrere dal 15-03-2017 per 5 anni e saldo al momento del rogito notarile, che dovrà avvenire entro il maggio 2022.

Dalle verifiche eseguite, considerando i parametri OMI per l'affittanza in zona Roveredo in Piano, il canone mensile sopra considerato risulta comunque congruo. Sull'immobile è in essere un precedente contratto d'affitto con gli stessi locatari, stipulato il 15-08-2016 nella forma 3 + 2 anni, con prima scadenza stabilita il 05-08-2019. Detto contratto risulta registrato a Pordenone il 30-08-2016 al n. 4698 serie 3T e non ancora disdetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dall'ispezione ipotecaria del 27/03/2019 non sussistono ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle sotto riportate (Allegato n. 4 – 4a).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro _____; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario in data 29/06/2018 al n. 1735 trascritto a Pordenone in data 09/08/2018 ai nn. 12569/9170.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro _____; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di BANDIERAMONTE Francesco in data 09/12/2010 ai nn. 8148/4917; trascritto a Pordenone in data 10/12/2010 ai nn. 18379/3680; Importo ipoteca: € 406.000,00; Importo capitale: € 203.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con Autorimessa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € 50,00.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile://

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: Presente.

Indice di prestazione energetica: Classe C.

Note Indice di prestazione energetica: Vedi allegato n. 5 – 5d.

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

Avvertenze ulteriori: Da quanto si evince dal certificato di Insussistenza di Provvedimenti sanzionatori del 01-03-2019, emesso dal responsabile del servizio urbanistica - edilizia privata ed attività produttive - Arch. Domenico ZINGARO, a tale data non risultano sussistere provvedimenti in tal senso nei confronti dell'immobile oggetto di esecuzione (Allegato n. 6 – 6a).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: - Piena proprietà 1/1. dal 03/05/1977 al 30/11/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SALICE Giuseppe, in data 03/05/1977, al n. 108750; trascritto a Pordenone, in data 16/05/1977, ai nn. 3490/3209.

Note: Il bene, identificato al catasto dei terreni in comune di Roveredo in Piano al foglio n. 6 - particella n. 629, perveniva dalla signora
 , titolare della piena proprietà per atto di compravendita.

Proprietario: - piena proprietà dal 01/06/1981 al 30/11/2006. In forza di accettazione espressa di eredità; trascritto a Pordenone, in data 04/08/1983, ai nn. 7834/6494.

Note: Il terreno censito in comune di Roveredo in Piano al foglio n. 6 particella n. 634 era pervenuto al signor

titolare della piena proprietà, deceduta il 01-06-1981 e registrata presso l'Ufficio del Registro di Pordenone den. n. 26 vol. 599. L'eredità è stata devoluta in virtù di testamento olografo del 10-06-1974 pubblicato dal notaio Pasquale CORDASCO il 26-06-1981 rep. n. 8576 e registrato a Pordenone il 15-07-1981 n. 4345/I°.

Proprietario: - Proprietà 1/1 dal 30/11/2006 al 09/11/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GERARDI Gaspare, in data 30/11/2006, ai nn. 48903/16085; trascritto a Pordenone, in data 14/12/2006, ai nn. 22453/13192.

Note: I terreni oggetto di compravendita sono entrambi censiti in comune di Roveredo in Piano al foglio n. 6 costituiti dalla particella n. 629, proveniente dal signor

- piena proprietà bene personale, e dalla particella
 n. 634, pervenuta da titolare della piena
 proprietà sulla stessa.

Proprietario: - piena proprietà dal 30/11/2006 al 09/11/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio GERARDI Gaspare, in data 30/11/2006, ai nn. 48903/16085; trascritto a Pordenone, in data 14/12/2006, ai nn. 22454/13193.

Note: Il bene, censito al catasto del terreno al comune di Roveredo in Piano foglio n. 6 particella n. 634, è pervenuto da
 titolare della
 piena proprietà sullo stesso.

Proprietario: - Piena proprietà 1000/1000. dal 09/11/2007 al 09/12/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GERARDI Gaspare, in data 09/11/2007, ai nn. 50753/17508; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2007, ai nn. 21921/13061.

Note: I terreni sui quali è stato edificato l'immobile erano all'epoca censiti in comune di Roveredo in Piano al foglio n. 6 - particelle nn. 629 - 634. I suddetti sono pervenuti a
 da

Proprietario: - Piena proprietà 1/1 dal 09/12/2010 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio BANDIERAMONTE Francesco, in data 09/12/2010, ai nn. 8147/4916; trascritto a Pordenone, in data 10/12/2010, ai nn. 18378/12218.

Note: Il bene, rappresentato da appartamento ed autorimessa, perveniva da
 - Proprietà 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

(Allegato n. 7 – 7n.)

Numero pratica: 2008/058.

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori: Costruzione di edificio plurifamiliare di n. 4 alloggi sul P.R.P.C. "Borgo del Moro" ed autorizzazione passo carraio.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 04/04/2008 al n. di prot. 5449/A.

Rilascio in data 13/05/2008 al n. di prot. 7189/P.

Numero pratica: 2009/190.

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori: Opere di variante:

1. Piano interrato: allungamento di pilastri in cls a divisione portoni delle autorimesse; spostamento tramezza divisoria per ricavare una nicchia nel garage dell'alloggio n. 2; piccole modifiche nelle spallette delle "bocche di lupo"; spostamento dei fori della cantina n. 3.

2. Piano terra: aumento altezza delle finestre dei soggiorno-pranzo.

3. Piano primo: raddoppio della canna fumaria nei soggiorni-pranzo; aumento spessore del divisorio zona giorno/disimpegno notte.

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/12/2009 al n. di prot. 19604

NOTE: Con comunicazione del 19-05-2010 di cui al prot. n. 6821/P il comune di Roveredo in Piano prende atto della dichiarazione asseverata del progettista relativa a quanto dichiarato relativamente alla conformità alla normativa vigente degli interventi previsti dalla pratica edilizia n. 2009/190 del 17-12-2009 di cui al prot. n. 19604/A .

Numero pratica: 2008/058 e 2009/190

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Agibilità.

Per lavori: Costruzione edificio plurifamiliare di n. 4 alloggi sul P.R.P.C. "Borgo del Moro" ed autorizzazione passo carraio e successive varianti.

Oggetto: agibilità.

Agibilità in data 26/08/2010 al n. di prot. 11868 /P.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A/2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6].

Nota: dal riscontro tra lo stato di progetto autorizzato e lo stato di fatto si rilevano alcune irregolarità che riguardano la tipologia di apertura di tre serramenti interni (apertura "a scomparsa" piuttosto che "a battente").

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2] e Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6].**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 7/2019 del 18/03/2019.
Zona omogenea:	B2 - Zone di completamento con piani attuativi approvati.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale.
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 44 del 05/11/2018.
Zona omogenea:	B2 - Zone di completamento con piani attuativi approvati.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 16 - Sono zone di completamento corrispondenti a quegli ambiti già di espansione sui quali sono operanti dei piani attuativi approvati.</p> <p>ATTUAZIONE: diretta.</p> <p>INTERVENTI CONSENTITI:</p> <p>1. Interventi di cui all'art. 4, L.R. n. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni. Non sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 19/2009: - art. 39 bis della L.R. n. 19/2009. Sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. n. 19/2009: - art. 16, comma 1; - art. 16 bis, comma 1. I succitati interventi di cui agli articoli 16, e 16 bis della L.R. n. 19/2009 dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: - distanza minima dalla strada: 7.00 metri; - distanza minima da altri spazi pubblici: 5.00 metri; - distanza minima degli edifici da edifici: 10.00 metri; - distanza minima dai manufatti: 6.00 metri.</p> <p>USI COMPATIBILI:</p> <p>1. Residenza e suoi accessori;</p> <p>2. Servizi ed attrezzature sociali;</p> <p>3. Uffici pubblici e privati;</p> <p>4. Attività commerciali;</p> <p>5. Artigianato di servizio alla residenza;</p> <p>6. Sono dichiarati incompatibili territorialmente gli impianti di distribuzione del carburante.</p> <p>INDICI E PARAMETRI: Per queste zone gli indici ed i parametri sono quelli indicati nel PRPC:</p> <p>1. Indice di fabbricabilità territoriale: mc.\ha. 8.500,00; la potenzialità edificatoria fissata per ogni lotto nel PRPC approvato è ridotta del 15%. esclusivamente per interventi di nuova realizzazione, ristrutturazione e/o ampliamento di edifici, da certificare ai sensi del D. Lgs. 192/2005, D. Lgs. 311/2006 e successive modifiche ed integrazioni, è concessa la potenzialità edificatoria aggiuntiva del 15% rispetto a quel-</p>

	<p>la originaria in termini di volume urbanistico, a condizione che le unità immobiliari da realizzare siano classificabili, in base all'indice di prestazione energetica globale, in classe A4 del D.M. 26.06.2015, pena la decadenza della deroga, da verificarsi al momento del rilascio del certificato di agibilità, mentre per le unità immobiliari esistenti, da sottoporre ad intervento di ristrutturazione importante, come definito al citato D.M., l'indice di prestazione energetica globale (EPgl,nren) sia classificabile in classe A2, pena la decadenza della deroga, anche in questo caso da verificarsi al momento della richiesta del certificato di agibilità.</p> <p>2. Superficie coperta massima: 1/3 mq/mq della superficie fondiaria.</p> <p>3. Altezza massima: m 7,50.</p> <p>4. Numero dei piani fuori terra: massimo 2.</p> <p>5. Distanza minima dalla strada: m 7,00. Nel caso di allineamenti precostituiti l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini.</p> <p>6. Distanza minima dai confini: 0,75 volte l'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00.</p> <p>7. Distanza tra edifici: è prescritta la distanza minima assoluta di m 10,00 tra edifici, anche all'interno della stessa proprietà;</p> <p>7.bis. Distanza da manufatti: 6,00 m tra edificio e manufatto antistante, anche con parete fenestrata di quest'ultimo, o tra due manufatti antistanti, fatta salva la distanza dai confini; nell'ambito della stessa proprietà è possibile derogare dal rispetto della suddetta distanza minima dagli edifici.</p> <p>8. Le aree da riservare a parcheggi per esercizi commerciali sono regolamentate dal Decreto del Presidente della Regione 23 marzo 2007, n. 069/Pres.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./ettaro 8.500,00.
Rapporto di copertura:	1/3 mq/mq della superficie fondiaria.
Altezza massima ammessa:	m 7,50.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: //

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con Autorimessa**

Trattasi di appartamento al piano terra con autorimessa sito a Roveredo in Piano (PN) in via Martin Luther King n. 35/1, nell'area P.R.P.C. denominata "Borgo del Moro".

L'immobile è inserito in un complesso condominiale elevato su n. 2 piani fuori terra e piano interrato, comprendente n. 4 unità abitative residenziali. L'edificio condominiale, a pianta rettangolare irregolare, presenta strutture portanti verticali in setti di cemento armato, collegati da orizzontamenti piani di solaio in laterocemento tipo Bausta H 20 + 4 cm, poggiate su fondazioni di tipo a graticcio continuo in cemento armato a trave rovescia. La copertura è a più falde in tabelloni di laterizio con cappa in cls armato e copertura in elementi di laterizio. Le pareti perimetrali sono formate da doppia muratura in cls e laterizio, con intercapedine nella quale è inserita lana minerale pressata. Le facciate sono finite con intonaco al civile e rifinite esternamente con prodotto polimerico ad effetto marmorino color panna e rosso amaranto. L'immobile condominiale insiste su un lotto recintato di circa 817 mq. L'area scoperta contempla spazi comuni alle quattro unità, costituiti dall'accesso pedonale dalla pubblica via, pavimentato in mattoncino, e dall'accesso carraio con fondo in cemento, oltre alle aree private a verde di pertinenza alle due unità abitative al piano terra. La recinzione che delimita la proprietà condominiale lungo il fronte strada ad est è formata da un muretto in cemento armato, mentre il rimanente perimetro è difeso da recinzione in rete metallica plastificata sostenuta da paleria su uno zoccolo di cemento armato e siepe. Sulla recinzione è ricavato un cancello pedonale che permette di raggiungere le unità abitative del piano terra, lungo un percorso che termina con un ulteriore cancello che dà accesso esclusivo all'unità abitativa eseguita; più a nord sempre sulla stessa è ricavato anche l'accesso carraio comune, con cancellata a battente ad apertura automatica.

Il fabbricato condominiale è stato edificato tra il 2008 ed il 2010 (permesso di costruire del 13-05-2008 - certificato di abitabilità del 26-08-2010). Il livello di finitura riscontrato è buono e lo stato di conservazione è ottimale, vista anche la recente epoca di edificazione. L'accesso all'unità oggetto di esecuzione è garantito da un cancelletto pedonale in ferro, sostenuto da manufatto in muratura, che attraverso un percorso pavimentato in mattoncino conduce al porticato, dove è ricavato l'ingresso alla parte abitativa. Il serramento d'ingresso è realizzato in legno verniciato grigio chiaro, con piccolo tamponamento centrale in vetro satinato. L'appartamento è costituito da un piano terra, che comprende la parte abitativa, e da una porzione interrata, dove sono ricavati i vani accessori e l'autorimessa. Il piano terra è strutturato in n. 7 vani fisici, divisi in zona notte e giorno da un serramento a scomparsa, oltre a porticato a sud e ad un terrazzino con vano tecnico (CT) a nord. L'interno, che mostra un'altezza media di m 2,60, si articola nei seguenti vani: Ingresso-soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, n. 3 camere, bagno, ripostiglio e terrazzino. Ingresso-soggiorno-cucina: di forma irregolare con breve parete che divide l'ingresso dal soggiorno (dimensioni m 3,56 - 7,61 x 3,69 - 5,63); il vano prende luce dal portoncino d'ingresso, da porta-finestra che dà sul porticato e da n. 2 finestre a due ante. È presente una parete rivestita in piastrelle rettangolari grigie con adduzione di acqua sanitaria e scarichi per acque saponate. Disimpegno: cieco e di forma rettangolare (m 1,07 x 4,42), dà accesso al bagno, a n. 3 camere ed a un ripostiglio, oltre al vano scale che conduce all'interrato. Camera matrimoniale: rettangolare (dimensioni m 3,57 x 4,65) con porta-finestra che dà accesso al terrazzino (dimensioni m 1,33 - 1,46 x 2,54). Il terrazzo, con zoccolo in manufatto cementizio e parapetto in ringhiera di metallo verniciato che si sviluppa per un'altezza complessiva di m 1,12, dà accesso a vano tecnico (dimensioni m 1,48 x 0,83), difeso da una porta in profilato metallico, che ospita la caldaia murale a gas. Camera: di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 2,58 - 3,47 x 1,09 - 3,82), con risega nei pressi dell'ingresso e finestra. Cameretta: di forma rettangolare (dimensioni m 2,62 x 3,18) con finestra. Bagno: rettangolare (dimensioni m 2,00 x 2,60) con finestra ad anta singola. Sono presenti sanitari wc, bidet e piatto doccia, in ceramica bianca ed accessoriati con rubinetterie cromate. Il lavabo è inserito in mobile pensile. Le pareti risultano rivestite quasi fino alla sommità con piastrelle rettangolari bianche e grigie, distinte per settori. Ripostiglio: è cieco e di forma rettangolare (dimensioni m 3,70 x 1,38). All'esterno dell'edificio si trova il porticato aperto su due lati ed esposto a sud, di forma rettangolare (dimensioni m 4,06 x 1,60) e con pavimentazione in piastrelle grigio chiaro, con superficie calpestabile di circa mq 23, oltre a marciapiede. Il ver-

de privato ha una superficie di circa mq 200. Il piano interrato è accessibile mediante scala interna sia dal disimpegno del piano terra che dall'autorimessa. Nell'interrato sono presenti locali accessori quali la cantina e la lavanderia, oltre all'autorimessa, tutti con altezza misurata al soffitto di circa m 2,38. Lavanderia: di forma regolare (dimensioni m 2,16 x 2,61), con finestra che dà su un corridoio interrato di accesso ad altre unità. Le pareti sono rivestite fino a circa metà altezza con piastrelle quadrate posate accostate di colore grigio scuro. Sono presenti lavello (su mobile), lavabo, piatto doccia e wc, in ceramica bianca e accessoriati con rubinetteria in lega metallica cromata. Nella parete attrezzata sono presenti adduzione e scarico per lavatrice. Cantina: Vano cieco di forma pressoché rettangolare (dimensioni m 2,67 x 3,77), che funge da disimpegno e dà accesso alla lavanderia, alla zona giorno del piano terra attraverso scala interna e all'autorimessa.

Pavimentazione. Piano terra: vani ingresso - soggiorno - pranzo - cottura, bagno e disimpegno presentano pavimentazione in piastrella ruvida rettangolare (dimensione cm 59,5 x 30,0), color grigio sfumato scuro; la pavimentazione delle camere e del ripostiglio è formata da listellone prefinito di rovere. Ove presenti, i battiscopa sono in legno laccato bianco. Pavimentazioni esterne: nel terrazzo il rivestimento della pavimentazione è in piastrella quadrata grigio chiaro; nel marciapiede e nella zona a porticato le piastrelle sono quadrate e rettangolari di colore grigio chiaro, disposte con motivi regolari. Piano interrato: nei vani accessori di cantina, lavanderia ed autorimessa, compresa la scala d'accesso dal piano terra, la pavimentazione è in piastrelle quadrate di colore grigio.

Tinte degli interni: pareti e soffitti di tutti i vani sono rifiniti a tempera bianca, ad eccezione della parete divisoria in ingresso, di una del soggiorno e di quella della camera matrimoniale di color bronzo. Esternamente l'edificio è rifinito con prodotto polimerico ad effetto marmorino, prevalentemente di color panna, con elementi color amaranto (porticato, porzione di parete ad ovest, fascia perimetrale divisoria, camini e manufatti della recinzione d'ingresso).

Serramenti: il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, con tamponamenti in legno color grigio all'esterno e tinta noce all'interno, con elemento di vetro satinato al centro. I fori delle finestre sono difesi da scuri in legno color grigio chiaro, zanzariera e finestra con vetrocamera in legno a due ante, ad eccezione di quella del bagno che si presenta ad anta singola. La ferramenta delle finestre è realizzata in elementi di lega metallica color bronzo satinato, che permette anche l'apertura del serramento a ribalta. Le piane delle porte e delle finestre, oltre a quelle del terrazzino, sono in marmo chiaro. I serramenti interni sono formati da casse, telai e porte in legno tamburato laccato bianco, di cui n. 3 scorrevoli a scomparsa (bagno, cameretta e disimpegno). L'autorimessa è chiusa da due basculanti verniciati bianchi, con telaio in ferro zincato sciolto e tamponamento in lamiera grecata. I dispositivi di chiusura sono di tipo manuale, con serratura a chiave. Tra l'autorimessa ed i vani accessori al piano interrato è presente una porta REI 60 in metallo color bianco. Il serramento del vano tecnico che ospita la caldaia è formato da telaio e porta bianca in profilato di alluminio, con tamponamento in metallo.

Impianto termo-idraulico: l'appartamento al piano terra è dotato di sistema di riscaldamento a pavimento (ad eccezione dello scaldavivande del bagno), mentre nei vani accessori dell'interrato è presente un termosifone in ferro stampato color bianco, sprovvisto di valvola termostatica. Il gruppo termico è di fabbricazione Ecoflam modello Bluettes da 23,40 Kw (matr. n. 09029000001) del tipo a condensazione a muro ed a gas metano. L'impianto di riscaldamento è diviso in settori, con sistema di controllo termostatico della temperatura. Le tubazioni sono sottotraccia prevalentemente formate in composito. L'impianto idrico e di acqua calda sanitaria sono presenti in cucina, bagno e lavanderia, oltre a presa per irrigazione dell'area scoperta. È disponibile la dichiarazione di conformità.

La rete fognaria è collegata alla rete pubblica comunale.

L'impianto del gas ad uso domestico e per l'alimentazione della caldaia è formato in rame con guaina per la porzione sotto traccia, in acciaio zincato con raccordi in ghisa per la porzione esterna ed in polietilene per la componente interrata. È stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

Impianti elettrici: sono formati da conduttori in rame di adeguata sezione posti sottotraccia in tubi protettivi. Sono presenti interruttori automatici differenziali, sistemi di protezione dalle scariche di origine atmosferica, prese elettriche e frutti di fabbricazione b-Ticino color bianco. L'attuale fornitura è di 3,0 kW. Impianto antenna TV: presente. Impianto telefonico: presente. Impianto citofonico: presente, con unità interna (solo audio) installata nei pressi dell'ingresso. Per tutti gli impianti è stata rilasciata la dichiarazione di conformità.

Impianto allarme: presente.

Impianto di climatizzazione: non presente, ma sussiste la predisposizione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: buone.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse. Il valore assegnato alla superficie commerciale tiene conto anche della presenza di beni comuni non censibili posti ad utilità delle unità immobiliari. Il valore unitario tiene conto delle particolari caratteristiche del bene che si pone in una tipologia intermedia tra quella dell'appartamento in condominio ed il villino, essendo caratterizzato da accesso indipendente ed area verde di pertinenza esclusiva.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	102,00	€ 1.150,00
Terrazzi e porticati	sup lorda di pavimento	0,35	4,31	€ 1.150,00
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,35	7,00	€ 1.150,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,07	14,00	€ 1.150,00
			127,31	

Accessori:

Appartamento con Autorimessa[C/6]

1. Autorimessa

Posto al piano S1

Composto da un unico vano che si sviluppa una superficie complessiva di 38,58 mq. Valore a corpo: € **18.000,00**.

Note: Trattasi di autorimessa a due posti auto, con spazio di manovra adatto anche ai disabili, collegata al bene principale con scala interna. Verso l'esterno è difesa da due serramenti basculanti ad apertura manuale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Roveredo in Piano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Roveredo in Piano. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Parametro medio della zona per beni immobili residenziale di civile abitazione con autorimessa in uso oscillano tra i 800,00 ed i 1.050,00 euro per metro quadro, salendo per le ville ed i villini fino a 1.200,00.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate uffici di Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:**Appartamento con Autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa [C6]**

Le valutazioni sono riferite all'intero compendio, formato dall'appartamento e dall'autorimessa, in quanto sussiste evidente complementarietà funzionale ed economica. La vendita in due lotti comporterebbe una riduzione del valore dei beni esegutati.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	102,00	€ 1.150,00	€ 117.300,00
Terrazzi e porticati	4,31	€ 1.150,00	€ 4.956,50
Vani accessori	7,00	€ 1.150,00	€ 8.050,00
Area scoperta	14,00	€ 1.150,00	€ 16.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 146.406,50
Valore corpo			€ 146.406,50
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 164.406,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.406,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con Autorimessa	Abitazione di tipo civile [A/2] con annesso Autorimessa [C/6]	127,31	€ 164.406,50	€ 164.406,50

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%)

€ 24.660,98

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 (arrotondato):

€ 140.000,00

Data generazione:
31-05-2019

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini