

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Aquileia Capital Services Srl**

contro:

N° Gen. Rep. **207/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Tiziano Dainese
Codice fiscale: DNSTZN64C19F241R
Partita IVA:
Studio in: Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume Veneto
Telefono:
Fax:
Email: dainese.architetto@gmail.com
Pec: tiziano.dainese@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Paiani n. 44 - Fanna (PN) - 33092

Descrizione zona: Periferica al centro paese

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

c.f.

foglio 4, particella 502, indirizzo via Paiani n 44 , comune Fanna, categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 167 mq, rendita € € 325,37

2. Possesso

Bene: via Paiani n. 44 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Paiani n. 44 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Paiani n. 44 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Aquileia Capital Services Srl

5. Comproprietari

Beni: via Paiani n. 44 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Paiani n. 44 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Paiani n. 44 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Paiani n. 44 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 76950,00

Prezzo da occupato:

Beni in Fanna (PN)
Località/Frazione
via Paiani n. 44

Lotto: 001

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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN) CAP: 33093, via Paiani n 44

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: c.f. foglio 4,
particella 502, indirizzo via Paiani n 44 , comune Fanna, categoria A3, classe 2, consistenza 6
vani, superficie 167 mq, rendita € € 325,37

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: si

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Indicazione di una finestra non presente nel corpo scala al secondo piano , assenza di abbaino e due tettoie non indicate in planimetria

Regularizzabili mediante: Docfa per variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserire le tettoie dopo la presentazione delle sanatorie e deposito strutturale ed eliminazione della finestra nel corpo scala al secondo piano

Presentazione docfa: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere periferico rispetto al centro di Fanna caratterizzato da insediamenti abitativi a schiera

caratteristici dell'area pedemontana

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus 100 m. Stazione ferroviaria a 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Aquileia Capital Services Srl contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2006 ai nn. 21920/5768; Importo ipoteca: € 220000; Importo capitale: € 110000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Aquileia Capital Services Srl contro

iscritto/trascritto a

Pordenone in data 16/10/2019 ai nn. 14649/10573.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

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: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

c.f.

proprietario/i ante ventennio al 12/10/2005 . In forza di -.

Titolare/Proprietario:

proprietario per 1/2

proprietaria per 1/2 dal 13/10/2005 al 30/11/2006 . In forza di atto di compravendita; trascritto a

Pordenone, in data 06/12/2005, ai nn. 18017/11511.

Titolare/Proprietario: _____ dal
01/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 06/12/2006, ai nn. 21919/12880.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2391

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Intervento di recupero del patrimonio edilizio

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 03/03/2006 al n. di prot. 1146

Rilascio in data 13/04/2006 al n. di prot. 2391

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di tettoie non rinvenibili in progetto autorizzato ne al catasto

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria, presentazione di deposito strutturale in quanto entrambe superiori a 5 mq , pagamento di sanzione ed aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Due tettoie chiuse su due lati nel prospetto sud. Mancanza di una finestra sul vano scala ed abbaino

scia in sanatoria con sanzione: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sono presenti difformità sanabili quali le tettoie esterne che non compaiono nelle planimetrie catastali ne sono state oggetto di alcuna autorizzazione e la chiusura di una finestra presente nel catastale oltre alla presenza di un abbaino nel tetto della scala.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n 6 al PRG
In forza della delibera:	n. 30 del 17 ottobre 2019
Zona omogenea:	A2 di interesse storico architettonico
Norme tecniche di attuazione:	<p>INDIVIDUAZIONE Comprende le parti del territorio caratterizzate da permanenza dell'impianto storico di tessuti edilizi di matrice rurale, con presenza di emergenze architettoniche di prevalente formazione ottocentesca. Gli elaborati grafici di riferimento sono costituiti dalla tavola di piano P4 alla scala 1:2000, nonché dagli estratti planimetrici alla scala 1:1000.</p> <p>OBIETTIVI Rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente, temperando le esigenze di adeguamento e sviluppo delle funzioni abitative e dei relativi servizi con quelle di sviluppo, conservazione e riqualificazione delle sue caratteristiche rispetto ai valori tradizionali, con particolare riguardo agli elementi che più concorrono alla definizione dell'immagine di insieme.</p> <p>All'interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale di cui all'art. 5, comma 1, lett. a) della L.R. 19/09(12); Servizi, di cui all'art. 5, comma 1, lett. b) della L.R. 19/09(13), con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; Alberghiera di cui all'art. 5, comma 1, lett. c) della L.R. 19/09(14); Direzionale, (uffici pubblici e privati, studi professionali) di cui all'art. 5, comma 1, lett. e) della L.R. 19/09(15) con l'esclusione di unità immobiliari destinati a dancing e discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali; Commerciale al dettaglio, di cui all'art. 5, comma 1, lett. f) della L.R. 19/09(16) (negozi al dettaglio con superficie di vendita inferiore ai 400 mq, depositi con superficie coperta non superiore ai 400 mq.) con esclusione di quelle attività che risultano incompatibili con la residenza stessa; Agricola, di cui all'art. 5, comma 1, lett. k) della L.R. 19/09(17), limitatamente alla realizzazione di annessi rustici alle abitazioni sotto condizione che non vi si prevedano usi e non vi si svolgano attività che possano arrecare disturbo alla funzione residenziale (nuove stalle e porcili). Servizi e</p>

attrezzature collettive”, di cui all’art. 5, comma 1, lett. o) della L.R. 19/09(18). INTERVENTI CONSENTITI All’interno della zona sono consentiti gli interventi di seguito elencati nel rispetto delle specifiche indicazioni riferite al contesto di interesse tipologico ed ambientale della zona Intervento di manutenzione straordinaria così come definito alla lett. b), comma 2 dell’art. 4 della L.R.19/2009(19) Intervento di restauro e risanamento conservativo così come definito alla lett. c), comma 2 dell’art. 4 della L.R.19/2009(20) ampliamento così come definito alla lett. b), comma 1 dell’art. 4 della L.R.19/2009(21). Intervento consentito in aggregazione a edifici esistenti con caratteristiche di assetto e tipologiche coerenti con il tessuto edilizio tradizionale circostante Intervento di ristrutturazione edilizia così come definito alla lett. c), comma 1 dell’art. 4 della L.R.19/2009 alle condizioni di seguito specificate interventi di attività edilizia libera, così come definiti dall’art. 16 della LR 19/2009, nei limiti e prescrizioni di cui al presente articolo e con l’esclusione dei seguenti interventi: – depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto; – realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande, costruzioni ad uso garage, serre e depositi attrezzi e simili; – interventi per il risparmio energetico che comportano limitate modifiche volumetriche così come previsto all’articolo 37 della LR 19/2009 (Misure per la promozione del rendimento energetico nell’edilizia), su edifici o unità immobiliari esistenti soggetti al solo intervento di restauro e risanamento conservativo e per le loro aree di pertinenza; – installazione di impianti solari termici o fotovoltaici di cui alla lettera m) comma 1 della L.R. 19/2009 disposti su falde prospicienti la pubblica via e comunque non su edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo; – realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell’installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell’edificio sugli edifici soggetti a solo intervento di restauro e risanamento conservativo e per le loro aree di pertinenza. Intervento di nuova costruzione così come definito alla lett. a), comma 1 dell’art. 4 della L.R.19/2009 con l’esclusione degli interventi

definiti ai punti 4) – 5) e 7)(23) In pendenza di indici e parametri, è ammesso l'intervento di nuova costruzione di un manufatto edilizio di volume non superiore a mc 60 55 per singola unità abitativa ad uso garage o ricovero attrezzi agricoli, se mancante e non ricavabile in eventuali annessi rustici. E' Ammessa la trasformazione d'uso di rustici annessi in residenza e /o relativi accessori, ovvero in attività di servizio. Ampliamento una tantum in pendenza di indici e parametri, degli edifici residenziali esistenti sino ad un massimo di mc. 85, per comprovate esigenze igienico-funzionali non soddisfacibili nella disponibilità di eventuali annessi rustici. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono individuati nelle categorie operative alla scala edilizia di seguito riportate nel presente articolo e con riferimento agli allegati alle presenti norme. Le modalità di intervento trovano riferimento nelle indicazioni descrittive e grafiche di cui all'elaborato: "Disposizioni per l'edilizia tradizionale e per l'ambiente agricolo", che costituisce parte integrante delle presenti norme con effetto vincolante e prescrittivo per gli interventi. In caso di non congruente corrispondenza interpretativa, i contenuti delle presenti norme prevalgono su quelli delle "Disposizioni per l'edilizia tradizionale e per l'ambiente agricolo". Gli interventi in zona A2 rientrano nelle categorie operative definite in base alle peculiarità storico - ambientali ed allo stato degli edifici in sede di adozione del piano con riferimento alle indicazioni dell'allegato 2 in appendice alle presenti norme. - Edifici di particolare pregio storico-architettonico e storico ambientale Sono ammessi Interventi di restauro e risanamento conservativo così come definito alla lett. c), comma 2 dell'art. 4 della L.R.19/2009 (vedi nota a piè pagina n° 20), in conformità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. Tali interventi ammessi riguardano l'insieme di opere finalizzate ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici che caratterizzano l'edificio di matrice storica. La riorganizzazione interna dell'edificio, atta ad assicurarne la funzionalità, deve essere effettuata in coerenza con le caratteristiche di impianto strutturale che caratterizza

tipologicamente l'edificio stesso. Sono ammessi interventi di ampliamento così come definito alla lett. b), comma 1 dell'art. 4 della L.R.19/2009 (vedi nota a piè pagina n° 21) motivati da esigenze di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi. Tali interventi vanno effettuati in coerenza con i criteri compositivi e con la morfologia del fabbricato di matrice storica, senza rendere confusa la percezione delle sue peculiari caratteristiche, in particolare per quanto riguarda la facciata principale ed il fronte rivolto allo spazio pubblico. Tali ampliamenti possono avvenire per estensione lineare del corpo di fabbrica in continuità con il fronte edilizio, ove possibile, ovvero per ispessimento parziale del corpo di fabbrica, con privilegio per la parte posteriore se non attestata lungo il margine con lo spazio pubblico. Per gli edifici soggetti a conservazione tipologica non è ammessa la sopraelevazione. Per gli interventi sull'esistente e per gli ampliamenti è comunque fatto obbligo della sistemazione complessiva delle facciate, con particolare riferimento a quelle che prospettano su spazio pubblico. - Edifici di pregio ambientale Per gli edifici che presentano qualità intrinseche minori, ovvero che hanno subito trasformazioni tali comunque da non alterare irreversibilmente le caratteristiche di assetto planivolumetrico e compositivo, trattandosi per lo più di modifiche interne e di finiture delle facciate, riconosciuti di interesse ambientale, gli interventi consentiti sono quelli che corrispondono alla categoria della "ristrutturazione edilizia con ripristino delle facciate". Con questa categoria sono ammessi: - l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso; - la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti; - gli interventi di sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura che presentano la caratteristica di struttura a vista, saranno soggette a intervento di ripristino. Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un general miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche o

intersezioni alle finestrate; - gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura (salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista) dovranno mantenere le stesse quote di gronda e di colmo. In questa categoria sono ammessi anche interventi di ampliamento Eventuali ampliamenti, motivati da esigenze di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi. Tali interventi saranno ispirati agli stessi criteri indicati per l'esistente ed attuati con le modalità stabilite per gli edifici assoggettati a ristrutturazione con ripristino delle facciate.

- Edifici in contrasto con l'ambiente: Per gli edifici che hanno subito profonde e pressoché irreversibili trasformazioni rispetto ai loro caratteri originari, ovvero che costituiscono incoerenti sostituzioni di preesistenti volumi dei vecchi tessuti edilizi, ovvero che riguardano costruzioni di epoca recente di scarso valore per l'identificazione dei luoghi urbani di matrice storica, riconosciuti in contrasto con il contesto storico ambientale, gli interventi consentiti sono quelli che corrispondono alla categoria operativa della "ristrutturazione edilizia" così come definito alla lett. c), comma 1 dell'art. 4 della L.R.19/2009. Gli interventi saranno prioritariamente orientati a mitigare l'impatto visivo in termini di confronto con l'edificato circostante che conserva i caratteri dell'edilizia tradizionale e rispetto al contesto urbano nel suo complesso, con particolare riferimento agli spazi pubblici. Nell'intervento di ristrutturazione edilizia è ammessa la demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente, anche accompagnato da eventuale ampliamento tramite aggregazione volumetrica, con il vincolo della riqualificazione dell'insieme edilizio in relazione ad un recupero di qualità dell'immagine urbana.

- Nuova Edificazione: La "nuova edificazione" di residenza e relativi servizi ed accessori mediante intervento di nuova costruzione in zona A2 è ammissibile nelle aree marginali o intercluse rispetto all'edificato esistente, intendendo per "marginali" quelle aree libere che, come dimensione e, nel caso di previsione di nuova residenza, come autonomia di rapporto con la strada, presentano i requisiti per ospitare unità edilizie separate o aggiuntive rispetto all'edificato circostante; intendendo per "intercluse" le aree corrispondenti ad intercapedini fra edifici posti

in linea, con dimensione rapportabile alla partitura delle unità edilizie presenti. Detta nuova edificazione è soggetta a vincolo tipologico, con riferimento ai canoni dell'edilizia tradizionale, di cui al fascicolo allegato alle presenti norme costituisce quadro di orientamento. Il fabbricato destinato alla residenza e relativi servizi sarà in ogni caso costituito da almeno due piani più sottotetto, con altezza complessiva congrua rispetto all'edificato di matrice storica circostante, mentre non sono consentiti edifici residenziali sviluppati su un unico piano. - Edifici di pregio ambientale fortemente degradati Per gli edifici di pregio ambientale che versano in condizioni di avanzato degrado, ovvero sono ridotti allo stato semiruderale, è ammessa la demolizione con ricostruzione soggetta a vincolo tipologico purchè non sussistano problemi di ordine geologico. - Edifici di pregio ambientale demoliti a seguito del terremoto Per gli edifici di pregio ambientale sottoposti a demolizione post terremoto per effetto delle precarie condizioni statiche è ammessa la ricostruzione in sito con le caratteristiche planivolumetriche preesistenti e con vincolo tipologico. Per gli edifici residenziali esistenti in zona A2 alla data del piano è consentito, per comprovate esigenze igienico-funzionali, l'ampliamento una tantum in pendenza di indici e parametri sino ad un massimo di mc. 80, qualora non attuabile nella disponibilità di eventuali annessi rustici. Tale ampliamento è ammesso solo se congruente con le caratteristiche di assetto del contesto ed accompagnato da contemporaneo recupero dell'edificato esistente, o quantomeno della sua configurazione esterna, con le modalità indicate per le singole categorie di intervento. Per gli edifici esistenti che dispongono, alla data del piano, di corpi aggregati in forma incoerente sono consentite modifiche di assetto volumetrico finalizzate a conseguire una migliore composizione di insieme, nel rispetto della cubatura complessiva esistente. In zona A2 è consentita, anche in pendenza di indici e parametri, la realizzazione una tantum, sino ad un massimo di mc. 55, di manufatto edilizio ad uso garage, legnaia, ricovero attrezzi agricoli per singola unità abitativa, se mancante e non ricavabile nella disponibilità di eventuali annessi rustici, ovvero in sostituzione di manufatti inidonei esistenti che dovranno essere oggetto di

demolizione. Per tale manufatto saranno adottate le forme, i criteri costruttivi ed i materiali tipici della tradizione. La sua collocazione, qualora non coerentemente accorpata all'edificio principale, andrà preferibilmente collocata ai margini della corte o nell'immediata pertinenza agricola. Fermo restando tutti gli altri obblighi conseguenti, la modifica di destinazione d'uso in diversa categoria funzionale ammessa in zona A2, anche se attuata senza opere, è soggetta ad autorizzazione edilizia. attuati senza esecuzione di opere, rientra negli interventi di attività edilizia libera. La modifica del numero di unità immobiliari è consentita anche in presenza di edifici di matrice storica, purché compatibile con le loro caratteristiche tipologiche e morfologiche. In zona A2 non è consentito l'insediamento di nuove attività artigianali di produzione. Per quelle esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, di adeguamento a norme di sicurezza sul lavoro, nonché di adeguamento a norme igienico-sanitarie conseguibile anche, se indispensabile, tramite l'ampliamento strettamente necessario. Per gli edifici ricadenti in ambiti dotati di piano di recupero valgono le disposizioni di detti piani, per quanto non in contrasto con le presenti norme. CRITERI COSTRUTTIVI E MATERIALI Gli interventi sull'esistente, gli ampliamenti, e le nuove realizzazioni dovranno essere principalmente rivolti a mantenere, ripristinare, adottare le caratteristiche tipologiche che diffusamente connotano la zona A2 di interesse storico-ambientale, ovvero a rendere compatibili le trasformazioni avvenute con tali caratteristiche. Pertanto gli elementi costruttivi ed i materiali dovranno essere rispondenti alle prescrizioni riportate nell'apposito fascicolo riguardante le "disposizioni per l'edilizia tradizionale e per l'ambiente agricolo" che integra le presenti norme. INDICI E PARAMETRI Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = mc/mq$. 2,35 Rapporto di copertura: $Q = mq/mq$. 0,50 Altezza massima: - per ampliamento: contenuta nei limiti dell'esistente - per nuova edificazione: non superiore all'edificio limitrofo di pregio storico-ambientale più alto Distanza minima dai confini di proprietà: secondo Codice Civile E' prescritto l'allineamento con gli edifici esistenti in caso di assetto precostituito da edificato a schiera. ATTUAZIONE Per

	intervento diretto. Nell'area interessata da dissesti riconosciuta dal Piano stralcio di Assetto Idrogeologico del bacino del Livenza (PAIL) e successiva variante n° 1, con il grado di pericolosità geologica P2, e individuata nella tavola P3 alla scala 1:5000, sino alla rimozione o mitigazione delle condizioni di pericolosità dovranno essere osservate le limitazioni e prescrizioni di cui all'artt. 8 e 11 delle norme di attuazione della variante n° 1 al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico sopra richiamato.
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/mq. 2,35
Rapporto di copertura:	mq/mc 0,5
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

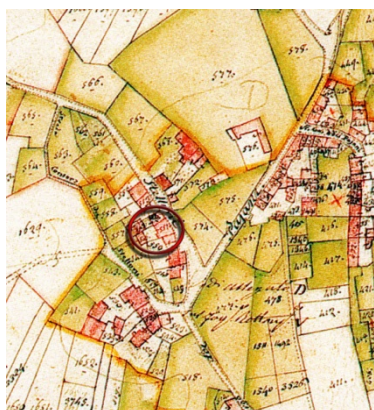
Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della perizia è porzione di un insediamento abitativo tipologico rurale della zona prealpina friulana collocato ai margini del paese di Fanna già presente nel catasto napoleonico del 1811 (vedasi immagine). Si tratta di aggregazioni di più unità ottenute dalla suddivisione degli insediamenti rurali collinari organizzati su più livelli con ballatoi coperti esterni per l'accesso ai piani e serviti da una o più scale esterne. In epoche più recenti si sono organizzati in forme abitative a schiera suddividendo i cortili interni con recinzioni a formare dei piccoli giardini privati. L'abitazione che ne risulta è un cielo\terra distribuito su tre livelli con scoperto di pertinenza, recentemente ristrutturato per consentire di chiudere il corpo scala per accedere ai piani superiori

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **162,00**

E' posto al piano: Terra- primo - secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 44; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.6 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione parziale nel 2006 onde consentire di accedere ai piani da una scala interna.

La facciata nord non risulta recuperata con le superfici esterne lasciate al rustico come previsto dalle norme di piano.

Il piano secondo non appare abitato con serramenti obsoleti ed assenti in una aperture. Questo ha causato delle infiltrazioni di acqua piovana nel solaio del secondo piano visibili nel soffitto del primo piano.

I Serramenti, ove sostituiti, sono di sufficiente qualità con vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è

assente e la climatizzazione dei locali è assicurata da due stufe a pellets collocate al piano terra e primo piano, mentre l'acqua sanitaria è riscaldata da boiler elettrico.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: null materiale: Pietrame condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse Note: Il tavolato in legno dello sporto di gronda presenta condizioni di degrado.
Manto di copertura	materiale: Guaina coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ripostiglio
Manto di copertura	materiale: laminati coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone Note: Lastre preformate similcoppo con interposta schiuma poliuretana coibente
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Prospetto nord
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Prospetto sud
Pavim. Esterna	materiale: Piastrelle in pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scoperto di pertinenza
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato

condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	162,00	€ 500,00
			162,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)Destinazione d'uso: **Residenziale**

Sottocategoria:

Accessori:

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fanna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare
Omi agenzia del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600 €/mq;

Altre fonti di informazione: Osservazione diretta del mercato.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Tettoia, con annesso Scoperto, con annesso Ripostiglio, con annesso Veranda, con annesso Sottotetto abitabile**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	162,00	€ 500,00	€ 81.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.000,00
Valore corpo	€ 81.000,00
Valore accessori	€ 33.600,00
Valore complessivo intero	€ 114.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Tettoia, con annesso Scoperto, con annesso Ripostiglio, con annesso Veranda, con annesso Sottotetto abitabile	162,00	€ 114.600,00	€ 114.600,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 28.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.950,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro,

Data generazione:
21-07-2020 12:07:35

L'Esperto alla stima
Tiziano Dainese



ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
pordenone

appc pordenone

tiziano dainese
albo sezione A
numero 320
architetto