
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 131/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022 ore 15:00

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

INTEGRAZIONE

28 febbraio 2023

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: =====
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

Dal rapporto di valutazione del 6 dicembre 2022 – in rosso sono attestate le integrazioni -

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sistemazione della propria casa

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 30.06.1956 al n. di prot. 49/2564

Rilascio in data 03/04/1956 al n. di prot. 49/2564

Abitabilità/agibilità in data 25/03/1957 al n. di prot. 49

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliare un fabbricato

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 15/10/1957 al n. di prot. 131/1957

Abitabilità/agibilità in data 13/04/1959 al n. di prot. 131/57

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento e trasformazione

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 11/10/1961 al n. di prot. 245/270/960

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con nota Sindacale prot . n° 1511/192 del 20-02-1964 viene autorizzato il proseguimento dei lavori.

Con nota Sindacale prot n° 253/66 del 15-10-1966 viene rinnovato il nulla-osta n° 245/270

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: variazioni d'uso

Oggetto: variazione di destinazione d'uso

Presentazione in data 24/05/1986 al n. di prot. 14110

Rilascio in data 09/06/1993 al n. di prot. 1217

L'agibilità è stata rilasciata in data 09.06.1993

Numero pratica: 05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione con aumento, da una a due, delle unità immobiliari ad uso residenziale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 24/06/2014 al n. di prot. 21335

Rilascio in data 03/09/2014 al n. di prot. 121/2014

NOTE: L'intervento è stato oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs.

22-01-2004 n° 42, prot. 34832 n° 111/13 del 03.03.2014

Numero pratica: 06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA depositata il 11.02.2015

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/2015 al n. di prot. 0004456/A

Abitabilità/agibilità in data 10/11/2015 al n. di prot. 00037011

NOTE: Trattasi di SCIA in variante al Permesso di Costruzione n° 121/14 e successiva SCIA in variante n° 27/2015

La certificazione d'Agibilità è stata rilasciata in funzione di:

- collaudo statico reso per le finalità di cui all'art. 7 della Legge 05-11-1971 ed artt- 62-67 del DPR n° 380/2001 depositato in comune il 03-02-2015.

- attestazione del direttore dei lavori e della proprietà attestante la prosciugatura dei muri, salubrità degli ambienti e rispetto della Legge n° 13/89 e del DM n° 236/89;

- autorizzazione allacciamento a rete fognaria pratica n° 10496 Autorizzazione n° 7160 Utenza n° 7258 del 22-04-2014;

- dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte - impianto elettrico, DM 22-01-2008 n° 37 e DM 19-05-2010 depositato in comune il 03.11.2015 prot. 36278; riscaldamento, idrosanitario e gas, DM 22-01-2008 n° 37 e DM 19-05-2010 depositato in comune il 03.11.2015 prot. 36278

- Attestazione Prestazione Energetica depositata in comune il 03.11.2015 prot. 36278

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

In funzione di quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Centro Storico: Delibera della Giunta Regionale del 27 aprile 1990, n° 1440; Piano Assetto del Territorio: Delibera della Giunta Provinciale n° 7 del 17 gennaio 2014
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato in particolare: Con Delibera della Giunta Regionale del 27 aprile 1990, n° 1440, è approvato il piano del Centro Storico gradi di protezione classificando: la porzione fronte via Franesconi in angolo Rio Terrà delle Botteghe a vincolo di protezione in grado 3b edifici di valore storico e/o ambientale di cui interessi alla conservazione di elementi parziali e più puntualmente di una parte degli elementi costituiti esterni; la porzione su Rio Terrà delle Botteghe in grado 3a di protezione edifici di valore storico e/o ambientale di cui interessi la conservazione di elementi parziali e più puntualmente di tutti gli elementi costituiti esterni. Con Delibera della Giunta Provinciale n° 7 del 17 gennaio 2014 viene approvato il Piano Assetto del Territorio inserendo i seguenti vincoli gravanti su quanto in oggetto: - compreso nella fascia di mt. 300,00 dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 primo comma lettera a) del D. Lgs. N° 42/2004; - (P1) pericolo moderato - scolo meccanico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi allegato "urbanistica"
Rapporto di copertura:	vedasi allegato "urbanistica"
Altezza massima ammessa:	vedasi allegato "urbanistica"
Volume massimo ammesso:	vedasi allegato "urbanistica"
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

In funzione di quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 447.996,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
parte abitativa	70,94	€ 3.800,00	€ 269.572,00
ingresso	18,93	€ 3.800,00	€ 71.934,00
terrazza	11,98	€ 3.800,00	€ 45.524,00
vano accessorio	19,23	€ 3.800,00	€ 73.074,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 460.104,00
Valore corpo	€ 460.104,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 460.104,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 460.104,00

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 civile [A2]	121,08	€ 460.104,00	€ 460.104,00

8.3.0 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%) € 69.015,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.3.1

Oneri da sopportare per ripristino terrazza e soffittatura del sottostante bagno

€ 5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 350.000,00

ovvero occupato dalla proprietà in arrotondamento:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero: € 386.000,00

Roveredo in Piano, 28 febbraio 2023

geom. Franco Pizzioli

