
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro:

N° Gen. Rep. **357/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

PREMESSO:

Con ordinanza del 24 Agosto 2015 il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 01 Settembre 2015 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato** - l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione dei beni*), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedu-

ra è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrative violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo; altrimenti effettui la verifica sulla eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. In ogni altro caso presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (*ACE/APE*) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato*);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (*acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse*);
- 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) **DICA**, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (*in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero*);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (*industriale o artigianale*) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) **SEGNALI** tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) **SOLLECITI** prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) **ACQUISISCA** se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) **ESPONGA** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) **REDIGA**, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizia di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenza-perizia@efisystem.it;
- f) **INVII** a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato**, almeno **Trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) **DEPOSITI** presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato .PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma
- h) informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i sin-

goli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste);

- i) **ALLEGHI** sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- j) **ALLEGHI** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- k) **DEPOSITI** unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ZUIANO N.13 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con accessori

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Intestatari: . proprietà per 1/4
in regime di comunione dei beni cor

. proprietà per 2/4

proprietà per 1/4 in regime di co-

munione dei beni con

Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, scheda catastale 2248 del 16/05/1991, indirizzo Via Zuiano n.13, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5, rendita € 948,99,

Foglio 33, particella 89, subalterno 5, scheda catastale 2249 del 16/05/1991, indirizzo Via Zuiano n.13, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 30,00 rendita € 72,82, F

Foglio 33, particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale 1190, reddito dominicale: € 10,45, reddito agrario: € 6,76

Corpo: Terreno Agricolo

Categoria: Terreno agricolo

Dati Catastali: Foglio 33, particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale 1190, reddito dominicale: € 10,45, reddito agrario: € 6,76

2. Possesso

Bene: VIA ZUIANO N.13 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con accessori

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Terreno Agricolo

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ZUIANO N.13 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno Agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ZUIANO N.13 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con accessori

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Giuseppe Simonetti & C. Srl,
Equitalia Nord S.p.a.

Corpo: Terreno Agricolo

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Giuseppe Simonetti & C. Srl,
Equitalia Nord S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: VIA ZUIANO N.13 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotti: 001

Corpo: Abitazione con accessori

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno Agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ZUIANO N.13 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con accessori

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno Agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ZUIANO N.13 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con accessori

Continuità delle trascrizioni:

Corpo: Terreno Agricolo

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: VIA ZUIANO N.13 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)
Località/Frazione
VIA ZUIANO N.13

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? No

In Quanto è non è stato trascritto l'atto di compravendita dei Sig.ri

presso lo studio del Notaio Luca Sioni in data 08/06/2004 avente RP6235 – RP 9434

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione con accessori.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano n.13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Informazioni sul debitore: Quota di proprietà 2/4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

..... - Ulteriori
Informazioni sul debitore: Quota di proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con Iljazi Dzevrije

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

..... - Ulteriori
Informazioni sul debitore: Quota di proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con Iljazi Redzep

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con proprietà per 2/4 proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

....., foglio 33, particella 89, subalterno 4, scheda catastale 2248 del 16/05/1991, indirizzo Via Zuiano n.13, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5, rendita € 948,99

Derivante da: Atto di compravendita a mezzo Notaio Dott. Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN), registrato a Pordenone il 04-06-2004 al N.3960 Mod.1T, Repertorio N.28454

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con proprietà per 2/4 , proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con , foglio 33, particella 89, subalterno 5, scheda catastale 2249 del 16/05/1991, indirizzo Via Zuiano n.13, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 30,00, superficie 30,00, rendita € 72,82

Derivante da: Atto di compravendita a mezzo Notaio Dott. Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN), registrato a Pordenone il 04-06-2004 aL N.3960 Mod.1T, Repertorio N.28454

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con proprietà per 2/4 ; proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con , sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 33, particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale 1190, reddito dominicale: € 10,45, reddito agrario: € 6,76

Derivante da: Atto di compravendita a mezzo Notaio Dott. Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN), registrato a Pordenone il 04-06-2004 aL N.3960 Mod.1T, Repertorio N.28454

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) La planimetrie catastali sono difformi rispetto allo stato di fatto, sia al piano terra che al piano primo. le stesse al momento del sopralluogo oltre ad avere una destinazione diversa da quanto indicato nelle planimetrie catastali ed al progetto concessionato hanno una superficie diversa per alcune destinazioni; 2) Diversamente invece per il garage posto all'interno del mappale oggetto di Esecuzione Immobiliare, che al momento del sopralluogo aveva una destinazione ad uso residenziale e non accessorio; in definitiva come da documentazione fotografica allegata insisteva una vera e propria abitazione. per questo accessorio, come dichiarato dall'incaricato del Comune di Azzano decimo, non esiste nessun strumento urbanistico in grado di poter sanare tale abuso. Pertanto viene richiesto un ripristino dello stato dei luoghi ad accessorio (garage).

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ridistribuzione degli spazi interni

Spese Tecniche per regolarizzazione planimetri catastali e oneri catastali: € -1.600,00

Note: Gli oneri previsti dal Comune di Azzano Decimo, secondo quanto elaborato dallo stesso Ufficio Tecnico , ammontano al doppio della base del diritto di oblazione previsto in questi casi, e cioè € 516 x 2= 1032,00 Dal presente sono esclusi gli oneri per spese tecniche.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno Agricolo.

Terreno agricolo sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano

Quota e tipologia del diritto 1/1 in quote fra i proprietari

2/4 di Piena proprietà

..... proprietà per 2/4

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/4 di **Piena proprietà**

me di comunione dei beni cor

Eventuali comproprietari:

proprietà per 1/4 in regi-

Quota e tipologia del diritto

1/4 di **Piena proprietà**

regime di comunione dei beni con

Eventuali comproprietari:

Ulteriori Informazioni sul debitore: proprietà per 1/4 in re-

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

nione dei beni cor

proprietà per 1/4 in regime di comu-

proprietà per 2/4

, proprietà per 1/4 in regime di comunione

dei beni cor

Catasto Terreni Azzano Decimo, foglio 33, particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale 1190, reddito dominicale: € 10,45, reddito agrario: € 6,76

Derivante da: Atto di compravendita a mezzo Notaio Dott. Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN), registrato a Pordenone il 04-06-2004 aL N.3960 Mod.1T, Repertorio N.28454

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile nel contesto si presenta con uno stato nella media; Si può notare dalla relazione fotografica allegata che le parti comuni esterne sono anch'esse da ritenersi nella media, tranne che nella zona posta più a nord, che risultano tracce di fessurazioni e piccole fessurazioni nelle malte fine; quelle interne rimangono pure nella media; L'impianto elettrico risulta, per quanto accertato a vista nella norma, come pure per le parti idrauliche. I serramenti interni ed esterni sono in uno stato manutentivo buono. Le pavimentazioni della zone giorno e notte, totalmente in piastrelle sono in buono stato d'uso come pure per i bagni e sanitari. Le pitture degli interni sono di vari diversi in funzione delle destinazione d'uso delle stesse zone. Nel complesso l'immobile oggetto di perizia risulta essere in uno stato manutentivo nella media.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione con accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Zuiano n.13

Occupato da _____, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Terreno Agricolo

agricolo sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Zuiano

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

- Ipoteca legale annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2004 ai nn. 9435/1973;

Note: Attuali proprietari con relative quote di proprietà.

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 2/4

proprietà per 1/4 in regime di

comunione dei beni con

- Ipoteca legale annotata; A favore di Giuseppe Simonetti & C. Srl contro Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/08/2013 ai nn. 23345/3408;

Note: Per le rispettive quote di comproprietà:

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 2/4

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei

beni con Iljazi

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/12/2009 ai nn. 17773/3579;

Note: Per le rispettive quote di proprietà:

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 2/4

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei

beni con

Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, Cat. A/2 indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 89, subalterno 5, Cat. C/6 indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale 1190,

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro

Iscriito/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, ufficio

Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/03/2010 ai nn. 4696/895;

, proprietà per 2/4
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei
beni con . Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, Cat. A/2
indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 89, subalterno 5, Cat. C/6 indirizzo Via
Zuiano n.13, Foglio 33,particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie ca-
tastale 1190,

- Ipoteca legale annotata; A favore di Equitalia Nord S.p.a. contro
iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone, ufficio
Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/03/2010 ai nn.
4696/895;

Note: Per le rispettive quote di proprietà:

, proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con
, proprietà per 2/4
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei
beni con Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, Cat. A/2
indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 89, subalterno 5, Cat. C/6 indirizzo Via
Zuiano n.13, Foglio 33,particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie ca-
tastale 1190,

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese
contro Iscritto/trascritto a Agenzia delle En-
trate di Pordenone, ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobili-
are in data 08/06/2004 ai nn. 9435/1973;

Note: Per le rispettive quote di proprietà:

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con
, proprietà per 2/4
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei
beni con Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, Cat. A/2
indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 89, subalterno 5, Cat. C/6 indirizzo Via
Zuiano n.13, Foglio 33,particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie ca-
tastale 1190,

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contr
iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Porde-
none, ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
17/12/2014 ai nn. 13838/10247;

Per le rispettive quote di proprietà:

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con
proprietà per 2/4
proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con
Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, Cat. A/2 indirizzo
Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 89, subalterno 5, Cat. C/6 indirizzo Via Zuiano
n.13, Foglio 33,particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale
1190,

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contr
iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Porde-
none, ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data
17/12/2014 ai nn. 13838/10247;

Per le rispettive quote di proprietà:

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 2/4

proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, Cat. A/2 indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 89, subalterno 5, Cat. C/6 indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale 1190,

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione con accessori

sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Zuiano n.13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:No: 0,00 €- : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Ep gl, nren 323,89 Kwh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: Classe Energetica "G"

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Terreno Agricolo

agricolo sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Zuiano

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:No: 0,00 €- : 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Classe Energetica "G"

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: .

regime di comunione dei beni con

proprietà per 2/4

regime di comunione dei beni con

, proprietà per 1/4 in

. proprietà per 1/4 in

ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Sioni Luca in data 20/05/2004 ai nn. 28454/5048 - trascritto a: Agenzia delle entrate di Pordenone in data 08/06/2004 ai nn. 9434/6235

Note: Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, Cat. A/2 indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 89, subalterno 5, Cat. C/6 indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33,particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale 1190,

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

Titolare/Proprietario:

regime di comunione dei beni con l

proprietà per 2/4

regime di comunione dei beni cor.

proprietà per 1/4 in

, proprietà per 1/4 in

ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Sioni Luca in data 20/05/2004 ai nn. 28454/5048 - trascritto a: Agenzia delle entrate di Pordenone in data 08/06/2004 ai nn. 9434/6235

Note: Dati Catastali: Foglio 33, particella 89, subalterno 4, Cat. A/2 indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33, particella 89, subalterno 5, Cat. C/6 indirizzo Via Zuiano n.13, Foglio 33,particella 88, qualità Semin. Arborato, classe 4, superficie catastale 1190,

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano n.13**

Numero pratica: Pratica n.78/76-79

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato residenziale e costruzione pollaio

Oggetto: Ristrutturazione edi

Abitabilità/agibilità in data 19/07/1979 al n. di prot. 78/76-79

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano n.13**

Numero pratica: Pratica N. 114/78

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante l'ubicazione e la copertura di tettoia esterna aperta. Variante alla C.E. del 78/76

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/09/1978 al n. di prot. 5275

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano n.13**

Numero pratica: Pratica n.78/76

Intestazione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato residenziale e costruzione pollaio

Oggetto: Ristrutturazione edi

Presentazione in data 14/04/1976 al n. di prot. 78/76

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano n.13**

Numero pratica: Pratica n.90/79

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento cucinino abitazione residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 08/06/1979 al n. di prot. 2790

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano n.13

Numero pratica: Pratica n.96/88 della C.E N.25/2

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione opere di recupero e riatto fabbricato residenziale per abitazione e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 22/09/1988 al n. di prot. 8037

Rilascio in data 10/10/1988 al n. di prot. 8037

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano n.13

Numero pratica: Pratica N.96/88 della C.E. N. 17/14

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione opere di recupero e riatto fabbricato residenziale per abitazione

Oggetto: Ristrutturazione edi

Presentazione in data 07/08/1989 al n. di prot. 5533

Rilascio in data 06/12/1988 al n. di prot. 5533

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082, Via Zuiano n.13

Numero pratica: Pratica n.8/6

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione opere di recupero e riatto fabbricato residenziale per abitazione

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 26/02/1991 al n. di prot. 2240

Rilascio in data 01/03/1991 al n. di prot. 2240

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il garage posto all'interno del lotto oggetto di E.I. al momento del sopralluogo era adibito ad abitazione residenziale; per tale motivo il tecnico del Comune di Azzano decimo fa presente che tale destinazione è vietata e pertanto c'è l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi. Diversamente per la abitazione, basta una Scia in sanatoria per regolarizzare delle pareti interne disposte in modo difforme a quanto depositato in Comune e al Catasto fabbricati.

Regolarizzabili mediante: Attività edilizia libera

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dello stato dei luoghi da residenziale a garage. Oneri redazione per Scia in sanatoria e nuovi accatastamenti, ad esclusione dei diritti di oblazione e che sono a carico del committente: € -2.200,00

Note: il PRGC del Comune di Azzano Decimo, non prevede che all'interno del lotto oggetto di Esecuzione Immobiliare, vi siano ulteriori unita abitative, e pertanto prevedo solo il ripristino dello

stato dei luoghi da residenziale come si trova attualmente ad accessorio (garage). Non ci sono strumenti urbanistici in vigore per poter sanare tale abuso.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Agricolo

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 66 al P.R.G.C. del Comune di azzano Decimo
Zona omogenea:	"E7 GRICOLE MISTE"
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART.31 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E7" AGRICOLE MISTE Disposizioni generali 27.1 Disposizioni generali 1. Interventi in funzione della conduzione del fondo La zona omogenea "E" riguarda la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In tale zona sono ammessi da parte dall'imprenditore agricolo a titolo principale come definito dalla LR n°6/1996, con i limiti e le prescrizioni fissate per ciascuna sottozona, gli interventi finalizzati alla realizzazione o trasformazione di: A) edifici per la residenza; B) fabbricati ed impianti a servizio dell'azienda agricola e funzionali alla conduzione del fondo quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti, ricovero per macchine agricole, silos; locali per trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine; stalle e allevamenti incluse le attività di addestramento e cura di animali purché non esulino dalle normali capacità dell'azienda; C) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole; D) edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale; E) serre; F) edifici ed impianti destinati ad attività agro-turistiche. 2. Interventi non connessi con la conduzione del fondo. In funzione del recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, so-</p>

no consentiti, anche da parte dei soggetti non aventi il requisito di imprenditore agricolo professionale (IAP), gli interventi: G) di rilevanza edilizia di cui all'art. 4, comma 1, della LR n°19/2009; H) di ristrutturazione ed ampliamento di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori; I) di recupero ed adeguamento di edifici esistenti soggetti a vincolo tipologico; J) di nuova costruzione di volumi edilizi, destinati alla orticoltura, al giardinaggio e all'allevamento per il consumo familiare; K) la realizzazione di strutture ed impianti per l'equitazione; L) attività di somministrazione di cibi e bevande.

3. Disposizioni sulle distanze dalla viabilità

Gli edifici dovranno rispettare distanza dal confine stradale secondo la classificazione stabilita dal Piano Regionale della viabilità e dal nuovo Codice della Strada: a) viabilità autostradale 60 ml. b) viabilità di interesse regionale (SR n°251) 30 ml. c) viabilità locale di interesse provinciale e comunale 20 ml. d) viabilità locale/vicinale 10 ml.

4. Edifici in fascia di rispetto stradale

All'interno delle fasce di rispetto della viabilità unicamente i seguenti interventi previsti dalla LR n°19/2009: – di cui al comma 1, lettera b), relativamente agli edifici o alle unità immobiliari esistenti destinati a residenza, previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada ed esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo; – di cui all'art. 4, comma 1, lettera c), ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione; – di cui all'art. 4, comma 2, fermo restando il rispetto della normativa in materia di sicurezza stradale, in particolare per gli interventi di nuova costruzione realizzati ai sensi della lettera d), per i quali dovrà essere comunque valutata, di volta in volta, l'applicabilità della procedura prevista dall'art. 35, comma 3, della LR n°19/2009. non aventi rilevanza edilizia di cui all'art. 67 della L.R. 52/91 e succ. modif. ed integraz. ed ampliamenti nel retro degli edifici o in sopraelevazione finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante n°15 al PRGC,

nel limite di mc. 150 per ogni alloggio, concedibili una tantum, ai sensi dell'art. 41 comma 4 quater della L.R. n° 52/91 e succ. modif. ed integraz., nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e previo parere dell'ente proprietario.

5. Edifici in fascia di rispetto stradale soggetti a demolizione e ricostruzione. Gli edifici indicati con apposita campitura nelle tav. di PRGC, ricadenti nelle zone E6 ed E7, all'interno delle fasce di rispetto stradale, potranno essere demoliti e ricostruiti in arretramento, all'esterno della fascia di rispetto stradale o a distanza comunque non inferiore a quella fissata all'art. 27.1.3. In tal caso è consentito l'ampliamento nei limiti di mc. 200 350 per edifici aventi volumetria residenziale inferiore o uguale a mc. 500, di mc. 150 per edifici con volumetria superiore a mc. 500. È prevista la creazione di un alloggio aggiuntivo una volta soltanto per superare ad esigenze di formazione di nuovi nuclei familiari. Per i complessi edilizi costituiti originariamente da più di due alloggi non è consentita la formazione dell'alloggio aggiuntivo, senza aumento del numero delle unità immobiliari. Tali interventi potranno essere realizzati anche non contestualmente alla ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale o a distanza comunque non inferiore a quella fissata all'art. 27.1.3. L'altezza massima non potrà eccedere i ml. 7,5. Per le distanze dai confini e tra i fabbricati valgono le disposizioni fissate per gli edifici di cui alla lettera A).

dell'art. 27.1 La destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione della presente variante non potrà essere modificata salvo che: – per adeguamento funzionale degli edifici, nei termini fissati per gli edifici di cui alla lettera H) dell'art. 27.1; – per utilizzo quali accessori alla residenza di volumi agricoli. Prima del rilascio della concessione a demolire, dovrà essere allegato all'istanza un Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale il richiedente si impegna a cedere a titolo gratuito l'area necessaria all'allargamento della viabilità, come previsto dal PRGC e secondo frazionamento predisposto dal richiedente su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

6. Pertinenza urbanistica

Per gli interventi edilizi di cui al precedente art. 27.1.1 A) e B) le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento quali servitù di diritto pubblico da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbliga-

toria nei Pubblici Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo, secondo quanto disposto in materia dai patti agrari, in relazione agli indici edilizi ed ai parametri urbanistici stabiliti dalle presenti Norme per la Zona "E". Saranno conteggiate le aree di pertinenza dell'azienda, in proprietà esclusiva o comproprietà, per la relativa quota di incidenza, site in zona E4, E6, E7, ubicate nel territorio comunale di Azzano Decimo o nei Comuni confinanti, sempre che le relative norme di zona di detti Comuni lo consentano e previa notifica al Comune interessato, da produrre all'atto della presentazione della richiesta. Il vincolo di asservimento connesso agli indici edilizi ed ai parametri urbanistici relativi alla Zona "E" permane col permanere degli edifici in zona agricola. I fondi e gli appezzamenti anche non edificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo o passaggio di proprietà. 79 Qualora le aree di pertinenza appartenessero a più proprietà, l'atto di vincolo ed asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari. Con l'istanza ad edificare dovrà essere prodotta idonea certificazione sulla sussistenza o insussistenza di vincoli sulle aree che saranno interessate dall'intervento, con riferimento alla data di adozione della variante n°15 al PRGC.

7. Patrimonio arboreo Per finalità di tipo colturale è consentita la messa a dimora, oltre a quelle elencate al Capo III per la ricostituzione del paesaggio agrario, di tutte le specie arboree previste dal Reg. CEE 2080, dalle misure correlate con Agenda 2000 e loro modif. ed integraz. È ammessa la tecnica di ceduzione secondo gli usi locali.

8. Costruzioni accessorie È consentita la realizzazione di manufatti edilizi accessori, con struttura prefabbricata lignea o metallica e tamponamenti lignei, non infissi stabilmente nel suolo, di altezza non superiore a m 3,0, misurata all'estradosso della copertura, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria ed al massimo rapporto di copertura, nei limiti di mq. 6 e nel rispetto delle disposizioni sul decoro degli edifici. In mancanza del tamponamento, dette strutture potranno coprire una superficie massima (Q) di 20 mq. Esse non potranno essere installate sul fronte principale

e dovranno rispettare le distanze tra fabbricati prescritte dal C. C. Non si applicano le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti solo se le stesse siano di costruzioni accessorie e non pareti finestrate di locali abitativi o dove la permanenza delle persone non sia del tutto saltuaria. È consentita l'edificazione in aderenza al confine o a distanza non inferiore a m. 1,50 dallo stesso. Per le distanze dalle strade si applicano le disposizioni di zona. 9. Prescrizioni edilizie per gli ampliamenti e i nuovi edifici a destinazione residenziale

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione e demolizione con ricostruzione sono vietati: – la realizzazione di coperture piane; – la formazione di coperture inclinate con pendenze inferiori al 25% o superiori al 45%; potranno essere inclinate fino al 60% (30°) in caso di installazione di impianti di captazione dell'energia solare; – l'utilizzo di manti di copertura diversi dal coppo o dalla portoghese; Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione dei materiali e delle coloriture da utilizzare nei paramenti esterni. Sono escluse le coperture piane, con la sola eccezione degli ampliamenti ad edifici esistenti aventi copertura piana. Le porte e le finestre e l'ingrandimento di quelle esistenti deve rapportarsi per proporzione ed ubicazione alle bucatore presenti nell'edificio. Deroghe alle presenti disposizioni sono consentite, con provvedimento motivato del Sindaco, in presenza di progetti di particolare impegno architettonico o rivolti al risparmio energetico, che dimostrino la compatibilità della propria coerenza formale con le problematiche di inserimento nel contesto. 10. Produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili

Gli imprenditori agricoli possono installare tramite attuazione diretta, fermo restando tutte le altre norme di settore, impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica su terreni di proprietà dell'azienda agricola, ai sensi della Circolare Ministeriale n°32/E del 06.07.2009, purché in ZTO E6. Tale produzione si considera in ogni caso connessa all'attività agricola quando derivante dai primi 200 KW di potenza nominale complessiva. La produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 KW di potenza nominale complessiva può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti: 80 a) la produzione di energia fotovoltaica derivi da im-

pianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti; b) il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 KW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica; c) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 KW di potenza installata eccedente il limite dei 200 KW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola. Tale produzione si considera in ogni caso connessa all'attività agricola quando derivante dai primi 200 KW di potenza nominale complessiva. In sede di presentazione di istanza per la realizzazione di detti impianti, dovrà essere adeguatamente dimostrato il possesso del/dei requisiti di cui sopra.

11. Deroghe per edifici a destinazione impropria
Si considerano edifici a destinazione impropria i manufatti edilizi, legittimamente edificati o condonati, la cui destinazione d'uso risulti in contrasto con le norme della zona agricola in cui sono ubicati. Relativamente a tali edifici ed aree sono ammessi solamente interventi conservativi, di manutenzione e ristrutturazione edilizia. È consentita la demolizione degli immobili a destinazione produttiva di attività dismesse o da dismettere e la realizzazione, sul sedime risultante, di edifici a destinazione residenziale o compatibile con la residenza, dimensionati come segue: – mc 100 max ogni 100 mq di superficie coperta di immobili da demolire, aventi superficie coperta inferiore a mq 1000; – mc 50 max ogni 100 mq di superficie coperta di immobili da demolire, per superficie coperta eccedente mq 1000 e fino a mq 2500; – mc 20 max ogni 100 mq di superficie coperta di immobile da demolire, per superficie coperta eccedente mq 2500.

31.1 Individuazione Le zone "E7" sono le parti del territorio comunale escluse dai miglioramenti fondiari, in quanto sono le aree agricole maggiormente compromesse dall'edificazione residenziale sparsa.

31.2 Interventi previsti Sono consentiti gli interventi edilizi previsti dall'art. 27.1 e 30.2 ad eccezione degli edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale.

31.3 Recinzioni È consentita

	la recinzione dei fondi con strutture di altezza non superiore a cm. 200.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50
Volume massimo ammesso:	mc. 650
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il garage posto all'interno del lotto oggetto di E.I. al momento del sopralluogo era adibito ad abitazione residenziale; per tale motivo il tecnico del Comune di Azzano decimo fa presente che tale destinazione è vietata e pertanto c'è l'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Edilizia Libera

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dello stato dei luoghi da residenziale a garage. Oneri per diritti di oblazione Comunali: € -1.032,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con accessori**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 66 al P.R.G.C. del Comune di azzano Decimo
Zona omogenea:	E7 Agricole miste
Norme tecniche di attuazione:	ART.31 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E7" AGRICOLE MISTE Disposizioni generali 27.1 Disposizioni generali 1. Interventi in funzione della conduzione del fondo La zona omogenea "E" riguarda la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In tale zona sono ammessi da parte dall'imprenditore agricolo a titolo principale come definito dalla LR n°6/1996, con i limiti e le prescrizioni fissate per ciascuna sottozona, gli interventi finalizzati alla realizzazione o trasformazione di: A) edifici per la residenza; B) fabbricati ed impianti a

servizio dell'azienda agricola e funzionali alla conduzione del fondo quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti, ricovero per macchine agricole, silos; locali per trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine; stalle e allevamenti incluse le attività di addestramento e cura di animali purché non esulino dalle normali capacità dell'azienda; C) edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole; D) edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale; E) serre; F) edifici ed impianti destinati ad attività agro-turistiche.

2. Interventi non connessi con la conduzione del fondo. In funzione del recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, sono consentiti, anche da parte dei soggetti non aventi il requisito di imprenditore agricolo professionale (IAP), gli interventi: G) di rilevanza edilizia di cui all'art. 4, comma 1, della LR n°19/2009; H) di ristrutturazione ed ampliamento di edifici destinati alla residenza ed ai relativi accessori; I) di recupero ed adeguamento di edifici esistenti soggetti a vincolo tipologico; J) di nuova costruzione di volumi edilizi, destinati alla orticoltura, al giardinaggio e all'allevamento per il consumo familiare; K) la realizzazione di strutture ed impianti per l'equitazione; L) attività di somministrazione di cibi e bevande.

3. Disposizioni sulle distanze dalla viabilità. Gli edifici dovranno rispettare distanza dal confine stradale secondo la classificazione stabilita dal Piano Regionale della viabilità e dal nuovo Codice della Strada: a) viabilità autostradale 60 ml. b) viabilità di interesse regionale (SR n°251) 30 ml. c) viabilità locale di interesse provinciale e comunale 20 ml. d) viabilità locale/vicinale 10 ml.

4. Edifici in fascia di rispetto stradale. All'interno delle fasce di rispetto della viabilità unicamente i seguenti interventi previsti dalla LR n°19/2009: - di cui al comma 1, lettera b), relativamente agli edifici o alle unità immobiliari esistenti destinati a residenza, previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada ed esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario.

Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo; – di cui all’art. 4, comma 1, lettera c), ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione; – di cui all’art. 4, comma 2, fermo restando il rispetto della normativa in materia di sicurezza stradale, in particolare per gli interventi di nuova costruzione realizzati ai sensi della lettera d), per i quali dovrà essere comunque valutata, di volta in volta, l’applicabilità della procedura prevista dall’art. 35, comma 3, della LR n°19/2009. non aventi rilevanza edilizia di cui all’art. 67 della L.R. 52/91 e succ. modif. ed integraz. ed ampliamenti nel retro degli edifici o in sopraelevazione finalizzati all’adeguamento igienico-sanitario degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante n°15 al PRGC, nel limite di mc. 150 per ogni alloggio, concedibili una tantum, ai sensi dell’art. 41 comma 4 quater della L.R. n° 52/91 e succ. modif. ed integraz., nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e previo parere dell’ente proprietario.

5. Edifici in fascia di rispetto stradale soggetti a demolizione e ricostruzione. Gli edifici indicati con apposita campitura nelle tav. di PRGC, ricadenti nelle zone E6 ed E7, all’interno delle fasce di rispetto stradale, potranno essere demoliti e ricostruiti in arretramento, all’esterno della fascia di rispetto stradale o a distanza comunque non inferiore a quella fissata all’art. 27.1.3. In tal caso è consentito l’ampliamento nei limiti di mc. 200 350 per edifici aventi volumetria residenziale inferiore o uguale a mc. 500, di mc. 150 per edifici con volumetria superiore a mc. 500. È prevista la creazione di un alloggio aggiuntivo una volta soltanto per sopprimere ad esigenze di formazione di nuovi nuclei familiari. Per i complessi edilizi costituiti originariamente da più di due alloggi non è consentita la formazione dell’alloggio aggiuntivo. senza aumento del numero delle unità immobiliari. Tali interventi potranno essere realizzati anche non contestualmente alla ricostruzione all’esterno della fascia di rispetto stradale o a distanza comunque non inferiore a quella fissata all’art. 27.1.3. L’altezza massima non potrà eccedere i m. 7,5. Per le distanze dai confini e tra i fabbricati valgono le disposizioni fissate per gli edifici di cui alla lettera A). dell’art. 27.1 La destinazione d’uso in atto al momento dell’adozione della presente variante non potrà essere modificata salvo che: – per

adeguamento funzionale degli edifici, nei termini fissati per gli edifici di cui alla lettera H) dell'art. 27.1; – per utilizzo quali accessori alla residenza di volumi agricoli. Prima del rilascio della concessione a demolire, dovrà essere allegato all'istanza un Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale il richiedente si impegna a cedere a titolo gratuito l'area necessaria

all'allargamento della viabilità, come previsto dal PRGC e secondo frazionamento predisposto dal richiedente su indicazione dell'Amministrazione Comunale. 6. Pertinenza urbanistica

Per gli interventi edilizi di cui al precedente art. 27.1.1 A) e B) le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento quali servitù di diritto pubblico da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei Pubblici Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo, secondo quanto disposto in materia dai patti agrari, in relazione agli indici edilizi ed ai parametri urbanistici stabiliti dalle presenti Norme per la Zona "E". Saranno conteggiate le aree di pertinenza dell'azienda, in proprietà esclusiva o comproprietà, per la relativa quota di incidenza, site in zona E4, E6, E7, ubicate nel territorio comunale di Azzano Decimo o nei Comuni confinanti, sempre che le relative norme di zona di detti Comuni lo consentano e previa notifica al Comune interessato, da produrre all'atto della presentazione della richiesta. Il vincolo di asservimento connesso agli indici edilizi ed ai parametri urbanistici relativi alla Zona "E" permane col permanere degli edifici in zona agricola. I fondi e gli appezzamenti anche non edificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e degli indici edilizi di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo o passaggio di proprietà. 79 Qualora le aree di pertinenza appartenessero a più proprietà, l'atto di vincolo ed asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari. Con l'istanza ad edificare dovrà essere prodotta idonea certificazione sulla sussistenza o insussistenza di vincoli sulle aree che saranno interessate dall'intervento, con riferimento alla data di adozione della variante n°15 al PRGC. 7. Patrimonio arboreo

Per finalità di tipo colturale è consentita la messa a dimora, oltre a quelle elencate al Capo III per la ri-

costituzione del paesaggio agrario, di tutte le specie arboree previste dal Reg. CEE 2080, dalle misure correlate con Agenda 2000 e loro modif. ed integraz. È ammessa la tecnica di ceduzione secondo gli usi locali. 8. Costruzioni accessorie È consentita la realizzazione di manufatti edilizi accessori, con struttura prefabbricata lignea o metallica e tamponamenti lignei, non infissi stabilmente nel suolo, di altezza non superiore a m 3,0, misurata all'estradosso della copertura, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria ed al massimo rapporto di copertura, nei limiti di mq. 6 e nel rispetto delle disposizioni sul decoro degli edifici. In mancanza del tamponamento, dette strutture potranno coprire una superficie massima (Q) di 20 mq. Esse non potranno essere installate sul fronte principale e dovranno rispettare le distanze tra fabbricati prescritte dal C. C. Non si applicano le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti solo se le stesse siano di costruzioni accessorie e non pareti finestrate di locali abitativi o dove la permanenza delle persone non sia del tutto saltuaria. È consentita l'edificazione in aderenza al confine o a distanza non inferiore a m. 1,50 dallo stesso. Per le distanze dalle strade si applicano le disposizioni di zona. 9. Prescrizioni edilizie per gli ampliamenti e i nuovi edifici a destinazione residenziale Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione e demolizione con ricostruzione sono vietati: - la realizzazione di coperture piane; - la formazione di coperture inclinate con pendenze inferiori al 25% o superiori al 45%; potranno essere inclinate fino al 60% (30°) in caso di installazione di impianti di captazione dell'energia solare; - l'utilizzo di manti di copertura diversi dal coppo o dalla portoghese; Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione dei materiali e delle coloriture da utilizzare nei paramenti esterni. Sono escluse le coperture piane, con la sola eccezione degli ampliamenti ad edifici esistenti aventi copertura piana. Le porte e le finestre e l'ingrandimento di quelle esistenti deve rapportarsi per proporzione ed ubicazione alle bucatore presenti nell'edificio. Deroghe alle presenti disposizioni sono consentite, con provvedimento motivato del Sindaco, in presenza di progetti di particolare impegno architettonico o rivolti al risparmio energetico, che dimostrino la compatibilità della propria coerenza for-

male con le problematiche di inserimento nel contesto. 10. Produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili

Gli imprenditori agricoli possono installare tramite attuazione diretta, fermo restando tutte le altre norme di settore, impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica su terreni di proprietà dell'azienda agricola, ai sensi della Circolare Ministeriale n°32/E del 06.07.2009, purché in ZTO E6. Tale produzione si considera in ogni caso connessa all'attività agricola quando derivante dai primi 200 KW di potenza nominale complessiva. La produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 KW di potenza nominale complessiva può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti: 80 a) la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti; b) il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 KW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica; c) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 KW di potenza installata eccedente il limite dei 200 KW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola. Tale produzione si considera in ogni caso connessa all'attività agricola quando derivante dai primi 200 KW di potenza nominale complessiva. In sede di presentazione di istanza per la realizzazione di detti impianti, dovrà essere adeguatamente dimostrato il possesso del/dei requisiti di cui sopra. 11. Deroghe per edifici a destinazione impropria

Si considerano edifici a destinazione impropria i manufatti edilizi, legittimamente edificati o condonati, la cui destinazione d'uso risulti in contrasto con le norme della zona agricola in cui sono ubicati. Relativamente a tali edifici ed aree sono ammessi solamente interventi conservativi, di manutenzione e ristrutturazione edilizia. È consentita la demolizione degli immobili a destinazione produttiva di attività dismesse o da dismettere e la realizzazione, sul sedime risultante, di edifici a destinazione residenziale o compatibile con la residenza, di-

	<p>mensionati come segue: – mc 100 max ogni 100 mq di superficie coperta di immobili da demolire, aventi superficie coperta inferiore a mq 1000; – mc 50 max ogni 100 mq di superficie coperta di immobili da demolire, per superficie coperta eccedente mq 1000 e fino a mq 2500; – mc 20 max ogni 100 mq di superficie coperta di immobile da demolire, per superficie coperta eccedente mq 2500. 31.1 Individuazione Le zone “E7” sono le parti del territorio comunale escluse dai miglioramenti fondiari, in quanto sono le aree agricole maggiormente compromesse dall’edificazione residenziale sparsa. 31.2 Interventi previsti Sono consentiti gli interventi edilizi previsti dall’art. 27.1 e 30.2 ad eccezione degli edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale. 31.3 Recinzioni È consentita la recinzione dei fondi con strutture di altezza non superiore a cm. 200.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno Agricolo**

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

Trattasi di Abitazione del tipo Civile ristrutturata ed ampliata negli anni 1970, destinato ad uso residenziale. Il fabbricato è costituito da un piano terra e primo adibiti entrambi ad abitazione, il tutto sito a Azzano Decimo (PN) in Via Zuiano n.13

L’accesso avviene attraverso una stradina di penetrazione a sfondo di ghiaia e posta laterale alla strada principale; tale viabilità d’accesso è a fondo di ghiaia e sprovvista di illuminazione pubblica. L’edificio può essere considerato inoltre in zona semi periferica rispetto al centro di Azzano Decimo (PN).

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Addentrando attraverso il portoncino di ingresso, posto al piano terra si accede alla zona di ingresso; tale

zona di ingresso e disimpegno del piano terra, da sfogo ad una zona centrale adibita a bagno alla zona cucina e soggiorno alla sinistra, mentre alla zona destra dell'ingresso si accede alla zona notte composta da due camere un ripostiglio e una centrale termica. Tale zona adibita a ripostiglio e centrale termica, nonché una stanza ad uso deposito e infine una adibita a camera. Proseguendo le scale al piano primo costituito da una ampia zona soggiorno e relativa cucina. Lo stesso piano comprende un bagno e tre ampie camere. Ad uso del piano primo abbiamo anche un terrazzo dal quale si accede dalla zona giorno.

Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

-Fondazioni del tipo continuo entro terra a travi rovescie in c.a. per quanto riguarda il piano terra;

-Muratura perimetrale in elevazione al Piano Terra mista laterizio dello spessore di cm. 30 ;

-Muratura perimetrale in elevazione al Piano Primo in laterizio dello spessore di cm. 30 ;

-Primo Solaio interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana a spessore variabile);

-Solaio di copertura e sporti di linda composto da struttura del tipo in laterizio misto, grondaie in preverniciato sui sporti di linda;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio dello spessore variabile come ben visibile dalle planimetrie;

-Le finiture sono classiche e possono essere così riassunte:

-Pavimentazioni della cucina, ingresso e soggiorno in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio; -Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono in parquet posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza di circa cm. 220/220 dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio; -Serramenti interni in legno tamburato;

-Serramenti esterni sono suddivisi secondo la seguente tipologia: Al piano terra sono in alluminio con doghe inclinate le chiusure esterne, all'interno sono in legno color noce con vetrazione singola;

Al piano primo sono all'interno in legno con vetrazione singola, all'esterno le chiusure a protezione degli stessi sono in legno (scuri).

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera colorata in diverse tipologie;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;

-Impianto di riscaldamento classico con caldaia per produzione di acqua calda sanitaria funzionante a gas metano con elementi scaldanti in acciaio;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc; -Impianto fognario del tipo statico con vasca di raccolta biologica Imoff;

-Lo stato di manutenzione interno e di conservazione a fronte anche dell'età dell'immobile stesso è da ritenersi nella media; Le finiture interne ed esterne dell'immobile oggetto di pignoramento sono nella media, l'immobile oggetto di pignoramento ha uno stato conservativo da ritenersi medio.

1. Quota e tipologia del diritto

2/4 di **Piena proprietà**

- Ulteriori Informazioni

sul debitore: Quota di proprietà 2/4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 d **Piena proprietà**

- Ulteriori Informazioni

sul debitore: Quota di proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni cor

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

· Ulteriori Informazioni

sui debitore: Quota di proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **232,00**

E' posto al piano: 0-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 13 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Le finiture interne ed esterne dell'immobile oggetto di pignoramento sono nella media, l'immobile oggetto di pignoramento ha uno stato conservativo da ritenersi medio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup reale lorda	265,00	1,00	265,00	€ 900,00
Accessorio	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00	€ 600,00

285,00**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2015 - Semestre 1

Zona: Azzano Decimo

Tipologia: Abitazioni civili / residenziale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

Accessori:

Abitazione composto al piano Terra - Sviluppa una superficie complessiva di 20,00+24,00 mq -
accessori.1 Tettoia Destinazione urbanistica: Tettoia e legnaia
Valore a corpo: € **4000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento Non esiste un'adatta certa, possiamo ipotizzare nel 1976 quando sono state eseguite le opere di ristrutturazione.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Al momento del sopralluogo, non è stata rilasciata nessuna documentazione in merito alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: L'impianto per quanto potuto accertare durante il sopralluogo, si può ipotizzare un impianto del tipo a monotubo, suddiviso per piano.

Stato impianto: nella media

Potenza nominale: 24,38 kw

Epoca di realizzazione/adequamento: Non esiste un'adatta certa, possiamo ipotizzare nel 1976 quando sono state eseguite le opere di ristrutturazione.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Al momento del sopralluogo, non è stata rilasciata nessuna documentazione in merito alla dichiarazione di conformità dell'impianto termico; inoltre è stata richiesta anche copia del libretto di impianto della caldaia, ma anche questo non veniva rilasciato. I dati della caldaia sono stati reperiti attraverso la targhetta installata nella caldaia stessa.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno Agricolo**

Trattasi di Terreno agricolo di mq. 1190 di forma rettangolare, posto longitudinalmente rispetto alla strada. Il terreno oggetto della presente esecuzione Immobiliare, al momento del sopralluogo, risulta essere privo di qualsiasi cultura arborea e libero da qualsiasi tipologia di vegetazione, tranne che per il perimetro di confine verso altra proprietà.

1. Quota e tipologia del diritto

2/4 di - **Piena proprietà**

· Ulteriori Informazioni sul debitore: proprietà per 2/4

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - **Piena proprietà**

· Ulteriori Informazioni sul debitore: proprietà per 1/4 in regime di comu-

nione dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 di **Piena proprietà**

· Ulteriori Informazioni sul debitore: proprietà per 1/4 in regime di comu-

nione dei beni con

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.190,00**

il terreno si configura di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente: Col termine tessitura, indichiamo la ripartizione percentuale che compongono il terreno, suddivise per categorie convenzionali di grossezza. Le dimensioni delle particelle, influenzano molto le proprietà del terreno ed i fenomeni che in esso si svolgono. In definitiva non avendo fatto un'analisi chimica del terreno, ma solo un confronto comparativo a vista con altri terreni simili per tipologia, per cultura e per localizzazione, possiamo dire che il terreno in oggetto è del tipo "terreno di medio impasto".

Sistemazioni agrarie: nessuno
 Sistemi irrigui presenti: nessuno
 Colture erbacee: nessuno
 Colture arboree: Alberi di basso fusto e alcuni alberi da frutto "Limoni"
 Selvicolture: nessuno
 Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno Agricolo	sup reale lorda	1.190,00	1,00	1.190,00	€ 5,00
					1.190,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di AZZANO DECIMO (PN), Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE(PN), Uffici del registro di PORDENONE (PN), Ufficio tecnico di AZZANO DECIMO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare 5. Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 800,00 - 1000,00 , Banca dati quotazioni immobiliari e recenti compravendite della zona.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione con accessori. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Tettoia

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	265,00	€ 900,00	€ 238.500,00
Accessorio	20,00	€ 600,00	€ 12.000,00

Valore corpo	€ 187.875,00
Valore accessori	€ 4.000,00
Valore complessivo intero	€ 191.875,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 191.875,00

Terreno Agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno Agricolo	1.190,00	€ 5,00	€ 5.950,00

Valore corpo	€ 4.462,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.462,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.462,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con accessori	Abitazione di tipo civile [A2] con annessi	212,00	€ 142.600,00	€ 191.875,00
Terreno Agricolo	agricolo	1.190,00	€ 4.462,50	€ 4.462,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -4.832,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 201.169,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

Allegati

ALLEGATI ALLA PERIZIA

Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie, elaborati ed estratto di mappa

Allegato 2 Ispezione ipotecaria

Allegato 3 Pratiche edilizie complete di elaborati

Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica e provvedimenti sanzionatori

Allegato 5 Certificazioni anagrafiche

Allegato 6 Atto Notarile, "Compravendita"

Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia Entrate

Allegato 8 Documentazione fotografica

Allegato 9 Certificazioni A.P.E.

Allegato 10 Modulo richiesta dati eseguiti

Data generazione:

24-11-2015 18:11:31

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto