

STUDIO MIOR CLAUDIO AL TAGLIAMENTO 33078
VIA MADONNA DI ROSA 3/3
C.F. MRICLD67M29I403U
P. IVA 01561960939
TEL. E FAX 0434876190
CLAUDIO.MIOR@GMAIL.COM
STUDIOMIORCLAUDIO@GEOPEC.IT

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **27/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-12-2015 ore 09:00 (*rinviata*)

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti LOTTO 1 LOTTO 2 LOT-
TO 3

Esperto alla stima: Geom. Claudio Mior
Codice fiscale: MRICLD67M29I403U
Partita IVA: 01561960939
Studio in: Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434876190
Fax: 0434876190
Email: studiomioclaudio@gmail.com
Pec: claudio.mior@geopec.it

San Vito al Tagliamento, lì 21-12-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior

MIOR
CLAUDIO
939
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: LOTTO 1

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Area di Enti Urbani e promiscui ,

sezione censuaria Maniago,

foglio 32, particella 1133, qualità Ente Urbano, superficie catastale 412,

Proprie-

tà per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

foglio 32, particella 1333, scheda catastale PN0037100, indirizzo via dei Meassi n.15, interno A, piano S1-T-1, comune Maniago, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 325,37

Lotto: LOTTO 2

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Area di Enti Urbani e promiscui ,

sezione censuaria Maniago,

foglio 32, particella 1132, qualità Ente Urbano, superficie catastale 268,

Proprie-

tà per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

foglio 32, particella 1332, scheda catastale PN0037100, indirizzo via dei Meassi n.15, interno B, piano S1-T-1, comune Maniago, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 325,37

Lotto: LOTTO 3

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 3

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Area di Enti Urbani e promiscui ,

sezione censuaria Maniago,

foglio 32, particella 1127, qualità Ente Urbano, superficie catastale 245,

Proprie-

tà per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

foglio 32, particella 1327, scheda catastale PN0037100, indirizzo via dei Meassi n.15, interno F, piano S1-T-1, comune Maniago, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 325,37

2. Possesso

Bene: via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: LOTTO 1

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 1

Possesso: Libero

Lotto: LOTTO 2

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 2

Possesso: Libero

Lotto: LOTTO 3

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 3

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: LOTTO 1

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: LOTTO 2

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: LOTTO 3

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: LOTTO 1

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 1

Creditori Iscritti: Banco Popolare di Verona e Novara società cooperativa a responsabilità limitata

Lotto: LOTTO 2

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 2

Creditori Iscritti: Banco Popolare di Verona e Novara società cooperativa a responsabilità limitata

Lotto: LOTTO 3

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 3

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotti: LOTTO 1

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 1

Comproprietari: Nessuno

Lotti: LOTTO 2

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 2

Comproprietari: Nessuno

Lotti: LOTTO 3

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: LOTTO 1

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 1

Misure Penali: NO

Lotto: LOTTO 2

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 2

Misure Penali: NO

Lotto: LOTTO 3

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: LOTTO 1

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 1

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: LOTTO 2

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: LOTTO 3

Corpo: Villetta a schiera LOTTO 3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F - Campagna - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: LOTTO 1

Prezzo da libero: € 159.000,00

Prezzo da occupato: € 159.000,00

Lotto: LOTTO 2

Prezzo da libero: € 146.000,00

Prezzo da occupato: € 146.000,00

Lotto: LOTTO 3

Prezzo da libero: € 139.000,00

Prezzo da occupato: € 139.000,00

Beni in **Maniago (Pordenone)**
Località/Frazione **Campagna**
via dei Meassi n.15/A n.15/B n.15/F

Lotto: LOTTO 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro:

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 27/2015 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 02-02-2015 al reg. Particolare n.813 e Reg. generale n.1090 contro il Sig.

a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, risultano essere i seguenti:

- 1) Comune di Maniago, via dei Meassi n.15/A - F.32 Mapp.1133 (Abitazione) per la quota di 1/1 di proprietà;
 - 2) Comune di Maniago, via dei Meassi n.15/B - F.32 Mapp.1132 (Abitazione) per la quota di 1/1 di proprietà;
 - 3) Comune di Maniago, via dei Meassi n.15/F - F.32 Mapp.1127 (Abitazione) per la quota di 1/1 di proprietà.
- Si precisa che in caso di trasferimento a seguito di vendita all'incanto dovrà essere trasferita anche la quota di 1/9 riferita a ciascuno delle tre abitazioni oggetto di esecuzione del seguente immobile:
- 4) Comune di Maniago, via dei Meassi n.15 - F.32 Mapp.1135 (area urbana).

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera LOTTO 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085 frazione: Campagna, via dei Meassi n.15/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di Enti Urbani e promiscui , sezione censuaria Maniago,

foglio 32, particella 1133, qualità Ente Urbano, superficie catastale 412

Confini: Il Mappale 1333 confina a: - Nord : Mappale 1132; - Est : Mappale 1135; - Sud : Mappale 1134; - Ovest : Mappali 261, 217 e 215.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

foglio 32, particella 1333, scheda catastale PN0037100, indirizzo via dei Meassi n.15, interno A, piano S1-T-1, comune Maniago, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 325,37

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quota di 1/3 su Mappale 1135 (area urbana)

Confini: Il Mappale 1333 confina a: - Nord : Mappale 1132; - Est : Mappale 1135; - Sud : Mappale 1134; - Ovest : Mappali 261, 217 e 215.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono state riscontrate difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione della planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare identificata in Comune di Maniago Foglio 32 Mappale 1133.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, nato a San Vito al Tagliamento il 29-08-1967 ed ivi residente in via Rosa n. 5/3, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da "Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. nomina di Perito Estimatore e nomina di Custode Giudiziario" del dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO datato 04-09-2015, ritirato dal sottoscritto C.T.U. presso la Cancelleria in data 21-09-2015, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

in ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago, sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dell'attuale P.R.G.C. (ALL.4), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) con i relativi elaborati progettuali (Concessioni Edilizie, D.I.A., ecc.). E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Meduno il certificato di Residenza e il Certificato di Matrimonio del Sig.) (ALL.6).

Il sottoscritto C.T.U., dopo vari tentativi di accesso e telefoniche è riuscito ad avere un contatto diretto con il Sig. ed ottenere la disponibilità di un sopralluogo degli immobili siti in Maniago, via dei Massi n.15/A (Lotto 1), n.15/B (Lotto 2) e n.15/F (Lotto 3) che è avvenuto solamente in data il 02-11-2015.

Il numero telefonico dell'esecutato risulta essere 377-4514787.

Il giorno e all'ora concordati, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso gli immobili oggetto di stima per i necessari sopralluoghi; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna di tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare n.3 Lotti di vendita in quanto l'esecuzione colpisce n.3 distinte unità immobiliari identificate in tre civili Abitazioni (Mappale 1133-1132-1127) ognuno di esse dotate di corte esclusive.

Con atto di compravendita del Notaio Giorgio Pertegato del 19-07-2013, l'esecutato acquistava anche "la quota di 3/9 dell'area di pertinenza a tutte le villette e distinta ...omissis... F.32 m.1135 in via dei Meassi civico 15, area urbana di mq.464....", quale stradina di penetrazione e area destinata a parcheggio che risulta in comproprietà anche con gli intestatari delle restanti villette facenti parte del complesso edilizio di cui i beni oggetto di esecuzione ne fanno parte.

Il pignoramento riguarda, pertanto, la quota di piena proprietà in capo all'esecutato Sig. riferito dei seguenti immobili :

LOTTO 1 : Maniago, via dei Massi n.15/A - Abitazione - F.32 Mappale 1133

LOTTO 2 : Maniago, via dei Massi n.15/B - Abitazione - F.32 Mappale 1132

LOTTO 3 : Maniago, via dei Massi n.15/F - Abitazione - F.32 Mappale 1127

oltre alla quota di 1/3 ciascuno riferito ad ogni singolo Lotto del terreno identificato al Mappale 1135.

Il LOTTO 1 oggetto di perizia è costituito da un villetta a schiera completa di scoperto esclusivo fa-

cente parte di un complesso immobiliare composto da nove abitazioni, sito in Comune di Maniago, località Campagna, in via dei Meassi n.15/A, identificato catastalmente al Foglio 32 Mappale 1333.

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, è una frazione del Comune di Maniago denominata Campagna ed è una zona periferica caratterizzata da sparsi edifici residenziali (unifamiliari e plurifamiliari).

Detta zona è interessata da minimo traffico locale ed è servita da tutti i servizi necessari sia di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Maniago, Spilimbergo, Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Dalle informazioni assunte dall'ufficio anagrafe del Comune di Maniago l'immobile risulta libero. A fronte del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto C.T.U. ritiene di confermare quanto accertato presso gli uffici comunali. Il certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Meduno (ALL.6) attesta l'esecutato Sig. _____ residente nel Comune di Meduno, via Riomaggiore n.65.

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:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banco Popolare di Verona e Novara società cooperativa a responsabilità limitata, IMMOBILIARE RP (c.f.01444930935) contro ;
Derivante da: Concessione a garanzia di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1200000;

Note: Il pignoramento riguarda gli immobili identificati al Foglio 32 Mappale 216 e Mappale 450 Sub.1-2 (ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130, 1131,1132,1133,1134 e 1135).

Annotazione presentata il 22-12-2008 Reg.Part.2827 Reg.Gen.20759 - Restrizione dei

beni

Annotazione presentata il 15-10-2009 Reg.Part.2256 Reg.Gen.14746 - Restrizione dei beni

Annotazione presentata il 15-06-2010 Reg.Part.1280 Reg.Gen.9263 - Restrizione dei beni

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Rogito: Ufficiale Giudiziale in data 19/01/2015 ai nn. 2322Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2015 ai nn. 1090/813;- A favore della massa dei creditori [redacted] contro ;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 15/04/2014 ai nn. 653Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/04/2014 ai nn. 4742/3649;

Il pignoramento riguarda gli immobili identificati al Foglio 32 Mappale 216 e Mappale 450 Sub.1-2 (ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130,1131, 1132,1133,1134 e 1135).

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il Piano Terra dell'abitazione risulta accessibile. Per raggiungere i restanti piani dell'abitazione necessitano opere di adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche presenti negli immobili (scale).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile oggetto di esecuzione è già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geometra Alberto Fabrici in data 25-03-2015 (ALL.8). La caldaia presente nell'abitazione non risulta ancora avviata pertanto non e' possibile allegare il libretto dell'impianto stesso.

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause civili in corso con domanda trascritta. L'immobile è colpito anche dall'esecuzione Immobiliare R.G. 105/2014 del Tribunale di Pordenone - Banco Popolare Società Cooperativa./ [redacted] il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**comproprietari per la quota indivisa di 1/2 (**ante ventennio**)

- In forza di denuncia di successione
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
- Note: in morte di _____ denuncia di Successione n.50 vol.464 - registrato a: Maniago in data 01/10/2003 ai nn. - trascritto a: Pordenone\ in data 30/12/2003 ai nn. 21396/14308
- Note: La Sig.ra _____ risultava proprietaria degli immobili per averli posseduti per giusti e legali titoli da oltre un ventennio; il Sig. _____ per averla ereditato giu- sta successione in morte di _____ sopra menzionata (informazioni assunte dall'Atto di compravendita del Notaio Aldo Guarino del 21-10-2004). Proprietari degli immobili identificati al Foglio 32 Mappali 216 e Mappale 450, con sovrastante fabbricato distinto con il Mappale 450 Su- balterni 1-2, ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130,1131,1132,1133,1134 e 1135.

Titolare/Proprietario:

Proprie-

tà per 1/1 dal **21/10/2004 al 19/07/2013**

- In forza di atto di compravendita
- A rogito:** Notaio Aldo Guarino in data 21/10/2004 ai nn. 140057/23570 - trascritto a: Pordenone in data 17/11/2004 ai nn. 18694/12402

Titolare/Proprietario:Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal **19/07/2013 ad oggi (at- tuale/i proprietario/i)**

- In forza di atto di compravendita
- A rogito:** Notaio Giorgio Pertegato in data 19/07/2013 ai nn. 285921/23329 - registrato a: Porde- none in data 22/07/2013 ai nn. 6999/1T - trascritto a: Pordenone in data 23/07/2013 ai nn. 10372/7796

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a schiera previa demolizione di un edificio residenziale esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/03/2005 al n. di prot. 4768

L'agibilità non è mai stata rilasciata e non è mai stata richiesta.

NOTE: Inizio lavori del 15-11-2005

Numero pratica: 2

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a schiera previa demolizione di un edificio residenziale esistente - Variante alla C.E. prot.n.4768 del 01-03-2005 prat.04/262

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/04/2008 al n. di prot. 8395

L'agibilità non è mai stata rilasciata e non è mai stata richiesta.

7.1 **Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La Concessione Edilizia prot.4768 del 01-03-2005 ed il successivo Permesso di Costruire prot.8395 del 09-04-2008 sono ad oggi decaduti e come è emerso dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto C.T.U. non risulta depositata alcuna dichiarazione di fine lavori e pertanto non è mai stato richiesto nemmeno il certificato di agibilità.

Da un confronto tecnico avvenuto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago, per poter completare la pratica edilizia, necessita presentare una S.C.I.A. per completamento lavori con assunzione da parte di un professionista abilitato della Direzione dei Lavori e che rediga quindi tutte le dichiarazioni necessarie per ottenere l'agibilità dell'abitazione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. per completamento delle opere

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Pratica Edilizia di Completamento: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Le destinazioni d'uso consentite sono: - residenza; - attività alberghiere e ricettivo-complementari, direzionali, professionali; - attività commerciali al dettaglio di vicinato e di media struttura; - servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di uso pubblico; - artigianato di servizio; - lavorazioni artigianali di produzione e altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano. Sono costituite da aree a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento edilizio diretto. Parametri edificatori If: 1.2 mc/mq N. max piani: 3 Dc: 5 m, a confine in caso di contiguità, o previa convenzione con il confinante Ds: 6 m
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:	1,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
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 civile [A2]** di cui al punto **Villetta a schiera LOTTO 1**

Descrizione sintetica

Il bene immobiliare oggetto di perizia è costituito da un villetta a schiera completa di scoperto esclusivo facente parte di un complesso immobiliare composto da nove abitazioni, sito in Comune di Maniago, località Campagna, in via dei Meassi n.15/A, identificato catastalmente al Foglio 32 Mappale 1333. Unitamente all'unità immobiliare sopra identificata risulta in capo all'esecutato la rispettiva quota di 1/9 della proprietà dell'area urbana identificata al Foglio 32 Mappale 1135, che, si precisa, non è oggetto di esecuzione immobiliare. Quest'area consiste nella la strada di penetrazione che, dalla pubblica via, serve il complesso immobiliare di cui trattasi ed è, in parte, è destinata anche a parcheggio. Il Mappale 1333 è dotato sia di un ingresso carraio che pedonale, accessibili dalla strada di penetrazione identificata ala Mappale 1135, che permettono l'accesso alla corte esclusiva posta a Sud-Est della villetta a schiera. Il lotto risulta completamente delimitato da recinzioni in calcestruzzo (lati verso il fronte principale) e da recinzioni con zoccolo in calcestruzzo e soprastante rete a maglie metalliche (lati retrostanti). I cancelli sono in ferro verniciati; il cancello pedonale dotato di serratura elettrica mentre il cancello carraio è dotato di predisposizione per apertura a comando. L'abitazione, che si sviluppa su tre piani collegati tra loro da comode scale interne, uno interrato e due fuori terra, è completa di un piccolo portico sul fronte principale che funge da protezione dell'ingresso, di un ampio portico laterale lungo il Nord-Est che funge da posto auto coperto ed un'area scoperta che si sviluppa a Sud-Est dell'abitazione arredata con percorsi pedonali e carrai e a Nord-Ovest invece interamente destinata a verde. Il Piano Terra (H=270 cm) è destinato alla zona giorno ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, wc e vano scale; il Piano Interrato (H=250 cm) rappresenta la zona accessoria composta da n.2 cantine e vano scale; il Piano Primo (Hm=300 cm) costituisce la zona notte composta da tre camere, un bagno ed un terrazzo.

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica della villetta a schiera, Mappale 1333 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del bene esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.9):

Piano Seminterrato

Abitazione - zona accessoria= mq 64,00

Piano Terra

Abitazione - zona giorno= mq 64,00

Portico= mq 9,00

Portico - posto auto= mq 41,00

Scoperto esclusivo= mq 315,00

Piano Primo

Abitazione - zona notte = mq 64,00

Terrazzo= mq 6,00

Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da murature in c.a. con contro parete interna isolata;
- Solai interpiano del Piano Interrato in lastre di c.a.p. tipo "predal"
- Solaio interpiano tra Piano Terra e Primo in latero cemento tipo "bausta";
- Solaio di copertura dell'abitazione con orditura lignea e soprastante isolamento e ventilazione; - Solaio di copertura del portico con orditura lignea.

Finiture esterne

- Pareti intonacate "al civile" e tinteggiate;
- Serramenti delle finestre e porte finestre esterne in pvc con vetro camera; scuri in legno;
- Portoncino d'ingresso di tipo blindato con pannelli in legno;
- Spazi esterni di accesso/regresso pavimentati con betonelle in cls;
- Scoperto sistemato a giardino;
- Copertura con manto in coppi di laterizio, lattoneria in rame;
- Parapetto della terrazza in ferro zincato e verniciato.

Finiture interne

- Intonaci al civile tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti;
- Pavimenti della zona giorno al p.t. e della zona accessoria al p.s1 in piastrelle;
- Pavimenti e Rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- Pavimenti della zona notte non ancora realizzati (previsti in legno);
- Rivestimento della scala in marmo;
- Porte interne non ancora posate;
- Davanzali e soglie in marmo;

Impianti

- Impianto elettrico da completare con (frutti e contatore), completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente solamente predisposte;
- Impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas ancora da avviare, termosifoni da installare;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari da installare (ad esclusione del piatto doccia già presente), rubinetterie da installare con adduzione dell'acqua da acquedotto.

Le opere mancanti sopra descritte sono state computate e valutate dal sottoscritto C.T.U. in totali € 18.000,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **563,00**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/A di interno; ha un'altezza interna di circa: P.S1 = 250 cm / P.T. = 270 cm / P.1° = media 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione risultano disabitato. Alcune finiture quali Pavimenti Piano Primo ed i sanitari dei due bagni non sono stati ancora realizzati e/o posati come risultano mancare alcune opere di completamento dell'impianto elettrico e dell'impianto termico. Tali Opere vengono stimate dal sottoscritto C.T.U. in complessivi € 18.000,00, importo che verrà detratto dal valore di stima. L'abitazione si presenta in buon stato di conservazione e statiche; le finiture dell'appartamento risultano di tipo civile con dotazioni impiantistiche che appaiono in un corretto stato funzionante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per la determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione - P.S1	sup lorda di pavimento	64,00	0,50	32,00	€ 1.200,00
Abitazione P.T.	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00	€ 1.200,00
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70	€ 1.200,00
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	41,00	0,50	20,50	€ 1.200,00
Scoperto esclusivo - P.T.	sup lorda di pavimento	315,00	0,05	15,75	€ 1.200,00
Abitazione P.1°	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00	€ 1.200,00
Terrazzo - P.1°	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80	€ 1.200,00
200,75					

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di n.3 Lotti di vendita.

La presente stima si riferisce infatti ad una abitazione completa di scoperto cortilizio esclusivo (Lotto 1 - Mapp.1133. La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco; d) delle opere mancanti per rendere l'immobile fruibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone,

Uffici del registro di Pordenone,

Ufficio tecnico di Maniago,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. .

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2015;

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

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. :

APPARTAMENTI - Zona Periferia - Nuovi : min. € 1450,00 / max € 1650,00; APPARTAMENTI - Zona Periferia - Usati : min. € 600,00 / max € 1000,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2015

Abitazioni di tipo civili - Zona Extraurbana/zona agricola pedemontana con frazioni minori : min. € 700,00 / max € 900,00 (stato conservativo normale);

Ville e villini - Zona Extraurbana/zona agricola pedemontana con frazioni minori : min. € 750,00 / max € 1000,00 (stato conservativo normale);

Abitazioni di tipo civili - Zona Periferica/borgate conurbate: Colvera, Ferrovia, Fratta, Maniagolibero : min. € 700,00 / max € 950,00 (stato conservativo normale);

Ville e villini - Zona Periferica/ borgate conurbate: Colvera, Ferrovia, Fratta, Maniagolibero: min. € 900,00 / max € 1200,00 (stato conservativo normale).

Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile (LOTTO 1) a destinazione residenziale oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.200,00.

Atto di provenienza degli immobili staggiti, Atto di Compravendita del
Notaio Pertegato del 19-07-2013

8.3 Valutazione corpi:

Villetta a schiera LOTTO 1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione - P.S1	32,00	€ 1.200,00	€ 38.400,00
Abitazione P.T.	64,00	€ 1.200,00	€ 76.800,00
Portico P.T.	2,70	€ 1.200,00	€ 3.240,00
Portico P.T.	20,50	€ 1.200,00	€ 24.600,00
Scoperto esclusivo - P.T.	15,75	€ 1.200,00	€ 18.900,00
Abitazione P.1°	64,00	€ 1.200,00	€ 76.800,00
Terrazzo - P.1°	1,80	€ 1.200,00	€ 2.160,00

Valore corpo	€ 240.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 240.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 240.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta a schiera LOTTO 1	Abitazione di tipo civile [A2]	200,75	€ 240.000,00	€ 240.000,00

8.4 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%)	€ 60.000,00
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:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere Mancanti	€ -18.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 159.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 159.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 159.000,00

Lotto: LOTTO 2**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro:**

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 27/2015 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 02-02-2015 al reg. Particolare n.813 e Reg. generale n.1090 contro il Sig.

a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, risultano essere i seguenti:

- 1) Comune di Maniago, via dei Meassi n.15/A - F.32 Mapp.1133 (Abitazione) per la quota di 1/1 di proprietà;
 - 2) Comune di Maniago, via dei Meassi n.15/B - F.32 Mapp.1132 (Abitazione) per la quota di 1/1 di proprietà;
 - 3) Comune di Maniago, via dei Meassi n.15/F - F.32 Mapp.1127 (Abitazione) per la quota di 1/1 di proprietà.
- Si precisa che in caso di trasferimento a seguito di vendita all'incanto dovrà essere trasferita anche la quota di 1/9 riferita a ciascuno delle tre abitazioni oggetto di esecuzione del seguente immobile:
- 4) Comune di Maniago, via dei Meassi n.15 - F.32 Mapp.1135 (area urbana).

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera LOTTO 2.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085 frazione:
Campagna, via dei Meassi n.15/B**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di Enti Urbani e promiscui, sezione censuaria Maniago, foglio 32, particella 1132, qualità Ente Urbano, superficie catastale 268

Confini: Il Mappale 1332 confina a: - Nord : Mappale 1131; - Est : Mappale 1135; - Sud : Mappale 1133; - Ovest : Mappale 215.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 32, particella 1332, scheda catastale PN0037100, indirizzo via dei Meassi n.15, interno B, piano S1-T-1, comune Maniago, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, rendita € 325,37

Millesimi di proprietà di parti comuni: Quota di 1/3 su Mappale 1135 (area urbana)

Confini: Il Mappale 1332 confina a: - Nord : Mappale 1131; - Est : Mappale 1135; - Sud : Mappale 1133; - Ovest : Mappale 215.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non sono state riscontrate difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione della planimetrie dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare identificata in Comune di Maniago Foglio 32 Mappale 1133.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il LOTTO 2 oggetto di perizia è costituito da un villetta a schiera completa di scoperto esclusivo facente parte di un complesso immobiliare composto da nove abitazioni, sito in Comune di Maniago, località Campagna, in via dei Meassi n.15/B, identificato catastalmente al Foglio 32 Mappale 1332.

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, è una frazione del Comune di Maniago denominata Campagna ed è una zona periferica caratterizzata da sparsi edifici residenziali (unifamiliari e plurifamiliari). Detta zona è interessata da minimo traffico locale ed è servita da tutti i servizi necessari sia di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Maniago, Spilimbergo, Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Dalle informazioni assunte dall'ufficio anagrafe del Comune di Maniago l'immobile risulta libero. A fronte del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto C.T.U. ritiene di confermare quanto accertato presso gli uffici comunali. Il certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Meduno (ALL.6) attesta l'esecutato Sig.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banco Popolare di Verona e Novara società cooperativa a responsabilità limitata, [REDACTED] contro ;
Derivante da: Concessione a garanzia di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo

to capitale: € 1200000;

Note: Il pignoramento riguarda gli immobili identificati al Foglio 32 Mappale 216 e Mappale 450 Sub.1-2 (ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130, 1131,1132,1133,1134 e 1135).

Annotazione presentata il 22-12-2008 Reg.Part.2827 Reg.Gen.20759 - Restrizione dei beni

Annotazione presentata il 15-10-2009 Reg.Part.2256 Reg.Gen.14746 - Restrizione dei beni

Annotazione presentata il 15-06-2010 Reg.Part.1280 Reg.Gen.9263 - Restrizione dei beni

12.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Rogito: Ufficiale Giudiziale in data 19/01/2015 ai nn. 2322 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2015 ai nn. 1090/813;- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro ;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 15/04/2014 ai nn. 653 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/04/2014 ai nn. 4742/3649;

Il pignoramento riguarda gli immobili identificati al Foglio 32 Mappale 216 e Mappale 450 Sub.1-2 (ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130,1131, 1132,1133,1134 e 1135)

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il Piano Terra dell'abitazione risulta accessibile. Per raggiungere i restanti piani dell'abitazione necessitano opere di adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche presenti negli immobili (scale).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile oggetto di esecuzione è già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geometra Alberto Fabrici in data 25-03-2015 (ALL.8). La caldaia presente nell'abitazione non risulta ancora avviata pertanto non e' possibile allegare il libretto dell'impianto stesso.

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. L'immobile è colpito anche dall'esecuzione Immobiliare R.G. 105/2014 del Tribunale di Pordenone - Banco Popolare Società Cooperativa / [REDACTED] Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

comproprietari per la quota indivisa di 1/2. (**ante ventennio**)

- In forza di denuncia di successione
 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO - Note: in morte c Denuncia di Successione n.50 vol.464 - registrato a: Maniago in data 01/10/2003 ai nn. - trascritto a: Pordenone in data 30/12/2003 ai nn. 21396/14308
 Note: La Sig.ra risultava proprietaria degli immobili per averli posseduti per giusti e legali titoli da oltre un ventennio; il Sig. per averla ereditato giusta successione in morte d sopra menzionata (informazioni assunte dall'Atto di compravendita del Notaio Aldo Guarino del 21-10-2004). Proprietari degli immobili identificati al Foglio 32 Mappali 216 e Mappale 450, con sovrastante fabbricato distinto con il Mappale 450 Subalterni 1-2, ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130,1131,1132,1133,1134 e 1135.

Titolare/Proprietario:

- Proprietà per 1/1 dal **21/10/2004 al 19/07/2013** - In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Aldo Guarino in data 21/10/2004 ai nn. 140057/23570 - trascritto a: Pordenone in data 17/11/2004 ai nn. 18694/12402

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal **19/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Giorgio Pertegato in data 19/07/2013 ai nn. 285921/23329 - registrato a: Pordenone in data 22/07/2013 ai nn. 6999/1T - trascritto a: Pordenone in data 23/07/2013 ai nn. 10372/7796

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a schiera previa demolizione di un edificio residenziale esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/03/2005 al n. di prot. 4768

L'agibilità non è mai stata rilasciata e non è mai stata richiesta.

NOTE: Inizio lavori del 15-11-2005

Numero pratica: 2

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a schiera previa demolizione di un edificio

residenziale esistente - Variante alla C.E. prot.n.4768 del 01-03-2005 prat.04/262

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/04/2008 al n. di prot. 8395

L'agibilità non è mai stata rilasciata e non è mai stata richiesta.

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La Concessione Edilizia prot.4768 del 01-03-2005 ed il successivo Permesso di Costruire prot.8395 del 09-04-2008 sono ad oggi decaduti e come è emerso dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto C.T.U. non risulta depositata alcuna dichiarazione di fine lavori e pertanto non è mai stato richiesto nemmeno il certificato di agibilità. Da un confronto tecnico avvenuto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago, per poter completare la pratica edilizia, necessita presentare una S.C.I.A. per completamento lavori con assunzione da parte di un professionista abilitato della Direzione dei Lavori e che rediga quindi tutte le dichiarazioni necessarie per ottenere l'agibilità dell'abitazione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. per completamento delle opere

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Pratica Edilizia di Completamento: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità.edilizia

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Le destinazioni d'uso consentite sono: - residenza; - attività alberghiere e ricettivo-complementari, direzionali, professionali; - attività commerciali al dettaglio di vicinato e di media struttura; - servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di uso pubblico; - artigianato di servizio; - lavorazioni artigianali di produzione e altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano. Sono costituite da aree a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento edi-

	lizio diretto. Parametri edificatori If: 1.2 mc/mq N. max piani: 3 Dc: 5 m, a confine in caso di contiguità, o previa convenzione con il confi- nante Ds: 6 m
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:	1,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
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 civile [A2]** di cui al punto **Villetta a schiera LOTTO 2**

Descrizione sintetica

Il bene immobiliare oggetto di perizia è costituito da un villetta a schiera completa di scoperto esclusivo facente parte di un complesso immobiliare composto da nove abitazioni, sito in Comune di Maniago, località Campagna, in via dei Meassi n.15/F, identificato catastalmente al Foglio 32 Mappale 1332. Unitamente all'unità immobiliare sopra identificata risulta in capo all'esecutato la rispettiva quota di 1/9 della proprietà dell'area urbana identificata al Foglio 32 Mappale 1135, che, si precisa, non è oggetto di esecuzione immobiliare. Quest'area consiste nella la strada di penetrazione che, dalla pubblica via, serve il complesso immobiliare di cui trattasi ed è, in parte, è destinata anche a parcheggio Il Mappale 1332 è dotato sia di un ingresso carraio che pedonale, accessibili dalla strada di penetrazione identificata ala Mappale 1135, che permettono l'accesso alla corte esclusiva posta a Sud della villetta a schiera. Il lotto risulta completamente delimitato da recinzioni in calcestruzzo (lati verso il fronte principale) e da recinzioni con zoccolo in calcestruzzo e soprastante rete a maglie metalliche (lati retrostanti). I cancelli sono in ferro verniciati; il cancello pedonale dotato di serratura elettrica mentre il cancello carraio è dotato di predisposizione per apertura a comando. L'abitazione, che si sviluppa su tre piani collegati tra loro da comode scale interne, uno interrato e due fuori terra, è completa di un piccolo portico sul fronte principale che funge da protezione dell'ingresso, di un ampio portico laterale lungo il prospetto Nord che funge da posto auto coperto ed un'area scoperta che si sviluppa a Sud-Est dell'abitazione arredata con percorsi pedonali e carrai e a Nord-Ovest invece interamente destinata a verde. Il Piano Terra (H=270 cm) è destinato alla zona giorno ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, wc e vano scale; il Piano Interrato (H=250 cm) rappresenta la zona accessoria composta da n.2 cantine e vano scale; ed il Piano Primo (Hm=300 cm) costituisce la zona notte composta da tre camere, un bagno ed un terrazzo.

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica della villetta a schiera, Mappale 1332 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del bene esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.9):

Piano Seminterrato

Abitazione - zona accessoria= mq 63,00

Piano Terra

Abitazione - zona giorno= mq 63,00

Portico= mq 9,00

Portico - posto auto= mq 41,00

Scoperto esclusivo= mq 182,00

Piano Primo

Abitazione - zona notte= mq 63,00

Terrazzo= mq 6,00

Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da murature in c.a. con contro parete interna isolata;
- Solai interpiano del Piano Interrato in lastre di c.a.p. tipo "predal"
- Solaio interpiano tra Piano Terra e Primo in latero cemento tipo "bausta";
- Solaio di copertura dell'abitazione con orditura lignea e soprastante isolamento e ventilazione;
- Solaio di copertura del portico con orditura lignea.

Finiture esterne

- Pareti intonacate "al civile" e tinteggiate;
- Serramenti delle finestre e porte esterne in pvc con vetro camera; scuri in legno;
- Portoncino d'ingresso di tipo blindato con pannelli in legno;
- Spazi esterni di accesso/regresso pavimentati con betonelle in cls;
- Scoperto sistemato a giardino;
- Copertura con manto in coppi di laterizio, lattoneria in rame;
- Parapetto della terrazza in ferro zincato e verniciato.

Finiture interne

- Intonaci al civile e tinteggiature interne non realizzate;
- Pavimenti della zona giorno al p.t. e della zona accessoria al p.s1 in piastrelle;
- Pavimenti dei bagni in piastrelle, rivestimenti ancora da realizzare;
- Pavimenti della zona notte non ancora realizzati (previsti in legno);
- Rivestimento della scala ancora da realizzare;
- Porte interne non ancora posate;
- Davanzali e soglie in marmo;

Impianti

- Impianto elettrico da completare con (frutti e contatore), completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente solamente predisposte;
- Impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas ancora da avviare, termosifoni da installare;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari da installare (ad esclusione del piatto doccia già presente), rubinetterie da installare con adduzione dell'acqua da acquedotto.

Le opere mancanti sopra descritte vengono stimate dal sottoscritto C.T.U. in totali € 23.000,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **427,00**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/B di interno; ha un'altezza interna di circa: P.S1 = 250 cm / P.T. = 270 cm / P.1° = media 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione risultano disabitato. Alcune finiture quali pavimenti del Piano Interrato, Terra e Primo, i rivestimenti dei bagni, il rivestimento in marmo della scala, i sanitari dei due bagni non sono stati ancora realizzati e/o posati come risultano mancare alcune opere di completamento dell'impianto elettrico e dell'impianto termico. Tali Opere vengono stimate dal sottoscritto C.T.U. in complessivi € 23.000,00, importo che verrà detratto dal valore di stima. L'abitazione si presenta in buon stato di conservazione e statiche; le finiture dell'appartamento risultano di tipo civile con dotazioni impiantistiche che appaiono in un corretto stato funzionante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per la determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione - P.S1	sup lorda di pavimento	63,00	0,50	31,50	€ 1.200,00
Abitazione P.T.	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00	€ 1.200,00
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70	€ 1.200,00
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	41,00	0,50	20,50	€ 1.200,00
Scoperto esclusivo - P.T.	sup lorda di pavimento	182,00	0,05	9,10	€ 1.200,00
Abitazione P.1°	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00	€ 1.200,00
Terrazzo - P.1°	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80	€ 1.200,00

191,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di n.3 Lotti di vendita.

La presente stima si riferisce infatti ad una abitazione completa di scoperto cortilizio esclusivo (Lotto 2 - Mapp.1132).

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco; d) delle opere mancanti per rendere l'immobile fruibile.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone,

Uffici del registro di Pordenone,

Ufficio tecnico di Maniago,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. .

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2015;

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

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. :

APPARTAMENTI - Zona Periferia - Nuovi : min. € 1450,00 / max € 1650,00; APPARTAMENTI - Zona Periferia - Usati : min. € 600,00 / max € 1000,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2015

Abitazioni di tipo civili - Zona Extraurbana/zona agricola pedemontana con frazioni minori : min. € 700,00 / max € 900,00 (stato conservativo normale);

Ville e villini - Zona Extraurbana/zona agricola pedemontana con frazioni minori : min. € 750,00 / max € 1000,00 (stato conservativo normale);

Abitazioni di tipo civili - Zona Periferica/borgate conurbate: Colvera, Ferrovia, Fratta, Maniagolibero : min. € 700,00 / max € 950,00 (stato conservativo normale);

Ville e villini - Zona Periferica/ borgate conurbate: Colvera, Ferrovia, Fratta, Maniagolibero: min. € 900,00 / max € 1200,00 (stato conservativo normale).

Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile (LOTTO 1) a destinazione residenziale oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.200,00.

Atto di provenienza degli immobili staggiti, Atto di Compravendita del Notaio Pertegato del 19-07-2013

16. Valutazione corpi:

Villetta a schiera LOTTO 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione - P.S1	31,50	€ 1.200,00	€ 37.800,00
Abitazione P.T.	63,00	€ 1.200,00	€ 75.600,00
Portico P.T.	2,70	€ 1.200,00	€ 3.240,00
Portico P.T.	20,50	€ 1.200,00	€ 24.600,00
Scoperto esclusivo - P.T.	9,10	€ 1.200,00	€ 10.920,00
Abitazione P.1°	63,00	€ 1.200,00	€ 75.600,00
Terrazzo - P.1°	1,80	€ 1.200,00	€ 2.160,00

Valore corpo	€ 229.920,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 230.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 230.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta a schiera LOTTO 2	Abitazione di tipo civile [A2]	191,60	€ 230.000,00	€ 230.000,00

16. 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%)	€ 57.500,00
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:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere Mancanti	€ -23.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 146.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 146.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 146.000,00

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il LOTTO 3 oggetto di perizia è costituito da un villetta a schiera completa di scoperto esclusivo facente parte di un complesso immobiliare composto da nove abitazioni, sito in Comune di Maniago, località Campagna, in via dei Meassi n.15/F, identificato catastalmente al Foglio 32 Mappale 1327.

La zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, è una frazione del Comune di Maniago denominata Campagna ed è una zona periferica caratterizzata da sparsi edifici residenziali (unifamiliari e plurifamiliari).

Detta zona è interessata da minimo traffico locale ed è servita da tutti i servizi necessari sia di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Maniago, Spilimbergo, Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Dalle informazioni assunte dall'ufficio anagrafe del Comune di Maniago l'immobile risulta libero. A fronte del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto C.T.U. ritiene di confermare quanto accertato presso gli uffici comunali. Il certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Meduno (ALL.6) attesta l'esecutato Sig.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**20.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di credito; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1200000;

Note: Il pignoramento riguarda gli immobili identificati al Foglio 32 Mappale 216 e Mappale 450 Sub.1-2 (ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130,1131,1132,1133,1134 e 1135).

Annotazione presentata il 22-12-2008 Reg.Part.2827 Reg.Gen.20759 - Restrizione dei beni

Annotazione presentata il 15-10-2009 Reg.Part.2256 Reg.Gen.14746 - Restrizione dei beni

Annotazione presentata il 15-06-2010 Reg.Part.1280 Reg.Gen.9263 - Restrizione dei beni

20.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori, contro [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobiliare Rogito: Ufficiale Giudiziale in data 19/01/2015 ai nn. 2322 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/02/2015 ai nn. 1090/813; - A favore della massa dei creditori, [redacted] contro; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare Rogito: Ufficiale Giudiziario in data 15/04/2014 ai nn. 653 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/04/2014 ai nn. 4742/3649; Il pignoramento riguarda gli immobili identificati al Foglio 32 Mappale 216 e Mappale 450 Sub.1-2 (ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130,1131, 1132,1133,1134 e 1135).

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Il Piano Terra dell'abitazione risulta accessibile. Per raggiungere i restanti piani dell'abitazione necessitano opere di adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche presenti negli immobili (scale).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: F

Note indice di prestazione energetica: L'immobile oggetto di esecuzione è già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geometra Alberto Fabrici in data 25-03-2015 (ALL.8). La caldaia presente nell'abitazione non risulta ancora avviata pertanto non è possibile allegare il libretto dell'impianto stesso.

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. L'immobile è colpito anche dall'esecuzione Immobiliare R.G. 105/2014 del Tribunale di Pordenone - Banco Popolare Società Cooperativa [redacted] il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

omproprietari per la quota indivisa di 1/2 (**ante ventennio**)
 - In forza di denuncia di successione
 - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO
 - Note: in morte di Denuncia di Successione n.50 vol.464 - registrato a: Maniago in data 01/10/2003 ai nn. - trascritto a: Pordenone\ in data 30/12/2003 ai nn. 21396/14308
 Note: La Sig.ra risultava proprietaria degli immobili per averli posseduti per giusti e legali titoli da oltre un ventennio; il Sig. per averla ereditato giu- sta successione in morte d opra menzionata (informazioni assunte dall'Atto di compravendita del Notaio Aldo Guarino del 21-10-2004). Proprietari degli immobili identificati al Foglio 32 Mappali 216 e Mappale 450, con sovrastante fabbricato distinto con il Mappale 450 Subalterni 1-2, ora identificati con il Mappali 1126,1127,1128,1129,1130,1131,1132,1133,1134 e 1135.

Titolare/Proprietario:

Proprie-
 tà per 1/1 dal **21/10/2004 al 19/07/2013**
 - In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Aldo Guarino in data 21/10/2004 ai nn. 140057/23570 - trascritto a: Pordenone in data 17/11/2004 ai nn. 18694/12402

Titolare/Proprietario:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal **19/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**
 - In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Giorgio Pertegato in data 19/07/2013 ai nn. 285921/23329 - registrato a: Pordenone in data 22/07/2013 ai nn. 6999/1T - trascritto a: Pordenone in data 23/07/2013 ai nn. 10372/7796

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a schiera previa demolizione di un edificio residenziale esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/03/2005 al n. di prot. 4768

L'agibilità non è mai stata rilasciata e non è mai stata richiesta.

NOTE: Inizio lavori del 15-11-2005

Numero pratica: 2

Intestazione

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a schiera previa demolizione di un edificio residenziale esistente - Variante alla C.E. prot.n.4768 del 01-03-2005 prat.04/262

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/04/2008 al n. di prot. 8395

L'agibilità non è mai stata rilasciata e non è mai stata richiesta

23.1 **Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La Concessione Edilizia prot.4768 del 01-03-2005 ed il successivo Permesso di Costruire prot.8395 del 09-04-2008 sono ad oggi decaduti e come è emerso dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto C.T.U. non risulta depositata alcuna dichiarazione di fine lavori e pertanto non è mai stato richiesto nemmeno il certificato di agibilità.

Da un confronto tecnico avvenuto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago, per poter completare la pratica edilizia, necessita presentare una S.C.I.A. per completamento lavori con assunzione da parte di un professionista abilitato della Direzione dei Lavori e che rediga quindi tutte le dichiarazioni necessarie per ottenere l'agibilità dell'abitazione.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. per completamento delle opere

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Pratica Edilizia di Completamento: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 **Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Le destinazioni d'uso consentite sono: - residenza; - attività alberghiere e ricettivo-complementari, direzionali, professionali; - attività commerciali al dettaglio di vicinato e di media struttura; - servizi e attrezzature collettive, pubbliche e di uso pubblico; - artigianato di servizio; - lavorazioni artigianali di produzione e altre attività di interesse pubblico o privato che, per le loro caratteristiche, siano compatibili, dal punto di vista urbanistico e ambientale, con il contesto residenziale e urbano. Sono costituite da aree a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente o totalmente edificate, in modo estensivo. L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento edilizio diretto. Parametri edificatori If: 1.2 mc/mq N. max piani: 3 Dc: 5 m, a confine in caso di contiguità, o previa convenzione con il confinante Ds: 6 m
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:	1,2 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
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 civile [A2]** di cui al punto **Villetta a schiera LOTTO 3**

Descrizione sintetica

Il bene immobiliare oggetto di perizia è costituito da un villetta a schiera completa di scoperto esclusivo facente parte di un complesso immobiliare composto da nove abitazioni, sito in Comune di Maniago, località Campagna, in via dei Meassi n.15/F, identificato catastalmente al Foglio 32 Mappale 1327. Unitamente all'unità immobiliare sopra identificata risulta in capo all'esecutato la rispettiva quota di 1/9 della proprietà dell'area urbana identificata al Foglio 32 Mappale 1135, che, si precisa, non è oggetto di esecuzione immobiliare. Quest'area consiste nella la strada di penetrazione che, dalla pubblica via, serve il complesso immobiliare di cui trattasi ed è, in parte, è destinata anche a parcheggio. Il Mappale 1327 è dotato sia di un ingresso carraio che pedonale, accessibili dalla strada di penetrazione identificata ala Mappale 1135, che permettono l'accesso alla corte esclusiva posta a Sud-Ovest della villetta a schiera. Il lotto risulta completamente delimitato da recinzioni in calcestruzzo (lati verso il fronte principale) e da recinzioni con zoccolo in calcestruzzo e soprastante rete a maglie metalliche (lati retrostanti). I cancelli sono in ferro verniciati; il cancello pedonale dotato di serratura elettrica mentre il cancello carraio è dotato di predisposizione per apertura a comando. L'abitazione, che si sviluppa su tre piani collegati tra loro da comode scale interne, uno interrato e due fuori terra, è completa di un piccolo portico sul fronte principale che funge da protezione dell'ingresso, di un ampio portico laterale lungo il prospetto Sud-Est che funge da posto auto coperto ed un'area scoperta che si sviluppa a Sud-Est dell'abitazione arredata con percorsi pedonali e carrai e a Nord-Ovest invece interamente destinata a verde. Il Piano Terra (H=270 cm) è destinato alla zona giorno ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, wc e vano scale; il Piano Interrato (H=250 cm) rappresenta la zona accessoria composta da n.2 cantine e vano scale; ed il Piano Primo (Hm=300 cm) costituisce la zona notte composta da tre camere, un bagno ed un terrazzo.

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica della villetta a schiera, Mappale 1333 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del bene esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.9):

Piano Seminterrato

Abitazione - zona accessoria= mq 64,00

Piano Terra

Abitazione - zona giorno= mq 64,00

Portico= mq 13,00

Portico - posto auto= mq 27,00

Scoperto esclusivo=mq 129,00

Piano Primo

Abitazione - zona notte= mq 64,00

Terrazzo= mq 6,00

Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da murature in c.a. con contro parete interna isolata;
- Solai interpiano del Piano Interrato in lastre di c.a.p. tipo "predal"
- Solaio interpiano tra Piano Terra e Primo in latero cemento tipo "bausta";
- Solaio di copertura dell'abitazione con orditura lignea e soprastante isolamento e ventilazione;
- Solaio di copertura del portico con orditura lignea.

Finiture esterne

- Pareti intonacate "al civile" e tinteggiate;
- Serramenti delle finestre e porte finestre esterne in pvc con vetro camera; scuri in legno;
- Portoncino d'ingresso di tipo blindato con pannelli in legno;
- Spazi esterni di accesso/regresso pavimentati con betonelle in cls;
- Scoperto sistemato a giardino;
- Copertura con manto in coppi di laterizio, lattoneria in rame;
- Parapetto della terrazza in ferro zincato e verniciato.

Finiture interne

- Intonaci al civile sia per le pareti che per i soffitti da tinteggiare;
- Pavimenti della zona giorno al p.t. e della zona accessoria al p.s1 da piastrellare;
- Pavimenti e Rivestimenti ancora non realizzati;
- Pavimenti della zona notte non ancora realizzati (previsti in legno);
- Rivestimento della scala non realizzato;
- Porte interne non ancora posate;
- Davanzali e soglie in marmo;

Impianti

- Impianto elettrico da completare con (frutti e contatore), completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente solamente predisposte;
- Impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas ancora da avviare, termosifoni da installare;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari da installare, rubinetterie da installare con adduzione dell'acqua da acquedotto.

Le opere mancanti sopra descritte vengono stimate dal sottoscritto C.T.U. in totali € 25.000,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **367,00**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15/F di interno; ha un'altezza interna di circa: P.S1 = 250

cm / P.T. = 270 cm / P.1° = media 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione risultano disabitato. Alcune finiture quali Pavimenti Piano Interrato, Terra e Primo, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, come il rivestimento della scala non sono stati ancora realizzati e/o posati come risultano mancare tutti i sanitari e le rubinetterie dei bagni ed alcune opere di completamento dell'impianto elettrico e termico. Tali Tali Opere vengono stimate dal sottoscritto C.T.U. in complessivi € 25.000,00, importo che verrà detratto dal valore di stima. L'abitazione si presenta in buon stato di conservazione e statiche; le finiture dell'appartamento risultano di tipo civile con dotazioni impiantistiche che appaiono in un corretto stato funzionante.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per la determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione - P.S1	sup lorda di pavimento	64,00	0,50	32,00	€ 1.200,00
Abitazione P.T.	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00	€ 1.200,00
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	13,00	0,30	3,90	€ 1.200,00
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	27,00	0,50	13,50	€ 1.200,00
Scoperto esclusivo - P.T.	sup lorda di pavimento	129,00	0,05	6,45	€ 1.200,00
Abitazione P.1°	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00	€ 1.200,00
Terrazzo - P.1°	sup lorda di pavimento	6,00	0,30	1,80	€ 1.200,00

185,65

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24. Criterio di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di n.3 Lotti di vendita.

La presente stima si riferisce infatti ad una abitazione completa di scoperto cortilizio esclusivo (Lotto 1 - Mapp.1133. La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco; d) delle opere mancanti per rendere l'immobile fruibile.

24. Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone,
 Uffici del registro di Pordenone,
 Ufficio tecnico di Maniago,
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. .
 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) -
 Territorio riferite al 1° semestre 2015;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/2015 - F.I.M.A.A. :
 APPARTAMENTI - Zona Periferia - Nuovi : min. € 1450,00 / max €
 1650,00; APPARTAMENTI - Zona Periferia - Usati : min. € 600,00 / max €
 1000,00;
 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) -
 Territorio riferite al 1° semestre 2015
 Abitazioni di tipo civili - Zona Extraurbana/zona agricola pedemontana
 con frazioni minori : min. € 700,00 / max € 900,00 (stato conservativo
 normale);
 Ville e villini - Zona Extraurbana/zona agricola pedemontana con frazioni
 minori : min. € 750,00 / max € 1000,00 (stato conservativo normale);
 Abitazioni di tipo civili - Zona Periferica/borgate conurbate: Colvera,
 Ferrovia, Fratta, Maniagolibero : min. € 700,00 / max € 950,00 (stato
 conservativo normale);
 Ville e villini - Zona Periferica/ borgate conurbate: Colvera, Ferrovia,
 Fratta, Maniagolibero: min. € 900,00 / max € 1200,00 (stato conservati-
 vo normale).

Tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile (LOTTO 1) a de-

stinazione residenziale oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad €/mq 1.200,00.

Atto di provenienza degli immobili staggiti, Atto di Compravendita del Notaio Pertegato del 19-07-2013

24. Valutazione corpi:

Villetta a schiera LOTTO 3. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione - P.S1	32,00	€ 1.200,00	€ 38.400,00
Abitazione P.T.	64,00	€ 1.200,00	€ 76.800,00
Portico P.T.	3,90	€ 1.200,00	€ 4.680,00
Portico P.T.	13,50	€ 1.200,00	€ 16.200,00
Scoperto esclusivo - P.T.	6,45	€ 1.200,00	€ 7.740,00
Abitazione P.1°	64,00	€ 1.200,00	€ 76.800,00
Terrazzo - P.1°	1,80	€ 1.200,00	€ 2.160,00

Valore corpo	€ 223.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 223.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 223.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta a schiera LOTTO 3	Abitazione di tipo civile [A2]	185,65	€ 223.000,00	€ 223.000,00

24. 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%)	€ 55.750,00
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere Mancanti	€ -25.000,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 139.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 139.000,00

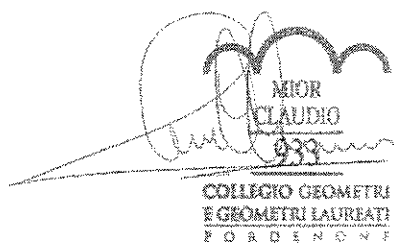
Allegati

- ALL. 1 - n.30 Fotografie con elaborati grafici indicante i con visivi;
- ALL. 2 - Documenti Catastali (*Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati*);
- ALL. 3 - Visure Conservatoria dei RR.II. (*aggiornamento dei certificati in atti*);
- ALL. 4 - Documenti Urbanistici Comunali (*Estratto P.R.G.C. e N.T.A.*);
- ALL. 5 - Pratiche Edilizie (*Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori*);
- ALL. 6 - Documenti Anagrafici Comunali (*Stato di Famiglia e di Matrimonio di*
- ALL. 7 - Titolo di Provenienza (*Atto di Compravendita del 19-07-2013 e 21-10-2004*);
- ALL. 8 - Attestati di Prestazione Energetica;
- ALL. 9 - Elaborati Grafici Planimetrici (*con colori individuanti le parti stimate*).

Data generazione:

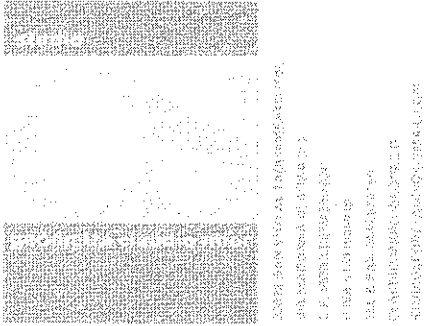
21-12-2015 17:12:07

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior



MIOR
CLAUDIO
039

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORDENONE



TRIBUNALE DI PORDENONE

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 27/2015 , ordinanza del Giudice Esecutore
Dott. Francesco Petrucco Toffolo del 04-09-2015, promossa da BANCO
POPOLARE Società Cooperativa contro il Sig. ██████████


Allegato n. 9

- Elaborato grafico planimetrico - *Planimetria a colori individuanti le parti stimate*

- 1 - Planimetria Generale indicante i LOTTI 1-2-3 oggetto di stima;
- 2 - Planimetria LOTTO 1 con individuazione delle parti stimate;
- 3 - Planimetria LOTTO 2 con individuazione delle parti stimate;
- 4 - Planimetria LOTTO 3 con individuazione delle parti stimate.

San Vito al Tagliamento, addì 21-12-2015.

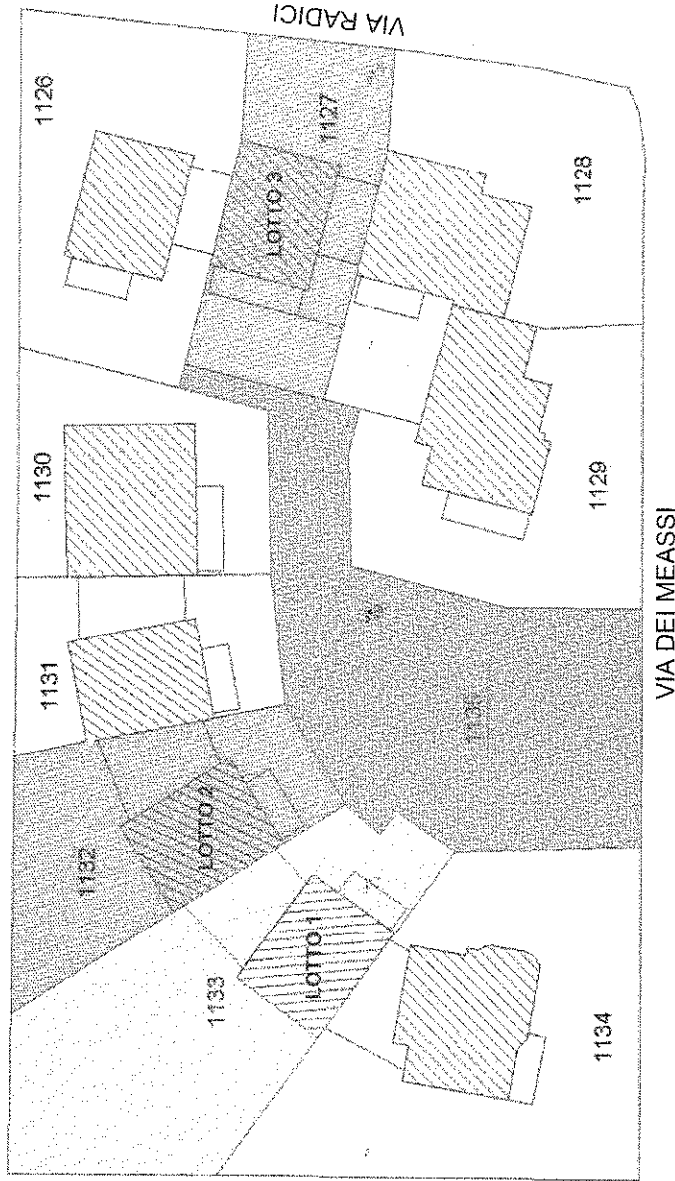
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Mior Claudio


MIOR
CLAUDIO
033
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E




ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO


"con individuazione dei Lotti oggetto di stima"

E.I. n.27/2015 Tribunale di PN - Banco Popolare Soc. Coop. / [REDACTED]
 Comune di Maniago (PN) - Frazione Campagna - via dei Meassi n.15
 Foglio 32 Mapp. 1133 - 1132 - 1127
 Scala 1:500



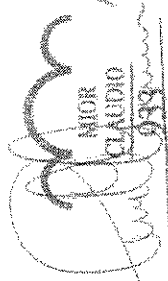
LEGENDA LOTTI

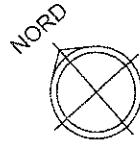
-  LOTTO 1
Villetta a schiera - Foglio 32 Mappale 1133
-  LOTTO 2
Villetta a schiera - Foglio 32 Mappale 1132
-  LOTTO 3
Villetta a schiera - Foglio 32 Mappale 1127

 **Immobile non oggetto di esecuzione**
 Stradina di penetrazione e parcheggio - Foglio 32 Mappale 1135
 in comproprietà per 3/9 all'esecutato Sig. [REDACTED]

San Vito al Taglieto, il 21-12-2015

Il C.T.U.
 (geom. Mior Claudio)


 MIOR CLAUDIO
 COLLEGIO GEOMETRI
 E GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE



ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO

"con individuazione delle parti stimate"

E.I. n.27/2015 Tribunale di PN - Banco Popolare Soc. Coop. /

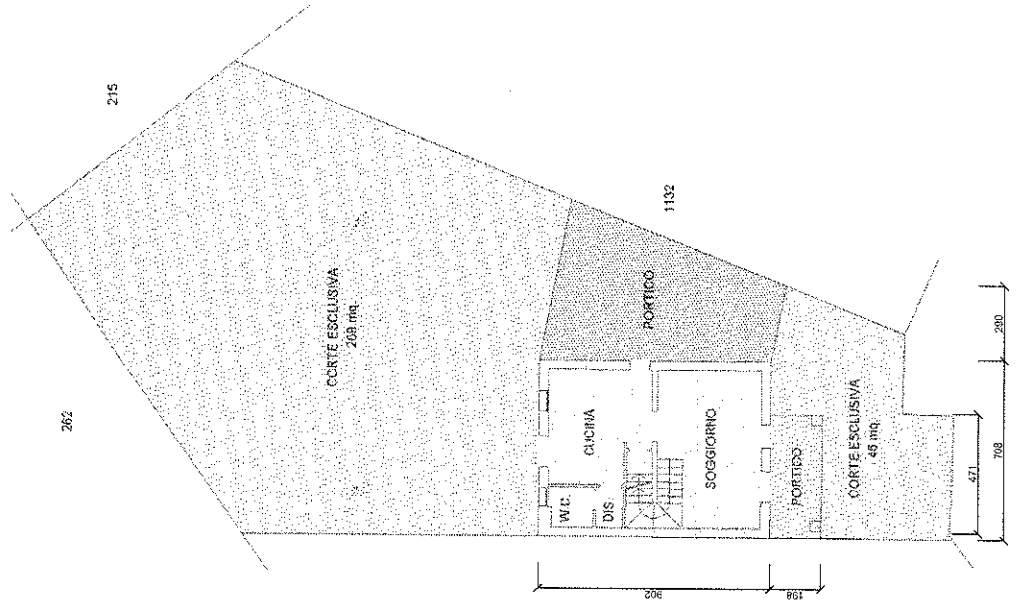
Comune di Maniago (PN) - Frazione Campagna - via dei Meassi n.15/A

Foglio 32 Mapp.1133

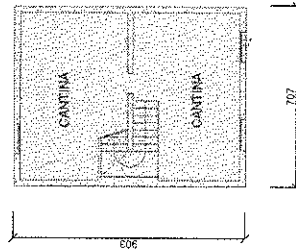
Scala 1:200

LOTTO 1

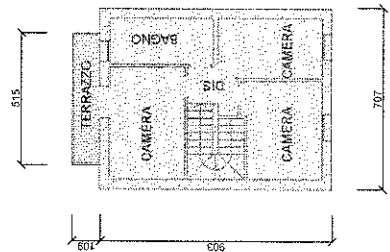
PIANTA PIANO TERRA
H= 2,60 m










PIANTA PIANO INTERRATO
H= 2,50 m



PIANTA PIANO PRIMO
Hmin= 2,50 m Hmax= 3,50 m



LEGGENDA SUPERFICI - LOTTO 1

-  ABITAZIONE - Accessorio P.S1
Superficie lorda = mq 64,00 circa
-  ABITAZIONE - Zona Giorno P.T.
Superficie lorda = mq 64,00 circa
-  PORTICO - P.T.
Superficie lorda = mq 9,00 circa
-  PORTICO - Posto Auto P.T.
Superficie lorda = mq 41,00 circa
-  SCOPERTO ESCLUSIVO
Superficie lorda = mq 315,00 circa
-  ABITAZIONE - Zona Notte P.1°
Superficie lorda = mq 64,00 circa
-  TERRAZZO - P.1°
Superficie lorda = mq 6,00 circa



San Vito al Tagliato, li 21-12-2015

Il C.T.U.
(geom. Mir. Cleutro)

MIR. CLEUTRO
MIR. CLEUTRO
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORADIPORTO

ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO

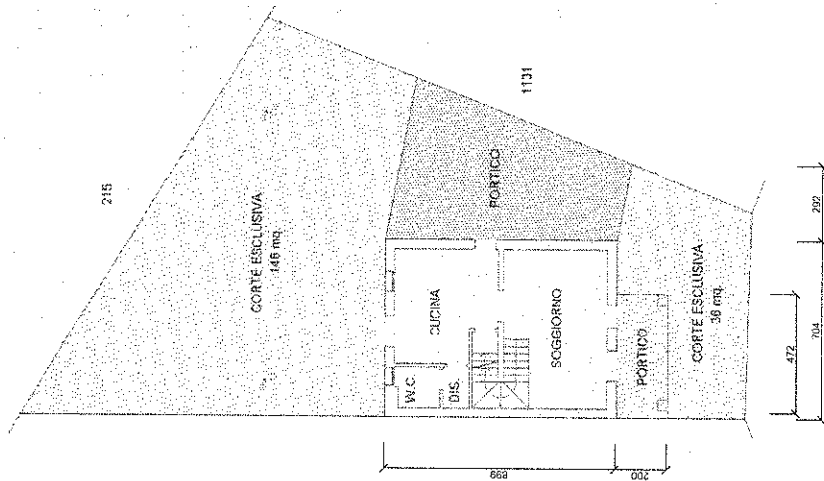
"con individuazione delle parti stimate"

E.I. n.27/2015 Tribunale di PN - Banco Popolare Soc. Coop. / XXXXXXXXXX
 Comune di Maniago (PN) - Frazione Campagna - via dei Meassi n.15/B
 Foglio 32 Mapp.1132

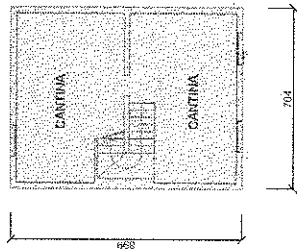
Scala 1:200

LOTTO 2

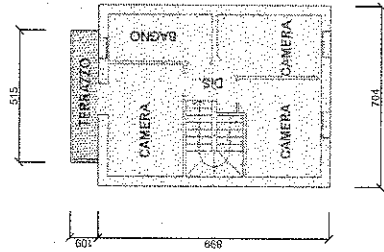
PIANTA PIANO TERRA
H= 2,60 m



PIANTA PIANO INTERRATO
H= 2,50 m



PIANTA PIANO PRIMO
Hmin= 2,50 m Hmax= 3,50 m



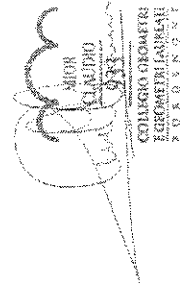
LEGGENDA SUPERFICI - LOTTO 2

- ABITAZIONE - Accessorio P.S1**
Superficie lorda = mq 63,00 circa
- ABITAZIONE - Zona Giorno P.T.**
Superficie lorda = mq 63,00 circa
- PORTICO - P.T.**
Superficie lorda = mq 9,00 circa
- PORTICO - Posto Auto P.T.**
Superficie lorda = mq 41,00 circa
- SCOPERTO ESCLUSIVO**
Superficie lorda = mq 182,00 circa
- ABITAZIONE - Zona Notte P.1°**
Superficie lorda = mq 63,00 circa
- TERRAZZO - P.1°**
Superficie lorda = mq 6,00 circa



San Vito al Tagliar, li 21-12-2015

Il C.T.U.
(geom. *Mario Cavallotti*)



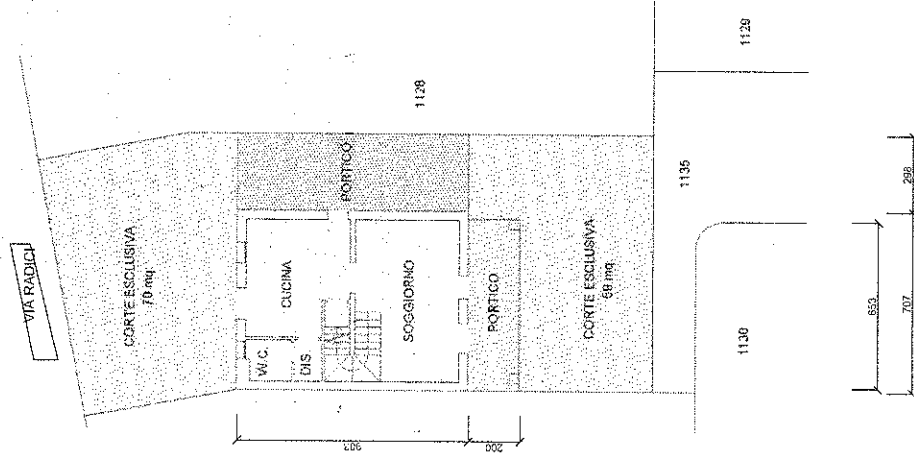
ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO

"con individuazione delle parti stimate"

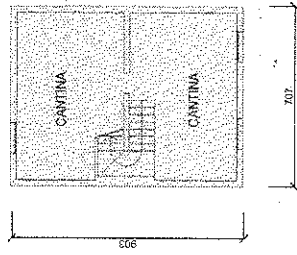
LOTTO 3

E.I. n.27/2015 Tribunale di PN - Banco Popolare Soc. Coop. /
 Comune di Maniago (PN) - Frazione Campagna - via dei Meassi n.15/F
 Foglio 32 Mapp.1127
 Scala 1:200

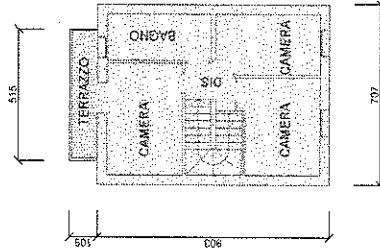
PIANTA PIANO TERRA
 H= 2,60 m



PIANTA PIANO INTERRATO
 H= 2,50 m



PIANTA PIANO PRIMO
 Hmin= 2,50 m Hmax= 3,50 m



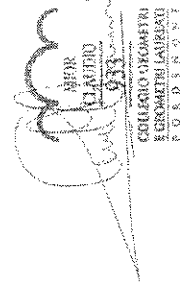
LEGGENDA SUPERFICI - LOTTO 3

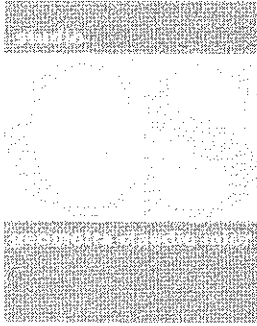
	ABITAZIONE - Zona Giorno P. T. Superficie lorda = mq 64,00 circa
	PORTICO - P. T. Superficie lorda = mq 13,00 circa
	PORTICO - Posto Auto P. T. Superficie lorda = mq 27,00 circa
	SCOPERTO ESCLUSIVO Superficie lorda = mq 129,00 circa
	ABITAZIONE - Zona Notte P. 1°. Superficie lorda = mq 64,00 circa
	TERRAZZO - P. 1°. Superficie lorda = mq 6,00 circa



San Vito al Taglio, li 21-12-2015

Il C.T.U.
 (geom. Mir. Cavallio)





TRIBUNALE DI PORDENONE
PIAZZA GARIBOLDI, 10
33043 PORDENONE (PN)
TEL. 0432/981111
FAX 0432/981112
E-MAIL: TRIBUNALE@TRIBUNALE.PN.IT

TRIBUNALE DI PORDENONE


OGGETTO: **Esecuzione Immobiliare n. 27/2015** , ordinanza del Giudice Esecutore
Dott. Francesco Petrucco Toffolo del 04-09-2015, promossa da **BANCO
POPOLARE Società Cooperativa** contro il Sig. XXXXXXXXXX

Allegato n. **8**

- Attestati di Prestazione Energetica -

San Vito al Tagliamento, addì 21-12-2015.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Mior Claudio


COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edificio residenziale

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	05599-2015-PN-APE-DEF	Validità	25/03/2025
Riferimenti catastali	C.C.: MANIAGO Sez. - Foglio 32 Mappale 1127 Sub. Id.		
Indirizzo edificio	Via Dei Meassi, 16/F - CAP 33085 - Maniago (PN)		
Nuova costruzione	Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica	

Proprietà	[REDACTED]	Telefono	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED]	E-mail	[REDACTED]

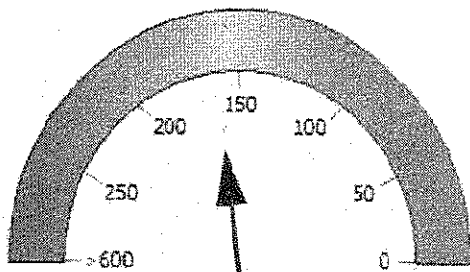
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **E**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

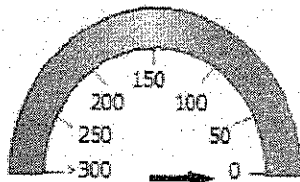
EMISSIONI DI CO2
32,10 kgCO₂/m² anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
0,00 kWh/m² anno

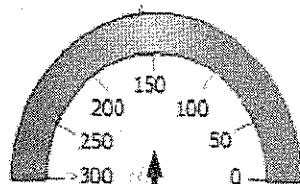


PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
157,09 kWh/m² anno

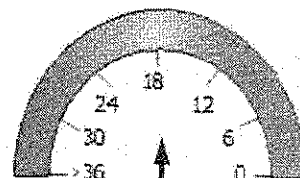
Limite di legge (EPI)
98,30 kWh/m² anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
disabilitato 0 kWh/m² anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
138,60 kWh/m² anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
18,49 kWh/m² anno

4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

[X] I II III IV V

5. Metodo/Regole di calcolo adottate

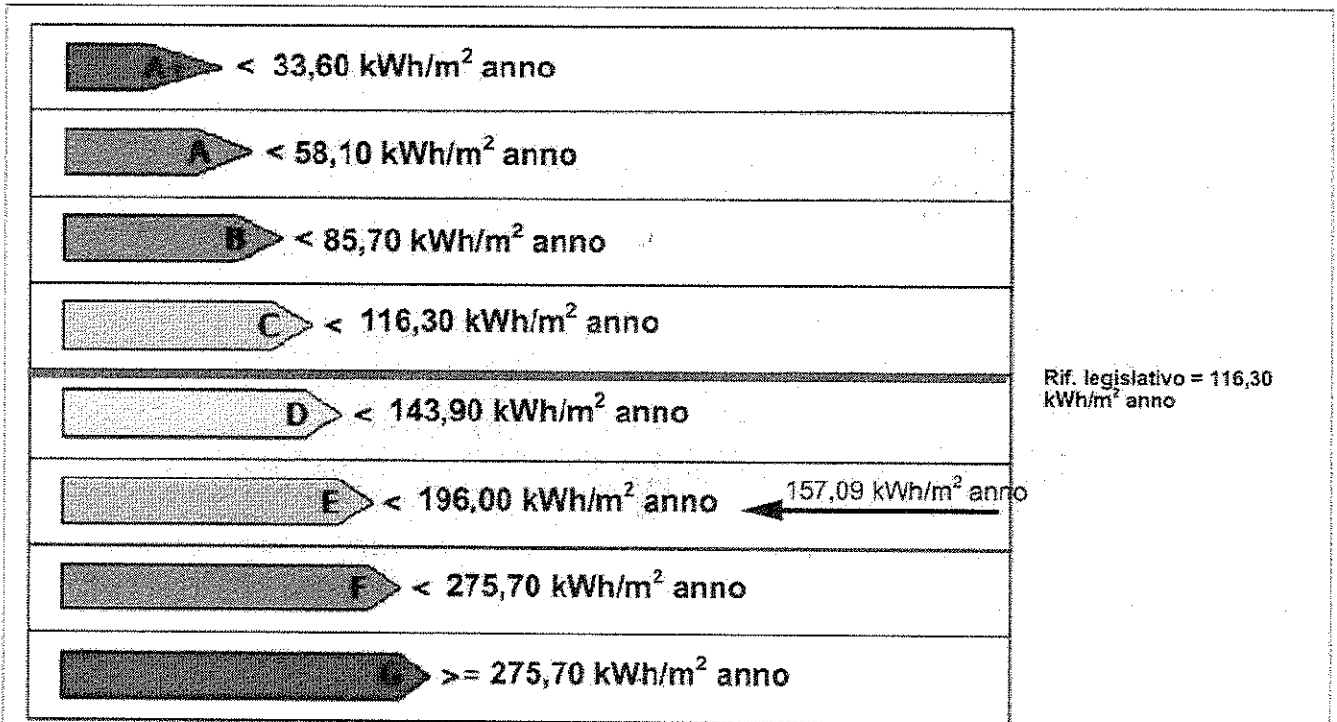
UNI/TS 11300 1-2:2014 - UNI/TS 11300-3:2010 -
UNI/TS 11300-4:2012 - R14:2013 (DM 26.6.2009 all.3
punto 5.2.1 - Indipendentemente dalla dimensione
dell'edificio)

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) realizzazione di cappot	99,00 / C	24
2) coibentazione della cop	152,00 / E	87

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾	0,00 / kWh/m ² anno	0 (<10 anni)
---	--------------------------------	--------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento [X]	Raffrescamento disattivato	Acqua calda sanitaria [X]




8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	138,60 kWh/m ² anno	Indice energia primaria (E _{pacs})	18,49 kWh/m ² anno
Indice energia primaria di legge		Indice energia primaria di legge (d.lgs 192/05)	98,30 kWh/m ² anno		
Indice involucro (E _{pe, invol})	0,00 kWh/m ² anno	Indice involucro (E _{pi, invol})	117,67 kWh/m ² anno	Fonti rinnovabili	kWh/m ² anno
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (h _g)	87,80 %		kWh/m ² anno
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	kWh/m ² anno		

9 NOTE

Metodo di calcolo qualita involucro estivo - A. Metodo basato sulla determinazione dell'indice di prestazione termica dell'edificio per il raffrescamento (E_{Pe}, invol)

10 EDIFICIO

Tipologia edilizia	Fabbricato isolato singolo			Foto dell'edificio (non obbligatoria) 
Tipologia costruttiva	Struttura intelaiata in c.a.			
Anno di costruzione	2007	Numero di appartamenti	1 di 1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	462,10	Superficie utile S (m ²)	104,60	
Superficie disperdente S (m ²)	352,70	Zona climatica/GG	E / 2850	
Rapporto S/V	0.763	Destinazione d'uso	E. 1 (1)	

11 IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	2007	Tipologia	Caldia a condensazione****
	Potenza nominale (kW)	29,01	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	2007	Tipologia	Caldia a condensazione****
	Potenza nominale (kW)	29,01	Combustibile	Metano
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	

12 PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Gian Luca Rosso		
Ordine/collegio di appartenenza	Collegio dei geometri e dei geometri laureati		
Indirizzo	Via Bruni, 15/B - Fanna	Telefono/e-mail	0427778261 / gianluca.rosso@studiorosso.eu
Progettista/i impianti	Carlo Barp		
Ordine/collegio di appartenenza	Ordine degli ingegneri		
Indirizzo	Via V. Veneto, 278 - Belluno	Telefono/e-mail	043731347 / setec.pr@libero.it

ALLEGATO 6 (Allegato A, paragrafo 8)

13. COSTRUZIONE			
Costruttore			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/
Direttore/i lavori			
Ordine/collegio di appartenenza			
Indirizzo	-	Telefono/e-mail	/

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente / Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Alberto Fabrici		
Indirizzo	Viale Marconi 19 Pordenone (PN)	Telefono/e-mail	0434208607 / alberto.fabrici@geopec.it
Titolo	Geometra	Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri e Geometri Laureati - Provincia di Pordenone - n. 1015
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore Alberto Fabrici, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA:</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75</p>		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
1) 18/03/2015 - Rilievo del fabbricato e acquisizione elementi

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	Rilievo e documentazione progettuale

17. SOFTWARE		
Denominazione	TERMOLOG EpiX 5 versione 2014.08	Produttore Logical Soft S.r.l.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito da CTI.		
Conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012 e alla Raccomandazione R14:2013 (vedi elenco pubblicato su http://www.cti200.it)		

Data di emissione
25/03/2015

Firma del tecnico

Documento firmato digitalmente da Alberto Fabrici

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 comma 3 e 24 e valido agli effetti dell'art. 21 comma 2 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 38. Qualora stampato, il presente documento costituisce fedele riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Alberto Fabrici in data 25/03/2015 e depositato presso l'archivio informatico di ARES Agenzia Regionale per l'Edilizia Sostenibile società a r.l. unipersonale - Via della Vittoria 9, 33055 Moniego (PN) - tel.+39 0427 709326 fax.+39 0427 700969 - www.aresfv.it - aresfv@aresfv.it - C.F. e Partita Iva 01586700930

ALLEGATI

Raccomandazioni - Descrizioni intervento complete

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) Realizzazione di cappotto esterno mediante posa di polistirene espanso della densità di 30 kg/mc opportunamente rasato dello spessore di cm 15. - Importo stimato €12468	99,00 / C	24
2) Coibentazione della copertura mediante posa di pannelli sottocoppo preformati in polistirene espanso della densità di 30 kg/mc dello spessore di cm 15. - Importo stimato €4264	152,00 / E	87
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE⁽²⁾	0,00 / kWh/m ² anno	0 (<10 anni)