

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 243/2012

UNICREDIT BANCA S.P.A.

contro

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Perito Estimatore Immobili

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaariol@libero.it

segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

- 2) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 3) **Descriva**, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza

individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 6) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 7) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 8) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 9) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota:
 - a) Se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla

perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b) Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con vendita dell'intero);

- 10) Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

- 11) **Ove** l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 13) **Accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se esistano spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art.63 disp. Att. Cc., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) **Determini** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al

valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

- 16) **Alleghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 17) **Indichi** se presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);
- 18) **Acquisisca** presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistente riferisca sullo stato impiantistico;
- 19) **Acquisisca**, per i fabbricati, presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili della presente procedura rilevati dall'atto di pignoramento depositato in cancelleria sono i seguenti:

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DELLE FABBRICATI

I.1. INTESAZIONE DEGLI IMMOBILI

Proprietà per 3/8 in comunione legale dei beni

Proprietà per 3/8 in comunione legale dei beni

Proprietà per 5/8

COMUNE DI BRUGNERA

Foglio	Part.	Via	Piano	Cat.	Cl.	Vani	Rendita
8	123	Pordenone 40	T-1-2	A/7	3	9,5	735,95

L'area ove insite il fabbricato è descritta al Catasto dei Terreni come Ente Urbano del Fg.8 Mappale 123 di Ha 00.11.60.

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI TERRENI

I.2. INTESAZIONE DEGLI IMMOBILI

Proprietà per 3/8 in comunione legale dei beni

Proprietà per 3/8 in comunione legale dei beni

Proprietà per 5/8

COMUNE DI BRUGNERA

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ra
8	204	F.R.	---	00,49,00	00,00	00,00

OPERAZIONI PERITALI

In sede d'udienza lo scrivente perito ha sentito il legale del creditore per verificare se vi fossero trattative in corso tra le parti per definire la posizione debitoria.

Preso atto della momentanea impossibilità di un accordo, in data 22.07.2013, alla presenza del Signor _____ ha visionato la zona in cui si collocano gli immobili, proceduto alla loro ispezione e all'assunzione delle necessarie informazioni.

Eseguite, poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

PROROGHE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Non sono state richieste al Giudice proroghe per il deposito della relazione.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

I certificati catastali e quelli delle iscrizioni e trascrizioni, di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono completi. Lo scrivente ha in ogni caso eseguito e allegato l'aggiornamento delle visure presso gli uffici immobiliari dalla data del rilascio dei certificati fino alla data del 28.05.2013.

RECAPITO TELEFONICO DELL'ESECUTATO

L'elenco telefonico della Provincia di Pordenone, nel Comune di Brugnera, riporta intestato all'esecutato il numero 0434.627134.

CERTIFICATO DI RESIDENZA

Il certificato di residenza, rilasciato dall'ufficio dei servizi demografici, attesta che
sono residenti a Brugnera, in Via Pordenone nr.40

- frazione Tamai.

Si allega copia del documento.

STATO CIVILE

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Fontanafredda (Atto nr.7 Parte II serie A) risulta che il Signor ' è
sposato da con la Signora i regime di comunione dei
beni.

Si allega copia del documento.

PROVVEDIMENTI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Per quanto accertabile presso gli uffici non si rilevano provvedimenti opponibili alla procedura esecutiva.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Ultima visura aggiornata alla data del 28.05.2013)

ISCRIZIONE del 05/10/2007 - Registro Particolare 4548 Registro Generale

18358 - Pubblico ufficiale Repertorio 128894/91 del

27/09/2007 -IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI

ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 15/12/2009 - Registro Particolare 3706 Registro Generale 18389 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2323 del 02/12/2009- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 08/06/2010 - Registro Particolare 5911 Registro Generale 8872 -Pubblico ufficiale

Repertorio 26/2010 del 07/06/2010 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE.

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 24/10/2012 - Registro Particolare 9442 Registro Generale 12956 -Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2057 del 07/09/2012 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Gli immobili in esecuzione hanno come ultima provenienza:

Atto del Notaio Buscio di Sacile con Repertorio nr.61347 del 28.01.1988 Registrato a Pordenone in data 15.02.1988 Vol I nr.449.

LA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

FABBRICATO RESIDENZIALE IN COMUNE DI BRUGNERA

Per l'intero in capo agli esecutati

Foglio	Part.	Via	Piano	Cat.	Cl.	Vani	Rendita
8	123	Pordenone 40	T-1-2	A/7	3	9,5	735,95

(identificato in planimetria con lettera A)

L'area ove insite il fabbricato è descritta al Catasto dei Terreni come Ente Urbano del Fg.8 Mappale 123 di Ha 00.11.60.

Il piano terra è composto di: ingresso, soggiorno, cucina, cantina e scala di collegamento ai piani con altezza utile di mt.2,45 per una superficie lorda complessiva arrotondata di circa 88 mq. oltre a centrale termica di circa mq.5,60 e un ampio porticato perimetrale di circa mq.51,60.

Il piano primo è composto di: quattro camere, disimpegno, bagno e scala di collegamento ai piani con altezze utili di mt.2,35 e mt.2,55 per una superficie lorda complessiva arrotondata di circa 88 mq.

Il piano secondo è composto di tre locali destinati a soffitta con altezza media di mt.2,30 per una superficie lorda complessiva arrotondata di circa mq.88.

L'edificio ha struttura in muratura, solai di legno e latero-cemento, divisori in laterizio, pareti interne intonacate e tinteggiate al piano terra e rivestite con carta da parati al piano primo.

I pavimenti nella zona giorno del piano terra sono in piastrelle di gres, quelli della zona notte sono in moquette e in tavole di legno nella soffitta.

La scala interna, che collega i tre piani dell'edificio, è in legno con rivestimento in moquette, corrimano e colonnine di legno.

Le pareti e i pavimenti della cucina e dei bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica di mediocre qualità.

Le porte interne e quella d'ingresso sono in legno tamburato e per parte hanno inserti in vetro.

Le finestre al piano terra e primo, dotate di vetro semplice, hanno scuri di legno verniciato mentre le finestre della soffitta sono in alluminio.

I davanzali sono in marmo e i portici e le terrazze hanno pavimento in piastrelle di ceramica.

L'impianto idraulico è del tipo comune con tubazioni sottotraccia, i bagni hanno sanitari in porcellana e rubinetteria di mediocre qualità.

L'impianto termico è provvisto di una caldaia con pompe di calore alimentata a gasolio della marca *Brahma* e di radiatori lamellari in ferro.

L'acqua calda sanitaria invece è garantita da una caldaia a gas con accensione istantanea.

L'impianto elettrico del tipo civile, che abbisogna di manutenzione e adeguamento, ha una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente. C'è inoltre l'impianto TV e telefonico.

Il tetto a più falde con struttura in travi di legno tipo Trieste, ha tavelle e tegole di laterizio grondaie e pluviali circolari in rame.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate al civile con finitura tipo graffiato di colore chiaro, i marciapiedi e i pavimenti dei porticati e delle terrazze sono in piastrelle di ceramica.

L'area scoperta con superficie catastale (non rilevata) di mq. 1.160 è delimitata sul fronte da una recinzione con zoccolo in muratura e ringhiera metallica, verso il mappale 206 con zoccolo in muratura e rete metallica. Nessuna recinzione delimita la pertinenza verso il mappale 204 che è sempre in proprietà agli esecutati. L'area è in parte inerbata e piantumata con essenze autoctone e in parte inghiaiaata. I cancelli motorizzati sono in metallo disegnato.

La successiva stima dei beni e l'attribuzione del valore si eseguono a corpo nello stato fisico e urbanistico nel quale gli immobili si trovano comprese eventuali servitù attive o passive esistenti.

L'area dove insite il fabbricato ricade urbanisticamente nell'attuale Piano Regolatore Comunale di Brugnera in Zona B3 di Completamento Estensiva.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

L'edificio, tenuto conto alla sua vetustà, è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

CONFINI CATASTALI

L'immobile catastalmente confina con i mappali 204,206 e strada comunale.

ESATTA DESCRIZIONE DEI BENI E CONFORMITA' CATASTALE

Si conferma l'esatta descrizione dei beni (indirizzo, piano, interno e dati catastali) contenuta nell'atto di pignoramento e al catasto.

Le schede planimetriche sono corrispondenti allo stato dei luoghi.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato nella sua originaria conformazione è stato edificato antecedentemente al 1962, poiché dalla documentazione si evince che in data 23.10.1962 è stato approvato il primo progetto per l'ampliamento.

Dal certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori si rilevano i seguenti atti amministrativi:

1. Licenza Edilizia n.4/10/62 del 23.10.1962 e autorizzazione di abitabilità del 20.04.1963, intestate a _____ per ampliamento di fabbricato rurale;
2. Licenza Edilizia n.3/05/65 del 22.04.1965, intestata a _____ per ampliamento di fabbricato rurale;
3. Concessione di eseguire attività edilizia n.20/11/77 del 13.09.1977, intestata a _____ per ampliamento di fabbricato rurale ad uso servizio igienico, costruzione portico e manutenzione straordinaria;
4. Concessione in sanatoria n.86119s del 28.03.1986 Prot.3111;

Si allega copia dei documenti ritirati dagli uffici comunali.

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

E' stata rilasciata dal Comune di Brugnera concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n.86119s del 28.03.1986 Prot.3111 per i seguenti lavori riguardanti

anche il fabbricato residenziale:

Mod.B- Mutamento di destinazione d'uso in difformità della concessione edilizia n.20/11/77.

Mod.D1- Ampliamento fabbricato ad uso agricolo in assenza di licenza edilizia;

Mod.D2- Varianti di cui all'art.15 legge 47/85 su fabbricato agricolo;

Mod.D3-Mutamendo d'uso con opere di vano agricolo a negozio;

Mod.D4- Varianti di cui all'art.15 legge 47/85 su fabbricato agricolo;

Si allega copia dei documenti.

CERTIFICATO DI INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Si allega copia del documento.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto accertato in questa sede si certifica la regolarità edilizia del fabbricato tra l'autorizzato e il realizzato.

Si ricorda in ogni caso che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

In comune non sono state trovate le dichiarazioni sulla conformità degli impianti e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione nel merito.

Non si sono eseguite prove e verifiche sull'efficienza degli impianti.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

ATTESTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto accertato non è mai stata redatta l'attestazione di certificazione energetica.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno.

VINCOLI

Per quanto si è potuto accertare sui beni non vi sono particolari vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono in uso agli esecutati e alla famiglia.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti d'affitto.

Si allega copia della risposta dell'Ufficio.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non ci sono oneri di natura condominiale.

VINCOLI

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Si evidenzia che l'accesso all'area identificata con il mappale 204 (in stessa proprietà), dove sorgono i capannoni agricoli, avviene esclusivamente attraverso la particella 123.

DIRITTO DI USUFRUTTO

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

DIRITTI DEMANIALI O DI USO CIVICO

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Anche se trattasi di un edificio urbano, è stato comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Dal certificato rilasciato dal Comune di Brugnera in data 10.06.2013 Prot.nr.9635, del quale si allega copia, per effetto della variante n.49 al P.r.g.c., si desume che l'area censita al Foglio 8 mappale 103, ove insiste il fabbricato residenziale, secondo la -ZTO- ricade in Zona B3 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA;

COMPUTO METRICO

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, la superficie commerciale dell'immobile, rilevata graficamente dai progetti, è calcolata sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune, la centrale termica, la soffitta e i porticati al 50%;

Applicando tale criterio si ha una superficie commerciale del bene arrotondata di circa mq.249,00.

Identif.	Piano	Destinazione	Mq.
A	T-1-2	Abitazione Residenziale	249

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le possibili difformità catastali e urbanistiche, lo scrivente perito, determina in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano gli immobili, con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni,

accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie eventualmente esistenti le valutazioni che seguono:

Ident	Destinazione	Mq.	E/Mq	Valore
A	Abitazione Residenziale	249	560	139,440,00

Il valore di stima tiene già conto dell'area scoperta e di quella dove insistono i fabbricati.

Euro 139.440,00 arrotondati a Euro 140.000,00

VALORE DI STIMA PER L'INTERO

A corpo Euro 140.000,00

(Centoquarantamilaeuro)

FABBRICATI RURALI IN COMUNE DI BRUGNERA

Per l'intero in capo agli esecutati

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ra
8	204	F.R.	---	00.49,00	00,00	00,00

L'area, ove sorgono gli immobili, ha superficie catastale (non rilevata) di mq.4.900 ed è delimitata sul retro e sul lato nord da recinzione con zoccolo in muratura e rete metallica.

E' invece priva di recinzione verso la particella 124 (in altra proprietà) e verso la particella 123 in proprietà agli esecutati.

L'accesso agli immobili dalla via Pordenone avviene attraverso la particella 123.

L'attuale destinazione urbanistica dell'ambito identifica gli immobili per parte in zona O MISTA, e per parte in Zona B3 di completamento estensiva e completamente interessata da area di rispetto allevamento zootecnico;

FABBRICATO AGRICOLO

(identificato in planimetria con lettera B)

Il vecchio fabbricato agricolo di due piani fuori terra, adiacente all'edificio

residenziale, ha struttura in muratura portante, solai di calpestio tra i piani in travetti di cemento e tavelle in laterizio, copertura in travi e traversi di legno, tegole in laterizio alla marsigliese, murature esterne intonacate.

Al piano terra, sul fronte dell'edificio, si trova un locale di circa 67 mq. con altezza di mt.2.66, destinato alla vendita di fiori e piante.

Il pavimento è in piastrelle, le murature intonacate e tinteggiate al civile, il controsoffitto in pannelli di polistirolo, i serramenti con vetrate in alluminio, i davanzali di marmo, l'impianto elettrico sottotraccia e il riscaldamento con ventilcovettori a tenuta stagna della Robur.

A disposizione del negozio, con accesso esterno indipendente, sono stati realizzati i servizi igienici e gli spogliatoi.

I locali hanno pavimento e murature rivestite con piastrelle, sanitari e doccia, porte interne in legno, serramenti esterni in alluminio, impianto elettrico e idrico.

Sul retro del fabbricato si trovano un ampio ricovero attrezzi e una tettoia per una superficie complessiva di circa mq.133.

Al piano primo, tramite una scala esterna posta sotto la tettoia, si ha accesso a un ampio deposito attrezzi agricoli di circa mq.235.

I locali agricoli hanno pavimento in cemento liscio, pareti interne per parte intonacate al grezzo, serramenti di legno e sono privi d'impianti tecnologici fatta eccezione per alcuni punti luce.

CAPANNONI AGRICOLI

(identificati in planimetria con lettere C-D)

I capannoni agricoli di superficie coperta pari a circa mq.1.227 (699+528), un tempo utilizzati per l'allevamento di polli e oggi in condizioni fatiscenti, hanno murature in blocchi di cemento per parte intonacate, tetto con travi di legno, copertura in eternit e contro-soffitto in pannelli di polistirolo, pavimento in

cemento grezzo, serramenti e porte di ferro.

Gli impianti tecnologici, sono costituiti dall'impianto d'illuminazione al neon e condotte esterne per la distribuzione dell'acqua.

Adiacente ai capannoni è installato un piccolo silos per l'accumulo del mangime con struttura di acciaio e basamento in cemento.

SERRA PER LA COLTIVAZIONE PIANTE E FIORI

(identificata in planimetria con lettera E)

La struttura con superficie coperta di circa mq.217, è realizzata con tubi arcuati in ferro e tamponamento alla base con pannelli di cemento prefabbricati alti cm.50. La copertura è formata da telo in pvc, la chiusura ai lati da ondulato plastico di colore verde e il pavimento di cemento grezzo.

Gli impianti tecnologici sono esclusivamente costituiti dall'illuminazione al neon e dalle condotte esterne per la distribuzione dell'acqua.

SERRA PER LA COLTIVAZIONE PIANTE E FIORI

(identificato in planimetria con lettera F)

La struttura con superficie coperta di circa mq.195, è realizzata con struttura metallica in acciaio zincato, zoccolo in cemento con rivestimento in mattoni per cm.50, il tamponamento perimetrale e la copertura sono realizzati con telaio metallico e vetro, pavimento in cemento è finito con polvere al quarzo di colore rosso.

Gli impianti tecnologici sono costituiti dall'illuminazione al neon, dalle condotte esterne di distribuzione dell'acqua e dall'impianto di riscaldamento composto dalla caldaia e dalle condotte per la distribuzione dell'aria .

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

L'edificio agricolo, adiacente al fabbricato residenziale, identificato in planimetria con la lettera B, è mediocri condizioni e abbisogna d'importanti lavori di

manutenzione fatta eccezione per i locali adibiti alla vendita fiori e i servizi igienici al piano terra che sono ristrutturati internamente.

I capannoni, identificati in planimetria con le lettere C e D, un tempo utilizzati per l'allevamento di polli, sono fatiscenti e con presenza di eternit nella copertura.

La serra con tamponamento in ondulato plastico e copertura in telo di pvc, identificata in planimetria con la lettera E, è in discreto stato di mantenimento.

La serra per la coltivazione di piante e fiori di recente costruzione, identificata in planimetria con la lettera F, è in buono stato di mantenimento.

I CONFINI

L'area catastalmente confina con le particelle 539,538,528,123 e strada comunale.

ESATTA DESCRIZIONE DEI BENI E CONFORMITA' CATASTALE

I fabbricati devono essere accatastati e redatte le schede planimetriche dei locali.

Non vi è conformità catastale.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e da quanto si evince dal certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori, si rileva che gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti atti amministrativi:

1. Licenza Edilizia n.6842 del 22.12.1966, intestata a _____, per costruzione capannone uso allevamento polli;
2. Licenza Edilizia n.5/1/68 del 10.01.1968, intestata _____, per costruzione capannone agricolo;
3. Licenza Edilizia n.25/8/70 del 09.09.1970, intestata _____ per sopraelevazione ad uso deposito;
4. Concessione in sanatoria n.86119s del 28.03.1986 Prot.3111;

5. Autorizzazione per la costruzione di due serre per produzione floricola
prot. N.429 del 10.02.1987 intestata a ' e

Si allega copia dei documenti ritirati dagli uffici comunali.

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

E' stata rilasciata dal Comune di Brugnera concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n.86119s del 28.03.1986 Prot.3111 per i seguenti lavori riguardanti anche il fabbricato residenziale:

Mod.B- Mutamento di destinazione d'suo in difformità della concessione edilizia n.20/11/77.

Mod.D1- Ampliamento fabbricato ad uso agricolo in assenza di licenza edilizia;

Mod.D2- Varianti di cui all'art.15 legge 47/85 su fabbricato agricolo;

Mod.D3-Mutamendo d'uso con opere di vano agricolo a negozio;

Mod.D4- Varianti di cui all'art.15 legge 47/85 su fabbricato agricolo;

Si allega copia dei documenti.

CERTIFICATO DI INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Si allega copia del documento.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto accertato si rileva quanto segue:

Accessorio Agricolo B

L'accessorio edificato antecedentemente al 1960 è stato nel tempo oggetto di lavori e modifiche senza permessi edilizi.

Per questo motivo, su richiesta della proprietà, è stata rilasciata la concessione in sanatoria di opere edilizie abusive n.86119s del 28.03.1986 Prot.3111.

Capannoni Agricoli C-D

I due capannoni agricoli identificati in planimetria con le lettere C e D, edificati con Licenza Edilizia n.6842 del 22.12.1966, Licenza Edilizia n.5/1/68 del 10.01.1968 e con Licenza Edilizia n.25/8/70 del 09.09.1970, presentano delle leggere difformità ai prospetti e alle fonometrie di porte e finestre.

Vi è anche una piccola differenza sulla lunghezza planimetrica degli edifici che rientra però nelle tolleranze edilizie.

Serre per la floricoltura E-F

Le due serre per la floricoltura identificate in planimetria con le lettere E e F, edificate con Autorizzazione prot. N.429 del 10.02.1987, presentano delle leggere difformità ai prospetti.

La serra F è più lunga di circa 1,25 mt. rispetto al progetto e inoltre non rispetta la prescrizione edilizia riportata nell'autorizzazione che dice: *"La serra individuata con la sigla "D1" nella tavola n.1 di progetto dovrà essere edificata o a ridosso dell'immobile esistente (a confine) o a ml.3,00 dal medesimo; nulla osta per la serra individuata con la sigla "D2".*

Sarà per questo necessario eseguire un collegamento tecnico con il fabbricato esistente a confine di altra proprietà.

Silos mangimi

Adiacente al capannone D è installato piccolo silos per l'accumulo del mangime.

Il manufatto, per quanto accertato, manca di autorizzazione e non è accatastato.

Struttura con tubi metallici e copertura in rete ombreggiante

Prospiciente alle serre è stata realizzata una struttura leggera con tubi metallici e copertura in rete ombreggiante plasticata a protezione di fiori e piante.

La struttura manca di autorizzazione.

Tenuto conto alla precarietà del manufatto, anziché prevederne la sanatoria edilizia, si ritiene opportuna la sua rimozione.

Da una prima analisi effettuata con l'Ufficio Tecnico, tutte le opere difformità possono essere regolate e sanate con la presentazione al comune di una Scia o di un Premesso a Costruire.

A titolo meramente indicativo si stima che le spese per la sanatoria, per le pratiche edilizie e per l'aggiornamento catastale degli immobili ammonti a Euro 10.000,00 (diecimila).

Si ricorda in ogni caso che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

In comune non sono state trovate le dichiarazioni sulla conformità degli impianti e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione nel merito.

Non si sono eseguite prove e verifiche sull'efficienza degli impianti.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

ATTESTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto accertato non è mai stata redatta l'attestazione di certificazione energetica.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno.

VINCOLI

Per quanto si è potuto accertare sui beni non vi sono particolari vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono in uso agli esecutati e alla famiglia.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti d'affitto.

Si allega copia della risposta dell'Ufficio.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non ci sono oneri di natura condominiale.

VINCOLI

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

DIRITTO DI USUFRUTTO

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

DIRITTI DEMANIALI O DI USO CIVICO

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Brugnera in data 10.06.2013 Prot.nr.9635, del quale si allega copia, per effetto della variante

n.49 al P.r.g.c., si desume che l'area censita al Foglio 8 mappale 204 ricade , secondo -ZTO- Parte in zona O MISTA, e parte in Zona B3 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA e completamente interessata da AREA DI RISPETTO ALLEVAMENTO ZOOTECNICO;

Inoltre per l'insediamento produttivo identificato con il numero 7 sono previste opportune prescrizioni per il verde e la viabilità secondo tabella n.3 allegata alle NTA del PRGC.

I capannoni agricoli identificati in planimetria con la lettera C e D e la serra con la lettera E ricadono interamente in zona O MISTA mentre l'annesso di vecchia costruzione con la lettera B, la serra con la F ricade in zona B3 così come il fabbricato residenziale descritto in precedenza.

Di seguito si riporta uno stralcio delle Norme allegate in appendice alla relazione.

ART. 17. ZONA O - MISTA.

A) Destinazioni d'uso.

1. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

- a) alberghiera. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico;
- b) artigianale, salvo quanto previsto al comma 3;
- c) commerciale al minuto *dettaglio*;
- d) direzionale;
- e) industriale, salvo quanto previsto al comma 3;
- f) opera di interesse collettivo;
- g) residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero o integrazione fino a 150 m3 di unità funzionale residenziale esistente, *senza aumento del numero di unità immobiliari residenziali*, o dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame

adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;

h) servizi.

Ibis. Nella'area Nell'area di Maron, a sud di via Mazzini, interna a Prp previsto, così classificata nella variante n. 43 di Prg, la destinazione d'uso residenziale non può superare il 50% del volume teoricamente edificabile totale.

2. La destinazione d'uso residenziale è subordinata a cessazione nel lotto di ogni attività artigianale produttiva, industriale o agricola, se non per recupero o integrazione fino a m3 150 di unità funzionale residenziale.

3. La destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale:

a) non può essere ampliata, *se non fino al 5% 10% della superficie utile o di pavimento solo per uso che non sia compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe, e salvo il rispetto degli indici di zona;*

b) non può subentrare a destinazione d'uso diversa cessata, *se non per uso che non sia compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe;*

c) in subentro ad attività cessata artigianale produttiva o industriale è vietata per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe.

L'aumento del numero di unità immobiliari e della superficie per uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima classe per destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale resta vietato.

Nell'area di Maron, a sud di via Mazzini, interna a prp Prp previsto, così come classificata dalla variante n. 43 di Prg, l'ampliamento per destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale è per rispetto della legislazione in materia di sicurezzu del lavoro. Nella stessa area i subentro per destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale resta vietato.

4. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto ad autorizzazione.

(Soppresso).

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

1) in genere: m 9, o pari a esistente + m 0,5;

2) a distanza da confine inferiore a m 5:

2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5;

2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 9;

a1) *densità di unità immobiliari abitative: 1 per ogni 250 m², o pari a esistente + 1 per ogni unità funzionale;*

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per servizi ed accessori: m 0. Le opere *di nuova costruzione* fruenti

di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte *distante dal confine meno di m 5* superiore a m 7,5;

3) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

d) distanza da strada: m 10, o pari a esistente;

e) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente;

f) *indice di fabbricabilità fondiaria:*

1) *per destinazione d'uso alberghiera e residenziale:*

1.1) *in genere : m³/m² 1. L'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile per l'indice di fabbricabilità per destinazione d'uso alberghiera residenziale, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di*

50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;

1. 2) in area di Tamai, via Broch: m^3/m^2 0,5. L'area di rispetto di allevamento zootecnico non è computabile per l'indice di fabbricabilità per destinazioni d'uso alberghiera e residenziale, se non dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;

1.3) in area di Maron, a sud di via Mazzini, interna a Prp previsto, così classificata nella variante n. 43 di Prg: m^2 0,8. L'area destinata a parco urbano è computabile ai fini dell'indice di fabbricabilità;

2) per destinazione d'uso artigianale di servizio, commerciale al minuto, direzionale e opera di interesse collettivo:

2.1) in area di Maron, a sud di via Mazzini, interna a Prp previsto, così classificata nella variante n. 43 di Prg: m^3/m^2 0,8. L'area destinata a parco urbano è computabile ai fini dell'indice di fabbricabilità;

g) rapporto di copertura:

1) in genere: m^2/m^2 0,4, o pari a esistente + 100 m^2 per ogni unità funzionale;

2) in area di Maron, a sud di via Mazzini, interna a Prp previsto, così classificata nella variante n. 43 di Prg: m^2/m^2 0,4;

h) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto dettaglio a commerciale al minuto dettaglio, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale:

1.1) in genere: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 2 *posti auto* per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. *Per residenza almeno 1 dei 2 posti auto è realizzato a livello di terreno;*

1.2) per opera artigianale o industriale: 1 posto auto per ogni 2 addetti, ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori;

2) di relazione:

2.1) per opera alberghiera: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) di Su artigianale o industriale: 10%;

2.3) di Sv commerciale al minuto *dettaglio*, per nuova localizzazione, trasferimento o ampliamento:

2.3.1) in genere: 100%;

2.3.2) per esercizio singolo di Sv compresa tra m² 400 e m² 1.500: 150%;

2.3.3) per esercizio singolo di Sv superiore a m² 1.500: 200%;

2.4) di Su direzionale: 80%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

2.6) di Su di servizi: 80%;

i) superficie utile media di unità immobiliari residenziali: minima m² 100;

l) superficie di vendita di esercizio commerciale *al dettaglio*, massima: m² 1.500, o pari a esistente;

m) superficie coperta complessiva di *esercizio singolo*, centro commerciale o complesso commerciale *al dettaglio*, massima: m² 5.000.

C) Disposizioni particolari.

- 4) spazi aperti per:*
- 4.1) percezione del verde agricolo e naturale;*
 - 4.2) aumentare la riconoscibilità dei luoghi;*
 - 4.3) migliorare il paesaggio urbano e periurbano;*
 - 4.4) creare luoghi di aggregazione sociale, svago e tempo libero per residenza e attività commerciali;*
 - 4.5) realizzare parco urbano presso corso d'acqua;*
- 5) criteri progettuali per realizzazione di edificato con standard innovativi per qualità ambientale ed edilizia;*
- 6) tipologie edilizie e altezze armonizzate con quelle presenti nel contesto territoriale;*
- 7) altezze decrescenti verso corso d'acqua;*
- 8) concentrazione di opere in aree determinate;*
- 9) destinazione a servizi ed attrezzature collettive di una superficie minima di m² 3 per parcheggio e m² 20 per parco urbano per ogni 100 m³ di volume previsto dal Prp.*
- 10) recupero e valorizzazione del Fosso Taglio, anche mediante ricostituzione, con eventuale adeguamento, di elementi preesistenti;*
- 11) attuazione per fasi;*
- 12) modalità atte a garantire la compatibilità tra usi afferenti la singola fase e quelle in atto nelle altre fasi da realizzare. In particolare prevede verso area di usi diversi di produttivi di beni o magazzino o deposito;*
- 12.1) divieto di lavorazioni comportanti emissioni sonore o inquinanti;*
 - 12.2) adozione di misure per limitare o regolamentare il traffico o migliorarne la sicurezza;*

12.3) fascia di verde in funzione di mascheramento o intercettazione di emissioni costituita da alberi preminentemente autoctoni, alti almeno 2,5 alla piantagione e metri 5 a maturità, di densità media di almeno 1 per ogni 2 metri di fronte, e arbusti preminentemente autoctoni, di densità media di almeno 1 per ogni metro di fronte, per l'intero fronte libero da accessi. La fascia di verde è larga almeno 10 metri;

e) è corredato tra l'altro di elaborati indicanti:

1) azionamento di usi e tipologie edilizie;

2) progetto per opere di verde con indicazione di specie e dimensioni delle piante;

3) studio d'impatto sulla viabilità esistente di previsioni insediative con dimostrazione di sostenibilità.

T. 7. ZONA B3 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA.

A) Destinazioni d'uso.

I. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti:

a) alberghiera e agrituristica. La destinazione d'uso alberghiera è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico;

b) artigianale di servizio; *(soppressa)*;

c) commerciale al minuto *dettaglio*;

d) direzionale;

e) opera di interesse collettivo;

f) residenziale. Questa è vietata però in area di rispetto di allevamento zootecnico, se non per recupero o integrazione fino a 150 m³ di unità funzionale residenziale esistente, *senza aumento del numero di unità immobiliari residenziali*, o dopo dismissione dell'allevamento, sua riduzione a meno di 50 Uba (Unità di bestiame adulto) o modifica della legge istitutiva del divieto di previsione di nuove zone residenziali a distanza inferiore a 300 metri;

g) servizi di interesse residenziale.

2. In caso di costituzione, *integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso:*

a) è vietato uso compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe e per lavorazione del legno, se non *artigianale* di servizio;

b) se l'attività cessata è artigianale produttiva o industriale la destinazione d'uso artigianale produttiva o industriale è comunque vietata, se non per uso di mostra o ufficio.

b) se l'attività cessata è artigianale produttiva o industriale:

1) è vietato il frazionamento, se non per attuare destinazioni d'uso di cui comma 1;

2) è ammesso il riuso per deposito o magazzino non compreso in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe.

B) Indici.

1. Le opere rispettano gli indici seguenti:

a) altezza:

1) in genere: m 9, o pari a esistente + m 0,5;

2) a distanza da confine inferiore a m 5:

2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5;

2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 9;

a1) densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 300 m², o pari a esistente;

b) distanza da confine:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) per servizi ed accessori: m 0. I.e opere di nuova costruzione fruente di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5;

3) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0;

4) in corrispondenza di edificio *posto* in lotto contiguo a confine: m 0;

c) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante: m 10;

d) distanza da strada:

1) in genere: m 5, o pari a esistente;

2) provinciale del Mobile: m 10, o pari a esistente;

e) distanza da zona S: m 5, o pari a esistente;

e1) distanza di recintazione da asse stradale: m 6. Resta salva la possibilità del Comune di permettere una distanza minore in presenza di allineamenti significativi consolidati;

f) indice di fabbricabilità fondiaria: m³/m² 0,8, o pari a esistente + 150 m³ per ogni unità funzionale.

Nel caso di cessione gratuita al Comune per opera di urbanizzazione di area classificata fabbricabile: l'indice è da considerarsi aumentato fino a compensare in termini di volume l'esclusione dalla superficie fondiaria dell'area ceduta;

g) superficie per parcheggio, per nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, *per aumento del numero di unità immobiliari se non servizi ed accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico o da non commerciale al minuto dettaglio a commerciale al minuto dettaglio*, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 100 di percorso, minima:

1) stanziale: 1 m² per ogni 10 m³, ma non meno di 2 *posti auto* per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori. *Per residenza almeno 1 dei 2 posti auto è realizzato a livello di terreno;*

2) di relazione:

2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti;

2.2) di Su artigianale: 10%; *(soppresso);*

2.3) di Sv commerciale al minuto *dettaglio*: 60%;

2.4) di Su direzionale: 30%;

2.5) di Su di opera di interesse collettivo:

2.5.1) per nuova costruzione o ampliamento: 80%;

2.5.2) per recupero: 40%;

2.6) *residenziale: 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da servizi ed accessori, esterni alla recintazione;*

2.7) di Su di servizi di *interesse residenziale*: 30%;

h) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m2 400, o pari a esistente.

2. *L'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al comma 1, lettera f), è maggiorato:*

a) *per recupero mediante opere superanti la manutenzione straordinaria di opera dichiarata inabitabile o inagibile: 10% dell'opera inabitabile o inagibile;*

b) *per dismissione di industria insalubre di prima classe esistente in zona residenziale: 10% dell'industria dismessa;*

c) *per realizzazione di interventi che valutati secondo il Protocollo Itaca per qualità ambientale esterna, consumo di risorse, carichi ambientali, qualità dell'ambiente interno e qualità del servizio presentino un punteggio complessivamente positivo per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: percentuale doppia del punteggio del progetto, e comunque non superiore al 10%. Il calcolo del punteggio è dimostrato e autocertificato. Resta salva la possibilità del Comune di controllo del calcolo del punteggio;*

d) *per demolizione e ricostruzione eventuale in un corpo unico di opere per servizi ed accessori non vincolate a conservazione separate: di una misura pari al 50% delle opere demolite. Le opere per servizi ed accessori successive sono ammesse solo se unite ad altre, anche mediante portico;*

e) per imboscamento di terreno di seminativi esistenti: 1 m³ per ogni 20 m² di imboscamento. Il bosco può avere radure e stagni;

f) per realizzazione di opera alberghiera per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%;

g) per realizzazione di abitazioni particolarmente adatte ad anziani e disabili per almeno l'80% del totale delle opere del lotto: 10%.

Le maggiorazioni:

a1) sono cumulabili fino a una percentuale massima complessiva del 30% rispetto all'indice già previsto;

a2) non sono ammesse oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria di m³/m² 4, se non in Prp Pac;

a3) sono subordinate a stipula con il Comune di convenzione o presentazione al Comune di atto d'obbligo prevedente i tempi e le garanzie per l'attuazione degli interventi che le motivano.

C) Disposizioni particolari.

1. Il Comune può prescrivere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria specifiche relative all'area di intervento.

2. La recintazione di fondi rispetta per la parte eventuale di muratura un'altezza massima di metri 1,4 verso strada e verso confine di proprietà fino a distanza di 3 metri dalla strada, e metri 2 1,8 verso confine di proprietà a distanza dalla strada superiore a metri 3, se non per quanto necessario a realizzare e proteggere accesso.

3. In zona B3 laterale a strada provinciale esterna a centro abitato come delimitato ai sensi del codice della strada:

a) gli interventi edilizi superanti la manutenzione straordinaria sono subordinati all'adeguamento degli accessi esistenti alle norme previste dal codice della strada per accessi nuovi;

b) accessi carrai nuovi sono vietati se non per:

1) servizio di edifici residenziali unifamiliari;

2) spostamento, accorpamento o sdoppiamento per distinguere entrata e uscita di accessi esistenti.

4. Sono vietati cartelli pubblicitari di dimensione superiore a m2 1 4, se non di opere edilizie in corso.

5. Il Prp Pac di Maron, area di via IV Novembre, prevede tra l'altro ricomposizione dei volumi esistenti, mediante sostituzione o evoluzione di quelli incongrui con la storicità del luogo verso forme, dimensioni e funzioni congrue con l'importanza e il carattere di centro città da assegnarsi al luogo.

6. Il Pac di Brugnera capoluogo, area di via Ponte di Sotto prevede tra l'altro:

a) accessi o diramazioni solo dalla strada laterale a nord-est;

b) allargamento della strada laterale a nord-est;

c) costituzione di almeno 20 posti auto per parcheggio di relazione ulteriori rispetto al parcheggio di relazione previsto dall'indice di zona.

7. In area di convenzione di via Orsera a Tamai la realizzazione di edifici è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione prevedente tra l'altro:

a) allargamento e sistemazione viaria;

b) misure per permettere l'accessibilità in sicurezza

COMPUTO METRICO

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, la superficie commerciale degli immobili, rilevata graficamente dai progetti e dagli elaborati catastali, è calcolata sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali;

Applicando tale criterio si hanno le superfici commerciali dei beni *arrotondate* di:

Identif.	Piano	Destinazione	Mq.
B	T	Zona Vendita	67,00
B	T-1	Accessori Agricoli	368
C	T	Capannone Agricolo	528
D	T	Capannone Agricolo	699
E	T	Serra Floricoltura	217
F	T	Serra Floricoltura	195

L'area, ove insistono i fabbricati, ha una superficie catastale (non rilevata) di Ha 00.49.00.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il *metodo per comparazione*, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le colture in atto, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, detratti i costi per le difformità catastali e urbanistiche, lo scrivente perito, determina in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano gli immobili, con tutti gli inerenti diritti,

ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie eventualmente esistenti le valutazioni che seguono:

Ident	Destinazione	Mq.	E/Mq	Valore
B	Zona Vendita	67,00	350	23.450,00
B	Accessorio Agricolo	368	150	55.200,00
C	Capannone Agricolo	528	90	47.520,00
D	Capannone Agricolo	699	90	62.910,00
E	Serra Floricoltura	217	corpo	8.000,00
F	Serra Floricoltura	195	corpo	10.000,00

Il valore di stima tiene già conto dell'area scoperta e di quella dove insistono i fabbricati.

Euro 207.080,00 arrotondati a Euro 205.000,00

VALORE DI STIMA PER L'INTERO

A corpo Euro 205.000,00

(Duecentocinquemilaeuro)

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

A parere dello scrivente perito, gli immobili stimati non sono divisibili poiché, qualora fosse separato l'edificio residenziale identificato con la particella 123 da quelli agricoli, posti nell'area identificata con la particella 204, questi ultimi resterebbero interclusi e privi di un accesso sulla pubblica via.

Inoltre, trovandosi la residenza a ridosso dei capannoni e degli edifici agricoli, se assegnata separatamente, subirebbe certamente un'importante svalutazione.

Per i motivi suddetti, tenuto in conto alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico, si ritiene di riunire tutti gli immobili in unico lotto.

LOTTO UNICO

IN COMUNE DI BRUGNERA

Frazione Tamai – Via Pordenone 40

Fabbricato residenziale, di tre piani fuori terra con scoperto di pertinenza.

Il piano primo è composto d'ingresso, soggiorno, cucina, cantina e centrale termica; il piano primo da quattro camere, corridoio e bagno; il piano secondo da un'ampia soffitta.

Amnesso al fabbricato residenziale, è edificato un vecchio accessorio destinato a magazzino per prodotti agricoli e alla vendita di piante e fiori.

Sull'ampia area retrostante sono eretti due vetusti capannoni agricoli (un tempo utilizzati per l'allevamento di polli) e due serre per la coltivazione di fiori e piante.

CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio	Part.	Via	Piano	Cat.	Cl.	Vani	Rendita
8	123	Pordenone 40	T-1-2	A/7	3	9,5	735,95

Euro 140.000,00

L'area ove insite il fabbricato è descritta al Catasto dei Terreni come Ente Urbano del Fg.8 Mappale 123 di Ha 00.11.60.

CATASTO DEI TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Rd	Ra
8	204	F.R.	---	00.49.00	00,00	00,00

Euro 205.000,00

VALORE DI STIMA DEL LOTTO

A corpo Euro 345.000,00

(Trecentoquarantacinquemilamilaeuro)

Come richiesto nel quesito, si apporta una decurtazione in via forfetaria del 25% al fabbricato residenziale e del 35% per i capannoni e gli edifici produttivi, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Fabbricato residenziale

$140.000,00 \times 25\% = - 35.000 = \text{Euro } 105.000,00$

Fabbricati produttivi

$205.000,00 \times 35\% = - 71.750 = \text{Euro } 133.250,00$

Euro 238.250,00 arrotondati a Euro 238.000,00

VALORE DI STIMA DECURATO

A corpo Euro 238.000,00

(Duecentotrentotto mila euro)

Del presente elaborato è stata inviata copia al debitore e ai creditori a mezzo posta ordinaria oppure elettronica evidenziando a loro la possibilità di depositare all'udienza le note alla relazione purché trasmettano, almeno quindici giorni prima, le predette note allo scrivente che in tal caso interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

L'originale più una copia cartacea, completa di tutti gli allegati e del cd rom, è stata invece depositata in Cancelleria.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 14.08.2013

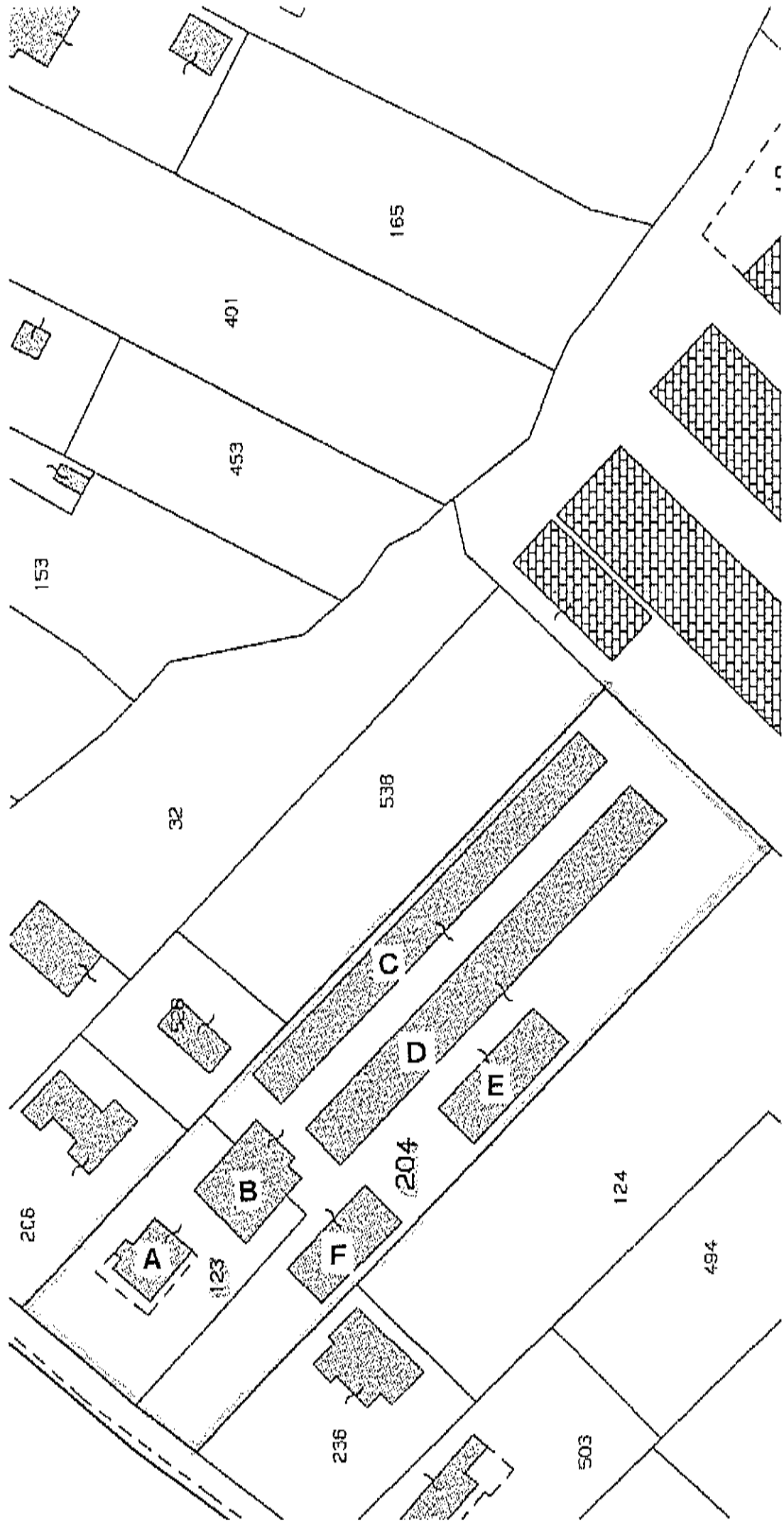
Il Perito

Antonio Taiariol

La presente relazione è composta di 44 pagine più gli allegati.

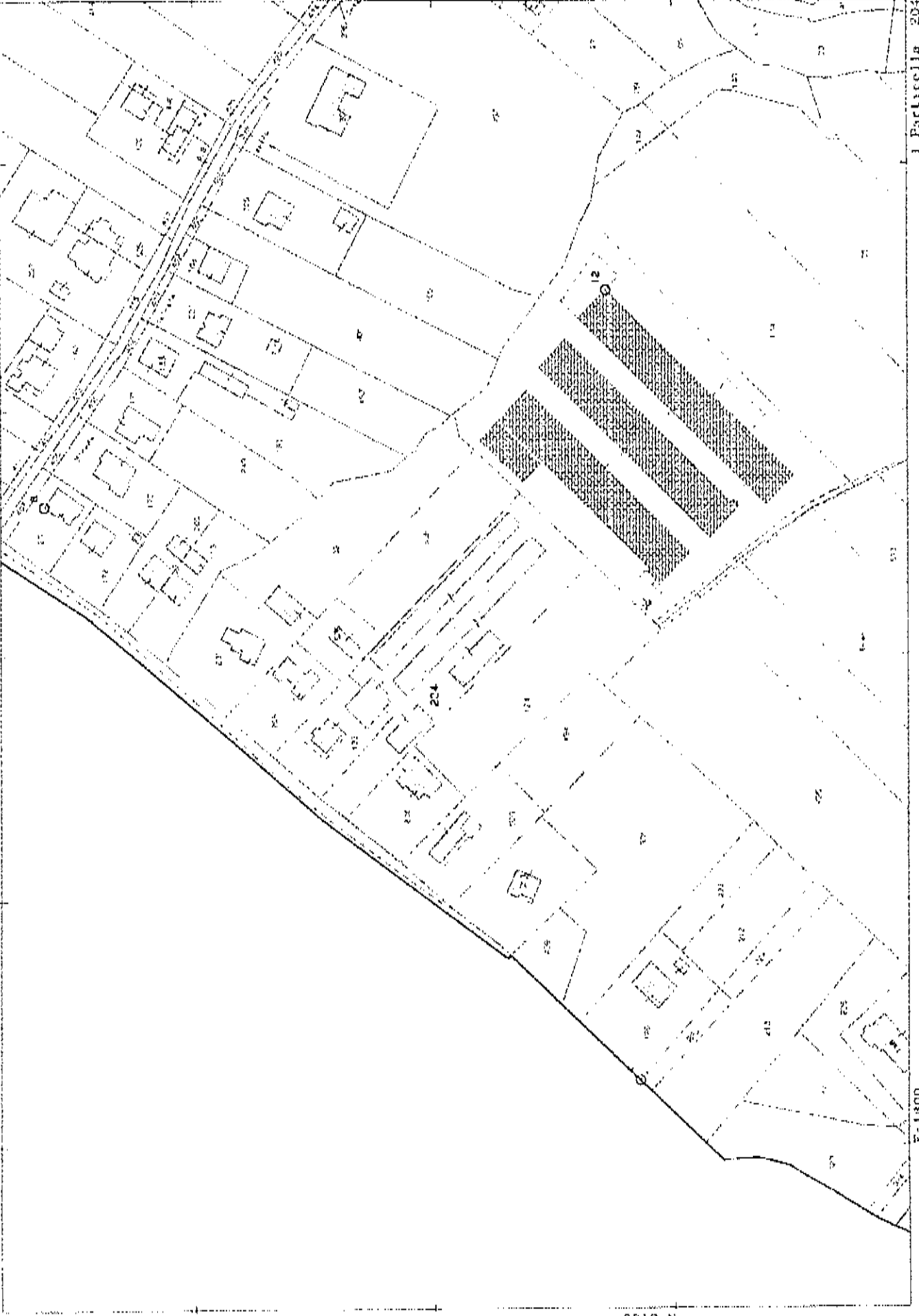
ALLEGATI

- Planimetria Identificativa degli Immobili.
- Documentazione Fotografica.
- Certificato di Residenza.
- Aggiornamento visure ipotecarie.
- Visure, estratti e planimetrie catastali.
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate.
- Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici.
- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.
- Permessi Edilizi.



Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio Servizi Catastrali Direttore ING ELENA COMAND

Visura telematica (0,90 euro)



N°3100

1 Particelle 204

E:1800

Comune IMBERERA Foglio 8

Scala originale 1:2000 Dimensione cartina 331 000 x 328 000 metri

20 Mag-2013 19 18 Prot. n. 161590/2013

MODULARIO
P. fig. num. 487



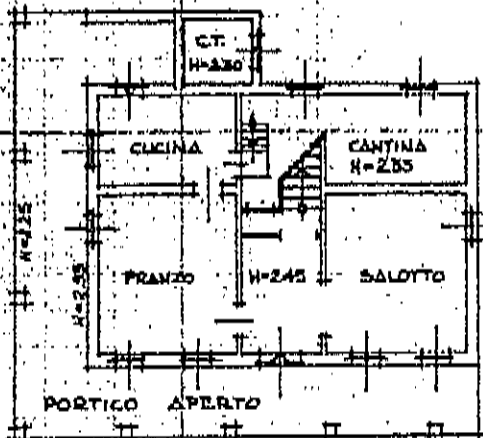
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

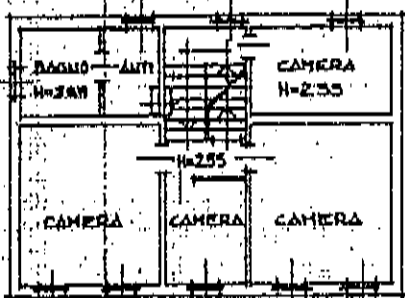
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BRUGNERA** via **PORDENONE** civ. **40**

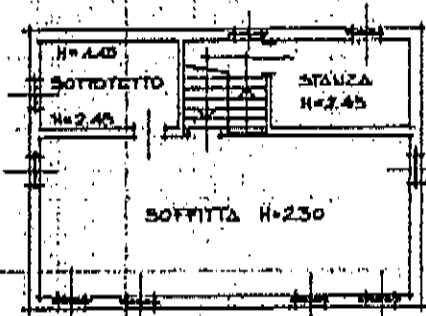
RIF. TIPO MAPPALE N. 6027 DEL 5-12-1988



PIANTA PIANO TERRA

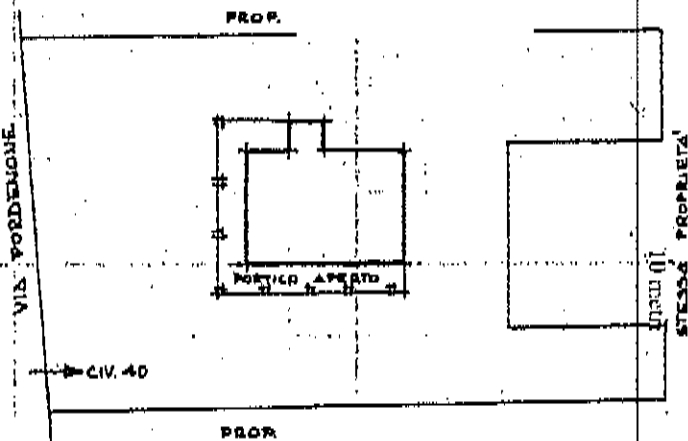


PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

PLANIMETRIA AREA SCOPERTA



ESTRATTO MAPPA A: 2000
FOGL. B MAPPA 123

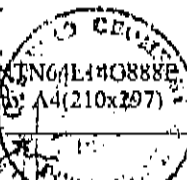
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 28/05/2013 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 8 - Particella: 123 - Subalterno: 0 >

Declarazione di N.C.
 Utile amministrativo
 Data presentazione: 27/01/1989 - Data: 28/05/2013 - n. T62775 - Richiedente: TRLN64L14G888E
 Data sottoscrizione: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
 n. 123 SUB. 1

Completata dal **GEOMETRA**
RAGAGNIN RUGGERO
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'Albo dei Geometri n. 12375 della provincia di PORDENONE n. 652
 data 28-11-88 Firma *[Signature]*



RISERVATO ALL'UFFICIO

27/01/89