

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono/fax: 0434-20032
e-mail: toneguttiluigi@inwind.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito cooperativo delle Prealpi**

contro:

N° Gen. Rep.: **171/2013**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 - 002**

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)

via Santa Croce n. 17

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 16.04.2014, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 24.04.2014, con raccomandata A.R., invitavo le Parti a mettersi in contatto con il sottoscritto per dare inizio alle operazioni peritali;
- in data 12.05.2014, mi sono recato presso l'immobile in Azzano Decimo e alla presenza del sostituto custode, geom. VENIER Daniele, dell'avv.to Bianchi Maria Antonietta e degli esecutati ho dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 1263 del 23.08.2013
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

LOTTO: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - fabbricato residenziale.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), via Santa Croce n. 17

Quota e tipologia del diritto

Codice Fiscale  per la quota di ½

Con provvedimento del Tribunale di Pordenone in data 10.08.2002, n. 3469/C/02, divenuta efficace in data 27.09.2002 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

(vedi allegato 2 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

- per la quota di ½

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

(vedi allegato 3 – estratto per riassunto atto di matrimonio)

Identificato al catasto Terreni :

Foglio 21, mapp. 428 Ente Urbano della superficie catastale di are 12.15
(vedi allegato 4 – estratto di mappa)
(vedi allegato 5 – visura catastale)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

– per la quota di 1/2

per la quota di 1/2

Foglio 21, particella 428 categoria A/4, classe 3, vani 6,5 rendita € 332,34
(vedi allegato 6 – visura catastale)
(vedi allegato 7 - planimetria catastale)

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile, oggetto della presente perizia, è posto a breve distanza dal centro urbano di Azzano Decimo in via Santa Croce n. 17.

L'abitazione è collegata alla Viabilità Principale attraverso strada privata sistemata in ghiaietto.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Statale che dallo svincolo della brentella di collegamento all'autostrada "A28 – Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali, unifamiliari e condominiali, su uno/due piani fuori terra.

3 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - fabbricato residenziale

In base all'estratto cumulativo si stato famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Azzano Decimo in data 22.05.2014, l'immobile risulta attualmente occupato dal Sig
(vedi allegato 8 – certificato cumulativo stato famiglia e residenza)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione Verbale di pignoramento Immobili n. 1263 di rep. del 27.08.2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi soc.coop, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.10.2013 ai nn. 13565 R.G./9725 R.P.
(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

5. ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari:

per la quota di 1/2

per la quota di 1/2

In forza di:

- denuncia di successione registrata a UDINE in data 20/03/2012 ai n. 836/9990/12

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 23/08/2012 ai nn. 10652 R.G./7891 R.P.
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

- Atto di accettazione di eredità, notaio Guido Bevilacqua, n. 41583 di rep. del 04.04.2012, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.04.2012 ai n. 5517 R.G./4142 R.P.
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

6. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare sito in Azzano Decimo, via Santa Croce n. 17

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Azzano Decimo si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

Identificativo: pratica edilizia n. 111/80 concessione edilizia n. 102/80
Intestazione
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori di: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO DEPOSITO E RICOVERO SCORTE AGRICOLE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 11/09/1980 al n. di prot. 4780
Abitabilità/agibilità in data 17/09/1981- pratica n. 111/80
(vedi allegato 12 – concessione edilizia ed elaborato grafico)
vedi allegato 13 – permesso di abitabilità)

Identificativo: pratica n. cond. 95-075
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 e L. 662/96
Per lavori: OPERE IN DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 102/80 DEL 11.09.1980 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO IN RESIDENZIALE
Rilascio in data 14/12/1998 al n. di prot. 2828/95
(vedi allegato 14 – concessione edilizia in sanatoria)

Identificativo: PROT. 25973 DEL 25.10.2002
Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: CAMBIO CALDAIA A GASOLIO CON ALTRA A GAS METANO
Presentazione in data 25/10/2002 al n. di prot. 25973
(vedi allegato 15 – Denuncia Inizio Attività)

In data 06.11.2002 la ditta
rilasciava dichiarazione di conformità alla regola d'arte per i lavori sopra esposti.
(vedi allegato 16 – Dichiarazione di conformità)

Conformità edilizia:
In data 20.05.2014 al prot. 0008696 il Comune di Azzano Decimo rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non è stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio
(vedi allegato 17 – certificato assenza provvedimenti sanzionatori).

A seguito ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Decimo è emerso quanto segue:

- La costruzione principale, è stata realizzata giusta concessione edilizia n. 102/80 del 11.09.1980, avente per oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso

deposito e ricovero scorte agricole, reso abitabile con permesso di abitabilità del 17.09.1981.

- Con concessione edilizia in sanatoria del 14.12.1998 - pratica n. Cond. 95-075, veniva autorizzato il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale del fabbricato precedentemente autorizzato.

Da un'attenta analisi tra i progetti autorizzati e lo stato dei luoghi si sono rilevate le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

1) non si è reperito il titolo abilitativo alla costruzione del locale posto sul retro del fabbricato, attualmente destinato a centrale termica, e della superficie coperta di mq. 8.00 (circa).

2) non si è reperito il titolo abilitativo alla costruzione del corpo accessorio ad uso deposito, posto lungo il confine sud della proprietà, della superficie coperta di mq. 50.00 (circa)

(vedi allegato 18 – planimetria abusi e documentazione fotografica)

Le difformità urbanistico-edilizie, di cui ai punti 1) e 2) potranno essere oggetto di istanza in sanatoria, ai sensi della Legge Regionale 19/2009, mediante il pagamento di una somma a titolo di oblazione che dovrà essere definita dall'Ufficio Tecnico Comunale previa consegna degli elaborati tecnico-grafici.

In alternativa, trattandosi di costruzioni in precarie condizione e facilmente removibili, se ne prevede la totale rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Azzano Decimo in data 20.05.2014 al prot. 0008697 l'area catastalmente identificata al F. 21, mapp. 428 ricade parte in zona territoriale omogenea "B2.a" (residenziale di completamento estensiva) e parte in zona territoriale omogenea "Verde Privato" (vedi allegato 19 – estratto del P.R.G.)

(vedi allegato 20 – certificato destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE **fabbricato residenziale**

Trattasi di fabbricato residenziale con annesso corpo accessorio sito in Comune di Azzano Decimo - via Santa Croce n. 17 e catastalmente identificato al F. 21, mapp. 428 della superficie catastale di are 12.15.

L'area scoperta presenta un andamento pressochè pianeggiante, sistemata a giardino inerbato, i percorsi esterni sono sistemati in lastre di giasietto lavato.

L'area risulta in parte recintata con siepe.

L'accesso alla proprietà avviene dalla Comunale via Santa Croce attraverso strada privata in ghiaietto a servizio dei residenti frontisti.

Il corpo residenziale si eleva su due piani fuori terra, si sviluppa su una superficie coperta di mq. 70.00 (circa) ed un volume (v.p.p.) di mc. 390.00 (circa) e può essere così descritto:

- Piano Terra : soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e camera

- Piano primo : locali ad uso ripostiglio e bagno

La struttura portante prevalente è costituita da muratura in laterizio dello spessore di cm. 25 rifinita superficialmente con intonaco tinteggiato di colorazione chiara, solai d'interpiano in latero-cemento, divisori interni in laterizio e copertura in latero-cemento con sovrastante manto in coppi.

Le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- Pavimenti in piastrelle di ceramica;

- Rivestimenti servizio igienico e cucina in piastrelle di ceramica;
 - Rivestimento pareti soggiorno in perline di legno;
 - Rivestimento scala di accesso al piano primo in legno;
 - Serramenti esterni in legno con vetro camera e ante in legno;
 - Intonaco e tinteggiatura pareti interne a civile
 - Impianto idro-sanitario ed elettrico
 - impianto di riscaldamento con tubazioni fuori traccia formato da caldaia alimentata a gas metano e corpi radianti in ghisa.
- Antistante l'ingresso si rileva un porticato della superficie coperta di mq. 20,00 (circa) avente struttura in elevazione e di copertura in legno con manto in coppi e pavimento in piastrelle.
- Sul retro del fabbricato è stato realizzato un vano ad uso centrale termica della superficie coperta di mq. 8,00 (circa) avente struttura portante in laterizio, copertura in legno, pavimento in piastrelle e serramenti esterni in legno e vetro.
- Nel suo complesso il fabbricato residenziale si presenta in normale stato di conservazione.

Di pertinenza all'abitazione si rileva, lungo il confine sud della proprietà, un corpo accessorio ad uso deposito, della superficie coperta di mq. 50,00 (circa) ed un volume di mc. 110,00 (circa), in precarie condizioni.

La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo e piedritti in legno, copertura in legno con sovrastante manto in lastre di cemento-amianto (eternit), pavimento in calcestruzzo e tamponamenti laterali in lastre ondulate in materiale plastico.

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
portico al piano terra	sup lorda di pavimento	20,00	0,50	10,00
centrale termica al piano terra	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
		168,00		154,00

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.
- dell'onere per la demolizione delle opere abusive o, in alternativa, procedere con la presentazione di istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche in precedenza descritte.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Fonti di informazione:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI AZZANO DECIMO ,
VALORE A MQ. da €. 700,00 a €. 1.000,00

Valore unitario a mq. applicato € 700,00

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fabbricato residenziale		154,00	168,00	107.800,00	107.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

Prezzo base d'asta del lotto:

€ 26.950,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 80.850,00

ARROTONDATO A

€ 80.000,00

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**

via Santa Croce

LOTTO: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

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

8. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B

Area edificabile in ambito di P.R.P.C. di iniziativa privata sita in Azzano Decimo (Pordenone), via Santa Croce

Quota e tipologia del diritto

- in proprietà per l'intero

(vedi allegato 22 – visura catastale)

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione:

Foglio 20, particella 112 della superficie catastale di are 25.50

Foglio 20, particella 113 della superficie catastale di are 42.00

Foglio 20, particella 141 della superficie catastale di are 34.00

Foglio 20, particella 147 della superficie catastale di are 18.00

(vedi allegato 23 – estratto di mappa)

Foglio 21, particella 46 della superficie catastale di ha 1.19.30

Foglio 21, particella 127 della superficie catastale di are 30.45

(vedi allegato 24 – estratto di mappa)

Della superficie catastale complessiva di ha. 2.69.25

9. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le aree, oggetto della presente perizia, sono parte integrante di un Piano Regolatore Particolareggiato di iniziativa privata approvato con D.C.C. n. 55 del 25.06.2010 e poste a breve distanza dal centro urbano di Azzano Decimo.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla strada Statale che dallo svincolo della brentella di collegamento all'autostrada "A28 – Portogruaro/Conegliano", oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali, unifamiliari e condominiali, su uno/due piani fuori terra.

10. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B- area edificabile facente parte di PRPC di iniziativa privata

L'area risulta in proprietà alla società

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione Verbale di pignoramento Immobili n. 1263 di rep. del 27.08.2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi soc.coop, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02.10.2013 ai nn. 13565 R.G./9725 R.P.
(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

12. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili, oggetto del presente lotto, sono pervenuti all'attuale ditta in forza di:

Proprietà:

- denuncia di successione registrata a UDINE in data 20/03/2012 ai n. 836/9990/12 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 23/08/2012 ai nn. 10652 R.G./7891 R.P.
(vedi allegato 10 – visura ipotecaria)

- Atto di accettazione di eredità, notaio Guido Bevilacqua, n. 41583 di rep. del 04.04.2012, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 27.04.2012 ai n. 5517 R.G./4142 R.P.
(vedi allegato 11 – visura ipotecaria)

- Atto di continuazione in forma di società in nome collettivo di comunione ereditaria di azienda a rogito notaio GASPARE Gerardi n. 58967 di rep. del 05/04/2012, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 13/04/2012 ai nn. 5049 R.G./3811 R.P.
(vedi allegato 25 – atto notarile)

13. Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Azzano Decimo in data 20.05.2014 al prot. 0008697 le aree, oggetto del presente lotto, risultano urbanisticamente ricadenti come segue:

Relativamente alle particelle identificate al F.20, mapp.112-113-141 e F.21, mapp 46

Le particelle ricadono parte in zona territoriale omogenea "C0" – Ambiti di espansione in fase di realizzazione e parte in "Viabilità di Progetto" all'interno del progetto di P.R.P.C. di iniziativa privata degli ambiti residenziali C1.11-C1.12, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 25.06.2010.

Relativamente alla particella contraddistinta al F. 20, mapp. 147

La particella ricade in zona territoriale omogenea "C0" – Ambiti di espansione in fase di realizzazione all'interno del progetto di P.R.P.C. di iniziativa privata degli ambiti residenziali C1.11-C1.12, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 25.06.2010.

Relativamente alla particella contraddistinta al F. 21, mapp. 127

La particella ricade parte in zona territoriale omogenea "C0" – Ambiti di espansione in fase di realizzazione all'interno del progetto di P.R.P.C. di iniziativa privata degli ambiti residenziali C1.11-C1.12, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 25.06.2010 e parte in "Verde Privato".

(vedi allegato 19 – estratto del P.R.G.)

(vedi allegato 20 – certificato destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE**area edificabile in ambito di P.R.P.C. di iniziativa privata**

Trattasi di area ineditata a morfologia pianeggiante formante un lotto unico della superficie catastale complessiva di ha 2.69.25, e direttamente collegata alla Pubblica Via.

(vedi allegato 26 – documentazione fotografica)

Le aree catastalmente identificate come segue:

- F. 20, mapp. 147 di mq. 1.800,00
- F. 20, mapp. 141 di mq. 3.400,00
- F. 20, mapp. 112 di mq. 2.550,00
- F. 20, mapp. 113 di mq. 4.200,00
- F. 21, mapp. 46 di mq. 11.930,00
- F. 21, mapp. 127/p di mq. 1.120,00

della superficie catastale complessiva di mq. 25.000,00 ricadono all'interno del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di edilizia privata, denominato [redacted] promosso da [redacted] e altre ditte, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 25.06.2010 che prevede la realizzazione di 17 lotti edificabili ad uso residenziale.

(vedi allegato 27 – elaborato grafico)

La restante porzione della particella contraddistinta al F. 21, mapp. 127/p di mq. 1.925,00 ricade in area di "Verde Privato"

Il P.R.P.C. di iniziativa privata si attua con le seguenti prescrizioni urbanistiche ed indici edilizi, che a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo vengono così riassunti:

DATI GENERALI DEL P.R.P.C.

- Superficie complessiva ambito = mq. 29.550,00
- Volumetria massima consentita = mc. 20.685,00
- Indice di fabbricabilità territoriale = mc/mq. 0,70
- Indice di fabbricabilità fondiario = mc/mq. 0,93
- Rapporto di copertura = 25%
- Altezza massima edificio = mt. 7,00
- Piani fuori terra massimi = n. 2
- Distanza dai confini = mt. 5,00
- Distanza dai fabbricati = mt. 10,00
- Distanza dalle strade = mt. 7,50

L'area sarà destinata in prevalenza alla residenza ed alle sue dipendenze e accessori, sono comunque ammesse destinazioni d'uso diverse entro il limite massimo del 20%.

La percentuale di superficie spettante alla Sig.ra [redacted] sulla totalità del Comparto di P.R.P.C., ammonta all' 84,60% e, pertanto, ad essa compete una potenzialità edificatoria pari a mc. 17.499,51

Si segnala che la proprietà dell'area in oggetto, a seguito denuncia di successione in morte di [redacted] è passata agli eredi

per la quota di ½ ciascuno.

**Successivamente i beni sono stati conferiti nella società
con atto a rogito notaio Gaspare Gerardi del
05.04.2012 n. 58967 di rep.**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono regolamentate secondo quanto stabilito nello schema di convenzione allegato alla presente.
Si segnala che la convenzione urbanistica tra il Comune di Azzano Decimo ed i lottizzanti non è stata ancora stipulata.

Relativamente alle opere di urbanizzazione primaria:

Le opere di urbanizzazione primaria, da eseguirsi a cura e spese delle ditte lottizzanti, ammontano a complessivi €. 647.607,98 oltre IVA di Legge e comprendono la realizzazione della viabilità interna con relativi parcheggi e spazi di manovra, della rete di smaltimento delle acque meteoriche e nere, delle reti tecnologiche (linea idrica, adduzione gas, telefonica, energia elettrica, illuminazione pubblica), di area destinata a verde pubblico e piazzola RSU.

Le aree destinate alla viabilità interna, parcheggi e verde attrezzato saranno cedute al comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria derivanti all'atto del ritiro dei singoli permessi a costruire.

La manutenzione delle opere realizzate sarà a carico dei lottizzanti fino all'avvenuta cessione delle stesse al Comune.

La manutenzione delle aree verdi ad uso pubblico sarà a carico dei lottizzanti anche dopo l'avvenuta cessione.

Relativamente alle opere di urbanizzazione secondaria:

Il P.R.P.C. prevede, inoltre, l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, per un importo complessivo di €. 97.248,34 oltre IVA di Legge, che comprendono la realizzazione di opere lungo via Albera e via Runchie che possono essere così riassunte:

- Realizzazione condotta fognaria acque nere in via Runchie;
- Potenziamento rete distribuzione Gas metano su via Runchie;
- Eventuale rimozione condotta idrica su via Albera e sostituzione con tubazione in PEAD;
- Asfaltatura parziale di via Albera, compreso risanamento careggiata con materiale arido;
- realizzazione di opere su tratto stradale di proprietà

Il costo inerente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria saranno anticipate dalla Sig.ra _____ e portate a scomputo nei permessi di costruire che saranno rilasciati sulle proprietà della medesima.

(vedi allegato 28 - schema di convenzione)

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA GIA' REALIZZATE

L'area di P.R.P.C. è stata oggetto dei seguenti interventi:

- completamento della condotta fognaria per acque nere di via Runchie, di cui all'accordo rep. 2363 del 30.10.2009 (vedi allegato 29- accordo integrativo)
- posa di condotta, all'interno del comparto edilizio, per captazione, regimentazione e scolo di acque meteoriche

I lavori hanno avuto inizio in data 06.07.2009 e sono stati ultimati in data 05.08.2009.

In data 31.08.2009 è stato sottoscritto, tra la ditta esecutrice e la D.L., certificato di regolare esecuzione. (vedi allegato 30 - certificato regolare esecuzione)

I lavori sono stati realizzati dall' _____ con sede in _____

- _____ per un importo complessivo di €. 109.144,46 (oltre IVA 10%) di cui:
 - €. 20.995,81 (oltre IVA 10%) per completamento fognatura acque nere di via Runchie, il cui costo sarà portato a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria; (vedi allegato 31- fattura di pagamento n. 93/2009)
 - €. 88.148,65 (oltre IVA 10%) per posa condotta acque meteoriche all'interno del comparto edilizio; (vedi allegato 32- fattura di pagamento n. 92/2009)

ed il relativo costo, è stato sostenuto dalla Sig.ra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENI EDIFICABILI IN AREA P.R.P.C.	sup reale lorda	25.000,00	1,00	25.000,00
		25.000,00		25.000,00

14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Nella redazione della perizia si ritiene di stimare l'area facente parte del P.R.P.C. di iniziativa privata denominato [REDACTED] e della superficie catastale di mq. 25.000,00 ricomprendendo, nel valore assegnato, anche l'area contraddistinta al F.21, mapp. 127/p della superficie di mq. 1.925,00, esclusa dal P.R.P.C. e ricadente in zona di "Verde Privato"

Valore unitario a mq. applicato € 35,00

Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota

area edificabile ambito di P.R.P.C. iniziativa privato	25.000,00	25.000,00	875.000,00	875.000,00
			875.000,00	875.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 218.750,00

SOMMANO € **656.250,00**

A sommare spese per realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria, già realizzate, e sostenute dalla Sig.ra € 109.144,46

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **765.394,46**

ARROTONDATO A € **750.000,00**

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti

