
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **246/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott. Agronomo Massimiliano Zannier**

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 042741141 - 3398196143

e-mail: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in San Quirino (Pordenone)
Località/Frazione
Via dei Templari n.38

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Apartmento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via dei Templari n.38

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 59, particella 57, subalterno 3, indirizzo Via dei Templari n.38, piano 1, comune San Quirino, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie 203 mq, rendita € 588,76

Derivante da: successione ereditaria in morte di (Dichiarazione di successione repertorio 250/9990 del 19/02/2013, trascritta a Pordenone il 13/06/2013 Reg.generale 8156 Reg.particolare 6096) ed in morte di (Dichiarazione di successione repertorio 2086/9990 del 16/10/2013, trascritta a Pordenone il 20/01/2014 Reg.generale 823 Reg.particolare 668). In data 15/11/2012, tramite atto a rogito del Notaio dott. Guido Bevilacqua rep. n.42730 fasc.n.31174 trascritto a Pordenone il 06/12/2012 ai nn.15179/11008 e ai nn.15180/11009, l'esecutata accettava con beneficio di inventario l'eredità in morte della madre sig.ra e del padre sig.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel soffitto della stanza denominata ripostiglio vi è la presenza di una botola che da accesso al sottotetto dell'abitazione; tale superficie non è indicata in planimetria catastale. Inoltre, nella seconda stanza da bagno vi è la presenza di un piccolo vano di circa 2 mq posto a metà altezza della parete est; tale superficie non è indicata in planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Modifica planimetria interna - DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria interna

Modifica planimetria interna - DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona abitata posta a sud del paese di San Quirino. Nella vicinanza vi è la presenza di alcuni fabbricati adibiti ad uso abitativo, di impianti sportivi e locali pubblici oltre a delle superfici agricole. L'area è posta a sud dell'aerocampo denominato "La Cumina". Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere la città di Pordenone nonché la circonvallazione da cui si può facilmente collegarsi con le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Aerocampo "La Cumina". Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Servizi offerti dalla zona: Centro sportivo, Aerocampo "La Cumina", bar

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In risposta alla richiesta fatta dal sottoscritto, in data 19/05/2016 l' Agenzia delle Entrate di Pordenone mi comunicava che non risultano registrati contratti di comodato o locazione dalla sig.ra

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A-Appartamento

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro _____ iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate - Ufficio provinciale di Pordenone in data 13/10/2015 ai nn. 12866/9051.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca di Roma Società per Azioni ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate - Ufficio provinciale di Pordenone in data 26/07/2007 ai nn. 14535/3668; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00;

Note: L'ipoteca volontaria sopra indicata (Registro gen.14535, Registro part. 3668 del 26/07/2007) risulta a favore della Banca di Roma Società per Azioni c.f. 06978161005, contro

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso all'abitazione pignorata avviene tramite la percorrenza di una scala. Non vi è la presenza di ascensori o altri impianti tecnologici che possano permettere l'accesso autonomo a soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 342.11 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutata. Non risultando depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia si è quindi provveduto a redarre l'APE conformemente a quanto richiesto dall'incarico.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per la quota di 5/8 e per la quota di 3/8 fino al 20/02/2012.

Note: Tale suddivisione delle quote di proprietà tra (5/8 + 3/8) viene indicata anche nell'ipoteca volontaria reg.gen.1800 reg.part.249 del 05/02/1999, nel Certificato Notarile redatto dal Notaio dott. Rosario Franco e nella dichiarazione di successione n.250 volume 9990 in morte di Nell'ipoteca volontaria reg.gen. 14535 reg.part.3668 del 26/07/2007 viene indicata quota di proprietà pari ad ½ ciascuno a

In difformità a quanto sopra esposto, nella visura catastale storica dell'immobile (catasto fabbricati) viene indicato proprietario per l'intero il sig. fino al 20/02/2012.

Titolare/Proprietario: per la quota di 13/16 e per 3/16 dal 20/02/2012 fino al 19/10/2012. In forza di dichiarazione di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - Denuncia di successione trascritta a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone in data 13/06/2013 ai nn. 8156/6096.

Note: Alla morte della sig.ra avvenuta in data , la quota di proprietà del de cuius è succeduta agli eredi . La sig.ra con atto del 15/11/2012 a rogito del Notaio dott.Bevilacqua Guido, rep. n. 42730, fasc.n.31174, trascritto a Pordenone il 6/12/2012 ai nn. 15179/11008 e ai nn. 15180/11009, accettava l'eredità pervenutale con beneficio d'inventario.

Titolare/Proprietario: per la quota di 1/1 dal 19/10/2012 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - Denuncia di successione trascritta a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone in data 20/01/2014 ai nn. 823/668.

Note: Alla morte del sig. la quota di proprietà del de cuius è succeduta all'erede . La sig.ra con atto del 15/11/2012 a rogito del Notaio dott.Bevilacqua Guido, rep. n. 42730, fasc.n.31174, trascritto a Pordenone il 6/12/2012 ai nn. 15179/11008 e ai nn. 15180/11009, accettava con beneficio d'inventario l'eredità pervenutale dalla morte della madre e dal padre

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili prat.n.262

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato da adibirsi al piano terra ad uso laboratorio ed al primo piano ad uso abitazione civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/03/1964

NOTE: Il progetto iniziale, a cui il presente nulla osta fa riferimento, comprendeva la costruzione di un edificio a due piani ma che si estendeva per una superficie inferiore rispetto a quella dell'attuale immobile esistente.

Numero pratica: Pratica di costruzione edile n.536, variante alla pratica n.262

Intestazione

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: ampliamento locale generi alimentari e macelleria

Oggetto: variante

Rilascio in data 21/03/1969 al n. di prot. 536

NOTE: La presente pratica di variante riguarda l'ampliamento del locale generi alimentari e macelleria posti al piano terra dell'edificio (attuali sub.2 e 3). Nel progetto a cui il presente nulla osta fa riferimento, non si effettuano modifiche alla primo piano dell'edificio (abitazione) il quale

non risulta presente nei prospetti di progetto neanche per la porzione cui era stato concessa l'edificazione con la precedente pratica edilizia n.262.

Numero pratica: Pratica di costruzione edile n.174, anno 2004

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione tettoia ricovero attrezzi, derrate

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/12/2004 al n. di prot. 15905

NOTE: La presente concessione edilizia fa riferimento al progetto di ricostruzione di una tettoia posta sul retro fabbricato, ricadente nel Comune di San Quirino, fg.59, in porzione sulla particella 57 ed in gran parte sulla vicina particella 74 che risulta catastalmente intestata ad altrui proprietà. Le due particelle sono confinanti e risultano nella realtà facenti parti unitamente del cortile dell'edificio principale ricadente sulla particella 57.

Numero pratica: Permesso di abitabilità prot. 262-177

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla osta al permesso di abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 20/02/1969

NOTE: La presente pratica fa riferimento ad un nulla osta di permesso di abitabilità rilasciato in data 20/02/1969 e facente riferimento alla costruzione eseguita in forza del permesso di costruire prot. 177 del 06/07/1961 e prot. 262 del 13/03/1964. Il numero di locali e servizi riportato nel verbale di sopralluogo non è corrispondente né con le stanze presenti nel progetto iniziale di cui al prot.262 del 13/03/1964 né con il numero di stanze realmente esistenti al momento attuale.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla visione della documentazione in atti presso gli uffici comunali non risultano presenti documenti autorizzativi per la completa costruzione dell'abitazione pignorata. Ad un iniziale concessione edilizia n. 262 del 13.03.1964 con cui si concedeva la costruzione di una porzione dell'attuale fabbricato (porzione degli attuali piano terra e primo piano), ha poi fatto seguito la concessione di variante n.536 del 21/03/1969 con cui si chiedeva l'ampliamento del piano terra (ampliamento locale generi alimentari e macelleria). Nel progetto di variante non risultano indicazioni relative a modifiche del primo piano (abitazione pignorata). Risulta inoltre presente un nulla osta al permesso di abitabilità rilasciata in data 20/02/1969, che fa riferimento alla costruzione edificata in forza del permesso di costruire prot. 177 del 06/07/1961 e prot. 262 del 13/03/1964. Il numero di locali e servizi riportato nel verbale di sopralluogo di suddetto nulla osta al permesso di abitabilità non è corrispondente né con le stanze presenti nel progetto iniziale di cui al prot.262 del 13/03/1964 né con il numero di stanze realmente esistenti al momento attuale.

Da quanto riferitomi dai tecnici comunali, in seguito nessun'altra pratica risulta depositata presso gli uffici comunali, fino al progetto per la ricostruzione di una tettoia uso ricovero attrezzi posta sul retro del fabbricato. Al sottoscritto perito, dall'analisi della documentazione fornitami dagli Uffici comunali, non risultano presenti delle autorizzazioni/concessioni edilizie che contemplino l'attuale forma e volume dell'immobile, il quale appare privo di concessioni edificatorie, di autorizzazioni o concessioni amministrative, di dichiarazione di agibilità e permesso di abitabilità riferita all'attuale superficie e volumetria dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di sanatoria in base all'epoca di realizzazione delle opere

Richiesta sanatoria in Comune e se la pratica è sanabile, si considera il pagamento degli oneri : € 22.000,00

Oneri Totali: € 22.000,00

Note: Il sottoscritto perito non è a conoscenza della data di costruzione del fabbricato pignorato. Da quanto riscontrato nella documentazione depositata presso gli uffici comunali e da colloqui intercorsi con il tecnico del Comune, non si ha certezza della reale data di realizzazione

dell'immobile. Non conoscendo con sicurezza la data di costruzione dell'immobile, al sottoscritto perito risulta attualmente impossibile indicare con certezza la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6 giugno 2001.

A seguito di colloqui intercorsi con l'ufficio tecnico del Comune di San Quirino, nel caso l'immobile risulti sanabile, viene preventivata una spesa a puro titolo indicativo. Tale importo potrà essere suscettibile di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Aggiornato alla variante 61, in vigore dal 18/09/2014
Zona omogenea:	Zona omogenea B - Sottozona B.2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme Tecniche di Attuazione del Comune di San Quirino, articoli 19 e 23
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A-Appartamento

L'immobile esecutato (categoria catastale A/3 – classe 3) è un appartamento posto al primo piano di un edificio a due livelli al cui piano terra sono presenti degli immobili categoria catastale C1, un tempo adibiti a negozi ed ora dismessi.

L'edificio è situato nel territorio del Comune di San Quirino (PN) in "Via dei Templari" n°38 ed è facilmente raggiungibile tramite la percorrenza di strade asfaltate.

Esternamente l'intero complesso immobiliare risulta in uno stato di manutenzione mediocre: l'intonaco risulta scrostato in più punti in particolar modo sul muretto perimetrale della terrazza. Si evidenziano numerose crepe sui muri. Nel complesso l'esterno dell'edificio (in particolare il fronte strada) risulta bisognoso di manutenzione.

La particella su cui ricade l'immobile esecutato, confina al lato est con la strada asfaltata Via dei Templari, al lato nord con la particella 75 fg.59, al lato ovest con la particella 74 fg.59 mentre al lato sud confina con la particella 69 fg.59 (l'edificio è posto sulla linea di confine). Il cortile che comprende più particelle, è quasi totalmente asfaltato ed è posizionato su tre lati dell'edificio. Il cortile è delimitato nel lato nord e ovest da una muratura perimetrale in mattoni, mentre a est la particella 57 confina con la strada asfaltata denominata Via dei Templari. Si sottolinea che fisicamente il cortile comprende anche la particella 74 del fg. 59, catastalmente intestata ad altrui proprietà (seminativo arborato di 1° classe intestato a Toppan Lino nato a Portogruaro il 07/11/1941)

Sul retro dell'edificio è stata costruita una tettoia che ricade su porzione della particella 57 fg.59 e su parte della suddetta particella 74 fg.59. Il cortile formato dall'area della particella 57, risulta pertinenza di tutti i subalterni presenti (dei due immobili cat.C1 posti al piano terra e dell'abitazione pignorata

cat.A/3 posta al primo piano).

L'accesso all'immobile è reso possibile tramite la percorrenza di parte del cortile pertinenziale asfaltato dal quale si accede, tramite un portoncino esterno in alluminio e vetro non blindato, alla scala in cemento rivestita in marmo ad uso privato posta all'interno dell'edificio. Tale struttura conduce direttamente al piccolo vano scale su cui si affacciano i portoncini di entrata all'appartamento pignorato.

L'accesso all'appartamento esecutato può avvenire tramite due distinte porte di ingresso, poste frontalmente l'una all'altra, che immettono su due distinti corridoi. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole.

La disposizione interna delle stanze è pressoché conforme con quanto indicato nella planimetria catastale.

Al momento del sopralluogo la porta di accesso utilizzata è stata quella posta alla destra del pianerottolo, la quale immette su un corridoio che collega gran parte delle stanze presenti nell'appartamento.

Percorrendo il corridoio, conformemente a quanto presente nella planimetria catastale, sulla destra vi è la presenza di una stanza utilizzata come ripostiglio, la quale risulta per porzione occupata da una sopraelevazione presumibilmente dovuta alla presenza del soffitto del vano per le scale di accesso prima descritte. La stanza è dotata di una sola piccola finestra di forma romboidale che permette l'entrata della luce naturale. Difformemente da quanto indicato nelle planimetrie catastali, sul soffitto di questa stanza, angolo sud-est, vi è una botola con scala pieghevole, che conduce al sottotetto dell'edificio. Al momento del sopralluogo non è stato possibile visitare il sottotetto a causa del disagiata accesso che non garantiva l'incolumità del sottoscritto. Ad ogni modo, da quanto riferitomi dall'esecutata e da quel poco che si è potuto osservare tramite la botola aperta, il vano sottotetto è al grezzo e l'altezza del tetto di copertura permette la posizione eretta solo nella porzione centrale del piano. Il tetto di copertura, come visibile anche nelle fotografie allegate, è formato da travi di legno su cui sono poggiate delle tegole di laterizio; non vi è la presenza di coibentazioni od isolamenti. Come riferitomi dall'esecutata, e come riscontrato in diversi punti della casa, nel soffitto sono visibili alcuni danneggiamenti dovuti ad infiltrazioni di acqua, presumibilmente causati da delle perdite del tetto di copertura.

Adiacente al ripostiglio sopra descritto vi è un bagno dotato di doccia, wc, bidet e lavandino: le pareti sono piastrellate quasi fino al soffitto. Tale stanza è preceduta da un vano anti-bagno in cui vi è la presenza degli attacchi per elettrodomestici.

Di dirimpetto al bagno è posizionata la stanza adibita a cucina. Tale stanza, di forma rettangolare, si immette sia sul corridoio interno che sulla terrazza esterna che verrà descritta in seguito.

A lato della cucina vi è una camera da letto matrimoniale, anch'essa accessibile sia dal corridoio interno che dalla terrazza esterna. Adiacente alla camera matrimoniale c'è un'altra camera ad uso singolo dotata di finestra a 3 ante. Nell'angolo nord-ovest, tra il bagno prima descritto e l'ultima camera indicata, c'è un'altra camera ad uso singolo dotata di finestra a tre ante. Tutte le 3 camere sopra indicate hanno pavimentazione in parquet di legno.

Adiacente alla cucina, lato est, è posta la sala da pranzo che tramite un porta-finestra immette sulla terrazza esterna. La stanza, di forma pressoché regolare è collegata ad est con un breve corridoio interno che collega le stanze che si affacciano sul lato est dell'appartamento. Nel soffitto della sala da pranzo sono presenti macchie di umidità probabilmente dovute ad infiltrazioni di acqua dal tetto.

Lateralmemente alla sala da pranzo è posizionata una stanza utilizzata come salotto, che nella planimetria catastale viene indicata come camera. Percorrendo il breve corridoio, sulla sinistra, si trova la seconda porta di ingresso principale, al momento del sopralluogo chiusa. Di fronte ad essa, vi è posta una stanza utilizzata come studio (sulla planimetria catastale indicata camera); lateralmemente a quest'ultima stanza vi è una camera (sulla planimetria catastale indicato salotto). Tutte le tre stanze sopra elencate e poste nel lato est dell'appartamento sono dotate di porta-finestra che permette l'accesso distinto sulla terrazza esterna.

In fondo al breve corridoio vi è ubicata una seconda stanza da bagno, leggermente più piccola di quella precedentemente descritta, dotata anch'essa di doccia, wc, bidet e lavandino. Anche in questo bagno le pareti sono ricoperte da piastrelle quasi fino al soffitto. A circa metà altezza della parete ovest della stanza vi è la presenza di un piccolo vano di superficie pari a circa 2 mq utilizzato come deposito e non indicato nella planimetria catastale.

Le finestre e gli accessi alla terrazza esterna sono posizionati in maniera corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica; vi è la presenza di parquet solo dove precedentemente specificato.

Negli angoli creati tra le pareti ed il soffitto, è presente un cordolo grecato di abbellimento: tale struttura risulta crollata in numerosi punti.

Le porte interne che separano le varie stanze sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni

sono in alluminio di colore bronzo. Tutte le finestre e le porte-finestre sono dotate di protezione esterna con persiane in plastica.

La terrazza esterna è di forma irregolare e confina lungo i lati sud ed est dell'appartamento. Essa è per gran parte scoperta, e risulta protetta dal tetto di copertura solamente nella porzione fronte strada, dove la larghezza della terrazza è inferiore. La pavimentazione in piastrelle risulta in più punti rovinata e sollevata.

Sia all'interno dell'abitazione che sulle pareti esterne, sono presenti diverse crepe sui muri e scrostamenti dell'intonaco. Nelle pareti interne vi è la presenza di muffe e macchie di umidità in vari punti.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Presso gli uffici comunali non risulta presente della documentazione relativa agli impianti dell'immobile. L'impianto di riscaldamento, dotato di radiatori a parete, secondo quanto riferitomi dall'esecutata non è funzionante. La caldaia, con alimentazione a gasolio, risulta priva dei regolari controlli annuali di legge ed è posta al piano terra, sul retro dell'edificio. Da una visione complessiva dell'abitazione, considerato l'inutilizzo della stessa e le condizioni generali, si presume che l'impiantistica risulti bisognosa di manutenzione ed adeguamenti.

Tutte le stanze sono arredate anche se non abitualmente utilizzate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente tra il 1964 ed il 1975. Il sottoscritto perito non è a conoscenza della data precisa di edificazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via dei Templari n.38;

ha un'altezza interna di circa: 2.80

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso l'immobile risulta bisognoso di numerose manutenzioni ed adeguamenti che incidono notevolmente sul valore di mercato dello stesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**
- Note: Vi è la presenza di crepe in diversi punti, sia sulle pareti interne che esterne

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
- Note: Il tetto di copertura è formato da travi di legno su cui sono poggiate delle tegole in laterizio; non vi è la presenza di coibentazioni od isolamenti. Nel soffitto dell'abitazione pignorata sono visibili alcuni danneggiamenti dovuti ad infiltrazioni di acqua, presumibilmente causati da delle perdite del tetto di copertura.

Pareti esterne coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
- Note: L'intonaco risulta scrostato in più punti, soprattutto nel muretto della terrazza e vi sono crepe sui muri. L'esterno dell'edificio (in particolare il fronte strada) risulta bisognoso di manutenzione

Pavim. esterna condizioni: **scarse**
- Note: La pavimentazione della terrazza risulta sollevata in più punti.

Pavim. interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica; vi è la presenza di parquet in legno nelle stanze da letto poste nel lato ovest dell'abitazione.

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**
- Note: L'esecutata mi riferiva che l'impianto di riscaldamento, dotato di radiatori a parete, non era funzionante da anni e che la caldaia era in disuso da diverso tempo. La caldaia risulta inoltre priva dei regolari controlli annuali di legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale della terrazza sono stati utilizzati due parametri in relazione all'area. I primi 25 m² sono stati omogeneizzati con un coefficiente del 30% mentre per la superficie eccedente è stato utilizzato un coefficiente del 10%, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Come sottolineato nel corso di questa relazione, al momento del sopralluogo non è stato effettuato l'accesso al sottotetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (m ²)	Coeff.	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	184,63	1,00	184,63	€ 490,00
Terrazza	sup reale lorda	25	0,30	7,50	€ 490,00
Terrazza	sup reale lorda	66,22	0,10	6,62	€ 490,00
Sottotetto	sup reale lorda	184,63	0,15	27,69	€ 490,00
				226,45	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02/2015

Zona: San Quirino (PN)

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 800

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. Al valore medio unitario calcolato, è stata fatta una detrazione del 30 % in considerazione delle specifiche condizioni dell'immobile, che risulta bisognoso di adeguamenti e ristrutturazioni.

I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni economiche in condizioni di normalità si attesta mediamente sui 700,00 €/m². Come sopra detto, tenendo conto delle particolari condizioni dell'immobile si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 490,00 €/m² (700,00 €/m² x 70 %). Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico Comune di San Quirino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:**A-Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	184,63	€ 490,00	€ 90.468,70
Terrazza	7,50	€ 490,00	€ 3.675,00
Terrazza	6,62	€ 490,00	€ 3.244,78
Sottotetto	27,69	€ 490,00	€ 13.570,31

Valore Corpo	€ 110.959,14
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.959,14
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.959,14

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	226,45	€ 110.959,14	€ 110.959,14

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per 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, come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.739,79
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:	€ 23.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.219,36
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	€ 60.200,00

Allegati:

- E.I. 246.15_Allegato 1 - Visura Comune San Quirino fg.59 part.57 sub.3
- E.I. 246.15_Allegato 2 - Visura storica Comune San Quirino fg.59 part.57
- E.I. 246.15_Allegato 3 - Mappa Comune San Quirino fg.59 part.57
- E.I. 246.15_Allegato 4 - Richiesta permesso esecuzione lavori edili 07.03.1964
- E.I. 246.15_Allegato 5 - Nulla osta lavori edili n.262
- E.I. 246.15_Allegato 6 - Certificato di completamento parziale delle opere
- E.I. 246.15_Allegato 7 - Richiesta e concessione abitabilità prat. 177 e 262
- E.I. 246.15_Allegato 8 - Domanda per ottenere permesso costruire_ variante 25.02.1969
- E.I. 246.15_Allegato 9 - Nulla osta esecuzione variante n.536
- E.I. 246.15_Allegato 10 - Richiesta inizio lavori prat.04.174
- E.I. 246.15_Allegato 11 - Relazione tecnico-illustrativa progetto tettoia
- E.I. 246.15_Allegato 12 - Concessione edilizia 04.174
- E.I. 246.15_Allegato 13 - Accettazione eredità con beneficio di inventario
- E.I. 246.15_Allegato 14 - Dichiarazione di successione n.250.9990
- E.I. 246.15_Allegato 15 - Dichiarazione di successione n.2086.9990
- E.I. 246.15_Allegato 16 - Planimetria interna Comune San Quirino fg.59 part.57 sub.3
- E.I. 246.15_Allegato 17 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata
- E.I. 246.15_Allegato 18 - Inesistenza contratti locazione
- E.I. 246.15_Allegato 19 - APE Comune San Quirino fg.59 part.57 sub.3
- E.I. 246.15_Allegato 20 - Fotografie immobili

Data generazione:
22-08-2016

L'Esperto alla stima
Dott.agronomo Massimiliano Zannier

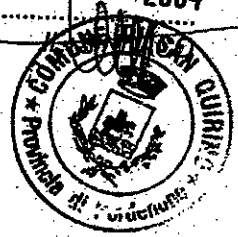
RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Ricostruzione tettoia ricovero attrezzi, derrate

PROPRIETÀ:

UBICAZIONE: San Quirino Fg.59 Mapp.74-57

COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)
Parere favorevole della C. E.
in seduta del 7 DIC. 2004
allegato alla Concessione Edilizia
n. del 15 DIC. 2004
VISTO: 15 DIC. 2004
San Quirino, Il.....



Li,

IL TECNICO
Geometra **ETTORE SANTAROSSA**
SANTAROSSA
ETTORE
307
PORDENONE

STATO DI FATTO

Gli immobili fabbricati e terreni di pertinenza, siti in San Quirino nell'estremità sud confinante con Pordenone, erano costituiti da più mappali comprendenti diverse unità immobiliari all'interno di due blocchi fuori terra.

L'immobile più a nord, distinto con i mappali 23 e 75 Fg.59, posto su un'incrocio con la strada Via Pionieri dell'aria, Via San Daniele e via dei Templari, comprende il bar con sovrastanti due alloggi ed accessori (ex gioco bocce).

L'edificio più a sud distinto con i mappali 57 e 74 Fg.59 comprende P.T., destinato ad uso commerciale, e P.1°, ad uso residenziale.

Lo spazio interno, racchiuso da recinzioni perimetrali, è occupato per quanto riguarda il mapp.23 da un accessorio ad uso deposito, posto macchina, di recente oggetto di intervento di recupero statico funzionale, per quanto riguarda i mappali 57-74 si precisa che il primo interessa il sedime dell'edificio principale nonché l'area di pertinenza che si sviluppa nei lati est ed nord, il mapp.74 è interessato quasi totalmente dall'accessorio tettoia aperta posto a confine (sud) e sorretta da una serie di ritti in acciaio posti lungo il confine con il mapp.23.

Dopo l'evento calamitoso del 2003 (nubifragio con tromba d'aria) la tettoia, di cui sopra, interessava, appunto, una superficie di mq 18,00, essendo stata tolta la parte anteriore preesistente di ulteriori mq 24,00 su iniziativa del proprietario

PROGETTO

Il progetto in argomento prevede:

- ◆lievo delle parti di struttura a livello di fondazione e di ritti;
- ◆sgombero di materiali;
- ◆ricollocaimento di struttura in acciaio (ritti, traversi, travi);
- ◆ricollocaimento di lastre in monopanel;
- ◆ricollocaimento di grondaie, scossaline, ecc;
- ◆ricollocaimento di discese pluviali.

COMUNE DI SAN QUIRINO

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI SAN QUIRINO (PN)

Farere favorevole della C. E.

in seduta del 7 DIC 2004

delegato alla Concessione Edilizia

n. 15 DIC 2004

VISTO: 15 DIC 2004

San Quirino, il

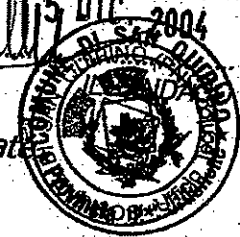
SCHEDA URBANISTICA

Ditta richiedente:

Oggetto della richiesta:

Foglio catastale n° 59 Mapp. N° 74-57

Ricostruzione tettoia ricovero attrezzi, derrate



DATI AREA LOTTO

Destinazione Urbanistica P.R.G.C.

Zona Omogenea B

Sottozona B.0

Indice di cubatura +200 mc

Superficie fondiaria mappale n° 75+57

Mq 555

Superficie fondiaria mappale n°

Mq //

Superficie fondiaria TOTALE

Mq 555

Superficie EDIFICABILE

Mq 555

Superficie COPRIBILE (50%)

Mq 278

SUPERFICIE-VOLUMETRIA EDILIZIA

Superficie COPERTA ESISTENTE

Mq 304,13

Superficie COPERTA DA DEMOLIRE

Mq 37,20

Superficie COPERTA DI PROGETTO

Mq 30,00

Superficie coperta TOTALE

Mq 296,93

Volume ESISTENTE

Mc 1.829,46

Volume DA DEMOLIRE

Mc 105,09

Volume di PROGETTO - ENTRO TERRA

Mc //

Volume di PROGETTO - FUORI TERRA

Mc 84,45

Volume TOTALE

Mc 1808,82

DISTANZE

DISTANZE DAI CONFINI: - a nord

A confine

- a sud

Oltre 10,00 ml

- a est

Oltre 10,00 ml

- a ovest

A confine

DISTANZA DAI FABBRICATI

Aderente, oltre 10,00 ml

DISTANZE DALLE STRADE

Oltre 10,00 ml

DISTANZA SUPERFICI FINESTRATE

Oltre 10,00 ml

LI, 08 OTT. 2004

Il Richiedente Zafferano Bruno

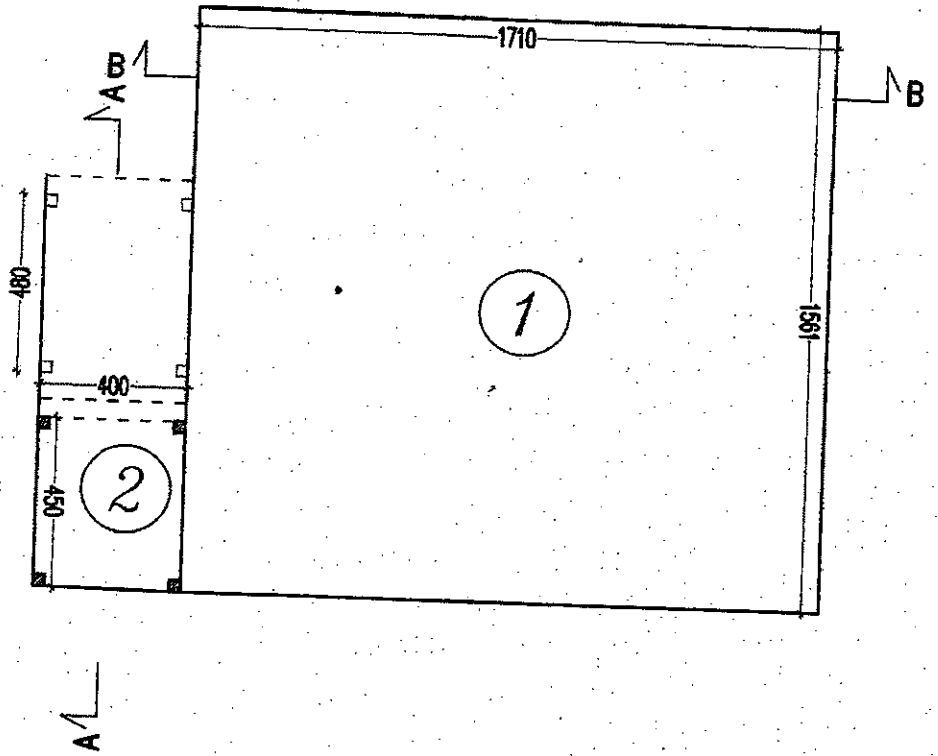
Il Progettista



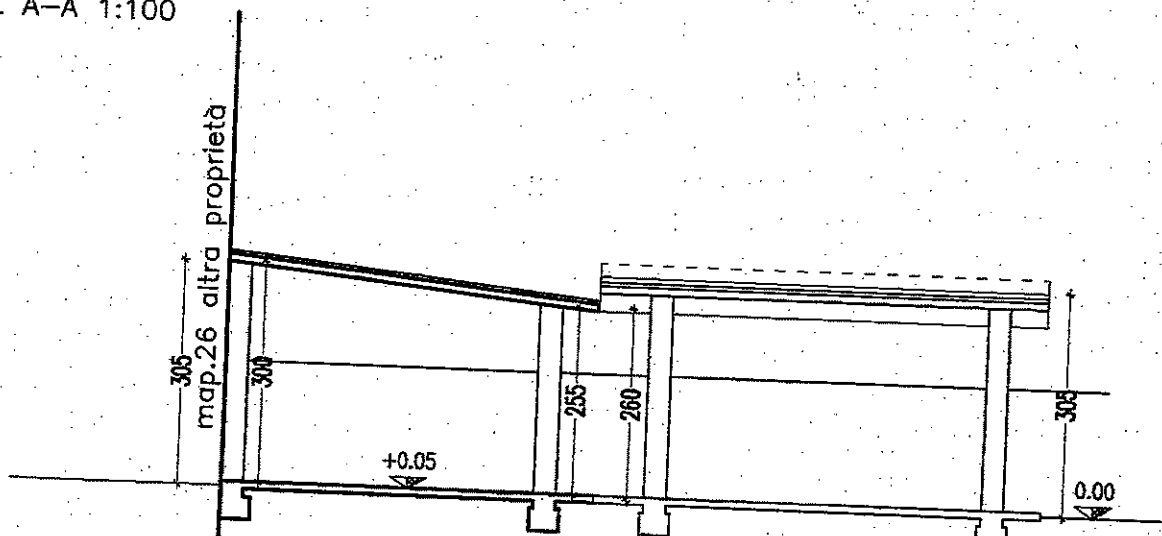
STATO DI FATTO



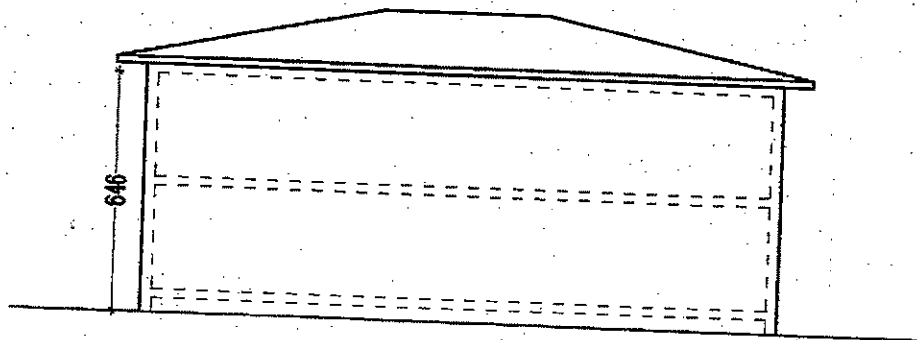
PLANIMETRIA 1:200



SEZIONE A-A 1:100



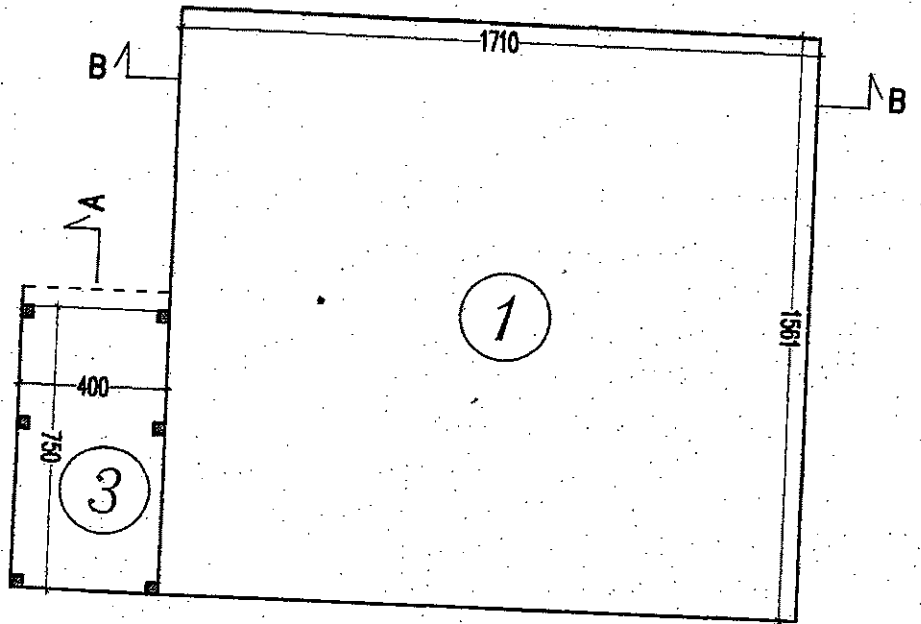
SEZIONE B-B 1:200



PROGETTO

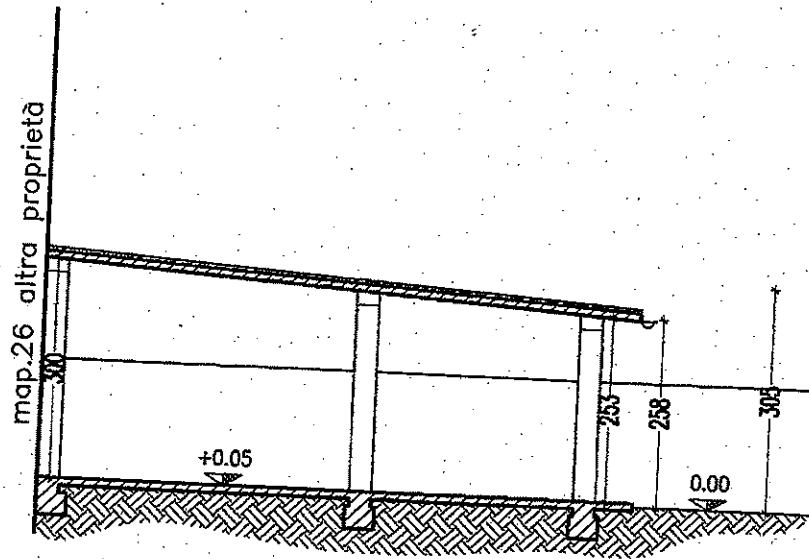


PLANIMETRIA 1:200



A

SEZIONE A-A 1:100



SEZIONE B-B 1:200

