

STUDIO TECNICO GEOM. D'AGNOLO FLAVIO DI D'AGNOLO & ANDREAN
via Montelieto, 20/a - 33092 FANNA (PN) - codice fiscale e partita IVA: 01105690935
tel/fax: 0427-777888 e mail: studiodea@ngi.it

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

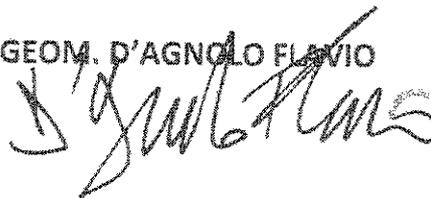
PROVINCIA DI PORDENONE

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI IN COMUNE DI FRISANCO E
BENI MOBILI APPARTENENTI ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE DI
CUI ALLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI PORDENONE N. 88/14.

FANNA, 28 GENNAIO 2015

IL TECNICO

GEOM. D'AGNOLO FLAVIO



A. STIMA DEI BENI IMMOBILI

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. D'Agnolo Flavio, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone al n. 628, con studio in Fanna nella via Montelieto n. 20/a, telefono/fax 0427-777888, su incarico del Dott. Marin Giulio, esperiti gli opportuni accertamenti e sopralluoghi ed eseguite le necessarie visure presso gli uffici competenti, rassegna la seguente relazione di stima relativa ai beni immobili elencati al successivo punto n. 3.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali possono così riassumersi: accertamenti, visure catastali; rilievo fotografico eseguito presso gli immobili de quo; accessi e acquisizione di documenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Frisanco.

Sono stati compiuti inoltre gli accertamenti necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi ed istruttorie eseguiti presso lo studio dello scrivente.

Pertanto la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la commerciabilità la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei fabbricati, nonché la localizzazione, la più o meno agevole utilizzabilità.

3. IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono identificati catastalmente come segue:

STUDIO TECNICO GEOM. D'AGNOLO FLAVIO DI D'AGNOLO & ANDREAN
 via Montelieto, 20/a - 33092 FANNA (PN) - codice fiscale e partita IVA: 01105690935
 tel/fax: 0427-777888 e mail: studiodea@ngi.it

3.1. COMUNE DI FRISANCO - CATASTO FABBRICATI

| CATASTO | UBICAZIONE | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | CAT. | CL. | CONS. | R. C. € |
|---------|------------------------------|--------|------------|------|------|-----|--------|---------|
| F | BORGO VALDESTALI Piano INT-T | 57 | 399 | | A/3 | 4 | 5 vani | 309,87 |

3.2. COMUNE DI FRISANCO - CATASTO TERRENI

| CATASTO | FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | CL. | SUPERFICIE | | | R. D. € | R. A. € |
|---------|--------|------------|-------------|-----|------------|----|-----|------------|------------|
| | | | | | Ha. | a. | ca. | | |
| T | 57 | 399 | ENTE URBANO | | | 08 | 60 | == | == |
| T | 57 | 89 | PRATO | 2 | | 09 | 90 | 2,05 | 2,05 |

4. PROPRIETA'

Gli intestati dei beni immobili, elencati al precedente punto n. 3 (3.1 e 3.2), sono i Signori:

-

-

5. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, abitazione e appezzamento di terreno, sono ubicati in Borgo Valdestali, in una zona periferica rispetto al centro dell'abitato del Comune di Frisanco, caratterizzata da edifici ad uso residenziale ristrutturati a seguito degli eventi sismici del 1976. Gli immobili di cui si tratta sono tutti accessibili dalla via pubblica mediante una stradina privata che, in prossimità del confine ovest, taglia l'appezzamento di terreno (foglio 57 particella 89) come è meglio evidenziato in doppio tratteggio nell'estratto della mappa catastale allegato.

6. FABBRICATO FOGLIO 57 PARTICELLA 399

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione monofamiliare sito in Comune di Frisanco (PN) in Borgo Valdestali, eretto su area rilevata nel catasto terreni dello stesso Comune al foglio 57 con la particella 399, ente urbano di ha. 0.08.60.

Esso confina con le particelle 76, 86, 368, 89, 87 e 397 dello stesso foglio, come emerge dall'estratto di mappa allegato.

6.1. Data della costruzione

Il Comune di Frisanco, in data 02.03.1973, protocollo n. 423, pratica n. 7, rilasciava il "Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" per la costruzione dell'abitazione. Il fabbricato realizzato è interamente difforme da quello autorizzato dal Comune.

6.2. Caratteristiche dell'immobile

Si tratta di un edificio isolato, costituito da un unico corpo di fabbrica disposto al piano terra e al piano interrato. L'abitazione ha una superficie coperta di mq. 93,00 ed un'area scoperta di pertinenza di mq. 767,00.

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Frisanco comprende l'immobile nella zona urbanistica E4 "di interesse agricolo - paesaggistico".

L'abitazione risulta composta:

- al piano interrato da un unico locale a deposito e dalla rampa di scale d'accesso al piano terra;
- al piano terra da un portico, una terrazza, un locale a cucina-pranzo, un disimpegno, tre camere da letto e un bagno; il piano terra è collegato al piano interrato mediante una rampa di scale alla quale si accede da una botola posta nel pavimento del piano terra.

L'area esterna scoperta di pertinenza è parzialmente recintata, con staccionata in legno, ed è accessibile direttamente dalla stradina privata.

La sua struttura è costituita da:

- fondazioni in conglomerato cementizio;
- struttura portante in elevazione, al piano interrato in muratura in blocchi di conglomerato cementizio e pilastri in cemento armato;
- struttura portante in elevazione del piano terra in tronchi di legno parzialmente squadrati;
- orizzontamento del primo livello in solai di latero cemento armato;
- rampa di scale in legno;
- copertura in solai con travature e tavolato in legno, listelli e secondo tavolato con interposta coibentazione in pannelli di poliuretano, sovrastante guaina bituminosa impermeabile e manto in ghiaietto;

- grondaie e tubi pluviali in lamiera di rame;

Le finiture comprendono:

- le tramezze, a divisione dei locali interni, in mattoni forati laterizi;
- gli intonaci esterni del tipo civile;
- i rivestimenti interni delle pareti in legno;
- le pavimentazioni in piastrelle di gres (portico e camminamenti esterni) ed in legno nei locali del piano terra; in cemento nel piano interrato;
- il parapetto della terrazza in staccionata di legno;
- i rivestimenti esterni in intonaco al civile grezzo;
- i serramenti esterni di finestre e porte in legno ed ante d'oscuro in legno;
- le porte interne in legno;
- il bagno completo di apparecchi sanitari (lavabo, vasca, bidet e vaso sifone), relativi accessori e rubinetterie;
- l'impianto elettrico non a norma;
- l'impianto di riscaldamento completo e funzionante con caldaia a gas propano (serbatoio interrato) e radiatori in ghisa;
- l'impianto idrico-sanitario e smaltimento acque completo e funzionante.

7. APPEZZAMENTO DI TERRENO FOGLIO 57 PARTICELLA 89

Si tratta di un appezzamento di terreno ubicato in corrispondenza del confine sud-ovest della corte esclusiva dell'abitazione. In pratica è collegato direttamente alla corte dell'abitazione e, pertanto, fa corpo unico con la stessa. E' parzialmente recintata (fino alla stradina privata d'accesso) con una staccionata in legno. Il terreno è disposto in leggero declivio ed il suo soprassuolo è a prato con alberature autoctone da giardino.

Esso confina con le particelle 399, 149, 430, 429, 80, 78 e 87 dello stesso foglio, come emerge dall'estratto di mappa allegato.

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Frisanco comprende l'immobile nella zona urbanistica E4 "di interesse agricolo - paesaggistico".

8. NOTIZIE COMPLEMENTARI DELLA PARTE DESCRITTIVA E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel complesso, il fabbricato uso abitazione sopra descritto (foglio 57 particella 399), è mantenuto in un buon stato di conservazione. I locali del piano terra risultano completamente finiti mentre il piano interrato è finito al grezzo.

Per quanto attiene la commerciabilità dei beni si rileva che il terreno (foglio 57 particella 89) è libero da vizi, pesi o vincoli. Il fabbricato realizzato (foglio 57 particella 399), invece, è difforme da quello autorizzato con il "Nulla osta per esecuzione lavori edili" – protocollo n. 423, pratica n. 7, del 02.03.1973 - rilasciato dal Comune di Frisanco.

Le opere realizzate in virtù del citato "Nulla osta per esecuzione lavori edili" devono quindi ritenersi abusive in quanto:

- non sono conformi a quanto autorizzato all'epoca; attualmente, infatti, l'abitazione è disposta su due piani (terra ed interrato), con un'area di base rettangolare, contrariamente a quanto previsto dal progetto autorizzato che prevedeva la sua realizzazione su tre piani sfalsati, con una base a forma di "T";
- non risultano, negli atti del Comune depositati le comunicazioni né di inizio lavori né di fine lavori;
- non risulta, negli atti del Comune, che sia stato richiesto e rilasciato il certificato di agibilità;
- il fabbricato risulta denunciato al Catasto Fabbricati così come effettivamente realizzato da cui emerge in modo inequivocabile la difformità dal progetto per il quale era stato rilasciato il "Nulla osta per esecuzione lavori edili" citato;
- attualmente insiste su un'area perimetrata nella zona agricola E4 "di interessa agricolo - paesaggistico" nella quale è vietata la costruzione di edifici residenziali che non siano in funzione della conduzione di un fondo per l'imprenditore agricolo (Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. - articolo 24);
- << L'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce che:
"...Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".
Perciò la sanatoria di un'opera può essere concessa se:
a) l'opera abusiva risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda doppia conformità art.46);
b) le ragioni del credito sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 -art.40);
c) se le opere abusive *–che sono parte dell'immobile-* non possono essere demolite e, quindi , vanno indennizzate come innanzi descritto, senza che l'intervento crei pregiudizio della parte eseguita in conformità.>>.

L'opera (fabbricato) che stiamo trattando non rientra in nessuno dei casi di sanatoria sopra indicati.

Tenuto conto, pertanto, del principio della doppia conformità, lo scrivente ritiene che l'abuso, allo stato attuale, non sia sanabile.

Per quanto riguarda un'eventuale sanatoria (possibile nel caso di un futuro condono edilizio) lo scrivente, tuttavia, non è in grado attualmente di determinarne i costi, poiché essi dipenderanno dalle determinazioni che il Comune riterrà di adottare in merito.

Allo stato attuale non sussistono provvedimenti sanzionatori da parte del Comune.

L'abitazione è occupata dai comproprietari. L'appezzamento di terreno è utilizzato dai comproprietari come pertinenza (giardino, camminamenti) dell'abitazione.

9. SUPERFICI COMMERCIALI DEGLI IMMOBILI

Nella determinazione delle superfici commerciali si è tenuto conto sia delle differenti destinazioni dei locali sia della loro effettiva disposizione funzionale nonché del loro grado di finitura e della dotazione di impianti tecnologici. Quindi, per il calcolo delle superfici commerciali dei locali, sono stati attribuiti coefficienti correttivi pari a:

- 1,00, riguardo all'abitazione;
- 0,50, riguardo ai locali accessori del piano interrato;
- 0,40, riguardo al portico e alla terrazza;
- 0,10, riguardo la superficie di pertinenza scoperta esclusiva, limitatamente alla porzione equivalente alla superficie dei locali principali ed accessori, e 0,02 riguardo alla porzione di superficie restante della corte esclusiva.

La superficie commerciale, pertanto, risulta essere la seguente:

| | | |
|--------------------------------------------|----------------------------|------------------|
| ➤ Abitazione foglio 57 particella 399: | | |
| locali piano interrato | mq. $93,00 \times 0,50 =$ | mq. 46,50 |
| locali piano terra | mq. $78,00 \times 1,00 =$ | mq. 78,00 |
| portico e terrazza | mq. $45,00 \times 0,40 =$ | mq. 18,00 |
| pertinenza scoperta fino a mq. 46,50+78,00 | mq. $124,50 \times 0,10 =$ | mq. 12,45 |
| pertinenza scoperta restante | mq. $642,50 \times 0,02 =$ | <u>mq. 12,85</u> |
| sommano | | mq. 167,80 |
| arrotondata a | | mq. 168,00 |
| ➤ Terreno foglio 57 particella 89: | | mq. 990,00 |

10. VALORE DI MERCATO

Nella stima del valore di mercato è necessario tenere conto di quanto sottolineato in precedenza, al punto n. 8 della presente relazione, circa la commerciabilità degli immobili, il loro valore è stato determinato considerando:

- lo stato di conservazione;
- la superficie e la dislocazione;
- la destinazione d'uso in cui si trovano;
- l'andamento del mercato.

10.1. Valore di mercato dei beni immobili nell'ipotesi che il fabbricato fosse sanabile

L'importo, per singolo immobile, viene determinato in base ai seguenti prezzi unitari:

- per l'abitazione foglio 57 particella 399 €/mq. 450,00
- per il terreno foglio 57 particella 89 €/mq. 2,00

| N. | Identificazione catastale | Tipo di coltura o categoria | Superficie mq. | Prezzo €/mq. | Importo € | Note |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|--------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Fg. 57 M. 399 | A/3 | 168,00 | 450,00 | 75.600,00 | Il valore dell'immobile è stato determinato come se lo stesso fosse liberamente commerciabile. In realtà, come precedentemente specificato al punto n. 8 della presente relazione di stima, l'immobile è abusivo e per lo stesso, allo stato attuale, non è possibile procedere ad una sanatoria edilizia. |
| 2 | Fg. 57 M. 89 | Prato | 990,00 | 2,00 | 1.980,00 | |
| Sommano € | | | | | 77.580,00 | settantasettemilacinquecentottanta/00 |

10.2. Valore di mercato dei beni immobili considerato il fabbricato abusivo e non sanabile

L'importo, per singolo immobile, viene determinato in base ai seguenti prezzi unitari:

- per l'abitazione foglio 57 particella 399: viene considerato esclusivamente il terreno (ente urbano) per un prezzo di €/mq. 2,00
- per il terreno foglio 57 particella 89 €/mq. 2,00

| N. | Identificazione catastale | Tipo di coltura o categoria | Superficie mq. | Prezzo €/mq. | Importo € | Note |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Fg. 57 M. 399 | Ente Urbano | 860,00 | 2,00 | 1.720,00 | Il valore dell'immobile è determinato esclusivamente in base alla superficie del terreno di pertinenza. |
| 2 | Fg. 57 M. 89 | Prato | 990,00 | 2,00 | 1.980,00 | |
| Sommano € | | | | | 3.700,00 | tremilasettecento/00 |

Lo scrivente in riferimento ai beni in Frisanco, distinti al foglio 57 con le particelle 399 e 89, attribuisce agli stessi il valore di mercato di € 3.700,00 (tremilasettecento/00).

B. STIMA DEI BENI MOBILI

1. AUTOVETTURA

L'autovettura è intestata alla ditta

Si tratta di un'autovettura, di marca RENAULT, modello "MODUS", di colore bianco metallizzato, avente le seguenti caratteristiche principali:

- anno di immatricolazione 2008 (data 22.10.2008);
- destinazione ed uso del veicolo - autovettura per trasporto di persone – uso proprio;
- carrozzeria del veicolo – AF veicolo multiuso;
- cilindrata 1481 cm³;
- potenza netta massima – kw 63,00;
- tipo di combustibile – gasolio;
- numero di posti a sedere compreso il guidatore – n. 5;
- chilometraggio 60.000,00 km circa.

Valutazioni di stima: su siti web presenti in internet è possibile, in base alle caratteristiche del veicolo in oggetto, trovare delle quotazioni che tengono conto, principalmente, della marca, del modello, dell'anno di immatricolazione, del tipo di combustibile e della cilindrata.

Sulla base delle informazioni specifiche raccolte, e delle caratteristiche particolari del bene in oggetto, applicando le indicazioni di stima ritenute più adeguate, come sopra riportate, si attribuisce il valore di mercato medio di tale autovettura in € 4.100,00.

2. ARREDO DELL'ABITAZIONE

L'arredo contenuto nell'abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei Signori

| N. | DESCRIZIONE | QUANTITA' | VALORE | ANNOTAZIONI |
|------|-----------------------------|-----------|--------|-------------|
| ✓ 1 | TAVOLO IN LEGNO | 1 | 150,00 | |
| ✓ 2 | 4 SEDIE IN LEGNO | 4 | 100,00 | |
| ✓ 3 | DIVANO IMBOTTITO | 1 | 160,00 | |
| ✓ 4 | MADIA IN LEGNO | 1 | 200,00 | |
| ✓ 5 | CUCINA ECONOMICA A GAS | 1 | 200,00 | |
| ✓ 6 | LAVELLO | 1 | 80,00 | |
| ✓ 7 | LETTO A CASTELLO IN LEGNO | 1 | 100,00 | |
| ✓ 8 | COMODINO IN LEGNO | 1 | 50,00 | |
| ✓ 9 | SCRIVANIA IN LEGNO | 1 | 140,00 | |
| ✓ 10 | ARMADIO IL LEGNO A DUE ANTE | 1 | 260,00 | |
| ✓ 11 | LETTO IN LEGNO | 1 | 120,00 | |

STUDIO TECNICO GEOM. D'AGNOLO FLAVIO DI D'AGNOLO & ANDREAN
via Montelieto, 20/a - 33092 FANNA (PN) - codice fiscale e partita IVA: 01105690935
tel/fax: 0427-777888 e mail: studiodea@ngi.it

| | | | | | |
|-----------|----|---------------------|---|------------|-------------------------|
| ✓ | 12 | 2 COMODINI IN LEGNO | 2 | 100,00 | |
| ✓ | 13 | 2 PANCHE IN LEGNO | 2 | 200,00 | |
| ✓ | 14 | TAVOLO IN LEGNO | 1 | 300,00 | |
| Sommano € | | | | € 2.160,00 | duemilacentosessanta/00 |

C. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

| | |
|---------------------------------|------------|
| - VALORE IMMOBILI | € 3.700,00 |
| - VALORE AUTOVETTURA | € 4.100,00 |
| - VALORE ARREDO DELL'ABITAZIONE | € 2.160,00 |

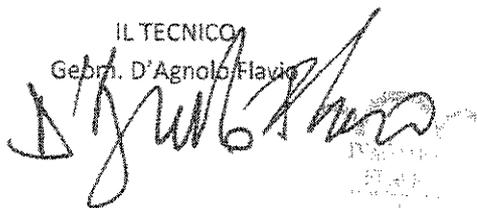
TOTALE € 9.960,00 (novemilanovecentosessanta/00)

Allegati:

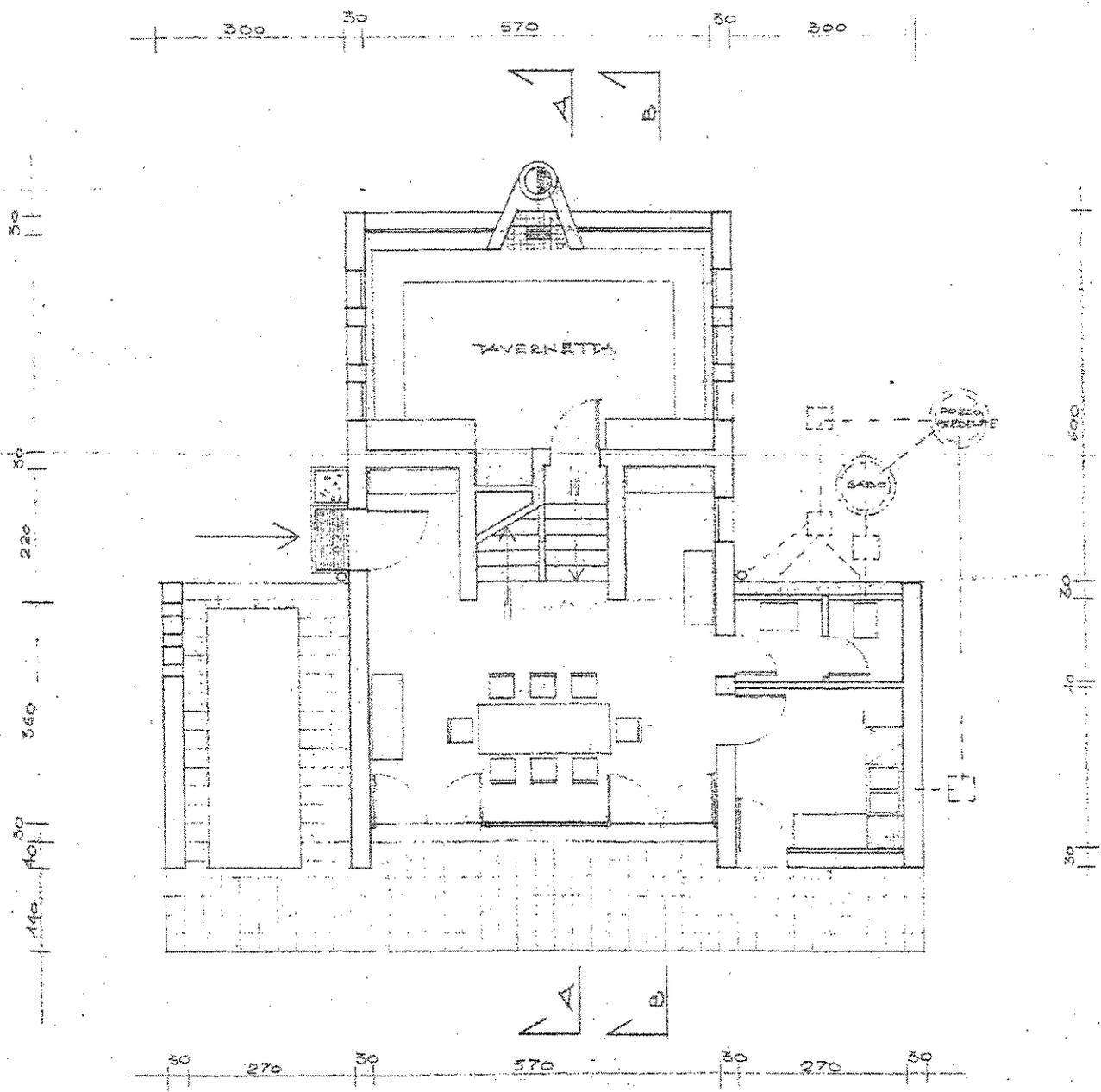
- visura catastale
- estratto della mappa catastale del Catasto Terreni
- planimetria abitazione del Catasto Fabbricati
- nulla osta per l'esecuzione lavori edili
- progetto assentito con nulla osta per l'esecuzione lavori edili
- estratto P.R.G.C. (Tav. P41 e N.T.A. art. 24)
- fotografie immobili
- fotografie autovettura
- fotocopia libretto di circolazione autovettura

Fanna, 28 gennaio 2015

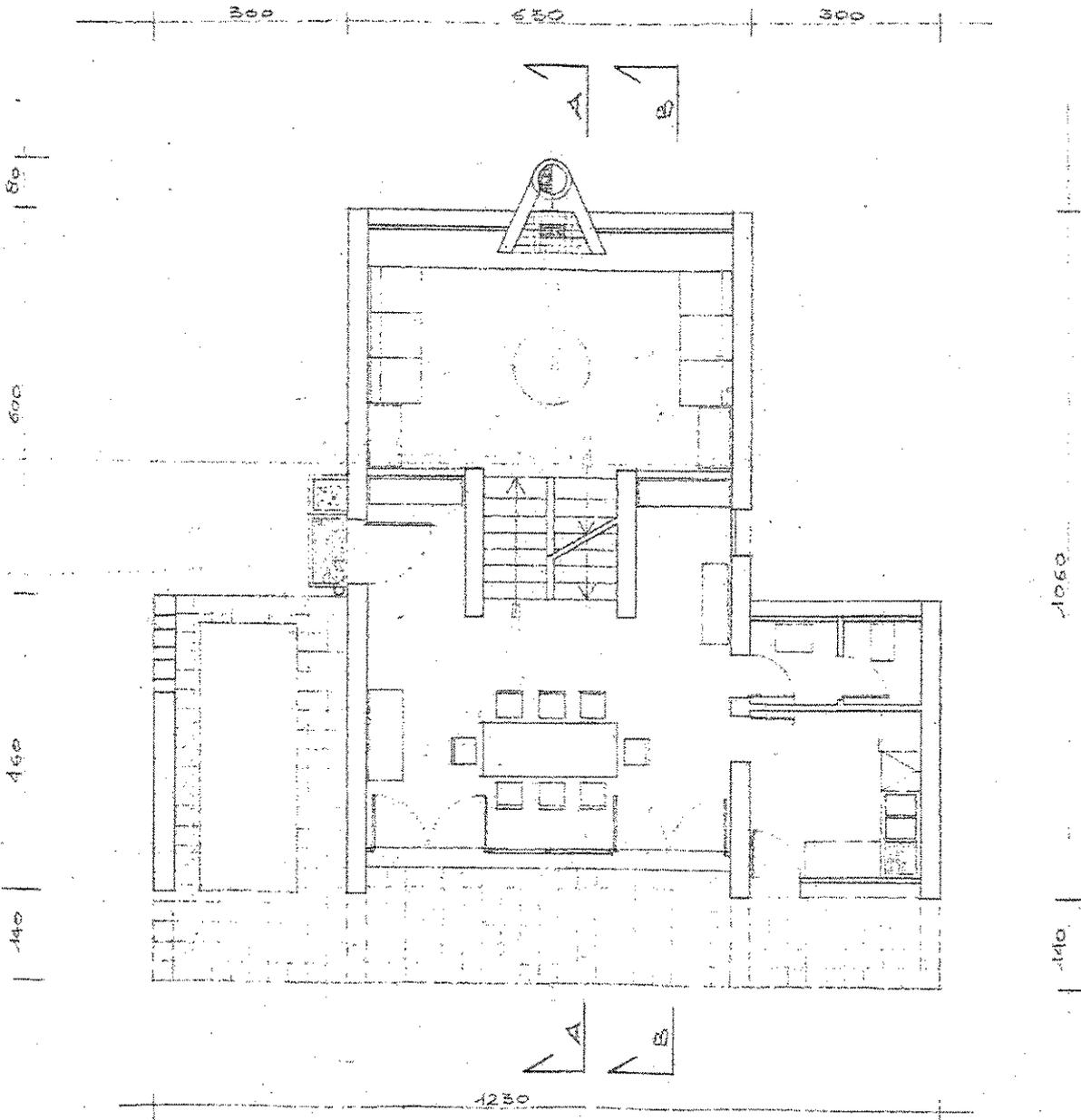
IL TECNICO
Geom. D'Agnolo Flavio



Stampa del studio tecnico con dati di contatto e informazioni legali.

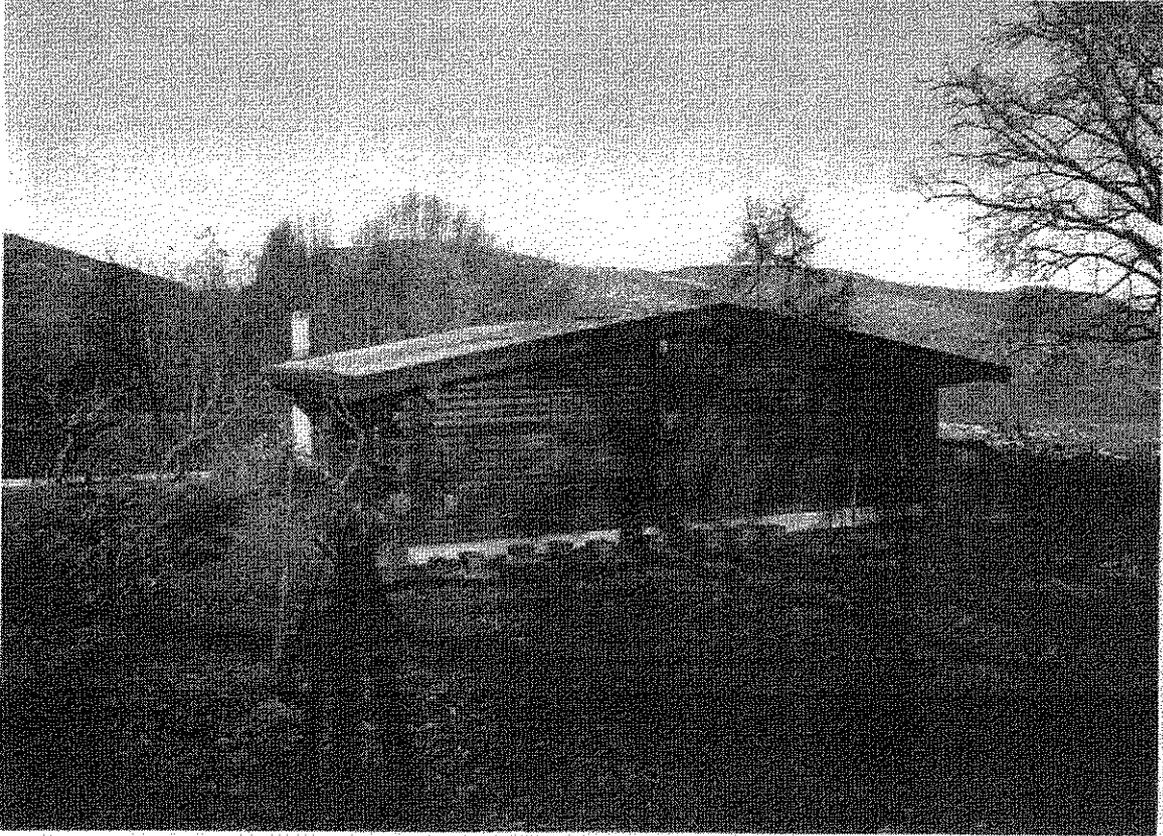


PIANTA SCANTINATO E PIANO TERZA

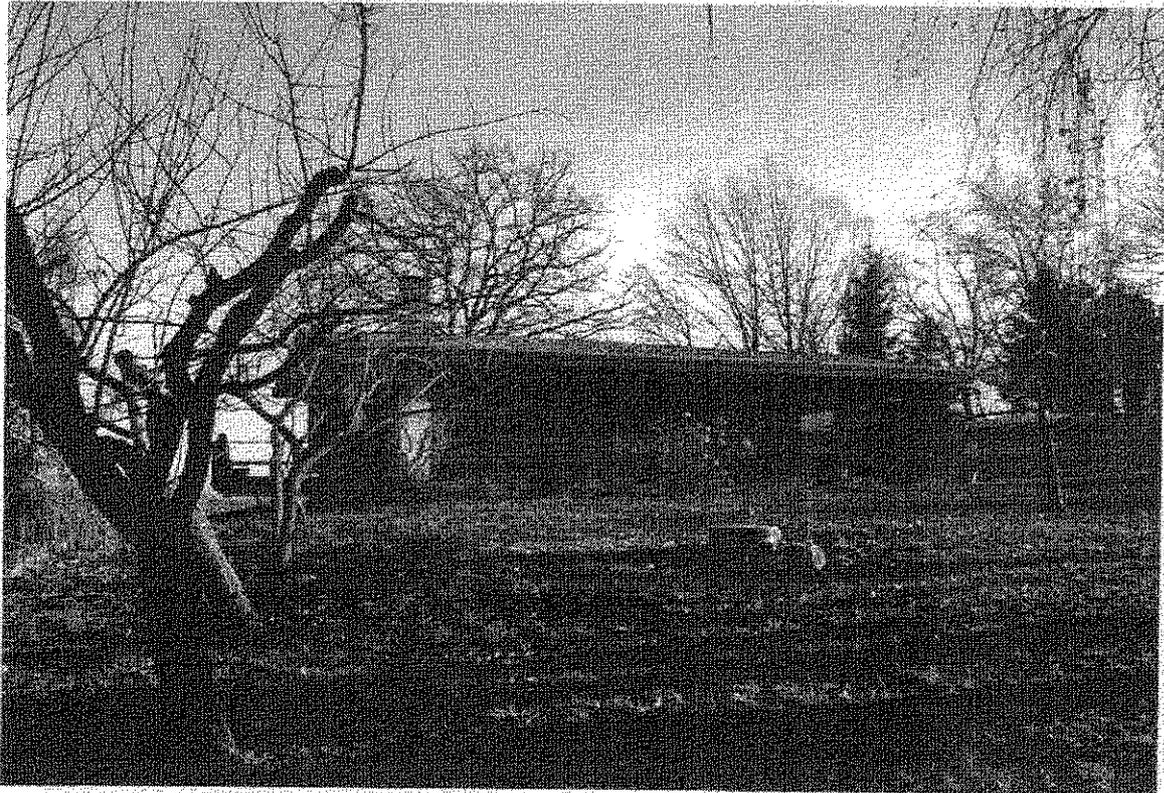


PIANTA PIANO TERRA E PIANO RIALZATO

Fotografia abitazione lato sud



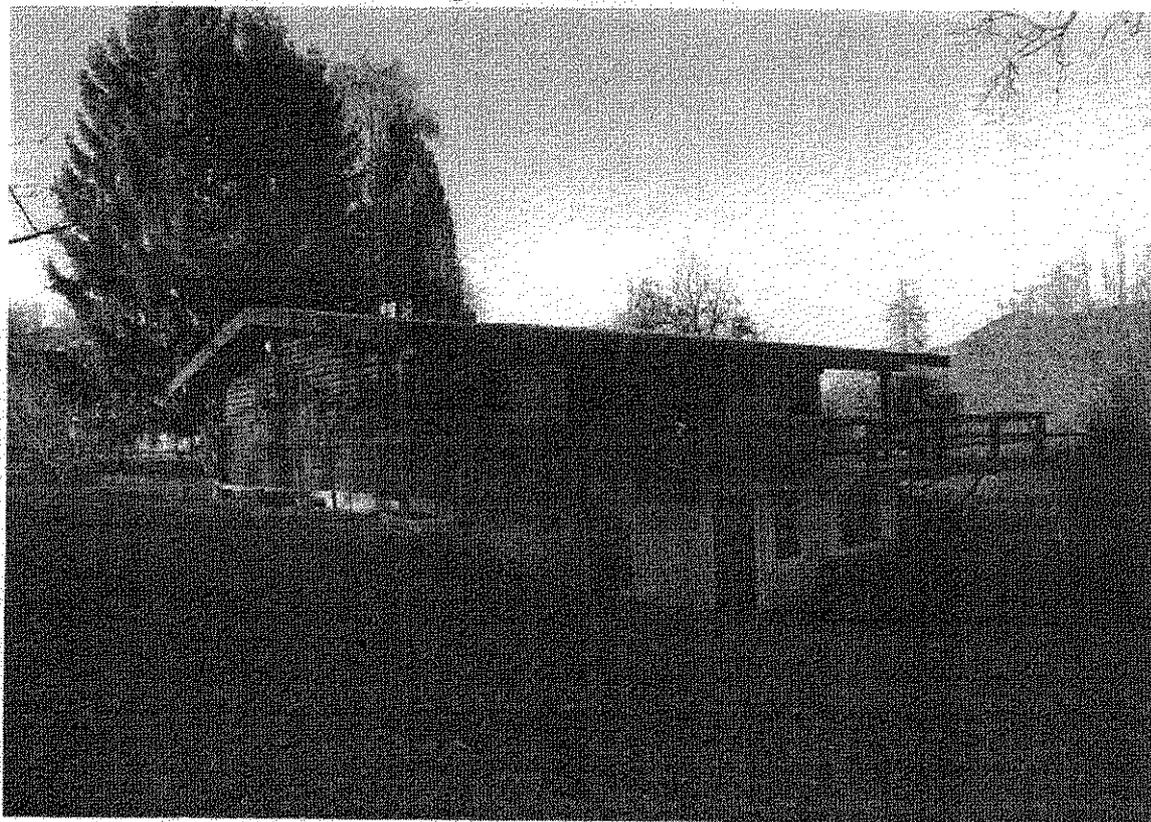
Fotografia abitazione lato ovest



Fotografia abitazione lato nord - ovest



Fotografia abitazione lato sud - est



Fotografia autovettura



Fotografia autovettura

