
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

quale socio illimitatamente responsabile della

N° Gen. Rep. **59/2014**

Giudice Delegato: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**
Curatore Fallimentare: **Dott. ALBERTO CASSIN**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

VILLA, TETTOIA E TERRENI CIRCOSTANTI
in **PORDENONE (PN)**
fraz. Rorai Grande, Via Fontanazze n. 9



Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato incaricato dal **dott. Alberto Cassin**, Curatore del fallimento

di valutare i beni immobili di proprietà del socio illimitatamente responsabile Signor

Oggetto della stima:

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Pordenone in loc. Rorai Grande, Via Fontanazze n. 9, costituito da una villa unifamiliare (**Fg. 16 mapp. 1154 sub. 1 e sub. 2**), da una tettoia aperta (**Fg. 16 mapp. 1562 sub. 2**) e dall'area scoperta circostante (**Fg. 16 mapp. 1155-1772-1773-1774-1736-1737**) **nonché** di una fettuccia di area destinata a porzione di scivolo (**Fg. 16 mapp. 1739**).

Attività eseguita

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- visure catastali ed ipotecarie attuali e storiche tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa catastale e planimetrie delle unità urbane;
- acquisizione dei titoli di provenienza;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone di una domanda per l'accesso agli atti e di una richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei beni e del certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori sui fabbricati;
- sopralluogo degli immobili per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità edilizio-urbanistica e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione dei fabbricati, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e presentazione per il mapp. 1410 di una denuncia di variazione (Docfa) al catasto fabbricati per collegamento con il catasto terreni;
- redazione e presentazione per il mapp. 1562 sub. 1 di una denuncia di variazione (Docfa) al catasto fabbricati per demolizione totale;
- redazione e deposito di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dallo scrivente.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Il sottoscritto non ha verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri nell'ultimo ventennio, né ha indagato circa la presenza di "passività ambientali"; ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico o archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

Beni in Pordenone (PN)
fraz. Rorai Grande
 Via Fontanazze n. 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

separazione dei beni.

Identificato al Catasto Fabbricati

Intestazione

- propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Pordenone



Abitazione

foglio 16, particella 1154, subalterno 1, indirizzo Via Fontanazze n. 9 p. S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,0 vani, superficie totale: 320 mq, totale escluse aree scoperte: 306 mq, rendita € 1.533,88

foglio 16, particella 1154, subalterno 2, indirizzo Via Fontanazze n. 9 p. S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie totale: 34 mq, rendita € 101,85

L'area di base e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 16 mapp. 1154 – ente urbano di Ha 0.11.00

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

* * *

Tettoia

foglio 16, particella 1562, subalterno 2, indirizzo Via Fontanazze n. 9 p. T, categoria C/7, classe 4, consistenza 124 mq, superficie totale: 240 mq, rendita € 64,04

L'area di base e pertinenza è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 16 mapp. 1562 – ente urbano di Ha 0.14.27

Derivante da:

- tipo di frazionamento n. 611 del 1988, n. 196 del 3.04.1998 e prot.n. 1765 del 13.01.2000 (n. 887/1999), e tipo mappale prot.n. PN0239130 del 10.11.2009 (ex mapp. 1326-1519)

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Presenza sul lotto, oltre alla tettoia autorizzata, di una casetta in legno e, lungo il confine nord, di n. 2 pensiline (costruzioni prive di autorizzazione edilizia e non denunciate al catasto).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

* * *

Identificato al Catasto Terreni

Dati catastali

Comune di Pordenone

foglio 16, particella 1155, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.01.70, reddito dominicale: € 1,67, reddito agrario: € 1,10

foglio 16, particella 1772, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.01.92, reddito dominicale: € 1,88, reddito agrario: € 1,24

foglio 16, particella 1773, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.01.55, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 1,00

foglio 16, particella 1774, qualità semin.arbor., classe 2, superficie catastale 0.01.03, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,66

foglio 16, particella 1736, qualità ente urbano, superficie catastale 0.00.56, reddito dominicale: --, reddito agrario: --

foglio 16, particella 1737, qualità ente urbano, superficie catastale 0.01.51, reddito dominicale: --, reddito agrario: --

foglio 16, particella 1739, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 0.00.18, reddito dominicale: € 0,18, reddito agrario: € 0,12

Derivante da:

Per i mapp. 1772-1773-1774:

- tipo di frazionamento n. 196 del 3.04.1998, prot.n. 1765 del 13.01.2000 (n. 887/99), prot.n. 98404 del 20.07.2000, prot.n. 17308 del 18.02.2003, prot.n. PN0170264 del 19.08.2009, prot.n. PN0070715 del 8.04.2010, prot.n. PN0207033 del 6.09.2011 (ex mapp. 491-1516-1564-1626-1676-1741-1749)

Per i mapp. 1736-1737:

- tipo mappale prot.n. 90989 del 14.09.1987 e tipo di frazionamento prot.n. PN0170263 del 19.08.2009 (ex mapp. 487-488)

Per il mapp. 1739:

- tipo di frazionamento prot.n. 17308 del 18.02.2003 e prot.n. 170263 del 19.08.2009 (ex mapp. 1159-1678)

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I mapp. 1736-1737 non sono denunciati al catasto fabbricati.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale dei mapp. 1736-1737.

Confini

I mapp. 1154-1562-1155-1736-1737-1772-1773-1774 formano corpo unico confinante con:

- a nord: mapp. 1563-1565

- ad est: mapp. 1764-1760
- a sud: mapp. 1767-488-487
- ad ovest: mapp. 1153-1152-481-1131-1560

Il mapp. 1739 confina con:

- ad est: mapp. 1770
- a sud: mapp. 1677 e Via Fontanazze
- ad ovest: mapp. 490

Precisazioni

- Con denuncia di variazione prot.n. PN0106280 del 5.12.2016 l'area urbana Fg. 16 mapp. 1410 è stata soppressa per collegamento con il Catasto Terreni in conformità alla variazione d'ufficio del 19.08.2009 prot.n. PN0280949 in atti dal 24.11.2011 (ora mapp. 1739).
- Con denuncia di variazione prot.n. PN0105655 del 2.12.2016 l'unità identificata con il Fg. 16 mapp. 1562 sub. 1 è stata soppressa per demolizione totale.

2. TITOLI DI PROVENIENZA

Per il mapp. 1154

- **Atto di donazione** del 31.05.1988 rep. 13745 del not. Maurizio Corsi (trascritto a Pordenone il 20.06.1988 ai nn. 6936/5312).

Per il mapp. 1562 (ex mapp. 1326-1519)

- **Successione** in morte di _____ apertasi il 2.08.1988, den.n. 27 vol. 711 Ufficio Registro di Pordenone (trascritta a Pordenone il 1.03.1990 ai nn. 2417/1846).
- **Successione** in morte di _____ apertasi l'8.09.1997, den.n. 61 vol. 881 Ufficio Registro di Pordenone (trascritta a Pordenone l'11.07.1998 ai nn. 8884/6467).
- **Atto di compravendita** del 18.05.2010 rep. 37317 del not. Guido Bevilacqua (trascritto a Pordenone il 1.06.2010 ai nn. 8510/5630)

Per il mapp. 1155 (ex mapp. 491/c), mapp. 1736-1737 (ex mapp. 487-488) e mapp. 1739 (ex mapp. 1159-1678)

- **Atto di compravendita** del 29.01.1976 rep. 161890 del not. Ferruccio Sartori (trascritto a Pordenone il 30.01.1976 ai nn. 948/889).

Per il mapp. 1772-1773-1774 (ex mapp. 491-1516-1564-1626-1676-1741-1749)

- **Atto di compravendita** del 29.01.1976 rep. 161890 del not. Ferruccio Sartori (trascritto a Pordenone il 30.01.1976 ai nn. 948/889).
- **Successione** in morte di _____ apertasi il 2.08.1988, den.n. 27 vol. 711 Ufficio Registro di Pordenone (trascritta a Pordenone il 1.03.1990 ai nn. 2417/1846).
- **Successione** in morte di _____ apertasi l'8.09.1997, den.n. 61 vol. 881 Ufficio Registro di Pordenone (trascritta a Pordenone l'11.07.1998 ai nn. 8884/6467).

- **Atto di compravendita** del 18.05.2010 rep. 37317 del not. Guido Bevilacqua (trascritto a Pordenone il 1.06.2010 ai nn. 8510/5630)

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono occupati dal Signor

Il mapp. 1739 costituisce una fettuccia di area prospiciente Via Fontanazze, destinata a porzione di scivolo per l'accesso al piano scantinato del Condominio eretto sul mapp. 490.

4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE (aggiornamento al 7.10.2016)

- **Ipoteca volontaria** a favore di Bevilacqua Guido derivante da concessione di ipoteca
Iscritta a Pordenone in data 19.10.2012 ai nn. 12776/1905
Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 42.000,00
Note: colpisce mapp. 1154 sub. 1-2-3 e mapp. 1154 di Ha 0.11.00
- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ derivante da ordinanza ex art. 702 ter c.p.c.
Iscritta a Pordenone in data 21.03.2013 ai nn. 3903/508
Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 71.703,20
Note: colpisce mapp. 1155, mapp. 1562 sub. 1-2 e mapp. 1154 sub. 1-2
- **Sentenza di fallimento** a favore della Massa dei creditori del fallimento di _____ derivante da sentenza dichiarativa di fallimento
Trascritta a Pordenone in data 29.06.2015 ai nn. 8360/5959
Note: colpisce mapp. 1562 sub. 2, mapp. 1410, mapp. 1154 sub. 1-2, mapp. 1155-1739-1772-1773-1774 e quota di 1/2 del mapp. 1562 sub. 1

5. SERVITU'

Con atto del 18.05.2010 rep. 37316 del not. Guido Bevilacqua è stata costituita servitù di parziale inedificabilità (trascritta il 1.06.2010 ai nn. 8509/5629), per mc 1.550, **a carico del mapp. 1562** ed a favore delle particelle mapp. 1748 (ora 1764-1765)-1742 (ora 1762-1763)-1743-1738 (ora 1770-1771)-1409-1673 (ora 1768-1769)-487-488-1740 (ora 1759-1760-1761), e dei fabbricati che sulle medesime sono o potessero venire costruiti.

Tale quantità rappresenta parte della cubatura utilizzabile sul fondo reso servente, trattenendo quest'ultimo la rimanente capacità edificatoria.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica del 14.11.2016 rilasciato dal Settore IV del Comune di Pordenone (prot.n. 0075840/P del 15.11.2016), che si allega, gli immobili hanno la seguente destinazione urbanistica:

- mapp. 1739: **Zona B1,5 a – Residenziale a moderata densità con vincoli di altezza**
- mapp. 1154-1562-1155-1736-1737-1772-1773-1774: **B/RU 17 – Piano attuativo convenzionato prevalentemente a destinazione residenziale**

I mapp. 1562-1772-1774 sono interessati dalla previsione di "Fasce di rispetto dei tracciati stradali e ferroviari".

La B/RU 17 richiamata prevede nello specifico:

- nuova costruzione a destinazione residenziale
- parcheggio privato.

* * *

Le aree rientrano inoltre in ambito soggetto a tutela ai sensi del D.L. 22.01.2004 n. 42 - "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6.07.2002 n. 137".

* * *

Gli immobili oggetto di stima (ad esclusione del mapp. 1739) sono compresi all'interno dell'ambito di intervento denominato B/RU n. 17 di Via Fontanazze, soggetto a pianificazione preventiva, già approvata con delibera giunta n. 308 del 5.10.2009, di cui alla convenzione urbanistica stipulata il 18.11.2009 rep.n. 36134 del not. Guido Bevilacqua (trascritta il 1.12.2009 ai nn. 17576/11425), che si allega.

Si precisa che nella convenzione non sono stati ricompresi, presumibilmente per mero errore materiale, i mapp. 1736 e 1737, già esistenti alla data della stipula in quanto derivati dal frazionamento degli originari mapp. 487-488, giusto tipo di frazionamento n. 170263 del 19.08.2009.

Data la complessità di riassumere quanto prevede il piano attuativo approvato, si rimanda agli atti comunali di approvazione.

A titolo informativo si fa presente che è stato rilasciato, **ma non ritirato**, permesso di costruire n. 76398/2009 del 8.10.2010 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con atto di voltura intestazione n. 76398 del 23.12.2010, e l'autorizzazione paesaggistica n. 22705/2010 del 5.08.2010 e relativa voltura intestazione n. 22705/2010 del 27.12.2010.

In relazione al piano approvato ed alla convenzione urbanistica sottoscritta sono state costituite fidejussioni a garanzia degli obblighi, depositate presso il Comune di Pordenone.

Il piano attuativo approvato e convenzionato, prevede la totale demolizione degli edifici esistenti e la capacità edificatoria di un volume complessivo di mc 12.505, derivato dall'applicazione dell'indice di edificabilità (mc/Ha 15.000) per la superficie rilevata dell'intero ambito (mq 8.337), come desumibile dalla tabella riepilogativa nella tavola P2 approvata, che si allega alla presente relazione.

Procedendo alla ripartizione del volume edificabile spettante ai mappali d'interesse sulla base delle superfici delle aree di proprietà (prescindendo quindi dai fabbricati esistenti, per i quali è prevista la demolizione), si ottiene per i mapp. 1154-1155-1736-1737-1772-1773-1774-1562, della superficie catastale complessiva di mq 3.354 (40,61%) una capacità edificatoria complessiva di mc 5.078 ca.

Considerato inoltre che con l'atto del 18.05.2010 rep. 37316 del not. Guido Bevilacqua sopra richiamato vi è stata una cessione di cubatura per mc 1.550 a titolo di servitù a carico del mapp. 1562, **residua a favore degli immobili oggetto di stima una volumetria pari a mc 3.528 ca.**

* * *

A titolo informativo si da atto che è stata presentata dalla società (proprietaria degli altri terreni dell'ambito), una domanda di variante al piano attuativo in data 12.04.2013 prot.n. 26575/A, che prevede una modifica della tipologia degli edifici da costruire, ed il mantenimento della villa esistente, su cui il Comune ha espresso un pre-diniego in quanto la pratica non è stata adeguatamente integrata in base alle richieste del Comune stesso.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato d'abitazione è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione edilizia n. 14378 del 13.07.1988**
Intestazione: Varnier Rino
Per lavori: costruzione fabbricato uso civile abitazione
- **Concessione di variante n. 28516 del 12.12.1989**
Intestazione: Varnier Rino
Per lavori: variante alla C.E.n. 14378 del 13.07.1988 riflettente modifiche interne, esterne e prospettiche
- **Autorizzazione di abitabilità prot. 52584 del 5.03.1990**
Intestazione: Varnier Rino
Per lavori: rif. alla C.E. n. 14378 del 13.07.1988 e variante n. 28516 del 12.12.1989

* * *

La tettoia è stata realizzata, previa autorizzazione delle Ferrovie dello Stato - Divisione Infrastruttura, del 14.07.1999, DI.Z2.VE.S/G.d.I.0C.03, in forza di:

➤ **Concessione edilizia n. 14315/99 del 21.09.1999**

Intestazione:

Per lavori: costruzione di tettoia aperta ad uso parcheggio coperto, eccedente i limiti di pertenzialità degli edifici esistenti

* * *

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato rep.n. 16/76618 del 15.12.2016 rilasciato dal Settore Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Pordenone, da cui risulta che per i fabbricati Fg. 16 mapp. 1154 sub. 1-2 e Fg. 16 mapp. 1562 sub. 2 non sono in corso provvedimenti sanzionatori.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per l'abitazione mapp. 1154 sub. 1

Nel progetto di variante (probabilmente per una svista) non è indicato il terrazzino per la camera, presente invece nel progetto iniziale.

Tale difformità attualmente non è sanabile considerata la convenzione edilizia-urbanistica sottoscritta il 18.11.2009.

Per il mapp. 1562

Presenza sul lotto, oltre alla tettoia autorizzata, di una casetta in legno e, lungo il confine nord, di n. 2 pensiline in acciaio, con copertura in lamiera, prive tutte di autorizzazione edilizia.

Costruzioni queste non sanabili considerata la convenzione edilizia-urbanistica sottoscritta il 18.11.2009 e che ricadono in ambito soggetto a tutela ambientale e nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario.

Per tali opere deve essere prevista la rimozione.

Costo indicativo per la demolizione e rimozione : € 3.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del mapp. 1154 sub. 2 e del mapp. 1562 sub. 2 mentre non si dichiara la conformità edilizia del mapp. 1154 sub. 1.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PORDENONE

FG. 16 MAPP. 1154 SUB. 1 E SUB. 2

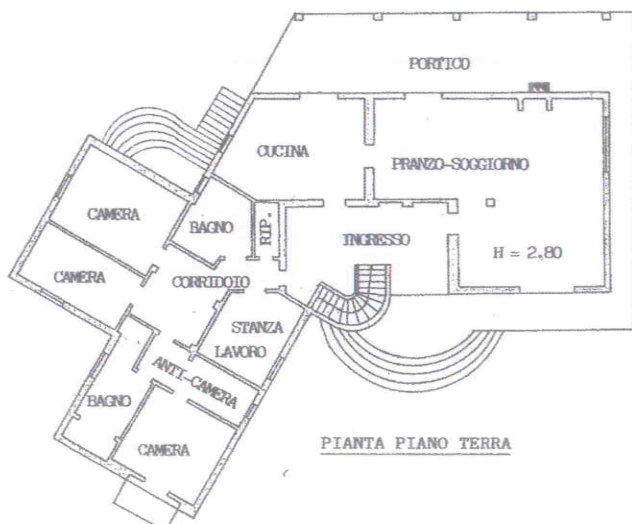
FG. 16 MAPP. 1562 SUB. 2

FG. 16 MAPP. 1155-1736-1737-1772-1773-1774

Si tratta di un complesso immobiliare ubicato in loc. Rorai Grande in posizione interna rispetto a Via Fontanazze, con accesso dal civ. n. 9, costituito sostanzialmente da una villa unifamiliare di un piano fuori terra ed uno seminterrato (eretta sul mapp. 1154), da una tettoia (eretta sul mapp. 1562) e dall'area scoperta circostante.



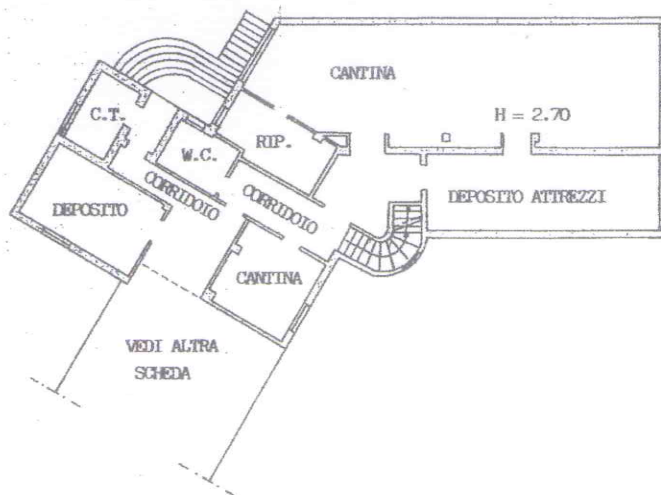
Il fabbricato d'abitazione è un edificio di ampie dimensioni della volumetria fuori terra di mc 940 ca., realizzato alla fine degli anni '80 con fondazioni continue in c.a.; murature in elevazione in c.a., isolate con barriera in alluminio, lana di roccia e foratine; solai in latero-cemento; tetto legno, guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole portoghesi; grondaie e pluviali in rame.



Il piano terra, della superficie complessiva di mq. 222 ca., è suddiviso in zona giorno, che comprende ingresso, ampio pranzo-soggiorno con caminetto, cucina e rampa scale di collegamento al piano

collegamento al piano seminterrato, e zona notte composta da corridoio-disimpegno, ripostiglio, stanza lavoro, bagno (con doccia), n. 2 camere e camera padronale con anticamera e bagno (con vasca e doccia), nonché terrazzino di mq. 2 ca. (non indicato nel progetto di variante).

Sul prospetto principale e sul fianco est vi è inoltre un terrazzo di mq. 26 ca., mentre sul retro, un porticato di mq. 42 ca.



Il piano seminterrato, raggiungibile anche dall'esterno da scala posta sul retro, ha una superficie complessiva di mq. 222 ca. ed è composto da disimpegno, ampio stanzone con adiacente ripostiglio, dispensa, corridoio, servizio igienico (con doccia), corridoio-disimpegno, stanza

guardaroba, lavanderia, ingresso secondario, centrale termica ed autorimessa per n. 2 autovetture.



Le finiture, di buona qualità, sono costituite da:

al piano terra

- pavimenti in lastre di granito Labrador nell'ingresso e nel pranzo-soggiorno, in lastre di granito Sardo nella cucina, in piastrelle di ceramica nel ripostiglio e nei bagni ed in lamparquet di rovere nel corridoio-disimpegno e nelle camere;
- gradini delle scale interne rivestite in granito Labrador;
- pareti rifinite in spatolato nell'ingresso e nel pranzo-soggiorno, rivestite in granito nella zona cottura della cucina e piastrellate in ceramica nei bagni;
- intonaci al civile tinteggiati;
- portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- porte interne in noce, pannellate o con inserti in vetro, alcune del tipo a scorrere a scomparsa;
- finestre e porte-finestre in legno, con vetrocamera;
- balconi in legno;
- pavimentazione porticato, terrazzini e scale esterne in pietra d'Istria;
- ringhiere in acciaio verniciato;
- davanzali in marmo;

al piano seminterrato

- pavimenti in piastrelle di cotto in tutti i locali tranne che nella c.t., che ha

- pavimentazione in gres;
- pareti del servizio igienico rivestite con piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile tinteggiati;
- porte interne tamburate;
- finestre in legno, con vetrocamera;
- porta della c.t. e dell'ingresso secondario in alluminio;
- basculanti autorimessa in lamiera verniciata;
- scivolo in cemento.

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti:

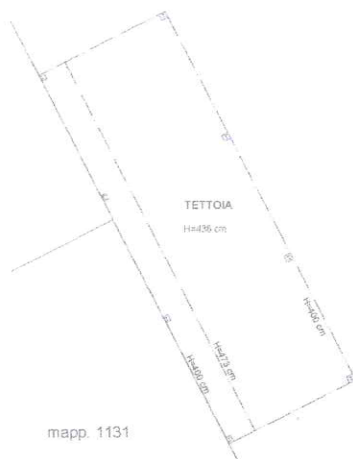
- impianto elettrico sotto traccia, con frutti Ticino serie Living;
- impianto di riscaldamento funzionante a gas metano, presente anche al piano seminterrato, garantito da caldaia Immergas posta nell'apposito locale e termosifoni in ghisa;
- impianto citofonico;
- impianto aria condizionata con split;
- impianto anti-intrusione del tipo volumetrico.

L'approvvigionamento idrico avviene da pozzo di attingimento posto nel mapp. 487 (di proprietà della società) comunque allo stato attuale è possibile effettuare l'allacciamento all'acquedotto cittadino posto su Via Fontanazze.

Lo smaltimento delle acque nere e bainche avviene nella fognatura stradale previa decantazione in vasca Imhoff e condensagrassi.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

* * *



La tettoia è posta lungo il confine ovest del mapp. 1562, ha una superficie di mq. 124 ca. ed è stata realizzata alla fine degli anni '90 con colonne e capriate reticolari in acciaio, copertura in lamiera grecata zincata e pavimentazione in calcestruzzo liscio.

Sul lotto, oltre alla su indicata tettoia, vi sono anche una casetta in legno e, lungo il confine nord, n. 2 pensiline in acciaio, con copertura in lamiera; trattasi di costruzioni prive di autorizzazione edilizia e non sanabili considerata la convenzione edilizia-urbanistica sottoscritta il 18.11.2009 e che ricadono in ambito soggetto a tutela

ambientale e nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario, per cui deve essere prevista la rimozione.

L'area scoperta, costituita dalla porzione non edificata dei mapp. 1154 e 1562 e dai mapp. 1155-1736-1737-1772-1773-1774, è in parte destinata a percorsi e piazzali inghiaciati, ed in parte è gradevolmente sistemata con aiuole inerbate e piantumate.

Si fa presente che sul mapp. 1737 ricade parte della tettoia a sbalzo posta sul lato nord del fabbricato eretto sul mapp. 488 di proprietà della società

I beni oggetto di stima sono ubicati in posizione interna rispetto a Via Fontanazze, e vi si accede dal civ.n. 9 da cancello motorizzato in acciaio zincato video-sorvegliato, attraverso percorso asfaltato ricavato su terreno alienato alla società con atto del 18.05.2010 rep. 37316 del not. Guido Bevilacqua, su cui però non sono state costituite le relative servitù attive e passive.

Gli immobili sono posti nella prima periferia cittadina, in zona residenziale servita di buona commerciabilità; il loro stato generale di manutenzione e conservazione è buono.

FG. 16 MAPP. 1739 di Ha 0.00.18

Trattasi di una fettuccia di area prospiciente Via Fontanazze, destinata a porzione di scivolo per l'accesso al piano scantinato del Condominio realizzato sul mapp. 490.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Fg. 16 mapp. 1154 sub. 1 e sub. 2

Superficie complessiva di circa mq 512,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p.T	sup reale lorda	222,00	1,00	222,00
terrazzo	sup reale lorda	26,00	0,25	6,50
porticato	sup reale lorda	42,00	0,40	16,80
abitazione p.S1	sup reale lorda	222,00	0,50	111,00

356,30

Fig. 16 mapp. 1562 sub. 2
Superficie di circa mq 124,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
tettoia p.T	sup reale lorda	124,00	1,00	124,00
				124,00

Fig. 16 mapp. 1155-1736-1737-1772-1773-1774-1739
Superficie complessiva di mq 827,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
mapp. 1155	sup reale lorda	170,00	1,00	170,00
mapp. 1736	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
mapp. 1737	sup reale lorda	151,00	1,00	151,00
mapp. 1772	sup reale lorda	192,00	1,00	192,00
mapp. 1773	sup reale lorda	155,00	1,00	155,00
mapp. 1174	sup reale lorda	103,00	1,00	103,00
mapp. 1739	sup reale lorda	18,00	0,00	0,00
				827,00

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato d'abitazione è provvisto di **Attestato di Prestazione Energetica** redatto il 21.11.2016 con validità sino al 21.11.2026, depositato il 21.11.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 35453-2016-PN-APE-DEF prot. INSIEL TS1-REGAPE-2016-0031524.

Indice di prestazione energetica : classe D

9. CRITERI DI STIMA

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si è considerato che gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo (demolizione dei fabbricati esistenti) sono attualmente, per gli immobili oggetto della presente relazione, inattuabili in quanto antieconomici.

Si sono quindi stimati i terreni edificati mapp. 1154 e mapp. 1562 nel loro stato attuale, nell'ipotesi cioè che i manufatti non vengano demoliti.

Non si è tenuto conto invece delle opere abusive da rimuovere o demolire, e dell'area esterna di esigua superficie mapp. 1739, che non concorre in alcun modo a formare il valore degli immobili.

Quale fonte indiretta si indicano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2016 – Semestre 1

Codice Zona D1 – destinazione residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
villini e ville	normale	1.100,00	1.550,00

Altre fonti di informazione: aste giudiziarie, indagini di mercato.

* * *

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario del 15% nella 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 alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

10. VALUTAZIONE

ID	Immobile	Superficie equivalent e	valore unitario	Valore intero	Valore complessivo
COMUNE DI PORDENONE - fraz. Rorai Grande Via Fontanazze n. 9					
Fg. 16 mapp. 1154 sub. 1 e sub. 2 Fg. 16 mapp. 1154 di Ha 0.11.00	abitazione (con area di sedime e di pertinenza)	356,30	€ 1.100,00	€ 391.930,00	€ 391.930,00
Fg. 16 mapp. 1562 sub. 2 Fg. 16 mapp. 1562 di Ha 0.14.27	tettoia (con area di sedime e di pertinenza)	124,00	a corpo	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Fg. 16 mapp. 1155-1736-1737- 1772-1773-1774	terreni circostanti	827,00	€ 35,00	€ 28.945,00	€ 28.945,00
Fg. 16 mapp. 1739	terreno	18,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
				TOTALE	€ 450.875,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

€ 67.631,25

Costo per rimozioni e demolizioni

€ 3.000,00

Prezzo base d'asta

**Valore immobile (arrotondato) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

€ 380.000,00

* * *

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 2 planimetrie scala 1:200 mapp. 1154 sub. 1-2
- 1.3 planimetria scala 1:200 mapp. 1562 sub. 2
- 1.4 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. PN0106280 del 5.12.2016
- 1.5 ricevuta di avvenuta denuncia di variazione prot.n. PN0105655 del 2.12.2016
- 1.6 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura a nome con aggiornamento al 7.10.2016
- 2.2 iscrizione di ipoteca volontaria nn. 12776/1905 del 19.10.2012
- 2.3 iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 3903/508 del 21.03.2013
- 2.4 trascrizione della sentenza di fallimento nn. 8360/5959 del 29.06.2015

TITOLI DI PROVENIENZA

- 3.1 nota di trascrizione nn. 948/889 del 30.01.1976 dell'atto di CV del 29.01.1976 rep. 161890 del not. Ferruccio Sartori
- 3.2 atto di donazione del 31.05.1988 rep. 13745 del not. Maurizio Corsi
- 3.3 successione in morte di den.n. 27 vol. 711 Ufficio Registro di Pordenone
- 3.4 successione in morte di den.n. 61 vol. 881 Ufficio Registro di Pordenone
- 3.5 nota di trascrizione nn. 8510/5630 del 1.06.2010 dell'atto di CV del 18.05.2010 rep. 37317 del not. Guido Bevilacqua

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 4.1 Attestato di Prestazione Energetica redatto e depositato il 21.11.2016

CONVENZIONE

- 5.1 convenzione rep. 36134 del 18.11.2009 del not. Guido Bevilacqua
- 5.2 tabella riepilogativa nella tavola P2 approvata

SERVITU'

- 6.1 nota di trascrizione nn. 8509/5629 del 1.06.2010 di parziale inedificabilità a carico del mapp. 1562

DOCUMENTI COMUNE DI PORDENONE

mapp. 1154 sub. 1-2

- 7.1 concessione edilizia n. 14378 del 13.07.1989
- 7.2 concessione di variante n. 28516 del 12.12.1989
- 7.3 autorizzazione di abitabilità prot. 52584 del 5.03.1990

mapp. 1562 sub. 2

- 7.4 concessione edilizia n. 14315/99 del 21.09.1999

CERTIFICATI COMUNALI

- 8.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 0075840/P del 15.11.2016

- 8.2 planimetria zonizzazione scala 1:200
- 8.3 planimetria con ambiti autorizzazione paesaggistica
- 8.4 certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori rep.n. 16/76618 del 15.12.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 9.1 fotografia aerea (bing maps)
- 9.2 n. 50 fotografie

Pordenone, lì 18 gennaio 2017

L'Esperto alla stima
dott. geom. Pietro Canale

