

la comparsa di costituzione e risposta dell' [REDACTED] [REDACTED] in data 23 febbraio 2018 il sottoscritto inviava ai Procuratori delle parti a mezzo PEC, comunicando per il giorno 1 marzo 2018 alle ore 15,00 il sopralluogo presso l'immobili oggetto di causa ubicati in Comune di San Quirino in Via Roiata n. 56, per dare inizio alle operazioni peritali di accertamento e rilevamento dei luoghi.

INIZIO E SVILUPPO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno e ora prefissati, presso l'unità immobiliare oggetto di causa sita in San Quirino Via Roiata n. 56 erano presenti:

[REDACTED]

All'inizio dell'incontro fu data lettura alle parti del quesito del Giudice.

Dopo una sommaria ricognizione dei luoghi, individuata la consistenza oggetto di perizia, il sottoscritto C.T.U., sulla scorta della documentazione agli atti, procedeva ad una attenta, scrupolosa e particolareggiata verifica dello stato dei luoghi, effettuando dei rilievi e delle fotografie, al fine di dare una esauriente risposta al quesito posto da Giudice.

1)Descrizione dell'immobile oggetto di causa

Trattasi di fabbricato destinato alla residenza di tre piani fuori terra più soffitta nel sottotetto, con annesso deposito agricolo e relativa area di pertinenza, ubicato in Via Roiata nr. 56 a San Quirino, lungo la Strada Provinciale 31 che collega i capoluoghi di Roveredo in Piano e San Quirino.

Dati Catastali: le unità immobiliari in parola risultano censite al catasto fabbricato del Comune di SAN QUIRINO

Fg. 62 map. 97, Sub. 1, Z.C. B, Catg. A/2, Cl. 2^, Via Roiata n. 56 P. T-1-2-3, Vani 10,5, Sup. Cat. 276,00 mq, Rendita Euro 1.030,33;

Fg. 62 map. 97, Sub. 2, Z.C. B, Catg. D/8, Via Roiata n. 56, P. T-1, Rendita Euro 2.232,00;

L'area di sedime e pertinenza su cui insistono i fabbricati risulta censita al catasto terreni di detto Comune al

Fg. 62, map. 97, Ente Urbano are 51.00

Caratteristiche zona: periferica ad uso prettamente agricolo caratterizzata dalla presenza di edifici adibiti all'agricoltura e abitazioni degli addetti alle attività agricole.

Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione essenziali, quali energia elettrica, linea telefonica e condotta acqua potabile.

Pratiche edilizie: dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Quirino si è rilevato che per la costruzione di detti immobili risulta agli atti del Comune la seguente pratica edilizia:

Numero pratica: Pratica di costruzione nr. 50 del 1955

Intestazione: [REDACTED]

Tipo di pratica: Nulla Osta per opere edilizie

Per i lavori : Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione con annesso fabbricato ad uso magazzino agricolo

Permesso a costruire: Autorizzazione per esecuzione dei lavori in data 6 Aprile 1955 Prot. N. 475

Permesso di abitabilità: Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 14 Ottobre 1955
Prot. Nr. 475

Conformità edilizia:

Relativamente all'ABITAZIONE sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Al piano TERRA / SCANTINATO : il piano di imposta della pavimentazione risulta posto ad una quota di circa ml. 0,75 più alta di quella prevista in progetto, di conseguenza anche le scale esterne per accedere al primo piano risultano in difformità al progetto approvato, sul lato nord dell'edificio è stata realizzata un vano ad uso centrale termica, sono stati ricavati due vani accessori e un bagno all'interno della sagoma assentita;
- Al piano PRIMO: all'interno della sagoma assentita, il vano uso ufficio è stata trasformato in cucina, inoltre non è stato realizzato il vano ad uso acquaio;
- Al piano SECONDO : il bagno ha dimensioni leggermente maggiori di quelle di progetto, comunque sempre all'interno della sagoma assentita;
- Al piano TERZO / SOFFITTA : rispetto al progetto approvato il piano di imposta della copertura è stato sopraelevato di ml. 0,55 circa, inoltre sono state realizzate alcune pareti divisorie interne.

Queste difformità, previo ulteriore verifica, si presumono regolarizzabili ai sensi della Legge Regionale n. 19/2009 con il versamento dell'oblazione relativa.

Relativamente all' ACCESSORIO USO AGRICOLO sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il corpo di fabbrica originario, assentito su un unico piano terra, con pianta di forma rettangolare delle dimensioni di ml. 12,20 x 18,00, sul posto risulta realizzato su due livelli con pianta avente le dimensioni di ml. 9,00 x 20,00 circa. Inoltre sul lato nord, in ampliamento al corpo di fabbrica originario, è stato realizzato un ulteriore deposito attrezzi agricoli delle dimensioni in pianta di ml. 20,00 x 17,00, ampliamento del quale, dalle ricerche effettuate, non si trova alcuna autorizzazione.

Per quanto riguarda detto ampliamento, dalle verifiche fatte non si è riscontrato alcun titolo autorizzativo, ma è ragionevole supporre che lo stesso risalga alla metà degli anni 60 e ne va verificata la possibile regolarizzazione.

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

Conformità Catastale

Relativamente all'ABITAZIONE non sono state riscontrate irregolarità.

Relativamente all'ACCESSORIO USO AGRICOLO non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra, si dichiara la conformità Catastale.

DESCRIZIONE

A – Abitazione

Trattasi di un fabbricato destinato alla residenza di tre piani fuori terra, con soffitta nel sottotetto, ubicato in Via Roiata n. 56 ed identificato con il map. 97 Sub. 1, così composto:

- Al piano terra (locali accessori) da : 2 cantine, sottoscala, wc, C.T., disimpegno con vano scala per accedere al piano primo, per una superficie lorda di mq. 110,00;
- Al piano primo (locali residenziali), accessibile anche da scale esterne, da : ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno con vano scala, per una superficie di mq. 93,00 , nonché terrazza esterna di mq. 15,50 circa;
- Al piano secondo (locali residenziali), da 4 camere, bagno, disimpegno con vano scala, per una superficie di mq. 98,00, nonché terrazza di mq. 12,60;
- Al piano terzo (locali accessori), da : 2 soffitte, disimpegno con vano scala, per una superficie di mq. 98,00;

L'edificio, risale alla metà degli anni '50 ed è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nella metà degli anni '70, attualmente si presenta in mediocre stato manutentivo generale. Ha fondazioni continue in c.a., muratura in elevazione in mattoni di laterizio, solai di interpiano in latero - cemento, tetto a falde con travetti in calcestruzzo e tavelloni, manto di copertura in coppi.

Finiture

Piano terra:

- pavimentazione in cemento/ piastrelle
- serramenti in legno con vetro semplice
- porta C.T. in lamiera

Piano Primo e Secondo:

- pavimenti in piastrelle di ceramica e/o graniglia di marmo
- rivestimento pareti cucina e bagni in piastrelle di ceramica
- intonaco al civile, tinteggiatura lavabile
- serramenti finestre e porte finestre esterne in legno verniciato con vetro semplice e taparelle in Pvc
- porte interne in legno tamburato

Piano terzo (soffitta)

- pavimenti in calcestruzzo;
- intonaco al civile, tinteggiatura lavabile
- serramenti finestre e porte finestre esterne in legno verniciato con vetro semplice e taparelle in Pvc

L'impianto elettrico, del tipo civile, è completamente da rivedere, il riscaldamento dei vani abitabili è con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gasolio, l'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene mediante allacciamento all'acquedotto, lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene per sub irrigazione, previa decantazione in vasca imhoff e condensa grassi.

Non sono state rivenute conformità degli impianti, per cui non è possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

B – ACCESSORIO AD USO AGRICOLO

L'edificio, identificato con il map. 97 Sub. 2, posto a nord ovest a poca distanza dal fabbricato residenziale, è costituito da un capannone agricolo, di cui parte realizzata nella prima metà degli anni '50 e parte successivamente, composto su due livelli dei quali il piano terra utilizzato come ricovero attrezzi agricoli, annessi e porcaia, della superficie lorda di mq. 504,00 e da un piano primo utilizzato come granaio, di mq. 172,00.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni continue in calcestruzzo armato;
- Struttura portante verticale in pilastri c.a. e muratura;
- Tetto a falde con struttura parte in travetti c.a. e tavelloni e parte con capriate in acciaio verniciato;
- Manto di copertura parte in coppi e parte in lastre di eternit;
- Murature di tamponamento in laterizio intonacate al civile;
- Pavimentazione in calcestruzzo;
- Serramenti in ferro con vetro semplice;
- L'impianto elettrico è su tubazioni esterne in pvc;

Non sono state rivenute conformità degli impianti, per cui non è possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

C – AREA SCOPERTA PERTINENZIALE

L'area scoperta pertinenziale su cui insistono i fabbricati, distinta catastalmente al Foglio 62 mappale 97 Ente Urbano della superficie catastale di mq. 5.100,00, è parzialmente destinata a giardino alberato, parte a piazzale di manovra con relativi accessi carrai sia dal lato sud da Via Roiata che dal lato ovest da Via Cittanova D'Istria.

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, si è adottata la tipologia di stima sintetico – comparativa, tenendo conto delle superfici commerciali degli immobili, della ubicazione, della loro vetustà e dello stato manutentivo generale in cui si trovano. Inoltre, al fine di determinare il prezzo unitario al metro quadrato, si sono svolte indagini di mercato su recenti compravendite di beni simili, si è tenuto conto dei valori riportati dal borsino immobiliare edito dalla F.I.M.A.A. di Pordenone, nonché quanto riportato dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone.

VALUTAZIONI:

A – Abitazione (Foglio 62 map. 97 Sub. 1) :

(Comprensiva dell'area di sedime e pertinenza)

-Piano terra acc. sup. mq. 110,00	x coef. 0,50	x €/mq. 550,00=	Euro 30.250,00
-Piano primo ab. sup. mq. 93,00	x coef. 1,00	x €/mq. 550,00=	Euro 51.150,00
-Piano primo ter. sup. mq. 15,50	x coef. 0,50	x €/mq. 550,00=	Euro 4.262,50
-Piano sec.do ab. sup. mq. 98,00	x coef. 1,00	x €/mq. 550,00=	Euro 53.900,00
-Piano sec.do ter. sup. mq. 12,60	x coef. 0,50	x €/mq. 550,00=	Euro 3.465,00

-Piano terzo soff. sup. mq. 98,00 x coef. 0,50 x €/mq. 550,00= €uro 26.950,00
TOTALE VALORE ABITAZIONE **€uro 169.977,50**

B – Accessorio uso Agricolo (Foglio 62 map. 97 Sub. 2) :

(Comprensiva dell'area di sedime e pertinenza)

-Piano terra sup. mq. 504,00 x coef. 1,00 x €/mq. 175,00= €uro 88.200,00
-Piano primo sup. mq. 172,00 x coef. 1,00 x €/mq. 175,00= €uro 30.100,00
TOTALE VALORE ACCESSORIO **€uro 118.300,00**

TOTALE VALORE COMPLESSIVO **€uro 288.277,50**

Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di stima per le spese di
regolarizzazione urbanistica edificio residenziale €uro 10.000,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILI **€uro 278.277,50**

(Duecentosettantottomiladuecentosettantasetta/50)

DIVISIBILITA' DEI BENI

In risposta all'istanza posta dell'Ill. mo Giudice in ordine all'eventuale comoda divisibilità del compendio immobiliare in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ***non ritiene opportuno e conveniente procedere ad una divisione dei beni***, perchè pur essendo il lotto in fregio a due strade, quindi con la possibilità di accedere da due fronti distinti, un eventuale frazionamento deprezzerebbe sia il valore dell'abitazione che dell'accessorio in quanto i fabbricati in origine sono stati edificati a breve distanza, presumibilmente per essere comodamente fruibili e funzionali all'attività agricola che si svolgeva allora, quindi mal si prestano ad essere divisi.

PROPRIETA' DEI BENI E QUOTE SPETTANTI

Dalle visure presso i pubblici registri immobiliari, i beni immobili in oggetto, risultano in proprietà dei Sigg. :

1) [REDACTED]	proprietà per 1/10
2) [REDACTED]	proprietà per 1/10
3) [REDACTED]	proprietà per 1/10
4) [REDACTED]	proprietà per 1/10
5) [REDACTED]	proprietà per 1/10
6) [REDACTED]	proprietà per 1/10
7) [REDACTED]	proprietà per 1/10
8) [REDACTED]	proprietà per 1/10
9) [REDACTED]	proprietà per 1/10
10) [REDACTED]	proprietà per 1/10

COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELLA BOZZA DI RELAZIONE E RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

In data 24 marzo 2018, a mezzo posta certificata veniva inviata alle parti in causa bozza della presente relazione.

Nei successivi 15 giorni non è pervenuto al C.T.U. alcuna osservazione in merito.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, non si ritiene di modificare le valutazioni economiche né quelle tecniche esposte nella bozza di relazione consegnata alle parti, ad eccezione della sola precisazione che le spese "Presunte" per la regolarizzazione urbanistica, quantificate in Euro 10.000,00, sono riferite esclusivamente all'immobile ad uso residenziale, in quanto per le difformità riscontrate nell'edificio accessorio ad uso agricolo, come precisato a pag. 3, ne va verificata la possibile regolarizzazione.

[REDACTED]

In evasione a gradito incarico ricevuto.
Pordenone, lì 22 aprile 2018

C.T.U.
Bortolus, geom. S. Anto
ANTO
33
COLLEGIO GEOMETRI
EGEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA DEL
TRIBUNALE DI PORDENONE
IL 21 MAG 2018 8107-544 2-1
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
(Maria Palazzo)





1:2000

1 Particella 97

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Prov. _____

N. _____

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di San Quirino

Protocollo n. PN0068071 del 06/04/2010

Sezione: Foglio: 62

Particella: 97

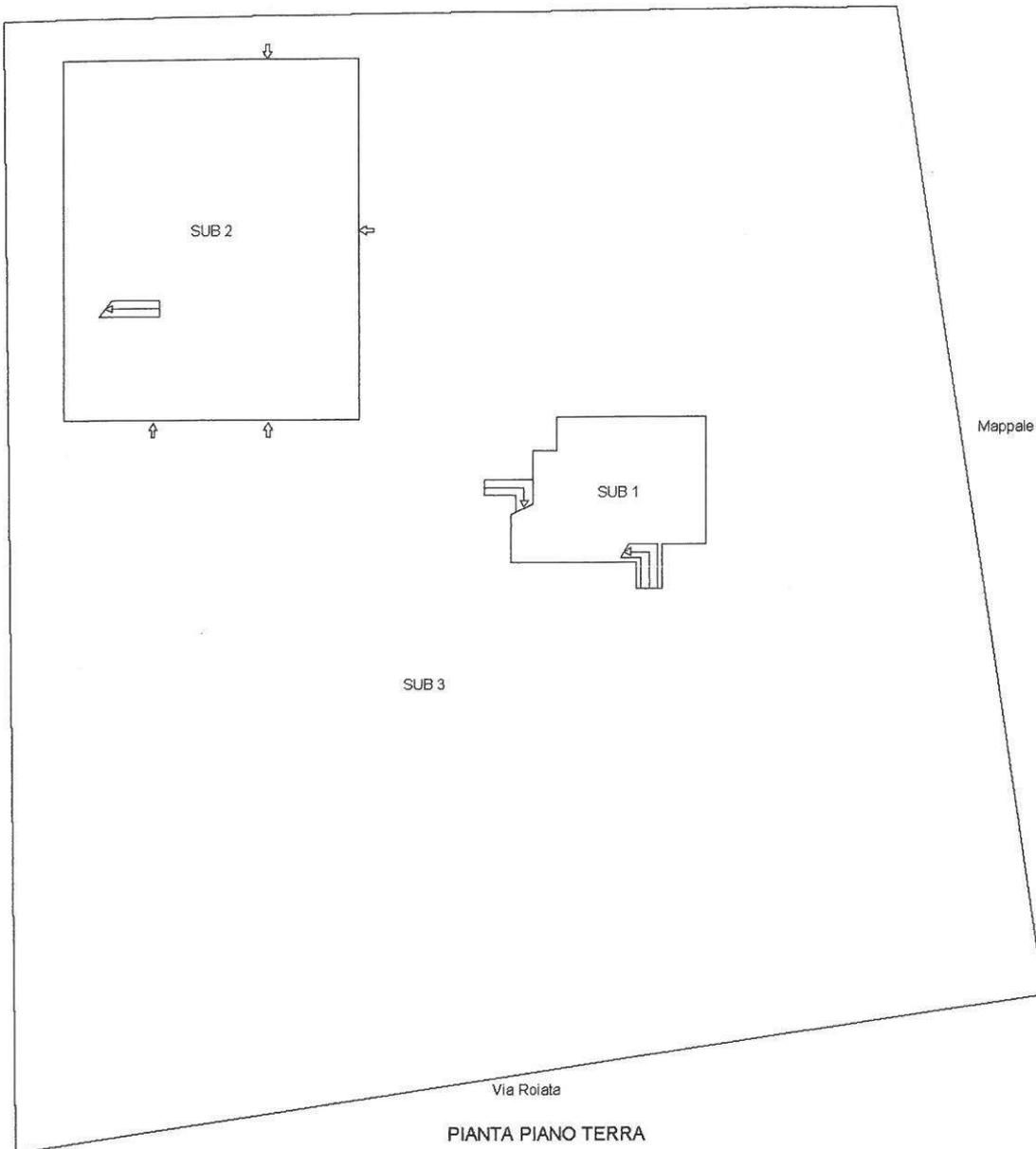
Tipo Mappale n. 37784

del 25/02/2010

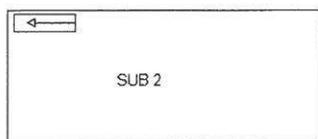
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

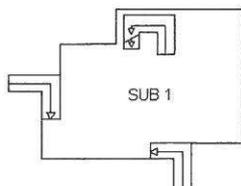
Mappale 78



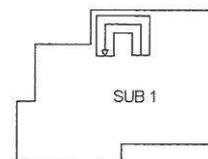
PIANTA PIANO TERRA



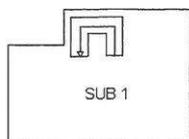
PIANTA PIANO PRIMO



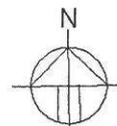
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0068071 del 06/04/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino

Via Roiata

civ. 56

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 62

Particella: 97

Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:

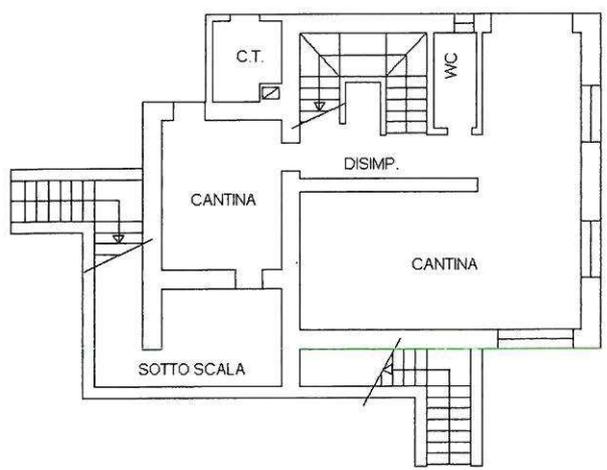
Prov. [redacted]

N. [redacted]

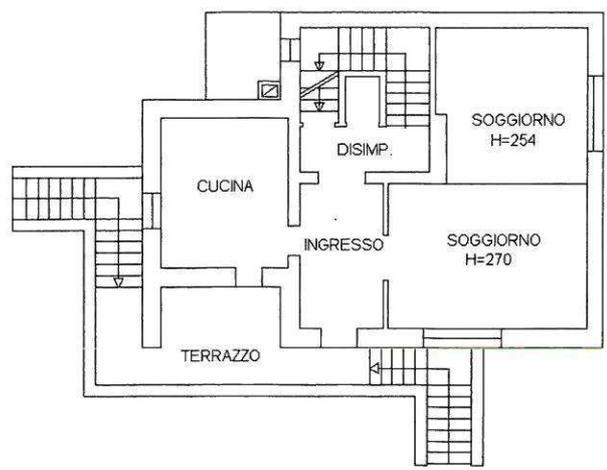
Scheda n. 1

Scala 1:200

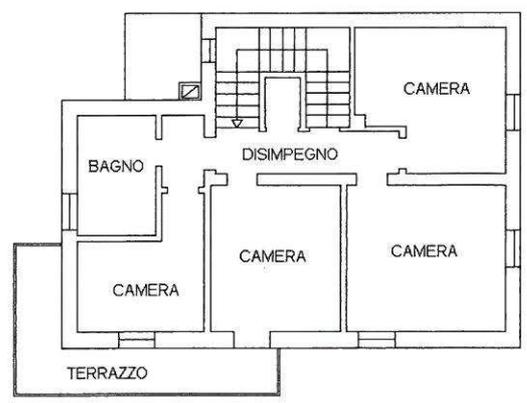
PIANTA PIANO TERRA
H=234



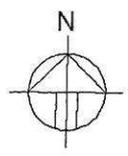
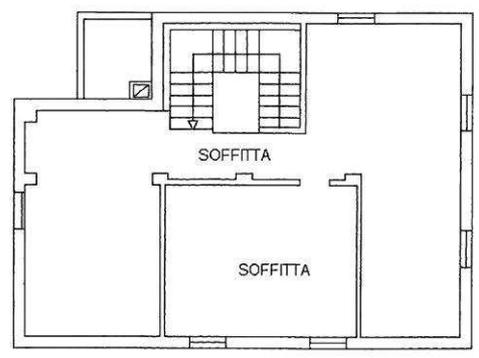
PIANTA PIANO PRIMO
H=270



PIANTA PIANO SECONDO
H=275



PIANTA PIANO TERZO
Hm=313



Ultima planimetria in atti

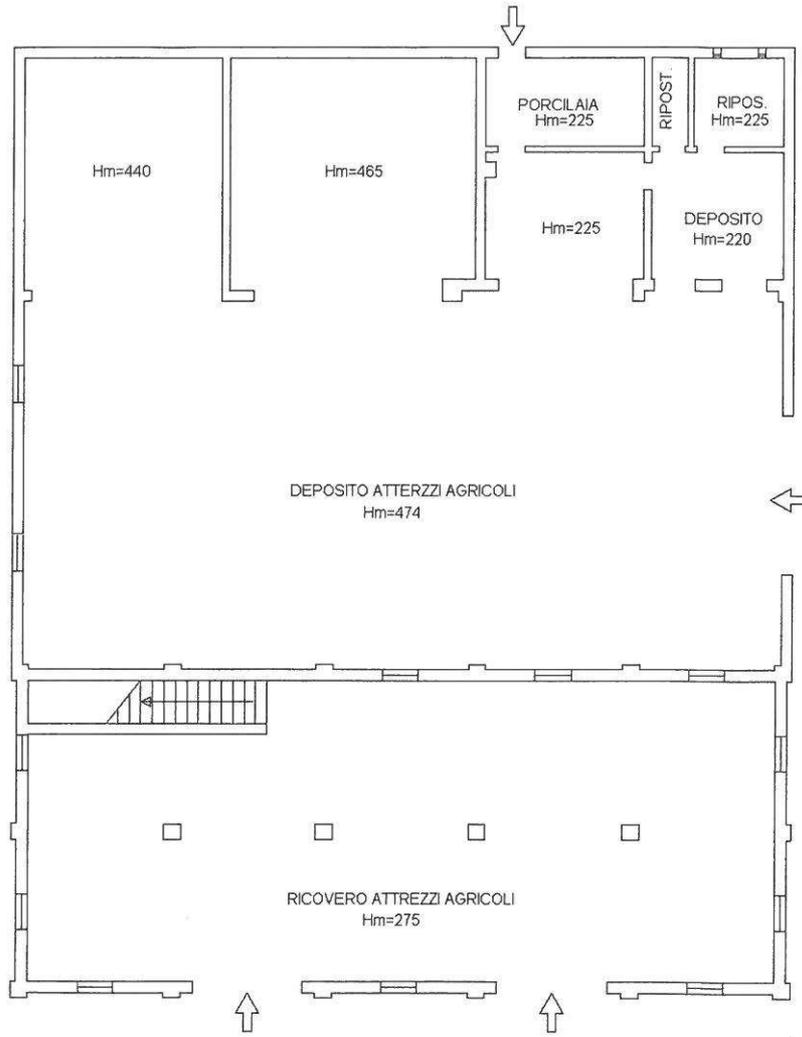
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2018 - Comune di SAN QUIRINO (1136) - Foglio: 62 - Particella: 97 - Subalterno: 1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

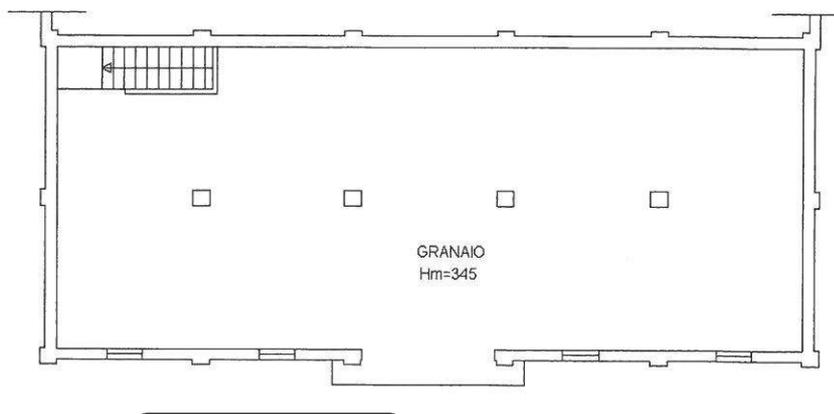
Dichiarazione protocollo n. PN0068071 del 06/04/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino	
Via Roiata	civ. 56
Identificativi Catastali:	
Sezione:	[REDACTED]
Foglio: 62	[REDACTED]
Particella: 97	[REDACTED]
Subalterno: 2	[REDACTED]
Compilata da:	
Iscritto all'albo:	
Prov. [REDACTED]	N. [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2018 - Comune di SAN QUIRINO (1136) - < Foglio: 62 - Particella: 97 - Subalterno: 2 >
VIA ROIATA n. 56 piano T.1.

FOTO AEREA IMMOBILI SITI IN SAN QUIRINO VIA ROIATA 56



FOTO FABBRICATO RESIDENZIALE IN COMUNE SI SAN QUIRINO VIA ROIATA 56

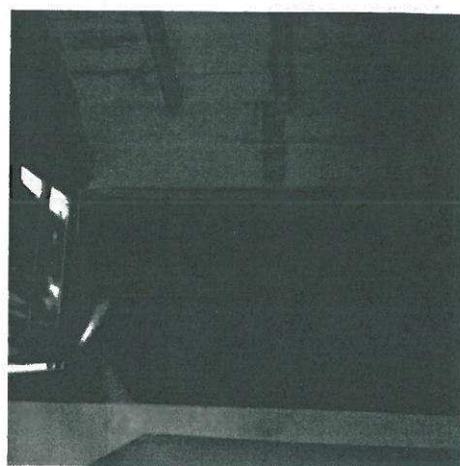
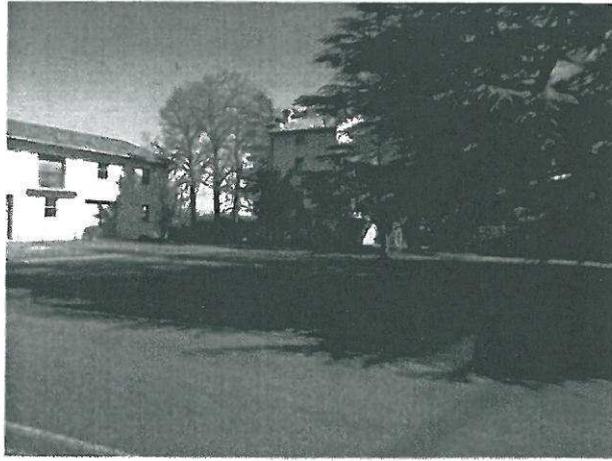


FOTO FABBRICATO ACCESSORIO IN COMUNE SI SAN QUIRINO VIA ROIATA 56

