
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa**

contro:

N° Gen. Rep. 164/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Roberta BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE!
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio MARINI
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 01856040934
Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago (PN)
Telefono: +39 348 5183407
Email: marinisaverio@gmail.com
Pec: s.marini@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Costabeorchia n. 28 – loc. Costabeorchia - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094.

Descrizione zona: Comune della provincia di Pordenone, posto a circa 45 km a Nord-Est del capoluogo. Il territorio si trova nella fascia di transizione tra l'alta pianura friulana ed i primi rilievi pedemontani (quota altimetrica media circa 200 m s.l.m.), con la sua parte occidentale che lambisce la Val Cosa e quella Nord-orientale la bassa Val D'Arzino. I territori comunali confinano: a Nord con i comuni di Clauzetto, Castelnuovo del Friuli, Vito d'Asio e Forgarla nel Friuli; ad Est con Ragnogna e San Daniele del Friuli; a Sud con Spilimbergo; ad Ovest con Sequals e Travesio. Gli agglomerati urbani si concentrano nel capoluogo sede municipale, nelle frazioni di Valeriano e di Manazons. Si distinguono inoltre numerose località disperse nel territorio tra cui Costabeorchia, dov'è sito il bene oggetto di esecuzione. Trattasi di località posta fra i 240 e i 300 m s.l.m., sulle pendici meridionali del Monte Molimes.

Il sisma del 1976 ha profondamente inciso sull'edificato originario di tipo contadino, ed in fase di ripristino ha promosso solo in parte il recupero delle costruzioni storiche, di maggior pregio architettonico. La tipologia edilizia è rappresentata da case variamente elevate o a schiera, sovente con area scoperta di pertinenza. La demografia è stata pressoché costante negli ultimi vent'anni, attestandosi su circa 1.550 abitanti. Nel territorio comunale sono presenti numerosi manufatti ed edifici di pregio architettonico, tra questi si annovera: il Mulino d'Ampiano antecedente al trecento, l'Ossario germanico, il palazzo Savorgnan-Rizzolati del cinquecento ed il castello di Pinzano; completano l'elenco le opere d'arte religiosa, con le chiese di San Martino, Santo Stefano, Santa Maria dei Battuti e Santissima Trinità. Il contesto produttivo circostante è quello agricolo, aperto alla ricezione ed al mondo enogastronomico, con la presenza di qualche realtà artigianale e industriale. Le principali vie di collegamento sono rappresentate da strade provinciali.

Lotto: 001 – Abitazione.

Corpo: Abitazione con area scoperta.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3].

Dati Catastali:

nato in ()
a) il 2 – proprietà 1/1. Catasto dei Fabbricati, foglio 2, particella 227, scheda catastale prot. 227/B del 13-09-1985, indirizzo località Costabeorchia, piano T -1, comune Pinzano al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 131 mq - totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 315,56. nato a (PN) il
Z - proprietà 1/2; ria nata a liamento (PN) il 19-09-1923 - Z - proprietà 1/2; Catasto dei Terreni, sezione censuaria Pinzano al Tagliamento, foglio 2, particella 227, qualità Ente urbano, superficie catastale mq 373.

2. Possesso

Bene: via Costabeorchia n. 28 – loc. Costabeorchia - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094.

Lotto: 001 – Abitazione.

Corpo: Abitazione con area scoperta.

Possesso: Nell'immobile risultano residenti persone diverse dall'esecutato, compresi minori, apparentemente senza titolo.

3. Accessibilità degli Immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Costabeorchia n. 28 – loc. Costabeorchia - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094.



Lotto: 001 – Abitazione.

Corpo: Abitazione con area scoperta.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. **Creditori Iscritti**

Bene: via Costabeorchia n. 28 – loc. Costabeorchia - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094.

Lotto: 001 – Abitazione.

Corpo: Abitazione con area scoperta.

Creditori Iscritti: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa.

5. **Comproprietari**

Bene: via Costabeorchia n. 28 – loc. Costabeorchia - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094.

Lotto: 001 – Abitazione.

Corpo: Abitazione con area scoperta.

Comproprietari: Nessuno.

6. **Misure Penali**

Bene: via Costabeorchia n. 28 – loc. Costabeorchia - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094.

Lotto: 001 – Abitazione.

Corpo: Abitazione con area scoperta.

Misure Penali: NO, per silenzio assenso del comune.

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Costabeorchia n. 28 – loc. Costabeorchia - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094.

Lotto: 001 – Abitazione.

Corpo: Abitazione con area scoperta.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. **Prezzo**

Bene: via Costabeorchia n. 28 – loc. Costabeorchia - Pinzano Al Tagliamento (PN) – 33094.

Lotto: 001 – Abitazione.

Prezzo da libero:



Beni in Pinzano Al Tagliamento (PN)

Località Costabeorchia

via Costabeorchia n. 28

Lotto: 001 - Abitazione

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (Allegato n. 1 – 1l):**Identificativo corpo: Abitazione con area scoperta.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Costabeorchia, via Costabeorchia n. 28****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di _____ al _____

A- Piena proprietà

Cod. Fiscale _____

- Residenza: pia _____

_____ Da _____

Data di Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: Da quanto risulta presso l'Ufficio anagrafe del comune di _____ l'esecutato ha contratto matrimonio il _____, in comune di _____ con _____

L'evento risulta riportato nel registro degli Atti di Matrimonio del comune di _____ o nell'anno _____ parte 2, serie C, numero _____ volume (Allegato n. 2 – 2b).

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: _____ nato in _____ (_____)

n. _____ 3-2-32 - _____ proprietà 1/1. Catasto dei Fabbricati, foglio 2, particella 227, scheda catastale prot. 227/B del 13-09-1985, indirizzo località Costabeorchia, piano T -1, comune Pinzano al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 131 mq - totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 315,56.

Derivante da:

Unità immobiliare ante 13-09-85. Catasto fabbricati - comune di Pinzano al Tagliamento - foglio n. 2 - particella n. 227.

Unità immobiliare dal 13-09-85 Catasto fabbricati - comune di Pinzano al Tagliamento - foglio n. 2 - particella n. 227 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 6,5 vani - rendita € 747.

VARIAZIONE DEL 13-09-1985 in atti dal 18-10-1996 CLS L. 154/88 (n. 227/B.1/1995).

Unità immobiliare dal 01-01-1992 Catasto fabbricati - comune di Pinzano al Tagliamento - foglio n. 2 - particella n. 227 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 6,5 vani - rendita € 611.000 - € 315,56.

VARIAZIONE del quadro tariffario del 01-01-1992.

Unità immobiliare dal 09-11-2015 Catasto fabbricati - comune di Pinzano al Tagliamento - foglio n. 2 - particella n. 227 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 6,5 vani - superficie: totale 131 mq; totale escluse aree scoperte 124 mq - rendita € 315,56.

Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13-09-1985 - prot. n. 227/B.

Situazione degli intestati dall'impianto fino al 23-03-1989. _____ nato a _____ al _____ (PN) _____, proprietà 1/1 - fino al 23-03-1989. In _____



atto n. 1.

Situazione degli intestati dal 23-03-1989 al 25-03-2002.

.....na nata a - pro-
 prietà 1/6 fino al 25-03-2002.

..... nata a
 proprietà 4/6 fino al 25-03-2002.

..... nata a - pro-
 prietà 1/6 fino al 25-03-2002 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23-03-1989
 - UR Sede Maniago (PN) - Registrazione n. 97 registrato in data 11-05-1989 - SUCCESSIONE Vol-
 tura n. 2435.1/1989 in atti dal 18-10-1996.

Situazione degli Intestati dal 25-03-2002 al 22-06-2004.

..... nata a - pro-
 prietà 1/2 fino al 22-06-2004.

..... a a pro-
 prietà 1/2 fino al 22-06-2004.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25-03-2002 - UR Sede Maniago (PN) - Re-
 gistrazione volume 453 n. 75 - registrato in data 19-04-2002 - SUCCESSIONE di ZANNIER Maria
 Voltura n. 86015.1/2002 - pratica n. 86841 in atti dal 03-05-2002.

Situazione degli intestati dal 22-06-2004

..... i nato i
 - proprietà 1/1.

Atto del 22-06-2004 pubblico ufficiale GANDOLFI Annalisa - Sede Spilimbergo (PN) rep. n.
 50993 - registrato in data 24-06-2004 al 707/1T - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Mo-
 dello Unico n. 6987.1/2004 - Reparto P.I. di Pordenone in atti dal 28-06-2004.

Confini: Nord: pubblica via Mulime (Costabeorchia n. 28); Est: altre proprietà foglio n. 2 - parti-
 cella n. 229 - 223; Sud: altra proprietà foglio n. 2 - particella n. 223; Ovest: altra proprietà (edi-
 ficata) foglio n. 2- particella n. 235.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ato a N) il
 1/2 e
 proprietà 1/2, sezione censuaria Pinzano al Tagliamento, fo-
 glio 2, particella 227, qualità Ente urbano, superficie catastale 373 mq.

Derivante da: Unità immobiliare ante 19-05-89.

Catasto terreni- comune di Pinzano al Tagliamento - foglio n. 2 - particella n. 227 - qualità Prato
 arborato - classe 2 - superficie 3.00 - R.D. £ 2.100 - R.A. £ 1.050. Impianto meccanografico del
 18-12-1984.

Unità immobiliare dal 19-05-89 Catasto terreni - comune di Pinzano al Tagliamento - foglio n. 2
 - particella n. 227 - qualità Ente urbano - superficie 3.73 - R.D. 0,00 - R.A. 0,00. VARIAZIONE
 CON PARTICELLA del 19-05-1989 in atti dal 13-10-1994 (n. 900004.1/1989). Sono stati inoltre
 variati/soppressi i seguenti immobili: comune di Pinzano al Tagliamento - foglio 2 - particella
 226.

Situazione degli intestati antecedente all'atto del 23-02-1984 e all'Impianto meccanografico del
 18-12-1984

23-02-1984

fino al 23-02-1984 Situazione degli intestati dal 23-02-1984

..... S - proprietà 1/1 -

.....

 proprietà 4/6 fino al 25-03-2002 SENTENZA (TTO DI AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23-02-1984
 Pubblico ufficiale MAZZA Libero - Sede Spilimbergo (PN) - Repertorio n. 19 - UR Sede Maniago
 (PN) - Registrazione Volume 33 n. 42 registrato in data 06-03-1984 - Voltura n. 209384 in atti



dal 15-05-1990.

Confini: Nord: pubblica via Mulime; Est: altre proprietà foglio n. 2 - particella n. 229 - 223; Sud: altra proprietà foglio n. 2 - particella n. 223; Ovest: altra proprietà (edificata) foglio n. 2- particella n. 235.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancato allineamento dell'area scoperta con l'edificio residenziale. Regolarizzabili mediante: variazione catastale mediante pratica DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: riallineare l'area scoperta di pertinenza all'edificio residenziale con l'edificato.

Pratica DOCFA, oltre a oneri di professionisti, bolli e diritti: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Frazione posta a Nord della sede municipale a quota 300 m s. l. m., costituita da un aggregato abitativo e case sparse.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Sportivi (Sufficienti), Colturali e ricreativi (Sufficienti), Scuole (primaria ed infanzia) (Sufficienti), Farmacie, alimentari e panifici (Sufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo - San Daniele - Udine.

Attrazioni paesaggistiche: S.I.C. del fiume Tagliamento, Lago di Cormino, grotte di Pradis e Parco delle Dolomiti Friulane ed Alpi Carniche.

Attrazioni storiche: Batteria di Col Colat, il Mulino d'Ampiano antecedente al trecento, l'Ossario germanico, il palazzo Savorgnan.

Principali collegamenti pubblici: Autobus urbano 50 m, Stazione Ferroviaria (attualmente chiusa) linea Sacile – Gemona: 3,0 km, Autostrada A 23 Palmanova - Tarvisio 25,0 km uscita Gemona - 32,0 km uscita Udine Nord.

3. STATO DI POSSESSO:

Nell'immobile risultano residenti persone diverse dall'esecutato, compresi minori, apparentemente senza titolo.

Note: Da quanto si evince dal Certificato di residenza del 11-05-2022 prodotto dall'Ufficio Anagrafe del comune di Pinzano al Tagliamento, l'esecutato risulta residente a Udine in piazzale Giobatta Cella n. 57, con decorrenza 04-04-2022. Inoltre, da quanto accertato nell'immobile risultano residenti i seguenti soggetti, come riportati nello Stato di famiglia rilasciato dal comune di Pinzano al Tagliamento 11-05-2022 (Allegato n. 2a):

1. _____ a nata il _____ a _____

2. _____ nata il _____ a _____

3. _____ nata il _____ a _____

Per ogni buon conto, dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone, al 05-05-2022 non risultano vigenti contratti di locazione in capo all'esecutato e all'immobile oggetto di esecuzione (Allegato n. 3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 13-10-2022 (Allegato n. 4 – 4a) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza - Soc. Coop. per Azioni a R.L. contro [redacted], derivante da mutuo fondiario a rogito di GANDOLFI Annalisa in data 22-06-2004 ai nn. 50994/10393, registrato a Maniago in data 24-06-2004 ai nn. 708/1T e Iscritta a Pordenone in data 25-06-2004 ai nn. 10478/2183. Importo ipoteca: € 212.000,00; Importo capitale: € 106.000,00.

Note: Con contratto di cessione del 31-10-2016 la Banca Popolare di Vicenza Spa ha acquistato pro soluto ed in blocco da Berica 6 Residential MBS Srl un portafoglio di crediti pecuniari rappresentati dal capitale, dagli interessi e dagli accessori dovuti in forza di contratto di mutuo ipotecario. Ambra SPV Srl, con contratto di cessione dei rapporti creditizi, ha acquistato pro soluto da Banca Popolare di Vicenza Spa una serie di crediti pecuniari con effetti dall'01-01-2017, tra cui quello derivante dal prefato mutuo ipotecario, compresi tutti i diritti che assistono e garantiscono il pagamento dei crediti. In virtù del contratto di cessione del 31-03-2021, Ambra SPV Srl cedeva a titolo oneroso, pro soluto in blocco ad AMCO - Asset Management Company Spa, con sede legale a Napoli P.IVA /C.F. 05828330638, che agisce per il tramite e per conto del Patrimonio Destinato denominato "Gruppo Vicenza". AMCO - Asset Management Company Spa il 04-05-2021 ha conferito procura speciale per la gestione dei crediti deteriorati a IFIS NPL SERVICING Spa. AMCO - Asset Management Company Spa è divenuta cessionaria del credito di cui sopra, ovvero creditrice dei signori

(debitore non datore di ipoteca).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa contro D [redacted], derivante da verbale di pignoramento immobili, a rogito di ufficiale giudiziario in data 26-11-2021 al n. 2032, trascritto a Pordenone in data 23-12-2021 ai nn. 20455/14999.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con area scoperta

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In merito sussistono oggettivi impedimenti legati alla presenza di diverse rampe di scale interne ed esterne per l'accesso ai locali, caratterizzate da larghezza insufficiente. Altresì, si tratta di bene immobile eretto in un lotto declive.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redigere certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, in quanto irreperibile la documentazione relativa all'impianto (libretto e manutenzioni periodiche). Altresì non è stato possibile accedere ai locali dove dovrebbe essere installato il generatore termico, per verificarne la tipologia e la funzionalità.

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

Avvertenze ulteriori: A fronte della richiesta al signor Sindaco del comune di Pinzano al Tagliamento (PN) del 05-05-2022 (Allegato n. 5), i preposti uffici non hanno ancora prodotto l'Attestazione ai sensi degli Art. 41 della L. 47/85 del 28-02-1985, relativa all'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori nei confronti del soggetto e/o dell'immobile in esecuzione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietari:**

Proprietari:
 a nata a (PN) il 14 - proprietà 1/6, la na-
 ta a (PN) il 14 - proprietà 1/6 e 2 a nata a
 N) il 14 - proprietà 4/6 dal 30/11/1990 al 19/04/2002, in forza di accetta-
 zione di eredità con beneficio di inventario, registrato a Pordenone, in data 30/11/1990, ai nn.
 97/357 e trascritto a Pordenone, in data 16/02/1991, al n. 1786.

Note: La quota di bene di 1/2 proveniva da successione per causa di morte del signor A
 F nato a e deceduto il originariamen-
 te la proprietà dei signori 7, ro, nato a 8, e
 per quota 1/2 ciascuno, era per-
 venuta con sentenza di acquisto per usucapione del Pretore di Spilimbergo, depositata in cancel-
 leria il 14-02-1984, sentenza del 23-02-1984 n. 19/84 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio -
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone il 16-03-1984 al n. 2441 di formalità.

Proprietari:

Proprietari:
 il il proprietà 1/2 e
 nata a - proprietà 1/2, dal 19-04-2002 al 22-06-2004, in
 forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario; registrato a Pordenone, in data 19-04-
 2004, ai nn. 75/453 e trascritto a Pordenone, in data 11/03/2003, ai nn. 3802/2595.

Proprietario:

Proprietario:
 ato
 - proprietà 1/1, dal 22-06-2004 ad oggi attuale proprietario, in for-
 za di atto di compravendita a rogito di GANDOLFI Annalisa, in data 22-06-2004, ai
 nn. 50993/10392, registrato a Maniago, in data 24-06-2004, ai nn. 707/1T e trascritto a Pordeno-
 ne, in data 25-06-2004, ai nn. 10477/6987 (Allegato n. 6 - 6d).

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 7 - 7m):

Numero pratica: 37/82

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione di Costruzione.

Per lavori: di ricostruzione civile abitazione con sottostanti locali agricoli.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 15-04-1982 al n. di prot. 1805.

Rilascio in data 23-04-1982 al n. di prot. 1805/82.

Abitabilità/agibilità in data 17-05-1984 al n. di prot. 37/82.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Variazione volumetrica e prospettica con aumento di volumetria.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in Sa-
 natoria, previo rilievo dello stato di fatto, restituzione grafica, pagamento sanzione, bolli e diritti,
 oltre ad oneri di professionista. Descrizione delle opere da sanare: avanzamento verso l'esterno
 della muratura perimetrale con conseguente allineamento al profilo della muratura, nella por-
 zione dove è ricavato il foro d'accesso al piano primo.



2. Variazioni forometriche, con apertura di nuovo foro verso l'esterno sulla parete perimetrale al piano terra - lato Est.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo rilievo dello stato di fatto, restituzione grafica, pagamento sanzione, bolli e diritti, oltre ad oneri di professionista. Descrizione delle opere da sanare: foro su parete perimetrale lato Est - piano terra; chiusura bocca di lupo al piano terra - parete Nord.

3. Difformità alla copertura, con aumento della superficie coperta.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo rilievo dello stato di fatto, restituzione grafica, pagamento sanzione, bolli e diritti, oltre ad oneri di professionista. Descrizione delle opere da sanare: copertura lato Est.

4. Variazione planimetrica, con nuova dimensione, distribuzione e destinazione d'uso dei vani interni.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo rilievo dello stato di fatto, restituzione grafica, pagamento sanzione, bolli e diritti, oltre ad oneri di professionista. Descrizione delle opere da sanare: vani interni al piano terra e primo.

La regolarizzazione delle difformità sopra elencate può essere sanata, ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia – Ufficio Tecnico del Comune di Pinzano, mediante presentazione di pratica per la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria e richiesta di nuova Abitabilità, oltre alla produzione della documentazione a corredo degli impianti per la certificazione della regolare esecuzione e conformità.

Oneri Totali: € 4.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

Note: nessuna.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale.
In forza della delibera:	Variante n. 3 (generale) al Piano Regolatore Generale Comunale approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 19-02-2004, pubblicata nel B.U.R. n. 22 del 03-06-2004; Variante n. 11 al P.R.G.C., approvata con deliberazione consiliare n. 9 del 13-03-2018, pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 28-03-2018.
Zona omogenea:	B2 - di completamento.
Norme tecniche di attuazione:	Stato di Fatto. Le zone residenziali B2 corrispondono nello stato di fatto del capoluogo e delle frazioni alle parti del territorio comunale, esterne alle zone A e B1, caratterizzate dalla più o meno accentuata saturazione di ambiti quasi completamente dotati di opere di urbanizzazione, con densità più ridotte di quelle delle zone B1 e con assetti morfologici in cui è prevalente la tipologia uni e bifamigliare su uno o due piani. Le destinazioni d'uso del suolo e dei volumi edificati sono a carattere residenziale con presenza di giardini, abitazioni, autorimesse e depositi, anche separati dall'edificio principale. L'obiettivo del P.R.G.C. è di giungere ad una progressiva saturazione delle aree interessate con carat-



	<p>terl morfologici e tipologici omogenei a quelli già esistenti.</p> <p>Le destinazioni d'uso consentite sono al piano interrato: cantine, depositi, autorimesse; al piano terreno: cortili, orti, giardini; pollai e conigliere per uso familiare, escluse le porcilaie; autorimesse, depositi; parcheggi scoperti; residenze; attività professionali; attività artigianali produttive e di servizio compatibili con la residenza; attività commerciali esistenti; al piano terreno in corpi separati: pollai e conigliere per uso familiare, escluse le porcilaie; ai piani superiori: residenze.</p> <p>Nel rispetto dell'indice di fabbricabilità previsto in tale zona, corpi di fabbrica accessori, a destinazione non abitativa, di superficie massima di 50 mq, potranno essere realizzati a confine posteriore e fino ad una altezza massima di 3,00 m. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con struttura in legno o muratura faccia a vista o intonacata. Nei lotti liberi al momento dell'adozione del P.R.G.C. non è consentita l'edificazione al confine; è consentita eventualmente in aderenza a preesistenti pareti di edificio a confine e per la parte senza finestre.</p> <p>D. Procedure e strumenti di attuazione.</p> <p>1. Sono ammesse tutte le categorie di intervento urbanistico ed edilizio attuabili in regime concessorio, autorizzativo o di semplice presentazione di denuncia.</p> <p>3. Gli ampliamenti per gli edifici ultimati in data di approvazione del P.R.G.C., in lotti saturi o prossimi alla saturazione, possono essere concessi per ogni edificio, con esclusione di quelli con n. di piani superiore a due, nella misura massima di 150 mc di deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura. Tali ampliamenti saranno consentiti sulla base di una delle seguenti condizioni opportunamente documentate: a- indice di affollamento superiore a 0,6 abitante / stanza; b- carenza di servizi igienici; c- necessità di costruzione di garage, essendo garantita la necessità di accesso carrabile al lotto.</p> <p>4. È consentito, per gli edifici ultimati alla data di adozione della variante, in lotti saturi o prossimi alla saturazione, procedere, in alternativa agli ampliamenti di cui al punto 3, alla costruzione di nuovi corpi di fabbrica destinati a locali accessori, con altezza massima di 3 ml e fino al limite di 80 mc in deroga all'indice fondiario ed al rapporto di copertura.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,35 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 m
Volume massimo ammesso:	373 mc

Note sulla conformità: Nessuna.



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione con area scoperta

Il bene è costituito da un villino unifamiliare disposto su tre livelli, in aderenza con un'altra unità abitativa ed area di pertinenza in parte recintata. L'immobile è situato nel comune di Pinzano al Tagliamento, località Costabeorchia n. 28, accessibile dalla pubblica via attraverso una scala in cemento, con ringhiera monolaterale in ferro zincato, che conduce al pianerottolo dove è ricavato l'ingresso principale alla parte abitativa. Sempre dallo stesso pianerottolo si può raggiungere il piano inferiore attraverso una scala esterna. L'edificio è perimetrato da marciapiede in cemento lisciato. L'immobile insiste su un'area scoperta catastalmente determinata in 373 mq in un declivio, con pendenze elevate. A Sud dell'edificio è ricavata una piccola area a giardino pressoché pianeggiante (superficie di circa 36 mq) costituita da un terrapieno sostenuto da muratura verticale in cemento armato, supportante recinzione in paleria metallica e rete plastificata. Parimenti è presente una recinzione della stessa tipologia della precedente a confine con il fondo urbano ad Ovest. L'edificazione dell'immobile risale ai primi anni ottanta (Concessione di Costruzione del 23-04-1982 - Abitabilità 17-05-1984). Il fabbricato presenta: strutture verticali in muratura di cemento armato al piano terra, poggianti su fondazione a trave rovesciata; colonne in c.a. con tamponamenti in laterocemento al piano terra e primo; solai di piano in laterocemento e tetto in legno con orditura di travi e tavolato; scale interne ed esterne in cemento armato; manto di copertura in tegola in cemento. La tinta delle facciate è color bianco. Le lattonerie, formate da gronda, scossaline, batti-acqua, manicotti, curve e pluviali, sono realizzate in lamiera zincata color marrone. Dal pianerottolo (dimensioni 2,30 - 4,78 x 1,32 - 6,51 m) si accede attraverso un portoncino ligneo, difeso da scuri in legno, al vano ingresso (dimensioni 1,29 x 2,78 m), che collega la zona giorno alla zona notte, mediante scala che conduce ad un ridotto disimpegno. La zona giorno è formata da un locale adibito a pranzo-cucina, da un servizio igienico ed un ripostiglio. Il vano cucina-pranzo, di forma non regolare con diverse riseghe (dimensioni 3,32 - 5,85 x 3,50 - 4,27 mq), prende luce naturale da due fori difesi da finestre. Una porzione su tre lati delle pareti del vano è rivestita in piastrelle, dove sono ricavati adduzione di acqua sanitaria e gli scarichi per le acque saponate. Sono inoltre presenti canne fumarie alle quali sono collegate una termo-cucina ed una stufa a legna. Il servizio igienico di forma rettangolare (dimensioni 2,55 x 1,78 m), preceduto da antibagno (dimensioni 0,97 x 1,81 m), è attrezzato con lavandino, W.C., bidet e vasca da bagno in ceramica bianca, con rubinetterie in metallo cromato. Il vano prende luce da una finestra che dà sul cavedio. Dall'antibagno si accede ad un piccolo ripostiglio finestrato (dimensioni 2,15 x 0,99 m). Sulla sinistra dell'ingresso c'è una scala composta da cinque gradini di marmo rosso con corrimano in legno che conduce alla zona notte; da un piccolo disimpegno si accede a due camere con un terrazzino esterno in comune. La prima camera (dimensioni 2,70 x 3,61 m) è illuminata da una porta che conduce al terrazzino, mentre la seconda (camera padronale - dimensioni 3,29 x 4,06 m) ha una finestra a due ante e una porta che si affaccia sempre allo stesso terrazzino. Il soffitto, in parte inclinato, è rivestito in perlina di legno color noce. Dal pianerottolo inizia una doppia rampa di scale che conduce al corridoio del piano inferiore, da dove si accede sulla destra ai vani rifiniti al civile, di altezza al solaio di circa 2,48 m, e, sulla sinistra, a quelli accessori (locali agricoli) rimasti al grezzo, con altezze al soffitto di 3,37 m. Il vano rifinito al civile, di forma rettangolare (dimensioni 2,90 x 3,30 m), prende luce da una finestra. La lavanderia, di forma rettangolare (dimensioni 1,86 x 2,66 m), è illuminata da una finestra a due ante con grata esterna; nel vano sono presenti i seguenti accessori in ceramica bianca: un W.C. con cassetta esterna, una vasca lavabiancheria, un piatto doccia con relativa rubinetteria ma sprovvisto di box doccia ed una lavatrice. La rubinetteria è di metallo cromato. Il corridoio collega il piano terra con l'esterno, dove si estende un terrazzino di forma rettangolare (dimensioni 1,50 x 3,00 m), in linea con quello del piano superiore. Sul terrazzino si affaccia la porta metallica della centrale termica alla quale non è stato possibile accedere. I locali destinati a cantina ed a deposito di attrezzi agricoli presentano un unico accesso e sono collegati tra loro da una porta interna. La cantina prende luce da una "bocca di lupo", mentre il deposito attrezzi prende luce naturale da una finestra a due ante, protetta da grata metallica. Nella cantina è presente anche un lavello in ceramica con scarico e rubinetteria. La centrale termica (dimensioni dedotte in mappa circa 2,66 x 1,50 m) è accessibile dall'esterno, con foro difeso da porta piena e grata in metallo. La pavimentazione delle terrazze esterne è in elementi di gres porcellanato rettangolari (11,5 x 24,5 cm) di color nocciola sfumato, rifinite con un bordo di granito grigio come i gradini della scala esterna che porta dal piano giorno al livello del piano inferiore. Internamente, la zona giorno, i corridoi della zona notte e del piano inferiore sono pavimentati con una ce-



ramica monocottura color beige (25 x 25 cm); le pareti della cucina sono rivestite su tre lati da piastrelle marron chiaro (20 x 20 cm), fino all'altezza di 1,80 m. Il pavimento del bagno della zona giorno è bianco (25 x 25 cm) come il rivestimento delle pareti che presenta alternanza verticale di fasce color bianco ad altre con tenui motivi grigi. Le pareti ed il soffitto della zona giorno sono tinte a tempera di color bianco, mentre il soffitto del ripostiglio è formato da tavole e travi in legno. Nelle camere il pavimento è in parquet di legno a quadri (12 x 12 cm) formati da listelli piccoli con disposizione contrapposta. Le pareti ed il soffitto della zona notte sono tinte a tempera di color bianco, mentre il soffitto della camera padronale è rivestito da perlina di legno color noce. La scala che conduce al piano Inferiore ha il corrimano in legno ed i gradini rivestiti da marmo bianco. La lavanderia ha il pavimento rivestito da piastrelle color blu (30 x 30 cm) e quelle alle pareti sono grigie con motivi geometrici e floreali. La camera al piano terra presenta il pavimento con piastrelle decorate. Le pareti ed i soffitti del piano sono tinte a tempera di color bianco. Le pavimentazioni della cantina e del deposito attrezzi sono al grezzo, prive di rivestimento, così come le pareti che non risultano intonacate.

Serramenti esterni. Il portone di ingresso al piano giorno è a due ante: una fissa tutta di legno ed una mobile vetrata con maniglia in ottone. Le porte delle camere che conducono al terrazzino sono ad un'anta vetrata. Il portone del piano inferiore, che comunica con l'esterno, è composto da due ante in legno scuro con riquadri in rilievo. I fori di porte e finestre, con piane e soglie in granito rosa puntinato, sono protetti da serramenti a vetro singolo e scuri a libro in legno. Fanno eccezione le finestre che danno sul cavedio. Al piano terra i fori sono difesi anche da inferriata in ferro zincato. Serramenti interni: cassa, telaio, fascette e serramento in legno tamburato di colore marrone, con chiusure a battente e maniglia in ottone, ad eccezione delle porte della zona giorno, che sono con vetro satinato.

Impianto termico: l'immobile è dotato di vano tecnico - Centrale termica - accessibile dall'esterno dell'edificio con una porta in metallo con areazione. Nell'ambito dell'accesso forzoso non è stato possibile accedere al vano e prendere visione dell'eventuale dotazione impiantistica della funzionalità e stato di manutenzione. Pertanto le considerazioni di seguito riportate riguardano quanto si è potuto accertare e dedurre nell'ambito del sopralluogo e della documentazione acquisita presso i pubblici uffici. Presso il locale cucina - pranzo al piano primo è stata riscontrata una termo-cucina a legna di fabbricazione Tiroliana. In tutti i vani, ad eccezione del magazzino e del deposito attrezzi, è presente l'impianto di riscaldamento, formato da tubazioni sottotraccia ed elementi riscaldanti - termosifoni - in metallo stampato. Non è noto se sia presente un ulteriore generatore - centrale termica, in particolare per la produzione di acqua calda sanitaria. Non sono state rinvenute la dichiarazione di conformità e la documentazione relativa alla manutenzione periodica. La funzionalità dell'impianto non è stata verificata. Impianto idrico: presente adduzione di acqua sanitaria distinta in acqua calda e fredda. Allacciamento acquedotto. Impianto elettrico: presente, formato da tubazioni sottotraccia nelle parti rifinite al civile, con presenza di frutti di prese e interruttori con placca in metallo color bronzo; nel magazzino e cantina sono presenti tubazioni fuori traccia con interruttori esterni. Il contatore è posto sul porticato esterno, all'interno di nicchia difesa da sportello in legno. Non pervenuta la certificazione di conformità. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto. Impianto allarme: assente. Impianto di climatizzazione: assente. Impianto antenna TV: presente. Impianto telefonico: presente. Impianto citofonico: assente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

1- Piena proprietà.

Cod. Fiscale: Residenza: Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di conservazione dell'immobile presentano alcune criticità, come di seguito esposte:

1. Manto di copertura con alcuni elementi fuori posizione e/o danneggiati, con infiltrazioni di acqua nel solaio del tetto, che hanno causato danni alle tavole di sotto tetto, in particolare sulla falda a Sud.
2. Alcune perforazioni delle lattonerie e ruggine evidente su porzioni di gronda;
3. Ammaloramenti di malte e delle tinte della lina del poggolo sul lato Sud e della parete posta ad Ovest;
4. Serramenti in legno con distacchi di vernice;



5. Ammaloramenti delle tinte interne riconducibili ad infiltrazioni e/o umidità, ben visibili nel bagno al piano terra, oltre al danno da fumo alle tinte del vano pranzo - cucina;

6. Ruggine su termosifoni, in particolare su quello dell'ingresso principale.

Nota: L'impossibilità di prendere visione dell'impianto termico nella sua interezza e di testarne la funzionalità non permette di esprimersi su eventuali oneri di ripristino della funzionalità degli impianti, che potrebbero rivelarsi particolarmente onerosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	66,00	€ 550,00
Balconi e porticato	sup lorda di pavimento	0,25	5,75	€ 550,00
Locali accessori al civile	sup lorda di pavimento	0,35	12,60	€ 550,00
Locali accessori non al civile	sup lorda di pavimento	0,15	6,30	€ 550,00
Centrale Termica	sup lorda di pavimento	0,15	0,75	€ 550,00
Ingresso P.T.	sup lorda di pavimento	0,25	1,25	€ 550,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,10	3,00	€ 550,00

95,65

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Pinzano al Tagliamento; Agenzia delle Entrate di Pordenone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativa alle quotazioni degli immobili nel comune di Pinzano al Tagliamento; Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona; beni comparabili presenti in rete. Parametri medi di zona per destinazione principale: tra i 450 ed i 650 €/mq.

8.2 Valutazione corpi: Trattasi di corpo unico.



Abitazione con area scoperta. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.977,13.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	66,00	€ 600,00	€ 39.600,00
Balconi e porticato	5,75	€ 600,00	€ 3.450,00
Locali accessori al civile	12,60	€ 600,00	€ 7.560,00
Locali accessori non al civile	6,30	€ 600,00	€ 3.780,00
Centrale Termica	0,75	€ 600,00	€ 450,00
Ingresso P.T.	1,25	€ 600,00	€ 750,00
Area scoperta	3,00	€ 600,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.390,00
manutenzione carente detrazione del 5.00%			€ - 2.869,50
Valore corpo			€ 54.520,50
Valore diritto e quota			€ 54.520,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con area scoperta	Abitazione di tipo economico [A3]	95,65	€ 54.520,50	€ 54.520,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.178,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.250,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 41.000,00
---	-------------

Data generazione:
14-10-2022

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio MARINI

