

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **116/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31/01/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Roberta BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Casa a schiera**

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Saverio MARINI  
**Codice fiscale:** MRNSVR71E11G224U  
**Partita IVA:** 01856040934  
**Studio in:** Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago  
**Telefono:** 0422400275  
**Email:** marinisaverio@gmail.com  
**PEC:** s.marini@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via E. Ellero n. 5 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

**Descrizione zona:** Si tratta di un comune posto nell'alta pianura friulana, a cavallo ed a Nord della SS 13. Fontanafredda conta quasi 13.000 abitanti su di una superficie di poco più di 46 kmq. Dal punto di vista demografico la popolazione risiede in piccoli insediamenti formati da case sparse ed in contesti a maggior densità abitativa nelle dieci frazioni, che comprendono anche qualche condominio. La sede municipale è situata in località Vigonovo. Dal punto di vista idrografico l'area è compresa tra il corso dei fiumi Livenza e Noncello. Il contesto della frazione è quello residenziale, con presenza di alcuni insediamenti industriali, artigianali e commerciali, in un ambito circostante prevalentemente agricolo. Il territorio confina con quello del comune veneto di Caneva e con quelli pordenonesi di Aviano, Brugnera, Budoia, Polcenigo, Porcia, Roveredo in Piano e Sacile.

**Lotto:** 001 - Casa a schiera

**Corpo:** A - Casa a schiera

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

**Dati Catastali:**

- proprietà 2/3;

- nuda proprietà 1/3;

- usufrutto 1/3 - bene personale. Comune di Fontanafredda, foglio 13, particella 229, scheda catastale 1438/B del 25 maggio 1994, indirizzo via Duca d'Aosta n.31 (ora via E. Ellero n. 5), piano S1 - T - 1 - 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, superficie totale 234 mq, totale escluse aree scoperte 214 mq e rendita € 774,69.

### 2. Possesso

**Bene:** via E. Ellero n. 5 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

**Lotto:** 001 - Casa a schiera

**Corpo:** A - Casa a schiera

**Possesso:** Occupato dai debitori

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via E. Ellero n. 5 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

**Lotto:** 001 - Casa a schiera

**Corpo:** A - Casa a schiera

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via E. Ellero n. 5 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

**Lotto:** 001 - Casa a schiera

**Corpo:** A - Casa a schiera

**Creditori Iscritti:** Banco BPM Spa – C.F./P.IVA 09722490969;

; Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. – C.F./P.IVA

03669140265.

## 5. Comproprietari

**Beni:** via E. Ellero n. 5 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

**Lotto:** 001 - Casa a schiera

**Corpo:** A - Casa a schiera

**Comproprietari:**

– Proprietà Nuda 1/3;  
– Usufrutto 1/3.

## 6. Misure Penali

**Beni:** via E. Ellero n. 5 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

**Lotto:** 001 - Casa a schiera

**Corpo:** A - Casa a schiera

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via E. Ellero n. 5 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

**Lotto:** 001 - Casa a schiera

**Corpo:** A - Casa a schiera

**Continuità delle trascrizioni:** Dall'analisi della documentazione prodotta dal Creditore procedente risulta che la storia ventennale dell'immobile passa attraverso Atti per Causa di Morte. In merito si rileva la relativa Trascrizione della Denuncia di Successione, ma non si riscontra la Trascrizione dell'Accettazione da parte degli Eredi. Tuttavia esiste una Trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità relativa ad un bene facente parte dell'asse ereditario (14/07/2020 RG n. 7818 - RP n. 5415 - Notaio VOLPE Claudio): nella relativa Nota al quadro D si fa menzione che "l'accettazione riguarda l'intero patrimonio ereditato. Rapporto di parentele soggetto a Favore: Coniuge e Figli".

## 8. Prezzo

**Bene:** via E. Ellero n. 5 - Ranzano - Fontanafredda (PN) - 33074

**Lotto:** 001 - Casa a schiera

**Prezzo da libero:** € 83.000,00

Beni in **Fontanafredda (PN)** – Frazione **Ranzano**  
via E. Ellero n. 5

**Lotto: 001 - Casa a schiera**

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

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

Dall'analisi della documentazione prodotta dal Creditore precedente risulta che la storia ventennale dell'immobile passa attraverso Atti per Causa di Morte. In merito si rileva la relativa Trascrizione della Denuncia di Successione, ma non si riscontra la Trascrizione dell'Accettazione da parte degli Eredi. Tuttavia esiste una Trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità relativa ad un bene facente parte dell'asse ereditario (14/07/2020 RG n. 7818 - RP n. 5415 - Notaio VOLPE Claudio): nella relativa Nota al quadro D si fa menzione che "l'accettazione riguarda l'intero patrimonio ereditato" (Allegato n. 1 – 1a).

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (Allegato n. 2 – 2f):**

**Identificativo corpo: A - Casa a schiera.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ranzano, via E. Ellero n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**2/3 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di Nuda proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di - Usufrutto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietà 2/3; -  
nuda proprietà 1/3; - usufrutto 1/3 - bene personale. Comune di Fontanafredda, foglio 13, particella 229, scheda catastale 1438/B del 25 maggio 1994, indirizzo via Duca d'Aosta n. 31 (ora via E. Ellero n. 5), piano S1 - T - 1 - 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, superficie totale 234 mq, totale escluse aree scoperte 214 mq, rendita € 774,69.

Derivante da:

Dati identificativi dell'immobile dal 03/06/1994: Comune di Fontanafredda - foglio n. 13 - particella n. 229. Indirizzo: via Duca d'Aosta n. 34 - piano S1 - T - 1 - 2 COSTITUZIONE del 03/06/1994 in atti dal 20/06/1994 (n. 1438/B/1994).

Dal 03/06/1994 all'11/10/2011 Comune di Fontanafredda - foglio n. 13 - particella n. 229 - cat. A/3 - classe 3 - consistenza 10 vani - rendita Euro 774,69 - L. 1.500.000. Indirizzo: via Duca

d'Aosta n. 34 - piano S1 - T - 1 - 2 CLASSAMENTO del 03/06/1994 in atti dal 13/07/1999 R.A. 1998-99 (n. 1438/B.1/1994).

Dall'11/10/2011 al 09/11/2015: Comune di Fontanafredda - foglio n. 13 - particella n. 229 - cat. A/3 - classe 3 - consistenza 10 vani - rendita Euro 774,69. Indirizzo: via Duca d'Aosta n. 34 - piano S1 - T - 1 - 2 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/10/2011 Pratica n. PN0241310 in atti dal 11/10/2011 Variazione Toponomastica richiesta dal comune (n. 66629.1/2011).

Dal 09/11/2015 al 12/12/2018: Comune di Fontanafredda - foglio n. 13 - particella n. 229 - cat. A/3 - classe 3 - consistenza 10 vani - Sup. Catastale Totale 234 mq - Totale escluse aree scoperte 214 mq - rendita Euro 774,69. Indirizzo: via Duca d'Aosta n. 34 - piano S1 - T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 12/12/2018 all'attualità: Comune di Fontanafredda - foglio n. 13 - particella n. 229 - cat. A/3 - classe 3 - consistenza 10 vani - Sup. Catastale Totale 234 mq - Totale escluse aree scoperte 214 mq - rendita Euro 774,69. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2018 Pratica n. PN0107556 in atti dal 12/12/2018. Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 23337.1/2018).

Storia degli intestati immobile:

Situazione degli intestati dal 03/06/1994:

- proprietà 1.000/1.000 fino al 29/10/2002. Dati derivanti da COSTITUZIONE del 03/06/1994 in atti dal 20/06/1994 (n. 1438/B/1994).

Situazione degli intestati dal 29/10/2002:

- proprietà 1/3 - regime Bene personale fino al 01/10/2007;

proprietà 1/3 - regime Bene personale fino al 01/10/2007;

- proprietà 1/3 - regime Bene personale fino al 01/10/2007. Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/10/2002 - UU Sede Pordenone - Registrazione - Volume 983 n. 81 registrato in data 24/04/2003 - SUCCESSIONE LEGITTIMA - Voltura n. 1084.1/2003 - Pratica n. 10/7868 in atti dal 17/06/2003.

Situazione degli intestati dal 01/10/2007:

- usufrutto 1/3 - regime Bene personale;  
- nuda proprietà 1/6 fino al 01/10/2007;

- nuda proprietà 1/6 - in regime di separazione dei beni fino al 01/10/2007. Dati derivanti da Atto del 01/10/2007 - Pubblico Ufficiale VOLPE Claudio - Sede Fontanafredda - Repertorio n. 6803 - DONAZIONE ACCETTATA - Nota presentata con Modello Unico n. 10829.1/2007 - Reparto PI di Pordenone in atti dal 08/10/2007.

Situazione degli intestati dal 01/10/2007:

- piena proprietà 2/3;  
- nuda proprietà 1/3. Dati derivanti da Atto del 01/10/2007 - Pubblico Ufficiale VOLPE Claudio - Sede Fontanafredda - Repertorio n. 6803 - DIVISIONE - Nota presentata con Modello Unico n. 10830.1/2007 - Reparto PI di Pordenone in atti dal 08/10/2007.

Confini: Ad Ovest con particella n. 371 (parte edificata - area scoperta); a Nord particella n. 576; a Est particella n. 446 (parte edificata - area scoperta); a Sud con particelle nn. 577 - 110.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: L'accesso all'immobile esecutato avviene mediante un percorso carraio comune anche ad un'altra proprietà, che si sviluppa attraverso fondi di terzi (proprietà*

*- Comune di Fontanafredda - Foglio n. 13 - particella n. 110). La*

*servitù a favore del mappale n. 229 si è originata dopo la cessione del mappale n. 110 ad altra Ditta. Tuttavia, negli atti di compravendita che si sono succeduti non si fa espressa menzione di detto gravame, con precisa indicazione dell'asservimento.*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di una porzione di una vecchia casa colonica sita in località Ranzano di Fontanafredda (PN).

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** impianti sportivi (sufficienti), supermercati, negozi e farmacie (sufficienti), bar, ristoranti e tavole calde (sufficienti), sanitari e servizi per il cittadino (sufficienti).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Sorgenti del Gorgazzo, i Magredi friulani e il Parco delle Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Chiesa Parrocchiale di Vigonovo, chiesa della Beata Vergine del Rosario e Chiese Parrocchiali di Ranzano e di Nave.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A 28 - Sacile Est dista 8,60 km; Ferrovia Venezia - Udine - Stazione di Fontanafredda dista 6,10 km; Autolinee Polcenigo - Fontanafredda - Sacile - Pordenone dista 300 m.

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari (Allegato n. 3)

Note: Da quanto si evince dal Certificato Cumulativo Stato di Famiglia e di Residenza, redatto dall'ufficio anagrafe del Comune di Fontanafredda il 09-01-2024, presso l'immobile sito in Fontanafredda (PN) via Ellero n. 5 risultano residenti gli esecutati

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Pordenone - Ufficio territoriale di Pordenone, al 27-06-2023 non risultano in essere contratti di locazione o di comodato sull'immobile (Allegato n. 4).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 28-01-2024 (Allegato n. 5 – 5a) 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 Verona - S. Geminiano e Prospero Spa contro \_\_\_\_\_ derivante da: concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio VOLPE Claudio in data 17/12/2007 ai nn. 7089/2459. Iscritta a Pordenone in data 28/12/2007 ai nn. 23978/5827. Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 105.000,00.

Note: La banca titolare dell'ipoteca volontaria nel 20/12/2011 veniva incorporata in BANCO POPOLARE Soc. Coop. Successivamente, in data 13/12/2016, detta Società veniva fusa originando BANCO BPM Spa.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da decreto ingiuntivo a rogito del Notaio VOLPE Claudio in data 02/12/2011 ai nn. 2191/11. Iscritta a Pordenone in data 11/01/2012 ai nn. 524/65. Importo ipoteca: € 223.000,00; Importo capitale: € 115.000,00.

Note: Si rileva Annotazione del 19/06/2013 - RG. n. 8541 - RP n. 975 per Restrizione di Beni a rogito del Notaio GRECO Orazio Rep. n. 5891/4456 del 21/05/2013, con la quale si produce una restrizione dei beni in ipoteca con storno dell'immobile identificato al catasto dei Terreni - Comu-

ne di Fontanafredda - foglio n. 13 - particella n. 574, per un controvalore di € 8.700,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Treviso in data 28/04/2015 ai nn. 1816/2015 in data 05/05/2015 ai nn. 5293/847. Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 48.964,34.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banco BPM Spa contro derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 30/06/2022 ai nn. 1526/2022. Trascritto a Pordenone in data 08/08/2022 ai nn. 12430/9222.

Il BANCO BPM Spa nominava e costituiva quale propria mandataria GARDANT LIBERTY SERVICING Spa - Cod. Fisc. 10581450961 (già CF LIBERTY SERVICING Spa).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Casa a schiera

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** //

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** //.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** //.

**Millesimi di proprietà:** //.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - In merito sussistono oggettivi impedimenti legati alla presenza di rampe di scale caratterizzate da larghezza insufficiente per l'accesso ai piani interrato, primo e secondo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** //.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Redatta (Allegato n. 6 – 6g).

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica E, con EP gl, nren 245,85 kWh/mq anno.

**Note Indice di prestazione energetica:** //

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

**Avvertenze ulteriori:** Da quanto si evince dalla "Certificazione rilasciata ai sensi degli art. 41 della legge 28-02-1985, n.47 e successive modif. ed integrazioni" rilasciata dal Responsabile dell'Area 3 Servizi Urbanistici ed Edilizia Privata Geom. - prot. 11690, i beni

esecutati non risultano attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati (Allegato n. 7).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:** - 1/3

Piena Proprietà; - 1/3

Piena Proprietà; -

1/3 Piena Proprietà dal 29/10/2002 al 01/10/2007. Ciò in forza di successione registrata a Pordenone in data 24/04/2003 ai nn. 81/983 e trascritta sempre a Pordenone in data 11/11/2003 ai nn. 17991/11983.

Note: Il bene perviene da successione per causa di morte del signor

proprietario ante

ventennio. L'Accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 14/07/2020 con RG n. 7818 - RP n. 5415 in concomitanza dell'alienazione di altro bene parte dell'asse ereditario.

**Proprietario e Titolare:**

- 2/3 Piena Proprietà;
- 1/3 Nuda Proprietà;
- 1/3 Usufrutto dal 01/10/2007 ad oggi (rispettivamente attuale proprietario ed odierna titolare di diritto reale).

In forza di Donazione e Divisione, con conguaglio, a rogito di VOLPE Claudio, in data 01/10/2007, ai nn. 6.803/2.284; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2007, ai nn. 18.387/10.829 (Allegato n. 8 – 8u).

Note: Con l'Atto su richiamato gli eredi regolano i loro rapporti mediante divisione, conguaglio e donazione accettata.

**7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 9 – 9g):**

Numero pratica: 967/157 del 17/10/1967

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: sistemazione fabbricato rurale e costruzione stalla con concimaia.

Oggetto: Ristrutturazione e redistribuzione interna

Rilascio in data 15/09/1967 al n. di prot. 967/157

Abitabilità in data 20/08/1969

NOTE: Dalla descrizione particolareggiata delle opere, in parte supportata da tavole grafiche, si evince che il titolo edilizio autorizzava, su di un fabbricato preesistente del quale non sono pervenuti titoli, quanto segue: demolizione totale di tutte le pavimentazioni; demolizione tramezze e ricostruzione con nuova ripartizione degli spazi interni; costruzione solai con travi tipo Varese e tavellone, nuovi rivestimenti di pavimentazioni (graniglia e parquette); nuovi serramenti interni ed esterni in legno; tinteggiatura a latte di calce. Alle opere realizzate sono seguiti poi la richiesta ed il rilascio dell'"Autorizzazione di Abitabilità" del 20 agosto 1969 dalla quale si deduce che le opere sono stata realizzate conformemente al progetto approvato. Ciò nonostante l'11 ottobre 1976, nell'ambito della pratica edilizia denominata "Variante Autorizzazione n. 69/76, " avente per oggetto "Ampliamento fabbricato rurale per il miglioramento igienico-sanitario", (prot. 07774 del 14/10/1976) presentato sempre da \_\_\_\_\_ nella cartografia raffigurante lo "stato di fatto" si evincono aspetti prospettici differenti rispetto a quelli autorizzati in precedenza, sia in termini di fori nelle facciate, sia in ordine al volume edificato. Altresì, gli incarti progettuali prevedevano la realizzazione di pensilina in linea continua sopra i fori del piano terra, da realizzarsi credibilmente in legno ed elementi di copertura in coppo, che tuttavia non risulta ad oggi realizzata. La configurazione prospettica, planimetrica, dei fori e dei volumi differisce comunque dallo stato di fatto odierno, correttamente rappresentato in pianta nella scheda catastale.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A/3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**1. Volumetriche (Allegato n. 10 – 10a):**

Regolarizzabili mediante Attestazione di Stato Legittimo, ai sensi dell'art. 27 BIS e art. 40 della L. R. n.19/2009, con pagamento degli oneri maggiorati.

Descrizione delle opere da sanare: i volumi rilevati superano quelli autorizzati, in quanto risulta che nell'edificio sia stata ricavata una porzione interrata, una in sopraelevazione ed un locale tecnico al piano terra, con sviluppo di volumi ed altezze in aumento rispetto ai titoli edilizi. Tuttavia le suddette modifiche, a giudizio dell'ufficio tecnico comunale - edilizia privata, pare non siano da ritenersi sostanziali (ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 19/2009) e pertanto risolvibili con un allineamento documentale, ai sensi dell'art. 27BIS, mediante "Attestazione dello Stato legittimo".

Ciò anche per il fatto che l'immobile possiede Certificazione di Abitabilità da oltre 18 mesi.

2. Planimetriche (Allegato n. 11 – 11a):

Regolarizzabili mediante Attestazione di Stato Legittimo, ai sensi dell'art. 27 BIS e art. 40 della L. R. n.19/2009.

Descrizione delle opere da sanare: rilievo dell'edificio e restituzione grafica che dovrà evidenziare in pianta l'esatta disposizione delle pareti, dei fori di ingresso ai vani e la disposizione degli spazi interni. Rispetto allo stato autorizzato risultano difformità: al piano terra su accessi di cucina, cucinino, soggiorno, vano scale, camera nei pressi dell'ingresso, disimpegno, bagno e locale caldaia; al piano primo pareti divisorie camera e corridoio. Per il piano secondo e per l'interrato mancano le planimetrie.

3. Forometriche:

Regolarizzabili mediante Attestazione di Stato Legittimo, ai sensi dell'art. 27 BIS e art. 40 della L. R. n.19/2009.

Descrizione delle opere da sanare: sono presenti numerose difformità forometriche che riguardano tutti i piani rispetto allo stato autorizzato, con variazione delle dimensioni del foro e chiusure e/o aperture di fori di porte e finestre.

Oneri di regolarizzazione mediante Attestazione di Stato Legittimo, Certificazione di Idoneità Statica, Certificazione di rispondenza degli impianti e Nuova autorizzazione allo scarico:

Oneri di professionista per rilievo, restituzione grafica stato di fatto e redazione di istruttoria per l'Attestazione dello Stato Legittimo; Certificazione di idoneità statica per le strutture presenti a firma di tecnico abilitato, con particolare riguardo al fatto che si trova in zona sismica; versamento degli oneri di edificazione maggiorati, ridotti ai sensi del art. 49 della L.R. n. 19/2009; Dichiarazione redatta da artigiani iscritti alla C.C.I.A.A. ed abilitati per la rispondenza degli impianti presenti (elettrici, termici, idraulici, ecc.); Nuova richiesta per autorizzazione allo scarico delle acque nere e saponate, con realizzazione delle opere necessarie; Eventuali note di assenso su fori e/o distanze di finestre per i quali vi siano necessarie rivendicazioni di diritti di terzi; bolli, diritti e onorari di tecnici e artigiani.

Oneri Totali: **€ 13.000,00**

4. Tettoia:

Non Sanabile.

Per il manufatto, viste le caratteristiche di limitato pregio, la mancanza di titoli edilizi e la presenza di strutture in acciaio sprovviste di idoneità statica, è auspicabile la demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: tettoia con struttura in metallo aperta su di un lato, con tamponamenti in metallo e polycarbonato alveolare, installata nei pressi del confine con altra abitazione sul lato Sud.

Intervento di artigiano per rimozione componenti di tamponamento e strutturali del manufatto, ripristino delle parti murarie interessate da fori e staffe; trasporto e smaltimento delle risul- te in appropriata discarica. Si stima un costo come segue, al netto del materiale recuperato:

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Le difformità rilevate nell'immobile, a giudizio del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata, appaiono regolarizzabili, senza incorrere in sanatoria, mediante "Attestazione di Stato Legittimo", ai sensi dell'art. 27BIS della L. R. 19/2009. Ciò in quanto per l'immobile è stato a suo tempo rilasciato il Certificato di Agibilità (da oltre 18 mesi) e per il fatto che le modifiche rilevate rispetto allo stato legittimato non sono state ritenute "Sostanziali" ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 19/2009. Quanto sopra non vale per la tettoia.

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

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante n. 39 - D.C.d.C. n. 36 del 31 agosto 2017 approvato B.U.R. n. 41 dell'11 ottobre 2017
Zona omogenea:	Residenziale B di Completamento. Sottozona B2 - zona interessata dagli ambiti da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto o P.A.C. ove questo sia indicato.
Norme tecniche di attuazione:	Art. n. 8 - S'identifica con gli ambiti da ristrutturare e completare di recente formazione. Usi Consentiti: residenza nella misura non superiore al 40% della S. U.; depositi; trasporto di persone; commerciale al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a 400 mq per ciascun esercizio, se non già esistenti; direzionale; alberghiera; servizi alla residenza ed artigianato con esclusioni delle lavorazioni nocive, inquinanti e non compatibili con la residenza. Parametri
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0,50
Rapporto di copertura:	mq/mq 30%
Altezza massima ammessa:	ml 7,50
Altro:	5. Distanza dal ciglio stradale ml 5,00 (In caso di allineamenti precostituiti, l'ampliamento di edifici esistenti può avere una distanza inferiore in conformità agli edifici contermini. In caso di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore dalla strada di quella prevista dalle presenti norme e non ricadenti nella fattispecie di cui sopra, questo, è consentito previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada. Sono fatte salve le prescrizioni della vigente normativa sismica, circa il rapporto tra altezza dell'edificio e larghezza dello spazio pubblico antistante. 6. Distanza dal ciglio di strade extraurbane provinciali ml 10,00. 7. Distanza dai confini ml 5,00 o in aderenza è consentita la costruzione a confine o a distanza inferiore previa stipula di convenzione da registrarsi tra confinanti. 8. Distanza tra fabbricati ml 10,00. Tale previsione non si applica a servizi ed accessori posti sul medesimo lotto di proprietà, nonché ai manufatti esistenti su lotti contigui non in proprietà, realizzati ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2019. Limitatamente al caso di sopraelevazioni con pareti non finestrate, la distanza minima dal confine e dai fabbricati è regolata dalle norme prescritte dal C. C., nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente. 9. Distanza minima dal verde di proprietà ml 0,00. 11. Allineamento precostituito: i nuovi edifici o ampliamenti, possono allinearsi con gli edifici esistenti, quando si trovino tra due intersezioni stradali di strade comunque aperte al pubblico transito, o tra una intersezione stradale ed il limite della zona edificabile, nel caso che le preesistenti si trovino ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalle presenti norme, per una lunghezza delle fronti dei rispettivi lotti non inferiori al 60% della lunghezza dell'intervallo considerato. In ogni caso dovrà rispettarsi quanto stabilito dalla vigente normativa sismica circa l'altezza degli edifici in funzione della larghezza degli spazi pubblici. Gli edifici esistenti possono essere adeguati igienicamente e funzionalmente anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario massimo prescritto dal presente articolo, fino ad un massimo di mc 150,00 per alloggio esistente una sola volta. Superfici per parcheggi. Nelle Zone Omogene B.1 e B.2 possono essere reperite superfici di parcheggio necessarie alle attività insediate nei lotti o, in lotti limitrofi, anche senza la realizzazione di edifici residenziali. Dette superfici devono essere realizzate con opportune mascherature vegetali e con dispositivi antinquinamento per le acque meteoriche (vasche di prima pioggia, disoleatori), prima del loro recapito per lo smaltimento, nonché di opportune barriere acustiche.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3] di cui al punto A - Casa a schiera**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da una porzione di casa colonica, con relativa area scoperta di circa 200 mq. L'immobile, al quale la toponomastica comunale ha assegnato il civico 5 (ex via Duca d'Aosta n. 34), è accessibile dalla pubblica via E. Ellero tramite una carraia con fondo battuto della lunghezza di circa

90 m, ricavata su altre proprietà. L'edificio, che risulta elevato prevalentemente su tre piani fuori terra, oltre ad una limitata porzione interrata ed un'altra ad un solo livello sul retro, presenta struttura verticale mista, realizzata in muratura di mattone, in blocco unidimensionale cementizio ed in cemento armato. I solai di piano sono in trave tipo Varese con tavellone sotto e sopra, mentre il tetto risulta essere in parte con struttura in legno (orditura di travi, terzere e tavelle) e per la rimanenza in cemento armato (colmo, orditura di travi tipo Varese e tavellone in cotto). La copertura è realizzata in elementi di cotto curvi disposti su due falde. Le facciate sono rifinite in malta fine. Le lattonerie presenti, costituite da gronda, pluviali e maniccotti, sono realizzate in lamierato zincato di color marron. A perimetro è presente marciapiede realizzato in cemento. L'area pertinenziale, che si sviluppa a sud dell'edificio risulta pavimentata con piastre in ghiaio nella porzione a ridosso dell'accesso all'edificio e, nella rimanenza, caratterizzata da fondo in ghiaia. Detta area, non delimitata nella linea di confine, è posta a servizio e manovra alla corte edificata.

Il maggior immobile è formato da una casa colonica distinta in n. 3 immobili ad uso abitativo, oltre ad un quarto ottenuto in un edificio posto in aderenza ad ovest, quest'ultimo elevato su di un solo piano fuori terra. Il fabbricato storico è stato sottoposto a ristrutturazione generale alla fine degli anni sessanta (Nulla osta per esecuzione lavori edili del 17 ottobre 1967 - Autorizzazione di Abitabilità del 20 agosto 1969). Ulteriori interventi edilizi di ristrutturazione e ampliamento, per i quali non sono stati rinvenuti i relativi titoli autorizzativi, si sono susseguiti negli anni e anche nel recente passato fino alla configurazione dello stato di fatto.

Il foro d'accesso all'edificio dall'esterno è difeso da portoncino vetrato in profilato metallico satinato a quattro ante, di cui due mobili, posto a chiusura di un breve vano che funge da bussola (dimensioni 1,00 x 2,00 m). Più internamente è installato un ulteriore portoncino in legno a due ante, tamponato con vetri satinati, che conduce all'interno, ad un corridoio di servizio al piano ed al vano scale. L'edificio è distinto in quattro livelli: interrato, terra, primo e secondo. Il piano interrato è accessibile mediante scala dal corridoio al piano terra ed è rappresentato da un vano a forma di "L" (dimensioni 2,63 - 3,77 x 5,70 h 2,00 m) destinato a cantina-ripostiglio. La scala è in cemento con la pedata dei gradini rivestiti di piastrelle in ceramica chiara, mentre il pavimento, pareti e soffitto sono al grezzo. La luce è garantita da una finestra sul vano scale che dà sull'esterno e da una seconda sulla bocca di lupo.

Al piano terra si distinguono n. 7 vani fisici con altezza al soffitto di circa 2,60 m: ingresso, n. 2 camere, soggiorno, cucina, antibagno e bagno, oltre al vano scale, la bussola e la centrale termica accessibile però solo dall'esterno. Il corridoio di ingresso (dimensioni 5,36 x 1,56 m), che prende luce da una finestra, permette l'accesso ad una camera, al soggiorno, alla cucina e alle rampe di scale. La pavimentazione è formata da listelli di marmo di tonalità chiara, posati accostati. Le camere sono di forma rettangolare rispettivamente di dimensioni 3,20 x 3,80 m e 3,69 x 4,00 m, accessibili la più piccola dal corridoio d'ingresso e la più grande dal disimpegno del bagno. Entrambe prendono luce da due finestre e presentano pavimentazione in parquet in listelli di legno disposti a quadro. La cucina è di forma irregolare e comprende l'angolo cottura (cucinino); quest'ultimo presenta parete attrezzata, in parte rivestita di piastrelle, con adduzione di acqua sanitaria, scarichi per acque saponate, adduzione gas da bombola, fori di aspirazione e canna fumaria per stufa a legna. Il vano, che prende luce da ampia finestra, presenta pavimentazione in seminato misto unidimensionale di colore che varia tra il bianco, il grigio ed il nero. Il soggiorno è di forma rettangolare (dimensioni 3,85 x 4,00 m) e prende accesso dalla cucina e dal corridoio d'ingresso. La pavimentazione è in piccoli listelli di marmo di tonalità più scura rispetto a quelli del corridoio d'entrata. Il bagno è finestrato e di forma rettangolare (dimensione 1,84 x 2,00 m). Sono presenti sanitari in ceramica bianca: wc (con cassetta esterna), lavello, bidet e piatto doccia ad angolo (0,90 x 0,70 m.), accessoriati con rubinetteria e scarichi cromati. Il vano è preceduto da un piccolo disimpegno (dimensione 1,46 x 1,83 m) che dà accesso al servizio ed alla camera, dotato di predisposizione per adduzione e scarico per lavatrice. I pavimenti di disimpegno e bagno sono rivestiti in piastrelle quadrate di ceramica grigia posate accostate; il rivestimento delle pareti del bagno è in piastrella bianca con fasce grigie.

Da una scala accessibile mediante porta dal corridoio di ingresso si sale al piano primo, dove gli spazi si distinguono in 5 vani fisici, con altezza media di 2,66 m: tre camere ed un bagno, oltre ad un corridoio di servizio. La scala che conduce ai piani è larga circa 1 metro, ha i gradini in cemento seminato colorato, protetti da una ringhiera ed un corrimano in ferro. La scala termina su un piccolo vano sul quale si affacciano tre porte, due delle quali sono vetrate. La porta sulla destra apre in una camera (dimensioni 3,26 x 4,90 m) con due finestre, la porta di fronte conduce ad un corridoio adiacente a due camere pressoché di dimensione

simile (3,82/3,85 x 4,00/4,05 m), che termina con l'ingresso ad un bagno finestrato (dimensioni 2,57 x 1,92 m); l'altra porta limita la scala che conduce al sottotetto. Sia il corridoio che il vano antistante sono illuminati da finestra. Le pavimentazioni sono formate da listelli in marmo tipo rosso Verona nel pianerottolo e lungo tutto il corridoio, mentre nella prima stanza i listelli sono simili a quelli nel corridoio del piano terra, ovvero in marmo di varie sfumature di grigio chiaro. Le altre due stanze si caratterizzano per pavimentazione in parquet in listellino disposti a formare quadrati. Il pavimento del bagno invece è formato da piastrelle in ceramica color grigio-verde e le pareti sono rivestite da piastrelle con fondo bianco e motivi grigi. Sono presenti: un lavandino, una vasca da bagno, un wc e un bidet in ceramica bianca con rubinetterie in metallo; la cassetta dell'acqua è esterna. Il sottotetto si raggiunge con una scala in cemento al grezzo. Il vano è suddiviso in due zone da una parete in blocco cementizio, collegate mediante foro: i due vani misurano rispettivamente 6,50 x 5,00 m e 6,50 x 8,00 m. Quest'ultimo risulta essere aperto su solaio di altra proprietà. Entrambi i vani sono illuminati con luce naturale proveniente da 4 finestre in alluminio con vetro singolo a Sud e 3 a Nord, oltre ad un lucernario sul tetto; le pareti ed i soffitti non sono rifiniti al civile, mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il vano non risulta dotato di impianto forza motrice e luce elettrica.

All'esterno, sul lato sinistro del portoncino d'ingresso ed in adiacenza al muro di un altro fabbricato, è stata ricavata una piccola tettoia (dimensioni 2,00 x 4,00 m h max 3,50 m), aperta su di un lato, con struttura in profilato metallico e tamponamenti di tetto e parete in pannelli di policarbonato alveolare. Sulla facciata a Sud è installata tenda ombreggiante estensibile.

Serramenti: Il portoncino esterno a protezione della bussola d'ingresso è a due ante in lega metallica leggera e vetro, oltre a due spallette laterali fisse, mentre quello d'accesso principale alla zona giorno è realizzato in legno scuro a due ante di diversa larghezza con inserimenti vetrati satinati. Il serramento della centrale termica è formato da porta e telaio in metallo, con relativi fori per l'areazione del locale. L'edificio mostra diverse tipologie di serramenti a protezione dei fori, che nella maggior parte dei casi sono rifiniti nella parte inferiore da soletta in cemento seminato (piano primo e terra). Al piano terra si riscontrano prevalentemente finestre a due ante in legno con vetro camera, protette da scuri in legno colorato marron. Fanno eccezione: la finestra del bagno che è realizzata in profilato di alluminio, con apertura a Vasistas; il serramento della cucina formato da finestra a tre ante difesa da tapparella in PVC e zanzariera; il foro del vano scala al seminterrato, dotato di finestra in metallo e vetro, difeso da inferriata; il foro del vano scala al piano con finestra singola. Al piano primo i serramenti sono formati da finestre in legno a due ante protette da scuri sempre in legno colorato marron, ad eccezione di quello del bagno dotato di finestra a due ante in lega leggera di alluminio satinato. Tutti i fori del sottotetto sono sprovvisti di piana e difesi da finestre a due ante in profilato di alluminio a vetro singolo. Serramenti interni: cassa, telaio, fascette e serramento realizzati in materiale ligneo dipinto di colore chiaro, con maniglie in metallo e chiusura a battente. Tre porte al piano terra e due al piano primo sono finestrate. Impianto termico: è costituito da caldaia a gasolio di fabbricazione Ferroli con bruciatore Riello, camino raccolta fumi, tubazioni prevalentemente sottotraccia, termostati di piano e radiatori parte in lega leggera (piano terra) e parte in ferro stampato (piano primo). L'impianto fornisce anche acqua calda sanitaria. Sono stati acquisiti il libretto dell'impianto e la documentazione relativa alla manutenzione periodica. La funzionalità dell'impianto termico di riscaldamento non è stata comunque verificata ma, da quanto riferito, pare che quello al piano primo non sia funzionante/fuori uso. Non è stata esibita la dichiarazione di conformità. Impianto di climatizzazione: è presente, con unità interna installata nel disimpegno al piano terra e unità esterna sul retro, con macchina di fabbricazione GE Appliances. Non esigibili la dichiarazione di conformità e il certificato di esecuzione a regola d'arte. Impianto idrico: presente adduzione di acqua sanitaria calda e fredda da acquedotto. Rete fognaria: su vasca e rete fognaria comunale. Impianto elettrico: presente al piano interrato, terra e primo. Il contatore è inserito sulla facciata dell'edificio, in prossimità dell'ingresso. È presente un quadro dotato di dispositivo salvavita, con forza motrice distinta dall'illuminazione. I frutti e le prese sono prevalentemente di fabbricazione Vimar serie Piana. Per l'impianto elettrico non sono esigibili la dichiarazione di conformità e il certificato di esecuzione a regola d'arte. Impianto allarme: non presente. Impianto antenna TV: presente, con rastrelliera sul tetto e parabola. Impianto telefonico: presente, ma non verificata la funzionalità. Impianto citofonico: non presente.

## 1. Quota e tipologia del diritto

2/3 di **– Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/3 di – Nuda proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto****1/3 di – Usufrutto**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato di manutenzione non ottimale. Di fatto risulta abitato solo il piano terra, recentemente interessato da interventi di ristrutturazione interna ed adeguamento impiantistico.

Il piano primo invece versa in condizioni precarie, impiegato prevalentemente come magazzino e ricovero. Gli impianti elettrici risultano in parte compromessi, il sistema di riscaldamento a termosifoni non è stato verificato e, da quanto dichiarato, non risulta funzionante, i rivestimenti in legno delle camere presentano segni di usura ed il bagno appare fuori uso.

Il solaio al piano secondo non è rifinito al civile, risultando sprovvisto di impianti. Inoltre gli spazi sono aperti su proprietà contigua di terzi.

Particolarmente carente risulta la manutenzione del tetto (spostamento di coppi), degli infissi e degli scuri in legno. Sulla facciata nord sono evidenti aree con distacchi degli intonaci. Le pareti interne in più punti presentano segni di umidità, necessitando risanamento e tinteggiatura al civile.

**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	196,00	€ 600,00
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,35	40,25	€ 600,00
Vani tecnici	sup lorda di pavimento	0,15	0,45	€ 600,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	0,06	12,22	€ 600,00
			<b>248,92</b>	

**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, ufficio del registro di Pordenone, ufficio tecnico di Fontanafredda, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Fontanafredda. Beni comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Il valore del parametro medio della zona per beni immobili residenziale abitativi, in condizione di conservazione normale, oscilla tra i 500 ed i 900 euro per metro quadro.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone.

**Divisione in più lotti**

L'immobile si distingue per lo sviluppo su tre piani fuori terra e per cubatura sufficiente all'ottenimento di più unità abitative attraverso una importante e completa ristrutturazione. Ciò nonostante, vista l'accessibilità del sito, la scarsa disponibilità di spazi accessori esterni e i vincoli imposti dall'edificato pregresso, allo scrivente pare più idonea la messa in vendita dell'immobile come unico lotto.

**8.2 Valutazione corpi:****A - Casa a schiera. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.575,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	196,00	€ 600,00	€ 117.600,00
Vani accessori	40,25	€ 600,00	€ 24.150,00
Vani tecnici	0,45	€ 600,00	€ 270,00
Area scoperta	12,22	€ 600,00	€ 7.332,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.352,00
Manutenzione e tipologia edilizia in detrazione del 7,00%			€ 10.454,64
Carenze impiantistiche, serramenti e standard abitativi riferiti ai vani al piano primo generano valore di costo deprezzato in detrazione di € 25.000,00			€ -25.000,00
Valore corpo			€ 113.897,36
Valore complessivo intero			€ 113.897,36
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.897,36

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Casa a schiera	Abitazione di tipo economico [A/3]	248,92	€ 113.897,36	€ 113.897,36

**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%)

€ 17.084,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 13.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 83.000,00**

Data generazione:  
25-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Dott. Agr. Saverio Marini**