

Dott. Arch. ALDO GIANNELLI - Via Del Fante 18 - PORDENONE - cell. +39337546494 - fax +390434371183
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 44/2024 R.G.Es.**

promossa da

contro

* * * * *

**RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO**

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **44/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento in corso di ristrutturazione

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA:
Studio in: Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434371183
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vico Fratte n. 7 - Coltura - Polcenigo (PN) - 33070

Descrizione zona: L'immobile è ubicato in località Coltura, nelle vicinanze dell'abitato di Polcenigo, abbastanza vicino alla strada extraurbana secondaria a nome Pedemontana Occidentale (anche SP29) a pochi km dai vicini abitati di Caneva, a ovest, Budoia-Dardago ad est. L'uso edilizio circostante è nella quasi totalità a destinazione residenziale-agricolo con tipologia abitativa del tipo mono/bi-familiare, a modesta altezza.

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento in corso di ristrutturazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

proprietà 1/1, foglio 13, particella 1573, subalterno 1, scheda catastale 841/A del 01/03/1988, indirizzo Vico Fratte n. 7 , piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 120 m² Totale: esluse aree scoperte**: 120 m², rendita € 226,21

2. Possesso

Bene: Vico Fratte n. 7 - Coltura - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento in corso di ristrutturazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vico Fratte n. 7 - Coltura - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento in corso di ristrutturazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vico Fratte n. 7 - Coltura - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento in corso di ristrutturazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Vicoletto Fratte n. 7 - Coltura - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento in corso di ristrutturazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicoletto Fratte n. 7 - Coltura - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento in corso di ristrutturazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicoletto Fratte n. 7 - Coltura - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 001 - Unico

Corpo: Appartamento in corso di ristrutturazione

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Vicoletto Fratte n. 7 - Coltura - Polcenigo (PN) - 33070

Lotto: 001 - Unico

Prezzo da libero: **30.000,00** (arrotondato dal valore a base d'asta - punto **8.4**)



Beni in Polcenigo (PN) Località Coltura
Vicolo Fratte n. 7

Lotto: 001 - Unico

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No -

Dall'esame dello storico ipo-catastale ventennale non risulta osservata la continuità delle trascrizioni voluta dall'art. 2650 c.c. nel ventennio in quanto manca la trascrizione di accettazione d'eredità della successione legittima d [REDACTED] apertasi il 13 agosto 1974, denuncia registrata a Milano n. 50 vol. 75, trascritta a Pordenone il 7 ottobre 1975 ai nn. 6402/5711. Si segnala inoltre che nell'atto di compravendita in data 28 gennaio 2011 rep. 13208/4044 Notaio Vera Garlatti di Sacile, trascritto a Pordenone l'11 febbraio 2011 ai nn. 2249/1611, le quote dei venditori sono errate e precisamente è indicato [REDACTED] per la quota di 6/9 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno invece di [REDACTED] per la quota di 9/18 di piena proprietà e usufrutto per la quota di 3/18, [REDACTED] per la quota di 2/18 di piena proprietà e per la quota di 1/18 di nuda proprietà ciascuno.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in corso di ristrutturazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Coltura, Vicolo Fratte n. 7

Note: Trattasi di 1 Unità Immobiliare in corso di ristrutturazione (interrotta) collocata al Piano Terra facente parte di un fabbricato a tipologia abitativa bifamiliare verticale, in un lotto mappale di ampia superficie a forma quasi rettangolare, in posizione nord-sud per il lato lungo ed est-ovest per quello corto con buona superficie scoperta a terreno incolto e giardino/cortile interno di parchamento (a titolo corte comune) con l'accesso dalla vicina e pubblica Via Coltura tramite la strada a nome Vicolo Fratte, per la prima parte asfaltata e, successivamente, in terra battuta fino all'accesso del lotto mappale, composto da: Abitazioni al Piano Terra (sub 1) e (sub 2 non in esecuzione) al Piano Primo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Fontanafredda, Via G.G. Lirutti n.46/A - Stato

Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietà 1/1, foglio 13, particella 1573, subalterno 1, scheda catastale 841/A del 01/03/1988, indirizzo Vicolo Fratte n. 7 , piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 120 m² Totale: esluse aree scoperte**: 120 m², rendita € 226,21

Derivante da: - Atto del 28/01/2011 Pubblico ufficiale Garlatti Vera Sede Sacile (PN) Repertorio n. 13208 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 1611.1/2011 Reparto PI di Pordenone in atti dal 11/02/2011. - Variazione del 15/07/2014 Pratica n. PN0066770 in atti dal 15/07/2014 " G.A.F. codifica piano incoerente" (n. 11433.1/2014). - Variazione del 09/11/2015



- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non definiti. Trattasi di un fabbricato residenziale bifamiliare (subb. 1 e 2) con annesso accessorio (sub. 3) esclusivo del sub. 2 in distaccato corpo di fabbrica e corte comune (sub. 4)

Confini: L'area di sedime e pertinenza condominiale confina con i mappali 1571, 1572, 1574, 1576 e 1569, salvi se altri. L'appartamento confina su tutti i lati con i muri perimetrali, salvi se altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di opere edili e strutturali non autorizzate con demolizione di pareti portanti e no e non corrispondenza di foro finestra parete est, nel locale cucina in scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: **DOCFA**

Descrizione delle opere da sanare: **Aggiornamento Catastale**

Aggiornamento Catastale tramite DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: vedi specifiche in *Relazione Descrittiva*

Per quanto sopra **NON** si dichiara la **conformità catastale**, da aggiornare

Note generali: vedi specifiche in *Relazione Descrittiva*

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona di prima periferia del Comune di Polcenigo in Località Coltura, con insediamenti residenziali in numero limitato e di basso respiro volumetrico, a carattere prettamente mono/bifamiliare ed a cortina, in una zona territoriale prevalentemente a carattere residenziale-agricolo con limitate possibilità espansive ma buona potenzialità di infrastrutture viabilistiche, data la immediata vicinanza con l'arteria stradale a nome Pedemontana Occidentale (SP29) di collegamento est-ovest tra i vicini abitati di Budoia-Dardago e Caneva.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: POLCENIGO.

Attrazioni paesaggistiche: Sorgenti del Livenza - Gorgazzo - Parco Rurale di San Floriano.

Attrazioni storiche: Castello di Polcenigo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] / . contro Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Vera Garlatti di Sacile in data 28/01/2011 ai nn. 13210/4046; Registrato a Pordenone in data 10/02/2011 ai nn. 1720/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2011 ai nn. 2251/352; Importo ipoteca: € 192.000,00; Importo capitale: € 96.000,00; Note: Cancellazione a cura della procedure con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/02/2024 ai nn. 290 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/03/2024 ai nn. 3822/2952; Cancellazione a cura della procedure con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento in corso di ristrutturazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: NON ESEGUITIBILE - come da Appendice A punto G del DM 26/06/2015 linee guida APE 2015

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno. **proprietario/i ante ventennio al 13/08/1974** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario Briganti di Polcenigo, in data 25/08/1967, ai nn. 8674/332; registrato a Sacile, in data 11/09/1967, ai nn. 1326; trascritto a Udine, in data 16/09/1967, ai nn. 19884/17862.

Note: con il qual [REDACTED] andeva a [REDACTED] che acquistavano l'immobile identificato nel Comune di Polcenigo al Catasto Terreni Fg. 13 mapp. 1573 (ex nn. 1573/A-1574/A-1672/A-1575/A) di are 8.00.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, proprietaria per la quota di 3/6 e usufruttuaria per la quota di 1/6 sulla quota degli altri comproprietari, **proprietario/i ante ventennio al 28/01/2011** . In forza di denuncia di successione - Nota



di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:
NO, esiste atto dispositivo per trascrivere l'accettazione tacita di eredità: atto di compravendita in data 28 gennaio 2011 rep. 13208/4044 Notaio Vera Garlatti di Sacile, trascritto a Pordenone l'11 febbraio 2011 ai nn. 2249/1611.; registrato a Milano, in data , ai nn. 50/75; trascritto a Pordenone, in data 07/10/1975, ai nn. 6402/5711.

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 13 agosto 1974, denuncia registrata a Milano n. 50 vol. 75, trascritta a Pordenone il 7 ottobre 1975 ai nn. 6402/5711, il de cuius era proprietario della quota di 1/2 dell'immobile identificato nel Comune di Polcenigo al Catasto Terreni Fg. 13 mapp. 1573 di are 8.00, eredità devoluta per legge ai figli [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà gravata dall'usufrutto parziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] * Tipo mappale del 2 settembre 1988 n. 4244.1/1988: Catasto Terreni il Fg. 13 mapp. 1573 di are 8.00 veniva variato di qualità a ente urbano. * Variazione dell'1 marzo 1988 frazionamento (n. 841A/1988): Catasto Fabbricati soppressione Fg. 13 mapp. 1573 e costituzione di Fg. 13 mapp. 1573 sub 1 e altri non oggetto di visura.

Titolare/Proprietario: proprietario dal 28/01/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vera Garlatti di Sacile, in data 28/01/2011, ai nn. 13208/4044; trascritto a Pordenone, in data 11/02/2011, ai nn. 2249/1611.

Note: con il quale [REDACTED] vendevano a [REDACTED] che acquistava l'immobile identificato nel Comune di Polcenigo – Catasto Fabbricati Fg. 13 mapp. 1573 sub. 1. Si segnala inoltre che nell'atto di compravendita in data 28 gennaio 2011 rep. 13208/4044 Notaio Vera Garlatti di Sacile, trascritto a Pordenone l'11 febbraio 2011 ai nn. 2249/1611, le quote dei venditori sono errate e precisamente è indicato [REDACTED] per la quota di 6/9 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno invece di [REDACTED] per la quota di 9/18 di piena proprietà e usufrutto per la quota di 3/18, [REDACTED] per la quota di 2/18 di piena proprietà e per la quota di 1/18 di nuda proprietà ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale)

RIFERITE ALL'IMMOBILE in E.I. (Mapp. 1573 - sub 1) - vedi specifiche in All.to 6

- Licenza Edilizia per Fabbricato originario n° 60 del 30.08.1968 con Agibilità rilasciata il 14.10.1971
- Concessione Edilizia per Ampliamento fabbricato n° 20 del 08.05.1984 - Prat. 249 - Prot. 2171
- Concessione Edilizia in Sanatoria per Innalzamento al piano di campagna e destinazione di alcuni vani n° 87 - Prot. 2386 - Condono n° 197 del 25.03.1986 rilasciata il 12.10.1989

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Opere di Ristrutturazione Edilizia/Strutturale ed Opere Interne senza le dovute Autorizzazioni

Regolarizzabili mediante:

Pratiche Edilizie a titolo SCIA e SCA

Descrizione delle opere da sanare:

demolizioni e ricostruzioni murarie compreso strutture verticali portanti

Pratiche SCIA e SCA con relativi progetti più Sanzioni e Diritti Comunali: € 6.500,00

Oneri Totali: € 6.500,00

Note: Vedi Specifiche nella Relazione "descrittiva".

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

Note: Vedi specifiche nella parte "descrizione" di *Relazione*



7.2

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTE n° 26 - DCC n° 48 del 26.11.2015
Zona omogenea:	Art. 37 - Zona E4 - Aree agricole ricadenti negli ambiti di interesse paesaggistico storico Art. 41 - Zona E4 - Agricolo Paesaggistica
Norme tecniche di attuazione:	Stessi Riferimenti di VARIANTE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	VARIANTE n° 26 - DCC n° 02 del 30.03.2015
Zona omogenea:	Art. 37 - Zona E4 - Aree agricole ricadenti negli ambiti di interesse paesaggistico storico Art. 41 - Zona E4 - Agricolo Paesaggistica
Norme tecniche di attuazione:	Stessi Riferimenti di VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste partuzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,02 mc./mq.
Rapporto di copertura:	NON SPECIFICATO
Altezza massima ammessa:	ml 8,00
Volume massimo ammesso:	NON SPECIFICATO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche in All.to 2 - NTA

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento in corso di ristrutturazione**

U.N.1 - Comune di Polcenigo - Località *Coltura*, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **38**:

I1 - **Immobile** in oggetto di **E.I. n° 44/24** (sub 1) insistente al *Piano Terra* di un **fabbricato** a tipologia abitativa *bifamiliare verticale*, costituito da 2 *livelli*: *Piano Terra* e *Piano Primo*, insistente nel map-pale 1573, posizionato orizzontalmente con direzione *est-ovest* ed in quasi perfetta centralità dello stesso, comprendente due generose superfici scoperte a titolo di *corte comune* (anche sub 4) desti-nate a *giardino* e *terreno* rispettivamente sulla parte *sud* e sulla parte *nord*, con accesso *pedonale* e *meccanico* da una stradina in *terra* interna al lotto stesso (foto **07-08**) ed ai due sottostanti mappali a *sud*, 1574 ed 1673, collegata con la pubblica via in *asfalto* a nome *Vicolo Fratte* (foto **05-06**) che a sua volta si collega (foto **03-04**) alla pubblica *Via Coltura*. L' **Immobile n° 1** in **Esecuzione** si riconduce ad una tipologia architettonica tipica della zona pedemontana, di semplici e basilari stilemi e tipologie abitative, a seguito di una edificazione originaria (vedi All.to **6**) della fine degli anni '60, adeguata e consona del periodo al limitato contesto urbano limitrofo (aree agricolo-paesaggistiche ed unità abitative singole) e con una volumetria generale consona per una costruzione *bifamiliare*, senza pretese nella sua presenza formale e con accesso poco distante dalla viabilità urbana (*via Col-tura*) di collegamento alla strada extraurbana secondaria di *Pedemontana Occidentale* (anche **SP29**) *est-ovest Montereale-Caneva-Cordignano*.

Nonostante la **vetustà** dell'intero *fabbricato* ed i lavori di **ristrutturazione edilizia** relativi al *Piano Terra*, iniziati nel 2015 (dichiarazione dell'inquilino occupante il *Piano Primo*) ma **interrotti, mai portati a termine** (vedi All.to **3**) e **privi delle dovute autorizzazioni**, solo l'*unità abitativa* al *Piano Primo* (anche sub 2 - **non in Esecuzione**) è stata oggetto di un intervento manutentivo recente e ri-qualificante ma solo per **opere interne e serramenti**.

PREMESSA - Si ritiene importante, prima di esporre l'**Immobile n° 1** in **Esecuzione**, precisare che le descrizioni a seguire riguardano lo *stato di fatto* dei luoghi e locali, *abitativi* ed *accessori* che at-tualmente ed a seguito delle rilevanze da *sopralluogo* più *planimetrie catastali* ed *Accesso Agli Atti* del Comune di *Polcenigo*, non gode della **conformità catastale** (vedi successive specifiche) a seguito di riscontro con l'*accastastamento* in essere (in data 01.03.1988) risultante diverso per tutta la parte della *zona giorno* (cucina, pranzo, magazzino, lavanderia e C.T e la non corrispondenza della foro-metria sul prospetto est) in quanto sullo stesso sono stati realizzati degli *importanti interventi edilizi* (demolizioni e ricostruzioni murarie compreso **strutture verticali portanti**) privi di relativi progetti ed autorizzazioni, che dovranno essere oggetto di relativo **aggiornamento** visto che le stesse **mod-ificano la consistenza catastale**; con l'aggiunta, in merito alla *parte edilizia* senza conformità e sen-za la nuova **Agibilità/Abitabilità** (mai richiesta post opere edili) di una **pratica edilizia in sanatoria** tramite **SCIA** (Segnalazione certificata di INIZIO ATTIVITÀ) e successiva **SCA** (Segnalazione certificata di ABITABILITÀ) relative alle opere da SANARE descritte a seguire e comprensive di progetto strut-

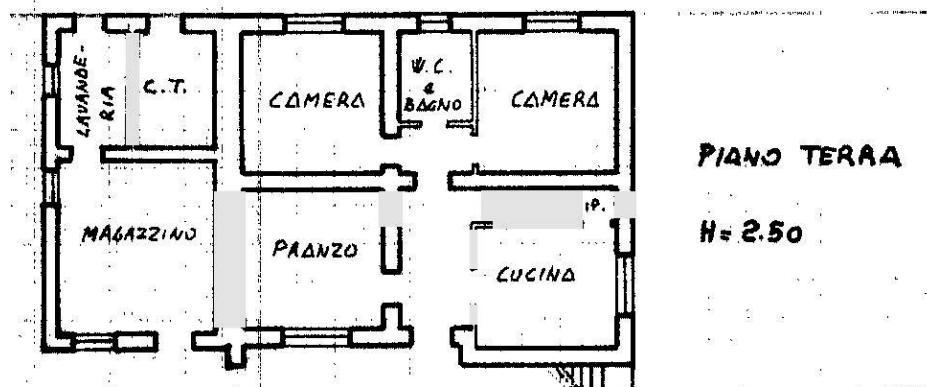
turale e relativo collaudo statico, computando tutti gli oneri progettuali e sanzionatori, pari ad un importo complessivo di circa € 7.000,00 suddivisi nelle seguenti voci:

A) - AGGIORNAMENTO CATASTALE	presunti - € 500,00
B) - SCIA+SCA (spese amministrative) Comune di Polcenigo (€ 1.000,00 di Sanzione Amministrativa + € 80 per Diritti di Segreteria) (€ 50 per Diritti di Segreteria per Agibilità/Abitabilità)	presunti - € 1.130,00
C) - AUTORIZZAZIONE allo scarico+allacciamento IdroGea	presunti - € 370,00
D) - ONORARIO PRATICHE SCIA+SCA+Prg.Strutt./Cert.Imp.ti	presunti - € 5.000,00

	totale - € 7.000,00

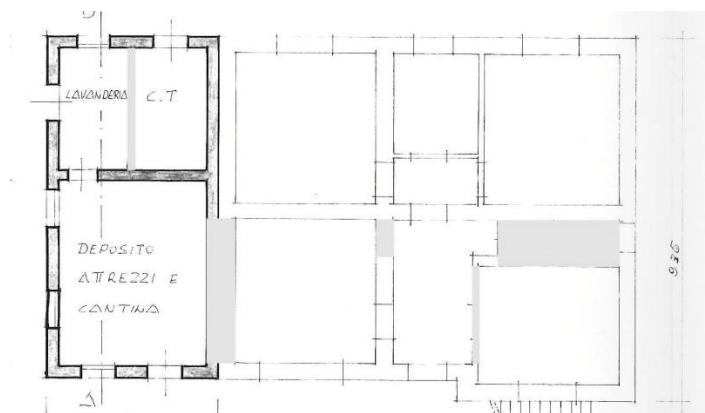
Specifiche delle opere oggetto di **Aggiornamento Catastale (1)** e **SCIA+SCA (2)** relative all'**Immobile n° 1 in Esecuzione** a titolo abitazione (anche sub 1):

(1)



Sub 1 - PIANO TERRA

(2)



Sub 1 - PIANO TERRA

DEMOLIZIONI

La successiva descrizione dell'immobile *rappresenta quindi solo lo stato dei luoghi così come rilevati, fotografati ed in uso da parte della proprietà (sub 1).*

* * * *



Il *fabbricato* (foto da **08** a **10** da **13** a **16** e da **18** a **20**) contenente l'**Immobile n° 1** (anche sub 1) è formato da un unico blocco *abitativo* a tipologia *bifamiliare verticale*, suddiviso tra il **sub 1** al *Piano Terra* ed il **sub 2 (non in Esecuzione)** al *Piano Primo*.

Lineare e semplice nella sua geometria e volumetria riferita al **primo** dei **2 piani** fuori terra, raggiungibile da uno spazio esterno (anche *corte comune* sub **4**) esposto a *sud* ed adibito a *giardino* con accessi *pedonale* e *meccanico* direttamente da una strada in terra battuta collegata con la pubblica via in *asfalto* a nome *Vicolo Fratte* che a sua volta si collega alla pubblica *Via Coltura* ed il **secondo** (*Piano Primo - sub 2*) solo da una *rampa scala esterna* all'abitazione (**Part. 1 foto 19** e foto **20**) visto che quella interna è stata **demolita** (**Part. 1 foto 30-31** e **Part. 2 foto 32**) con la chiusura di parte del **solaio**.

L'architettura del *fabbricato* è riferibile ad un contesto di semplice e tipica "presenza", con un'architettura similare alle limitrofe edilizie del tempo con caratteristiche architettoniche della pedemontana friulana. L'epoca del progetto di *edificazione dell'edificio* è della fine degli anni '60 (30.10.1968 e relativa *Agibilità* del 14.10.1971) con un successivo intervento intorno agli anni '80 (progetto di ampliamento del 08.05.1984) ed un ulteriore intervento, in SANATORIA, nel 1986 (ad esso riferito e di cui alla *documentazione catastale* attuale - All.to **2**) licenziato con **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 87 e Condonio n° 197** del **25.03.1986** rilasciata in data **12.10.1989** senza *Agibilità* per poi subire, nel 2015, l'intervento edilizio strutturale interrotto e mai terminato mancante di nuova *Agibilità/Abitabilità* ed oggetto a cui si riferisce la pratica **SCIA+SCA** di cui in premessa.

La sua composizione strutturale, riscontrata in sede di sopralluogo e risalente ai riferimenti dell'unico *progetto licenziato* (All.to **6**) e del relativo *accatastamento* (All.to **2**) è formata da strutture orizzontali (solai) in *latero-cemento* e verticali (murature portanti) in pietra e sassi per le murature perimetrali e di normali tramezze in *laterizio* per le pareti divisorie interne con tutti i *cordoli di raccordo* in C.A.. Il tutto da **verificare** e **collaudare** in riferimento alla **normativa antisismica vigente** riferita alla **Classificazione Regionale di ZONA** del Comune di **Polcenigo** corrispondente a: **ZONA 2 ex S9.**

L'**Immobile n° 1**, occupante il *Piano Terra* del *fabbricato* e con *destinazione edilizia* ad **appartamento** (numero civico 7) è **attualmente** composto da 5 ambiti: **ingresso-cucina, pranzo-soggiorno** (stile openspace) e **pluriuso** in *zona giorno* e **2 camere** di dimensioni generose ma **inferiori ai 14mq** previsti come **minimo** per camere a **2L/matrimoniali**, con in mezzo il **bagno** in *zona notte*, corrispondenti ai **7 vani** riportati (vedi All.to **2**) in *visura catastale attuale*. E' identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **13** mapp. **1573 sub 1**, con la categoria **A3** corrispondente ad *abitazione di tipo economico* sito in *Via Pedemontana 18*. Detta definizione catastale trova reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to **2**) **VARIANTE n° 26 - Adozione con DCC n° 02** del **30.03.2015** ed **Approvazione con DCC n° 48** del **26.11.2015**, è corrispondente a:



Art. 37 - Zona E4 - Aree agricole ricadenti negli ambiti di interesse paesaggistico storico**Art. 41 - Zona E4 - Agricolo Paesaggistica.**

L'Unità Immobiliare con tipologia abitativa ad **appartamento**, è collocata al *Piano Terra*, con affacci verso tutti e 4 i *punti cardinali* relativi al *corpo di fabbrica*, che insiste nella parte *centrale* de lotto-mappale 1573, con forma rettangolare e con i suoi originari *locali accessori* (*magazzino, lavanderia e C.T.*) nella parte *est*.

La tipologia architettonico-costitutiva dell'*Unità Abitativa (immobile n° 1 in E.I.)* dei vani visionati è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale di semplice livello architettonico con però, in riferimento alle murature, finiture ed arredi, uno **stato di fatto** non vivibile in quanto e data l'interruzione dei lavori di ristrutturazione, al **GREZZO** (foto da **23** a **38**) ma con uno sviluppo geometrico assolutamente regolare e consono per qualunque tipo di arredo proponibile una volta ripresi e terminati i lavori edili. L'appartamento in oggetto, ovviamente, **non è allacciato** alle reti di ACQUEDOTTO, FOGNATURA ed ENEL mentre per il GAS c'è un *serbatoio GPL* *interrato* collocato nella parte *nord* del mappale retrostante il fabbricato (**Part. 2 foto 17 e Part. 3 foto 18**) attento a garantire il *riscaldamento ambiente e fiamme cucina solo all'abitazione* (sub **2 - non in esecuzione**) posta al *Piano Primo*. Lo stesso in relazione agli impianti: *elettrico, riscaldamento e idro-sanitario non presenti e/o funzionanti*. Tutti i vani sono dotati di originario impianto di *illuminazione* ma **non funzionante**. L'impianto di **riscaldamento** è **inesistente** così come i corpi radianti. La **produzione d'acqua calda** è anch'essa **inesistente**. I serramenti presenti nella originaria *zona giorno* sono tutti a filo interno, in *LEGNO*, dotati di apertura ad *anta* e *doppio vetro termopan*, più oscuranti in *TAPPARELLE PLASTICHE*. Mentre i serramenti presenti nella originaria *zona accessoria* (*magazzino, lavanderia e C.T.*) sono tutti a filo interno, in *ALLUMINIO*, dotati di apertura ad *anta* e *doppio vetro termopan*, più oscuranti in *TAPPARELLE PLASTICHE*. La pavimentazione di tutta la superficie è anch'essa **inesistente**.

N.B. - vista la **impraticabilità** dell'abitazione ed il suo stato al **grezzo** non si è redatto l'**Attestato di Prestazione Energetica - APE**. (vedi All.to **7**)

L'**immobile** in esecuzione (vedi *elaborato planimetrico e planimetrie* in All.to **2**) confina: a **nord, est, sud ed ovest** con altre proprietà. L'immobile (vedi *planimetria catastale* in All.to **2** e foto in All.to **3**) è composto dai seguenti ambiti: la *zona giorno* ed i suoi vani **ingresso-disimpegno, cucina, pranzo-soggiorno** più sul lato sx (verso ovest) i suoi *locali accessori* a **magazzino, lavanderia e C.T.**; con nel lato *nord-est* la *zona notte* ed i suoi vani composti da n° 2 **camere** con in mezzo il **bagno**, tutti con accesso dal **disimpegno-distribuzione**.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** dotato di accessi *pedonale* e *meccanico* dalla stradina in *terra battuta*, collegata all'*asfaltato* e pubblico *Vicolo Fratte* (foto da **05** a **08**) e di generosi spazi esterni a *sud* e *nord* (foto **11-12** e da **15** a **17**) a *giardino* da dove, in ordine ripreso nella *documentazione fotografica* (All.to **3**) si accede all'Immobile in Esecuzione a titolo *abitazione*, così illustrati:



dagli spazi scoperti destinati a *giardino* prima citati, quello esposto a sud (foto 11-12) garantisce l'accesso ad entrambi gli immobili (P.T. e P.1°) ma solo dall'esterno (**Part. 2-3 foto 19-20 e foto 21-22**) e per quello al *Piano 1°* (**Part. 1 foto 19-20**) solo dalla scala esterna. All'*Unità Abitativa* in Esecuzione posta al *Piano Terra* vi si può accedere sia dal suo originario ingresso (**Part. 2 foto 19-20-21**) sia ed a seguito dei lavori di ristrutturazione iniziati, mai finiti e non autorizzati di cui in PREMESSA , dall'originario accesso del vano *magazzino* (**Part. 3 foto 19-20-22**) dal quale si entra nell'attuale ambito ad *openspace* che comprende il vano *magazzino* ed il vano *pranzo* (foto 23-26-27-28) dal quale, verso *nord*, si accede agli originari vani *lavanderia* e C.T. ora *pluriuso* (foto 24-25) per poi proseguire verso *est* e la restante parte della *zona giorno*, trovando il vano *ingresso-cucina* (foto da 29 a 32) dal quale si accede alla *zona notte* con il suo disimpegno (foto 33) che permette l'accesso al primo vano *camera* (foto 34-35) al centrale vano *bagno* (foto 36) ed al secondo ed ultimo (foto 37-38) vano *camera*.

L'*abitazione* (*sub 1 - Immobile n° 1 in E.I.*) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti *l'immobile in esecuzione*, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to 2) e del *Progetto Edilizio Architettonico* (vedi All.to 6) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate **NON CONFORMI** in riferimento alle **opere di ristrutturazione edilizia eseguite e mai terminate non autorizzate** per il documento *CATASTALE*, da **AGGIORNARE** e **NON CONFORMI** per la stessa natura più la **non corrispondenza della forometria** del vano *cucina* per quello *EDILIZIO-URBANISTICO*, da **SANARE**, rimandando a quanto precisato in PREMESSA di questa *Relazione descrittiva*.

Le **quote** in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, **sono corrispondenti** alla sola *scheda catastale* (seppur da aggiornare - vedi All.to 2) in quanto ogni riferimento alla parte *edilizia* non può essere corrispondente viste le **opere realizzate senza un progetto edilizio più strutturale e senza le successive licenza di costruzione e relativa nuova Agibilità/Abitabilità**.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,00**

E' posto al piano: **Terra**

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015 - ma con opere edili non autorizzate ed al momento interrotte

L'unità immobiliare è identificata in **Vicolo Fratte 7;**

ha un'altezza utile interna di circa m **2,50**

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. Nessuno



Stato di manutenzione generale: **mediocre** (visto il fermo lavori edili al grezzo)

Condizioni generali dell'immobile: Vedi specifiche nella parte "descrizione" in Relazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati per le abitazioni di tipo economico - normale stato conservativo (€ 500,00 min - € 700,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2024 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Polcenigo, ridotto del 40% pari ad € **300,00**, viste le contingenze economico-immobiliari, lo **stato di fatto al Piano Terra** dell'immobile a tipologia **bifamiliare verticale**, al **grezzo** per lavori di ristrutturazione interrotti e non finiti con l'**obbligo** di pratica in **SANATORIA** per opere edilizie e strutturali eseguite senza le dovute autorizzazioni più relativo aggiornamento catastale pur tenendo conto dell'ampia superficie esposta a sud dell'area scoperta, nonché corte comune, anche sub 4.

Destinazione	Parametro sup linda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 – abitazione Comune di Polcenigo FG 13 mapp. 1573 - sub 1 (A3/abitazione di tipo economico) PT	134	1,00	134,00	€ 300,00
134,00				

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Polcenigo - Località Coltura

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **abitazione**

Superficie di riferimento: **Lorda**

Stato conservativo: **Scadente**

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Polcenigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2024 - Semestre 1;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

Tipologia: abitazioni di tipo economico,

stato conservativo: normale,

valori mercato: min. €/mq 500,00 - max €/mq 700,00

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento in corso di ristrutturazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **40.200,00**.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<i>U.N.1 - /1 - abitazione Comune di Polcenigo FG 13 mapp. 1573 - sub 1 (A3/abitazione di tipo economico) PT</i>	134,00	€ 300,00	€ 40.200,00
<i>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</i>			
Valore corpo		€ 40.200,00	
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in Abitazione di tipo economico corso di ristrutturazione [A3]		134,00	€ 40.200,00	€ 40.200,00



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%)	€ 6.030,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 27.170,00**

8.5 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA di REGISTRO

Data generazione:
04-02-2025 15:02:55

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli

