

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Abitazione A/7 - fg 19 p.496 sub 3**

L'abitazione pignorata si trova in Via Vallares n°13. Trattasi di fabbricato di Categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini) a due piani fuori terra con finiture di pregio, terrazza esterna al primo piano, un'ampia tettoia al piano terra, aperta su tre lati, contigua all'edificio, ed un giardino. Il compendio pignorato risulta in buono stato di manutenzione, ed è situato in zona semiperiferica, con accesso da via Vallares. L'ingresso è agevole ed avviene da stradina privata asfaltata, attraverso un cancello posto al lato nord della proprietà, che permette di accedere anche con mezzi a motore, nella proprietà stessa e nell'ampia tettoia aperta su tre lati.

L'area scoperta di pertinenza è delimitata, su tre lati, parte da muretto in cemento (quest'ultimo sovrastato da rete metallica a ovest) e parte da rete metallica e siepe; sul lato sud dell'area è recintata da rete metallica e siepe. Sul lato nord l'edificio si appoggia a fabbricato non eseguito di altrui proprietà; come già precedentemente descritto, qui è presente il cancello di accesso alla proprietà.

L'area verde a sud ospita un prato polifita con alcune essenze arboree ornamentali e un pozzo; sono inoltre presenti due aiuole con arbusti ornamentali in adiacenza all'abitazione, lungo il lato ovest della stessa. La rimanente parte dell'area scoperta è pavimentata con blocchetti in cemento.

A nord-est della proprietà si trova anche un caminetto esterno in muratura che poggia sull'abitazione, con zona barbecue, a cui si accede dal giardino e anche dall'entrata secondaria posta a est dell'abitazione, in corrispondenza del vano uso cucina. Esiste inoltre un'altra entrata secondaria verso la tettoia, sul lato sud dell'abitazione, in corrispondenza del locale lavanderia. Alcune finestre del piano terra sono dotate di inferriate, così come la finestra del vano scale al primo piano.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dell'abitazione, secondo quanto riportato nei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Decimo, (pratica edilizia n. 716 del 24/01/1980 e 10/03/1980, intestata, come primo richiedente, alla [REDAZIONE]) risulta quanto segue: fondazioni continue in getto di calcestruzzo armato, strutture portanti verticali realizzate con pilastri in getto di calcestruzzo e bimattoni pesanti; strutture orizzontali realizzate in travi di cemento armato e solai di tipo latero cementizio con cordolature in getto di calcestruzzo armato, rampe di scale eseguite in opera con getto di cemento armato; tetto del tipo a vespaio a padiglione con manto di copertura in tegole portoghesi, canne fumarie del tipo Vibralit prefabbricate.

Nell'allegato n°42-Dom conc edil prot 11360-09-09-95 alla presente relazione, a firma del geom. Zadro Maurizio, vengono descritte le caratteristiche costruttive della tettoia aperta su tre lati posta a sud dell'abitazione: fondazioni continue in getto di calcestruzzo armato, pilastri in cemento armato, tetto con orditura portante e di distribuzione in travi di abete e tamponamento in perline di abete, manto di copertura in tegole portoghesi, pavimentazione in betonelle autobloccanti su letto di sabbia.

Al piano terra l'abitazione è composta da un ingresso, che conduce a tutte le stanze del medesimo piano, nel quale si trova anche il vano scale di accesso al primo piano e in cui è collocato il contatore elettrico. Al piano terra si trovano i seguenti vani: ripostiglio, taverna, cucina, stanza adibita a soggiorno, lavanderia, centrale termica e piccolo bagno di servizio. I pavimenti sono prevalentemente in cotto e parte in gres. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori a parete e la caldaia, ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata, è posizionata nel vano centrale termica all'interno dell'edificio; non è stata resa disponibile da parte degli esecutari la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, né il libretto di controllo della caldaia e altra documentazione utile per la redazione dell'A.P.E.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico ed idrico, di cui però non si trovano i certificati di conformità. Internamente il fabbricato si presenta in buone condizioni strutturali e di manutenzione, anche se si rilevano due piccole infiltrazioni di umidità: una nel muro est della taverna a piano terra, in corrispondenza del limitrofo locale ad uso centrale termica e una nella centrale termica sul muro a nord.

Al primo piano si accede dall'unico vano scale della casa, piastrellato in cotto; tale piano è composto da un

atrio-disimpegno (da cui si accede a tutti gli altri vani e nel quale è presente anche la porta di accesso alla terrazza esterna), un ampio soggiorno, due vani comunicanti (ex cucinino e pranzo) attualmente adibiti a guardaroba e ripostiglio, un corridoio-disimpegno, tre camere da letto e due bagni: il primo, di dimensioni ridotte, (con WC, lavandino e doccia), con accesso dall'atrio-disimpegno del vano scale e il secondo, all'interno del piano, in prossimità delle tre camere succitate, completo di vasca, lavandino, WC e bidet; entrambi i bagni presentano pareti in prevalenza piastrellate. La maggior parte dei pavimenti è realizzata in piastrelle di ceramica e ceramica porcellanata, mentre nelle camere è presente parquet in legno. Gli infissi interni della casa sono prevalentemente in legno e vetrocamera, quelli esterni sono costituiti da scuri in legno a due ante. Le porte interne sono per la maggior parte in legno tamburato, mentre quelle degli ingressi secondari in alluminio e vetro, così come le finestre dei locali di servizio e della cucina; la porta del locale centrale termica e WC è in lamiera metallica.

L'abitazione risulta completamente arredata ed è abitata dagli esecutati.

Le irregolarità catastali ed edilizie riscontrate sono riportate nelle apposite sezioni del Lotto 1 nella presente relazione.

V. Allegato n°2-Planimetria fg 19 p 496 sub 3

V. Allegato n°6-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 19 p 496

V. Allegato n°45-Localizzazione GIS lotti 1-2-3-4-5

V. Allegato n°46-Fotografie esterni Lotto 1

V. Allegato n°47-Fotografie interni Lotto 1-Piano terra

V. Allegato n°48-Fotografie interni Lotto 1-Piano primo

V. Allegato n°56-Verbale sopralluogo 20-09-19

V. Allegato n°58-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 19 p 496 sub 3

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **335,00**

E' posto al piano: T-1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13;

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la particella 496 sub 3 esiste area scoperta esterna.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita; Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Decimo (PN); Borsini FIAIP e FIMAA.

8.2 Valutazione corpi:**A - Abitazione A/7 - fg 19 p.496 sub 3. Abitazione in villini [A7]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo	Quota eseguita %	Valore quota eseguita
PIANO TERRA-Abitazione	superficie lorda	130	1	130	€ 800,00	€ 104.000,00	100%	€ 104.000,00
Porticato	superficie lorda	15	0,3	4,5	€ 800,00	€ 3.600,00	100%	€ 3.600,00
Tettoia	superficie lorda	45	0,5	22,5	€ 800,00	€ 18.000,00	100%	€ 18.000,00
PIANO PRIMO-Abitazione	superficie lorda	120	1	120	€ 800,00	€ 96.000,00	100%	€ 96.000,00
Terrazza	superficie lorda	25	0,3	7,5	€ 800,00	€ 6.000,00	100%	€ 6.000,00
Area scoperta	sup esterna lorda					€ 22.760,00	100%	€ 22.760,00
Totale		335		284,5		€ 250.360,00		€ 250.360,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione A/7 - fg 19 p.496 sub 3	Abitazione in villini [A7]	284,50	€ 250.360,00	€ 250.360,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15 %, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 37.554,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 208.806,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 205.000,00

Lotto: 002 - Abitazione A/4 - fg 22 p.12

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

Per la particella 12 del fg 22 si evidenzia quanto riportato al punto 6) "Osservazioni e conclusioni" della certificazione notarile agli atti, datata 02/05/2019 del Notaio Menazzi Giovanna di Udine, aggiornata al 12/04/2019: "...in base alle ispezioni degli Uffici del Territorio risulta rispettato, nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita in morte di: - [REDACTED]

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione A/4 - fg 22 p.12.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Santa Croce 130-Azzano Decimo (PN)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 12, indirizzo Via Santa Croce 130, piano T-1-2, Comune Azzano Decimo (PN), categoria A/4 Abitazione di tipo popolare, classe 1, consistenza 9 vani, superficie m² 200, rendita € 339,31

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 24/02/1997 in atti dal 24/02/1997 - Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n.C00335.1/1997) - Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94);
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/12/2008 protocollo n.PN0070146 in atti dal 02/04/2009 - Registrazione: US - Sede: Pordenone - Volume 1086 n. 76 del 26/03/2009 successione di Zanette Paolo (n.2562.1/2009);
- Rettifica di intestazione all'attualità del 27/12/2008 protocollo n.PN0081046 in atti dal 22/04/2010 - Registrazione: succ. Zanette Paolo IST URP 79780/10 (n.3682.1/2010);
- Rettifica di intestazione all'attualità del 29/01/2009 protocollo n.PN0019287 in atti dal 29/01/2009 - Registrazione: n.674.1/2009;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94).

Confini LOTTO 2: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 10, 8, 209, 13, 438 del foglio 22.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

PIANO TERRA: Rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, nei vani pranzo e cucina, il muro che divide i due locali è stato in parte demolito per ampliare l'accesso alla cucina, creando di fatto quasi un unico vano. Inoltre, nel vano "pranzo" sulla parete nord non sono presenti le due finestre indicate in planimetria. Per quanto riguarda gli annessi rustici, nel vano esterno uso pollaio, sulla parete nord, sono state riscontrate due finestre che non risultano invece nella planimetria depositata a Catasto; inoltre, rispetto alla planimetria catastale, si rileva che la "tettoia" posta sul retro dell'edificio è stata rimossa e il muro a nord è stato in parte demolito. Il locale "porcile" presenta due piccole luci nella parete ovest e altre due nella parete a sud, diversamente dalla planimetria depositata a Catasto.

PIANO PRIMO: Nel vano "camera" posto a nord non sono presenti le due finestre riportate sulla parete nord della planimetria depositata a Catasto.

Regolarizzabili mediante: Variazione nello stato dell'immobile con procedure PREGEO e DOCFA, aggiornamento della planimetria a Catasto Fabbricati alla situazione reale, ricalcolo di consistenza, superficie e rendita catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedure PREGEO e DOCFA.

Variazione a Catasto Fabbricati dello stato dell'immobile con procedure PREGEO e DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Pordenone

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da figlio degli esecutati e famiglia

Note: In seguito a richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in merito all'esistenza di contratti di locazione per gli immobili esecutati, in data 15/07/2019 l'Ente interpellato ha risposto via PEC che non vi sono contratti vigenti.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di

derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Orazio Greco di Pordenone in data 31/05/2011 ai nn. 4715/3423, iscritta a Pordenone in data 13/06/2011 ai nn. 8733/1581; importo ipoteca: € 210000,00; importo capitale: € 105000,00.

Note: Nella suddetta ipoteca è compreso anche l'Ente Urbano della stessa particella 12.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602/1973), a rogito di in data 18/05/2012 ai nn. 41/9112, iscritta a Pordenone in data 28/05/2012 ai nn. 6777/919; importo ipoteca: € 57557,81; importo capitale: € 115115,62.

Note: Sezione D – Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Comunicazione preventiva: 9176201288000035000, data notifica comunicazione preventiva: 12/04/2012

numero di ruolo:34, anno del ruolo: 2009, codice ente: 3, codice ufficio:16700, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 25/10/2009

numero di ruolo:3000, anno del ruolo: 2009, codice ente: 12354, codice ufficio:000000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 12/10/2009

numero di ruolo:965, anno del ruolo: 2010, codice ente: 12420, codice ufficio:000000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 04/12/2009

numero di ruolo:550010, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 12/02/2010

numero di ruolo: 794, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 03/12/2010

numero di ruolo: 3, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: T17, tipo di ufficio: 7, data esecutorietà: 10/12/2010

numero di ruolo: 1159, anno del ruolo: 2011, codice ente: 7753, codice ufficio: 1, tipo di ufficio: F, data esecutorietà: 31/12/2010

numero di ruolo: 949, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 24/12/2010

numero di ruolo: 550076, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 15/02/2011.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Verona in data 26/04/2013 ai nn. 2152/2013; iscritta a Pordenone in data 14/06/2013 ai nn. 8321/1133; importo ipoteca: € 120000,00; importo capitale: € 98762,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n°602/1973), a rogito di in data 20/03/2015 ai nn. 342/9115, iscritta a Pordenone in data 23/03/2015 ai nn. 3349/500; importo ipoteca: € 226748,98; importo capitale: € 113374,49.

Note: Sezione D – Ulteriori informazioni Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) Comunicazione preventiva: 9176201400000914000, data notifica comunicazione preventiva: 20/11/2014

numero di ruolo: 419, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 28/11/2013

numero di ruolo:250065, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 08/02/2013

numero di ruolo: 250106, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 28/05/2013

numero di ruolo: 250130, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 11/07/2013

numero di ruolo: 250002, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 10/12/2013
 numero di ruolo: 250075, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 11/02/2014
 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 24/09/2013
 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 09/12/2013
 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 21/12/2013
 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2014, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 09/05/2014
 numero di ruolo: 26, anno del ruolo: 2013, codice ente: 3, codice ufficio: 16700, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 10/12/2013.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili, a rogito Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 02/02/2017 al n. 429 trascritto a Pordenone in data 12/04/2017 ai nn. 5021/3450.

Vale anche sull'ente urbano della particella 12 del fg 22.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Udine in data 22/12/2014 ai nn. 3814/2014, iscritta a Pordenone in data 02/03/2018 ai nn. 3424/446; importo ipoteca: € 150000,00; importo capitale: € 111505,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili, a rogito Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/05/2018 al n. 1495 trascritto a Pordenone in data 27/12/2018 ai nn. 19190/13842.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione A/4 - fg 22 p.12

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 05/11/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota pignorata.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note: Non è stato possibile predisporre l'A.P.E. in quanto l'esecutato non ha consegnato la necessaria documentazione.

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 27/12/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gerardo Toscano, in data 20/12/1949, al n. 22602, trascritto a Pordenone, in data 04/01/1950, ai nn. 206/205.

Note: Riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

noveffa deceduta in data 30/03/1966.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/12/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Si evidenzia quanto riportato al punto 6) "Osservazioni e conclusioni" della certificazione notarile agli atti, datata 02/05/2019 del Notaio Menazzi Giovanna di Udine, aggiornata al 12/04/2019: "...in base alle ispezioni degli Uffici del Territorio risulta rispettato, nel ventennio, il principio della continuità delle trascrizioni, fatta eccezione per la mancata trascrizione di accettazione espressa o tacita in morte di: - [REDACTED]

[REDACTED] - a rogito di Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 26/03/2009, ai nn. n.76 volume 1086; trascritto a Pordenone, in data 28/05/2009, ai nn. 7497/4970.

Note: Si precisa che vi è stata rinuncia all'eredità del coniuge del *de cuius* [REDACTED] giusto atto a rogito Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 09/03/2009 rep. n.57266, registrato a Pordenone in data 11/03/2009 al n.2617 atti telematici e pertanto nel patrimonio di [REDACTED] è subentrato il figlio [REDACTED] [REDACTED] che si era riservata il diritto di abitazione ex art. 540 cc. è deceduta in data 28/05/2012.

V. Allegato n°14-Rinuncia all'eredità fg 22 pp 12-32-35

15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Domanda rilascio nulla osta per costruire

Per lavori: Costruzione di un portico attiguo alla stalla.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/05/1950 al n. di prot.

NOTE: V. Allegato n°21-PE 50-59-Dom nulla osta portico 25-05-50

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: Domanda autorizzazione a sopraelevare il fabbricato di un piano ad uso granaio

Per lavori: Sopraelevazione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/1953 al n. di prot.

Rilascio in data 02/05/1953 al n. di prot.

NOTE: V. Allegato n°18-PE 53-72-Dom e autor sopraelev 02-05-53

Numero pratica: Licenza di costruzione n°24

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione di una muretta di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/03/1961 al n. di prot.

NOTE: V. Allegato n°19-PE 61-24-Dom e licenza costr muretto 15-03-61

N.B.: Nell'allegato n°19 è presente anche la domanda per la licenza di costruzione datata 14/03/1961 presentata al Comune di Azzano Decimo (PN) da [REDACTED]

Numero pratica: 233/69

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Ampliamento per un bagno

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/10/1969 al n. di prot. 7676

NOTE: V. Allegato n°20-PE 69-233-Dom e nulla osta ampl bagno 29-10-69

N.B.: Nell'allegato n°20 è presente anche la richiesta di costruzione per opere edili prot 7676 del 21/10/1969 presentata [REDACTED]

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Agli atti dell'ufficio tecnico comunale non si trova alcun documento attestante la costruzione del fabbricato principale, che probabilmente risale agli inizi del secolo scorso. Agli atti dell'ufficio tecnico comunale è presente un progetto dell'edificio risalente al 1953, riguardante l'ampliamento del fabbricato originario (sopraelevazione di un piano ad uso granaio), (v. allegato n°18) e un progetto di ampliamento per un bagno del 1969 (v. allegato n°20).

In base ai suddetti documenti, si riportano le seguenti difformità edilizie:

- Rispetto al progetto di cui all'allegato n°18, al secondo piano in realtà nella soffitta è presente anche un vano a est sul retro dell'edificio, il cui accesso è posto su un piano inferiore di alcuni gradini rispetto al vano principale, mentre sulla parete est del sottotetto una finestra non è stata realizzata e due altre occupano posizioni diverse.
- Nella parte degli annessi rustici ex fienile ed ex stalla, nel progetto di cui all'allegato n°18 sono presenti una finestra al piano terra, che in realtà non risulta neppure in planimetria catastale, e due entrate al primo piano di cui una sola è stata realizzata ma in posizione e forma differenti.
- Ampliamento bagno e cantinetta: rispetto al progetto di cui all'allegato n°20 il bagno posto nel piano intermedio in realtà ha la finestra su diversa parete (a nord-est), l'ante bagno ha una finestra a nord-est mentre in progetto non ne ha. Inoltre l'accesso dall'ante-bagno al bagno è in posizione diversa.
- Nel progetto allegato n°20 si trova un piccolo vano al piano terra, senza finestre, con accesso dalla cantina, che in realtà è stato inglobato nella cucina (quest'ultima non è presente in questo progetto). Risulta in realtà chiuso l'accesso dal vano pranzo alla cantinetta e aperto quello dal vano scale alla cantina. Inoltre in realtà nel vano cantina è presente una finestra che risulta in planimetria catastale ma non in quella di progetto.
- Rispetto alla planimetria di progetto allegato n°20, il muro divisorio tra il vano cucina (che non è presente in questo progetto) e il vano pranzo al piano terra, ha uno sviluppo parziale.
- Al piano primo il progetto allegato n°20 indica la presenza di un piccolo vano, con accesso dalla camera posta a nord; in realtà tale piccolo vano non esiste.
- Dal confronto tra il prospetto nord del progetto (Allegato n°20) e la realtà si rileva che le due finestre al piano terra e le due al primo piano sono state murate.
- Nel progetto di cui all'allegato n°20, al primo piano risulta una porta nel vano scale diretta verso l'esterno, che in realtà è una finestra.
- Rispetto al progetto di cui all'allegato n°21, (domanda costruzione di un portico attiguo alla propria stalla), al piano terra risultano in realtà diverse disposizioni di entrate, la stalla non presenta finestre e si riscontra la presenza del vano uso pollaio.
- Al primo piano il deposito sopra il portico di fatto è esteso anche sopra la sottostante stalla, formando un unico grande locale, mentre in progetto risulta un vano separato più piccolo.
- Il porcile, il pollaio al PT, il corrispondente deposito al piano primo, e il deposito staccato dal fabbricato principale non sono presenti nei progetti (allegati n°18, n°20 e n°21).

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione in Comune di pratica edilizia di sanatoria costituente SCIA in variante al progetto originario, in base all'epoca di realizzazione delle opere.

Spese tecniche di progettazione e di pratica: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo popolare [A4]

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione A/4 - fg 22 p.12**

L'abitazione pignorata si trova in Via Santa Croce al civico 130, identificata in catasto dalla particella 12 del foglio 22. Trattasi di fabbricato di Categoria catastale A/4 (di tipo popolare), a tre piani fuori terra, con annessi rustici e deposito indipendente, il tutto posto in zona periferica, nelle vicinanze dello svincolo dell'uscita di Azzano Decimo dell'autostrada A28. L'abitazione esternamente risulta in discreto stato di manutenzione; gli infissi esterni sono in ante di legno, quelli interni, nella parte abitativa, per la maggior parte in legno con vetrocamera. Nel piano terra la casa è costituita da ingresso, (dal quale si accede a tutte le stanze del piano, e nel quale è presente anche il vano scale che conduce ai piani superiori), soggiorno, vano pranzo e cucina. Dall'ingresso, scendendo alcuni gradini, si accede anche al sottoscala, adibito a ripostiglio, e al vano ad uso cantina.

Dopo aver percorso la prima rampa di scale, si accede al pianerottolo del piano intermedio, che dà accesso a un ante-bagno, ad uso ripostiglio con pavimento in legno lamellare, e da quest'ultimo a un bagno completo, (con vasca, lavandino, WC, bidet), usato anche come lavanderia, rivestito con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa mt 1,5. Poi, salendo una ulteriore rampa di scale, si arriva ad un pianerottolo che dà accesso a due camere da letto.

Nel complesso, la pavimentazione all'interno dell'abitazione è realizzata prevalentemente in legno, sia al piano terreno che al primo piano, ad esclusione del bagno e della scala; i pavimenti del sottoscala e della cantina sono in battuto di cemento.

Salendo l'ultima rampa di scale si accede ai locali della soffitta; la porta di entrata è piuttosto bassa. La prima stanza della soffitta, posta a nord-est, è utilizzata come ripostiglio, mentre lo spazioso piano del sottotetto si trova alcuni gradini più in alto e viene attualmente usato come ripostiglio. I pavimenti sono al grezzo, la struttura portante del tetto è realizzata con travi e assi in legno massiccio, il manto di copertura in tegole di laterizio, il tutto in discreto stato di conservazione.

Gli ulteriori locali che ospitano la centrale termica e WC, si trovano al piano terra, sono contigui alla parte abitativa, con unico accesso dal cortile. Il bagno è composto da doccia, WC e lavandino, con pareti prevalentemente piastrellate; nella centrale termica, usata anche come ripostiglio, è presente una caldaia a metano. La finestra posta nel locale centrale termica e le porte sono realizzate in alluminio e vetro. L'impianto di riscaldamento a gas, all'interno dell'abitazione, è dotato di radiatori a parete e la caldaia è ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata; non è stata resa disponibile da parte dall'esecutato la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, né il libretto di controllo della caldaia e altra documentazione utile per la redazione dell'A.P.E.

L'edificio è dotato di impianto elettrico ed idrico, di cui però non si trovano i certificati di conformità. Nella porzione sud-est del fabbricato sono inoltre presenti alcuni locali rustici facenti parte del corpo unico

di fabbrica pignorato Al piano terra si trova un deposito al grezzo (ex stalla), usato anche come piccola officina, un secondo deposito, aperto sul cortile al lato sud-ovest, con pavimento al grezzo e travi a vista in legno massiccio. In quest'ultimo locale sul lato nord-est si trova l'accesso al vano utilizzato come pollaio, al grezzo, con soffitto in travi e tavolato di legno. In corrispondenza di questi vani, al primo piano si trova due locali di deposito, ai quali si accede solo esternamente, utilizzando una scala a pioli, da una porta scorrevole in materiale plastico.

Il primo locale di deposito (ex fienile) ha pavimento in cemento, tetto realizzato con travi in legno e tavelloni, manto di copertura in tegole ed è attualmente usato come deposito materiali edili; il secondo vano posto a nord-est, costruito in corrispondenza del sottostante pollaio, ha pavimentazione in assi di legno, tetto in travi e orditura in legno, manto di copertura in tegole.

Contiguo al corpo del fabbricato principale c'è il locale ex porcile, al grezzo, posto a sud-est, con accesso indipendente (porta in legno), attualmente usato come deposito di materiali ed attrezzi. Sul lato nord-est dell'edificio si trova un'area recintata ad uso pollaio, in corrispondenza della tettoia riportata nella planimetria depositata in Catasto ma, rispetto a questa, non esiste più la copertura e il muro esterno a nord che la sorreggeva è stato in parte demolito.

Fa parte del compendio pignorato anche il deposito indipendente, posto sud-est e staccato rispetto al fabbricato principale. Trattasi di fabbricato al grezzo, con soffitto in travi di legno massiccio, soprastanti tavelloni e copertura del tetto in tegole marsigliesi; questo piccolo edificio è utilizzato come deposito di materiali vari ed attrezzature. Sul lato sud-est del fabbricato si riscontra la presenza di una tettoia, non riportata in planimetria, poggiante all'edificio stesso, con copertura in mono-panel, struttura in tubi di ferro e rete metallica, usata come deposito di legna da ardere; tale manufatto risulta facilmente rimovibile. Secondo quanto dichiarato dal sig. Zanette Vittorio, l'abitazione pignorata è attualmente occupata dal figlio degli esecutati e dalla sua famiglia.

Le irregolarità catastali ed edilizie riscontrate sono riportate nelle specifiche sezioni del Lotto 2 nella presente relazione.

V. Allegato n°3-Planimetria f 22 p 12

V. Allegato n°8-Estratto mappa Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 12

V. Allegato n°45-Localizzazione GIS lotti 1-2-3-4-5

V. Allegato n°49-Fotografie esterni e annessi rustici Lotto 2

V. Allegato n°50-Fotografie interni Lotto 2

V. Allegato n°56-Verbale sopralluogo 20-09-19

V. Allegato n°59-Visura Azzano Decimo (PN)-fg 22 p 12

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **360,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la particella 12 esiste area scoperta esterna.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Valore di mercato determinato con procedimento sintetico comparativo.

Elenco fonti:

Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone; Banca dati Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate; Rogiti e preliminari di compravendita; Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Decimo (PN); Borsini FIAIP e FIMAA.

16.2 Valutazione corpi:**A - Abitazione A/4 - fg 22 p.12. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo	Quota esecutata %	Valore quota esecutata
PIANO TERRA - Abitazione	superficie lorda	90	1	90	€ 700,00	€ 63.000,00	100%	€ 63.000,00
2 Depositi-pollaio-porcile	superficie lorda	55	0,2	11	€ 700,00	€ 7.700,00	100%	€ 7.700,00
Deposito indipendente	superficie lorda	20	0,25	5	€ 700,00	€ 3.500,00	100%	€ 3.500,00
PIANO PRIMO - Abitazione	superficie lorda	65	1	65	€ 700,00	€ 45.500,00	100%	€ 45.500,00
2 depositi	superficie lorda	65	0,2	13	€ 700,00	€ 9.100,00	100%	€ 9.100,00
SOFFITTA	superficie lorda	65	0,2	13	€ 700,00	€ 9.100,00	100%	€ 9.100,00
Area scoperta	sup esterna lorda					€ 13.790,00	100%	€ 13.790,00
Totale		360		197		€ 151.690,00		€ 151.690,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda m ²	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione A/4 - fg 22 p.12	Abitazione di tipo popolare [A4]	197,00	€ 151.690,00	€ 151.690,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di tra-scrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive (come da disposizioni del G.E.):

€ 22.753,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.500,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 124.436,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 120.000,00

Lotto: 004 - Terreno agricolo

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo fg 21 p.86.

Terreno agricolo sito in prossimità dello svincolo dell'uscita di Azzano Decimo dell'autostrada A28.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] Comune Azzano Decimo (PN), foglio 21, particella 86, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale m² 5260, reddito dominicale: € 59,76, reddito agrario: € 38,03.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 18/12/1984;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/05/1991 - Trascrizione in atti dal 28/04/1993 - Registrazione: UR - Sede: Pordenone - Volume 759 n. 52 del 22/05/1992 (n.6613.1/1992);
- Istrumento (atto pubblico) del 29/06/1999 - Trascrizione in atti dal 16/07/1999 - Repertorio n. 35484 - Rogante: Sperandeo Maria Luisa - Sede: Azzano Decimo - Registrazione: n. 7049.1/1999.

Confini LOTTO 4: da nord, procedendo in senso orario, confina con le particelle 127,128 del foglio 35 del Comune di Fiume Veneto (PN), particelle 1, 304 del foglio 22 e particella 316 del foglio 21 del Comune di Azzano Decimo (PN).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

26.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica

Area urbanistica: Zone territoriali omogenee "E7" AGRICOLE MISTE ed è interessato dal vincolo della fascia di rispetto autostradale.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Pordenone
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In seguito a richiesta presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in merito all'esistenza di contratti di locazione per gli immobili eseguiti, in data 15/07/2019 l'Ente interpellato ha risposto via PEC che non vi sono contratti vigenti.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito Tribunale di Verona in data 26/04/2013 ai nn. 2152/2013, iscritta a Pordenone in data 14/06/2013 ai nn. 8321/1133; importo ipoteca: € 120000,00; importo capitale: € 98762,10.

Note: Vale, tra altre, sulla quota di 1/2 della particella 86 di proprietà di [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n°602/1973), a rogito di [REDACTED] in data 20/03/2015 ai nn. 342/9115, iscritta a Pordenone in data 23/03/2015 ai nn. 3349/500; importo ipoteca: € 226748,98; importo capitale: € 113374,49.

Note: Vale, tra altre, sulla la quota di 1/2 della particella 86 di proprietà di [REDACTED]

Note: Sezione D – Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Comunicazione preventiva: 9176201400000914000, data notifica comunicazione preventiva: 20/11/2014

numero di ruolo: 419, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 28/11/2013

numero di ruolo: 250065, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 08/02/2013

numero di ruolo: 250106, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 28/05/2013

numero di ruolo: 250130, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 11/07/2013

numero di ruolo: 250002, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 10/12/2013

numero di ruolo: 250075, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: TIK, tipo di ufficio: 8, data esecutorietà: 11/02/2014

numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 24/09/2013

numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 09/12/2013

numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 21/12/2013

numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2014, codice ente: 2, codice ufficio: 930000, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 09/05/2014

numero di ruolo: 26, anno del ruolo: 2013, codice ente: 3, codice ufficio: 16700, tipo di ufficio: 0, data esecutorietà: 10/12/2013 .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo, a rogito Tribunale di Udine in data 22/12/2014 ai nn. 3814/2014, iscritta a Pordenone in data 02/03/2018 ai nn. 3424/446; importo ipoteca: € 150000,00; importo capitale: € 111505,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili, a rogito Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/05/2018 al n. 1495 trascritto a Pordenone in data 27/12/2018 ai nn. 19190/13842.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno agricolo fg 21 p.86

Nota: in base alle ispezioni ipotecarie integrative effettuate in data 05/11/2019, non risultano ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla quota pignorata.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 29/06/1999.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romagnoli già di Pordenone, in data 23/06/1971, al n. 17033, trascritto a Pordenone, in data 16/07/1971, ai nn. 17074/14930.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà) [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà) [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà) **proprietari ante ventennio al 29/06/1999.** In forza di denuncia di successione - a rogito Agenzia delle Entrate di Pordenone, in data 22/05/1992, ai nn. Den.52 Vol. 759, trascritta a Pordenone, in data 25/07/1992, ai nn. 8660/6613.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/06/1999 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN), in data 29/06/1999, ai nn. 35484/10940, trascritto a Pordenone, in data 15/07/1999, ai nn. 10043/7049.

Note: V. Allegato n°13-Compravendita fg 21 p 86.

31. PRATICHE EDILIZIE:

31.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo**31.2 Conformità urbanistica****Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n°69 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n°3 del 23/02/2016
Zona omogenea:	Zone territoriali omogenee "E7" AGRICOLE MISTE ed è interessato dal vincolo della fascia di rispetto autostradale.
Norme tecniche di attuazione:	Per ulteriori dettagli V. Allegato n°17-CDU NTA particella 86: Art. 31 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E7": AGRICOLE MISTE 31.1 Individuazione Le zone "E7" sono le parti del territorio comunale escluse dai miglioramenti fondiari, in quanto sono le aree agricole maggiormente compromesse dall'edificazione residenziale sparsa. 31.2 Interventi previsti Sono consentiti: - gli interventi edilizi previsti dall'art. 27.1 e 30.2 ad eccezione degli edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro-industriale. - la messa a dimora delle specie arboree elencate all'art. 7.3 per la ricostituzione del paesaggio agrario, nonché di tutte le specie arboree e tipologie di impianto (quali ad esempio: eucalipti, essenze resinose, latifoglie) previste dal Reg. CEE 2080, dalle misure correlate con Agenda 2000 e loro modifiche ed integrazioni. (Aggiunto con DCC n. 21 del 09/04/2019 di adozione della Variante n. 83 al PRGC). 31.3 Recinzioni È consentita la recinzione dei fondi con strutture di altezza non superiore a cm. 200. Per ulteriori dettagli V. Allegato n°17-CDU.

Note sulla conformità: Nessuna.