
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **40/2025**

data udienza ex art. 569 e 600 c.p.c.: 25-02-2026 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALBENZIO Antonio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Casa a schiera in
pietra

Esperto alla stima: Dott. Agr. Saverio Marini
Codice fiscale: MRNSVR71E11G224U
Partita IVA: 01856040934
Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago
Telefono: +39 3485183407
Email: marinisaverio@gmail.com
PEC: s.marini@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Toffoli n. 100 - Fanna (PN) – 33092.

Descrizione zona: L'edificio ricade nel centro storico di un piccolo comune afferente all'alta pianura-prealpi carniche, in un contesto territoriale collinare a quota altimetrica di 274 m.s.l.m., lambito da diversi corsi d'acqua come il Colvera e il Manarin – rugo Storto (a Ovest) e il Mizza (ad Est), che sfociano entrambi sul Colvera a Sud. Le principali vie di collegamento stradali sono: la SR 464 che collega l'abitato a Spilimbergo, Sequals e Maniago; la SR 552 che porta in Carnia, attraverso il passo Rest.

Fanna deve la sua importanza storica alla famiglia nobile Polcenigo. Fino alla seconda metà del XVI secolo Fanna costituiva l'unica unità amministrativa con Cavasso Nuovo. Durante il secondo conflitto bellico il paese è stato sede del comando tedesco, protetto dall'artiglieria ed in più occasioni bombardata. Nel 1976 il comune fu pesantemente colpito dal terremoto che provocò morti, crolli e danni ingenti. È seguita una ricostruzione, con adeguamento delle strutture agli standard sismici. La demografia è stabile e scarsa, rappresentata da circa 1.500 abitanti. Il territorio del comune di Fanna confina con Maniago, Arba, Cavasso Nuovo e Frisanco.

Dal punto di vista urbanistico l'edificato storico è costituito da case in pietra elevate su 2/3 piani fuori terra, con ballatoi e spesso con cortile interno. Sono presenti case singole con giardino e anche piccoli condomini elevati a più piani fuori terra.

Lotto: 001 – Casa a schiera in pietra.

Corpo: Casa di tipo economico.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] – [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 3, particella 434, subalterno 6, indirizzo via Toffoli n. 100, piano T/1, comune Fanna (PN), categoria A3, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, superficie Totale 170 mq - Totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita € 352,48.

2. Possesso

Bene: via Toffoli 100 - Fanna (PN) – 33092

Lotto: 001 Lotto: Casa a schiera in pietra.

Corpo: Abitazione di tipo economico.

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Toffoli 100 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Casa a schiera in pietra.

Corpo: Casa di tipo economico.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Toffoli 100 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 001 - Casa a schiera in pietra.

Corpo: Casa di tipo economico.

Creditori Iscritti: [REDACTED] - [REDACTED] Srl.

5. Comproprietari



Beni: via Toffoli 100 - Fanna (PN) - 33092
Lotto: 001 - Casa a schiera in pietra.
Corpo: Casa di tipo economico.
Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: via Toffoli 100 - Fanna (PN) - 33092
Lotto: 001 - Casa a schiera in pietra.
Corpo: Casa di tipo economico
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Toffoli 100 - Fanna (PN) - 33092
Lotto: 001 - Casa a schiera in pietra.
Corpo: Casa di tipo economico.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Toffoli 100 - Fanna (PN) - 33092
Lotto: 001 - Casa a schiera in pietra.
Prezzo da libero: € 64.000,00



Beni in Fanna (PN) via Toffoli n. 100

Lotto: 001 - Casa a schiera in pietra.

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA (Allegato n. 1 – 1m):**Identificativo corpo: Casa di tipo economico.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna, via Toffoli n. 100****Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: // - Data Matrimonio: // - Ulteriori informazioni sul debitore: //

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: //

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 3, particella 434, subalterno 6, indirizzo via Toffoli n. 100, piano T/1, comune Fanna (PN), categoria A3, classe 2[^], consistenza 6,5 vani, superficie Totale 170 mq - Totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita € 352,48.Derivante da:

Dati identificativi dell'immobile dal 15-12-1993: Comune di Fanna - foglio n. 3 - particella n. 434- subalterno n. 1 COSTITUZIONE del 15-12-1993 in atti dal 20-01-1994 (n.7210.1/1993). Indirizzo: via Toffoli – piano T – 1 – 2.

Situazione dell'unità immobiliare dal 15-12-1993: Comune di Fanna – foglio n. 3 – particella n. 434 – subalterno n. 1 – categoria A/3 - classe 1 – consistenza 6,5 vani – rendita Euro 302,13 – lire 585.000. Dati derivanti da VARIAZIONE del 15-12-1993 in atti dal 15-06-1999 CLS.R. A.98/99 (n. 7210.1/1993).

Unità immobiliare soppressa dal 29-05-2009. Comune di Fanna – foglio n. 3 – particella n. 434 – subalterno n. 1. Dati derivanti da AMPLIAMENTO del 29-05-2009. Pratica n. PN0114543 in atti dal 29-05-2009 AMPLIAMENTO (n. 4200.1/2009). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili. Foglio n. 3 – particella n. 434 – subalterno n. 4.

Situazione degli intestati dal 15-12-1993: [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà fino al 27-04-2001. Dati derivati da: COSTITUZIONE del 15-12-1993 in atti dal 20-01-1994 (n. 7210.1/1993).

Situazione degli intestati dal 27-04-2001: [REDACTED] il [REDACTED] 1969 [REDACTED] - Proprietà 1/2 e [REDACTED] il [REDACTED] - Proprietà 1/2 fino al 29-05-2009. Dati derivanti da: Atto del 27-04-2001 Pubblico ufficiale GUARINO Aldo Sede MANIAGO (PN) Repertorio n. 113717 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4999.1/2001 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09-05-2001.



Dati identificativi dell'immobile dal 15-12-1993: Comune di Fanna - foglio n. 3 - particella n. 434- subalterno n. 3. Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 15-12-1993 in atti dal 20-01-1994 BCNC (n. 7210.2/1993). Dati identificativi dell'immobile dal 16-09-2010: Comune di Fanna - foglio n. 3 - particella n. 434- subalterno n. 3. Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 16-09-2010 Pratica n. PN0180577 in atti dal 16-09-2010 AMPLIAMENTO (n. 10879.1/2010). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio n. 3 - particella n. 434 - subalterno n. 4; foglio n. 3 - particella n. 434 - subalterno n. 5.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29-05-2010: Comune di Fanna - foglio n. 3 - particella n. 434- subalterno n. 4. – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – rendita € 352,48. Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29-05-2010 Pratica n. PN0108119 in atti dal 29-05-2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5505.1/2010). L'unità immobiliare soppressa dal 16-09-2010: comune di Fanna – foglio n. 3 – particella n. 434 – subalterno n. 4 – dati derivanti da AMPLIAMENTO del 16-09-2010. Pratica n. PN0180577 in atti dal 16-09-2010 AMPLIAMENTO (n. 10879.1/2010). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio n. 3 - particella n. 434 - subalterno n. 3 e foglio n. 3 - particella n. 434 - subalterno n. 5.

Situazione degli intestati dal 29-05-2009: [redacted] il [redacted] 1969 [redacted] – proprietà 1/2 e [redacted] il [redacted] [redacted] – proprietà 1/2 fino al 16-09-2010. Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 29-05-2009 Pratica n. PN0114543 in atti dal 29-05-2009 AMPLIAMENTO (n. 4200.1/2009).

Unità immobiliare soppressa dal 20-09-2010: comune di Fanna – foglio n. 3 – particella n. 434 – subalterno n. 5. Dati derivanti da: FUSIONE del 20/09/2010. Pratica n. PN0184001 in atti dal 20-09-2010 FUSIONE (n. 11006.1/2010). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio n. 3 - particella n. 434 - subalterno n. 6.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: comune di Fanna – foglio n. 3 – particella n. 417 – qualità Seminativo Arborato – classe 1 – superficie (ha. are ca.) 03.30 – RD Euro 2,98 (lire 5.775) – RA Euro 1,53 (lire 2.970). Dati derivanti da impianto meccanografico del 18-12-1984. Numero di mappa soppresso dal 19-09-2007: comune di Fanna – foglio n. 3 – particella n. 417 – Soppresso. Dati derivanti da: Variazione del 19-09-2007 Pratica n. PN0241706 in atti dal 19-09-2007 (n. 241706.1/2007). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio n. 3 - particella n. 434.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: [redacted] - Fu Costante da Impianto meccanografico del 18-12-1984. Situazione degli intestati dal 15-10-1992: [redacted] il [redacted] [redacted] – (Da verificare) fino al 27-04-2001. Dati derivanti da: Atto del 15-10-1992 Pubblico ufficiale Notaio GUARINO Aldo Sede MANIAGO (PN) Repertorio n. 56509 - Voltura n. 7048.1/1992 in atti dal 29-04-1993.

Situazione degli intestati dal 27-04-2001: [redacted] il [redacted] 1969 [redacted] – proprietà 1/2 e [redacted] il [redacted] [redacted] – proprietà 1/2 fino al 27-04-2001. Dati derivanti da: Atto del 27-04-2001 Pubblico ufficiale Notaio GUARINO Aldo - Sede MANIAGO (PN) Repertorio n. 113717 – COM-PRAVENDITA. Trascrizione n. 4999.1/2001 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09-05-2001.

Confini: Ad Ovest con altra proprietà foglio n. 3 – particelle n. 433 (con componente edificata) – n. 416; a Nord altra proprietà foglio n. 3 – particella n. 399; a Est altra proprietà foglio n. 3 – particelle n. 1003 (componente edificata) – particella n. 434 – subalterno n. 2 (componente edificata) – n. 1097; a Sud con la pubblica via Toffoli.



Conformità catastale: No

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi discrasie su elaborato PLANIMETRICO.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria.

Descrizione delle opere da sanare: non corretta rappresentazione grafica dei vani con spostamento di pareti e fori di alcune porte interne (Allegato n. 2).

Oneri di professionista, spese e dritti per presentazione pratica DOCFA. Si stima un costo come segue: € 600,00.

Oneri Totali: € 600,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un immobile situato in zona residenziale – centro storico del comune di Fanna.

Caratteristiche zona: centro storico e normale.

Area urbanistica: centro a traffico locale, con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Carniche, lago di Redona.

Attrazioni storiche: prevalentemente di carattere religioso chiesa arcipretale di San Martino, chiesetta di San Silvestro ed il Santuario di Madonna di Strada. Sono inoltre presenti i resti del castello di Mizza, risalente al periodo dei castellieri.

Principali collegamenti pubblici: Autobus locale 750 m per Meduno – Maniago – Spilimbergo e Forgaria; Stazione Ferroviaria (corsa sostitutiva con Autolinea) 2,3 km Sacile – Gemona; Superstrada – scorrimento veloce (SR177): 10,5 km Cimpello – Sequals.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa di tipo economico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN), via Toffoli n. 100: Libero.

Note: Il proprietario risulta non reperibile presso la residenza anagrafica dedotta dal relativo “Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia con rapporti di parentela, di Stato libero” (Allegato n. 3), redatto dall’ufficiale di anagrafe del comune di Fanna del 21-07-2025. Altresì, sull'immobile esecutato non risultano in essere contratti di locazione registrati presso l'ufficio di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone – Ufficio Territoriale di Pordenone, come da comunicazione del 22-07-2025 dell'ENTE (Allegato n. 4).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 11-01-2026 (Allegato n. 5 – 5b) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] con sede a Montebelluna (TV) contro [REDACTED] il [REDACTED] 1969 - cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio GUARINO Aldo eseguito in data 07-04-2006 rep. n. 147345/25526. Iscritta a Pordenone in data 20-04-2006 ai nn. 7072/1952. Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

Annotazione n. 1490 del 07-07-2009 - Surrogazione ai sensi della L. 40/2007.

-- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione annotata a favore di [REDACTED] –



cod. fisc. [REDACTED] con sede a Milano (MI) contro [REDACTED] il [REDACTED] 1969 - cod. fisc. [REDACTED] derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo da [REDACTED] in data 22-03-2016 rep. n. 648/9116. Iscritta a Pordenone in data 24-03-2016 ai nn. 4056/597. Importo ipoteca: € 86.986,84; Importo capitale: € 43.493,42 (Allegato n. 6).

-- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione annotata a favore di [REDACTED] con sede a Roma (RM) contro [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] derivante da ruolo [REDACTED] in data 22-01-2018 rep. n. 1002/9118. Iscritta a Pordenone in data 25-01-2018 ai nn. 1454/196. Importo ipoteca: € 46.192,06; Importo capitale: € 23.096,03 (Allegato n. 7).

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Pordenone in data 10-03-2025 ai nn. 474. Trascritto a Pordenone in data 14-03-2025 ai nn. 3857/2949.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa tipo economico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale://

Identificativo corpo: Casa di tipo economico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna (PN), via Toffoli n. 100.

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 rampa di scale interne ed esterna per l'accesso al piano primo, caratterizzata da larghezza insufficiente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: non è stato possibile redigere certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, in quanto irreperibile la documentazione relativa all'impianto (libretto e manutenzioni periodiche). Altresì la funzionalità degli impianti non si è potuta verificare, in quanto le utenze non erano attive.

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

Avvertenze ulteriori: da quanto si evince dal "Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 " rilasciato dal Responsabile in P.O. dei Servizi Tecnici - Arch. CLEVA Luca il 05-08-2025, sui beni eseguiti "... non esiste agli atti di questo ufficio alcuna pratica edilizia che abbia comportato l'emissione di provvedimenti sanzionatori" certificando che "..., ai sensi dell'art. 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori in riferimento all'immobile sito a Fanna in via Toffoli, 100 a Fanna, intestato al [REDACTED] Foglio 3 Mappale 434 sub. 6." (Allegato n. 8).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc.



██████████ – proprietà 1/2 e ██████████ il ██████████ – cod. fisc. ██████████ – proprietà 1/2 dal 27-04-2001 al 22-09-2010, in forza di Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA a rogito del Notaio GUARINO Aldo del 27-04-2001 al repertorio n. 113.717 – raccolta n. 17.837. Trascritto a Pordenone in data 08-05-2001, ai numeri di R.G. 6937 e di R.P. 4999.

Note: Il bene è stato acquistato dal signor ██████████ il ██████████ al quale era giunto in proprietà per Donazione a rogito del notaio GUARINO A. del 15-10-1992 rep. n. 56.509, registrato a Maniago (PN) il 02-11-1992 al n. 1117/IV (Allegato n. 9 – 9f).

Proprietario: ██████████ il ██████████ – cod. fisc. ██████████ – proprietà 1/1 dal 22-09-2010 (attuale proprietario), in forza di Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA a rogito del Notaio MILAN Anna, in data 22-09-2010, al numero di repertorio n. 1251 – Racc. n. 889. Trascritto a Pordenone, in data 01-10-2010, ai numeri di R.G. 14763 e R.P. 9799 (Allegato n. 10 – 10e).

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di Tipo economico.

7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 11):

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna, via Toffoli n. 100

Numero pratica: 840 – Concessione n. 798 del 17-05-1982

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica - Opere L.R. 20-06-1977 n. 30 art. n. 8.

Per lavori: ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione di cui ai mappali nn. 432 – 433 – 434 del foglio n. 3 in comune censuario di Fanna, catalogati ai sensi dell'art. 8 della L.R. 30/1977.

Oggetto: ripristino e restauro post evento sismico del 1976.

Rilascio in data 06-04-1993 al n. di prot. 36/93 del 06-04-1993.

NOTE: I lavori sono stati eseguiti dall'I.M.C.E. Srl di Maniago (PN), in base al contratto in data 07-07-1982 n. 782 rep. segretario comunale e successivo atto di sottomissione in data 17-06-1983 n. 808 di rep. I lavori dovevano essere iniziati entro il 16-05-1983 ed ultimati entro il 16-05-1985.

Sui lavori è stata prodotto “Relazione sul conto finale e Certificato di Regolare Esecuzione”.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di tipo economico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fanna, via Toffoli n. 100

Numero pratica: 2178/2000 – Concessione n. 1476.

Intestazione: ██████████ il ██████████ – cod. fisc. ██████████

Tipo pratica: Concessione ad eseguire attività edilizia.

Per lavori: di modifica interna ed ampliamento fabbricato ad uso residenziale, foglio 3 mapp. 417 - 434.

Oggetto: ampliamento e modifica interna.

Presentazione in data 05-04-2001 al n. di prot. 1513 del 09-04-2001.

Rilascio in data 14-06-2001 al n. di prot. //.

NOTE: **Non risulta che l'abitabilità sia mai stata richiesta e/o rilasciata.**

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di tipo economico.

7.1 Conformità edilizia: NO

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. ASSENZA DI ABITABILITÀ

Descrizione delle opere da sanare: La documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fan-



na – Edilizia Privata relativamente ai titoli autorizzativi sull'immobile risulta carente in quanto pare non sia stato richiesto e/o rilasciato Certificato di Abitabilità, in seguito ai lavori di modifica interna ed ampliamento di cui alla Concessione ad eseguire Attività Edilizia n. 1476 del 14-06-2001.

Per dette opere risulta presso l'ufficio comunale – Edilizia Privata una “Segnalazione di inizio lavori” del 15-01-2002 senza che però si stia seguita dalla comunicazione di deposito dei “Calcoli sulle Strutture”. Sul tema è stata fatta istanza di verifica presso l'ufficio regionale FVG – Sismica, che tuttavia alla data della stesura della presente relazione risulta ancora in attesa. La concessione edilizia rilasciata e presente nel fascicolo reca termine di anni tre dalla dichiarazione di inizio lavori per la richiesta dell'abitabilità, che ad oggi risulta ampiamente scaduto.

2. DIFFERENTE DESTINAZIONE D'USO DEI VANI

Descrizione delle opere da sanare: Negli incartamenti progettuali “Tavole Progetto” si rileva, rispetto allo stato di fatto realizzato, diversa destinazione d'uso dei vani al piano terra come la Centrale Termica e la Lavanderia. Il sopralluogo ha permesso di verificare che la caldaia ed i relativi dispositivi funzionali all'impianto sono stati installati nel locale lavanderia; in luogo della prevista C.T. è stato ricavato un servizio igienico.

3. SPOSTAMENTO DI FORI E PARETI INTERNE

Descrizione delle opere da sanare: Dal rilievo sullo stato di fatto rispetto al progetto autorizzato sono emerse difformità relative al foro di accesso alla lavanderia al piano terra (nella porzione in ampliamento), che risulta di fatto allineato con quello della porta di accesso al retro. Lo stesso riguarda il corridoio di accesso ai suddetti vani, dove, in concomitanza dell'attraversamento dell'originaria muratura, il foro è stato allargato. Al piano primo le verifiche planimetriche hanno evidenziato lo spostamento della parete del bagno verso il corridoio, con nuovo posizionamento del foro di accesso chiuso con porta a scomparsa (Allegato n. 2).

Le opere rilevate in difformità, sentito anche il parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – Edilizia Privata, appaiono sanabili. Al fine di regolarizzare le opere ed ottenere la Certificazione di Abitabilità sarà necessario predisporre richiesta di nuovo “Permesso di Costruire” in sanatoria, con pagamento di relativa sanzione. Inoltre credibilmente sarà necessario procedere con il collaudo statico delle strutture, oltre che a sottoporre gli impianti elettrico, termico ed idrosanitario a verifiche di conformità ad opera di tecnico abilitato.

Oneri di professionista, per rilievo e restituzione grafica di nuovo stato di fatto, con indicazione corretta della destinazione d'uso dei vani, redazione di collaudo statico sulle strutture perimetrali e interne (scala), opere, verifica della rispondenza alle odierne disposizioni normative, con rilascio di dichiarazione di certificato di “corretta esecuzione” e “dichiarazione di conformità”, spese, bolli, diritti e sanzioni per redazione e presentazione pratica.

Si stima un costo come segue: € 15.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

4. DEPOSITO ATTREZZATURE

Descrizione delle opere da sanare: Nel retro dell'edificio, nella porzione che ricade in zona agricola E4.1. - AGRICOLO PAESAGGISTICO RELAZIONATA AI NUCLEI ABITATI è installata una struttura prefabbricata con struttura in ferro e tamponamenti di tetto e pareti in lamiera grecata delle dimensioni di 2,70 m x 4,50 m x h 2,14 m. Detta struttura non risulta autorizzata.

Viste le caratteristiche del manufatto, la necessità di provvedere al collaudo delle strutture ed il valore estetico si prevede la sua demolizione e sgombero.

Si stima un costo come segue: € 1.200,00.

Note: //.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di tipo economico.



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale – VARIANTE n. 7
In forza della delibera:	adottato con delibera del C. C. n. 21 del 19-05-2025
Zona omogenea:	<p>ZONA A2 – DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE (parte della porzione edificata) Comprende le parti del territorio caratterizzate da permanenza dell’impianto storico di tessuti edilizi di matrice rurale, con presenza di emergenze architettoniche di prevalente formazione ottocentesca.</p> <p>ZONA E4.1 – AGRICOLO PAESAGGISTICO RELAZIONATA AI NUCLEI ABITATI (parte della porzione edificata – ampliamento e area scoperta). Comprende le parti del territorio ad uso agricolo e forestale.</p>
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 15 ZONA A2 - DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE USI CONSENTITI</p> <p>All’interno della zona sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: 1. Residenziale di cui all’art. 5, comma 1, lett. a) della L.R. 19/09; 2. Servizi, di cui all’art. 5, comma 1, lett. b) della L.R. 19/09, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; 3. Alberghiera di cui all’art. 5, comma 1, lett. c) della L.R. 19/09; 4. Direzionale, (uffici pubblici e privati, studi professionali) di cui all’art. 5, comma 1, lett. e) della L.R. 19/09 con l’esclusione di unità immobiliari destinati a dancing e discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali; 5. Commerciale al dettaglio, di cui all’art. 5, comma 1, lett. f) della L.R. 19/09 (negozi al dettaglio con superficie di vendita inferiore ai 400 mq, depositi con superficie coperta non superiore ai 400 mq.) con esclusione di quelle attività che risultano incompatibili con la residenza stessa; 6. Agricola, di cui all’art. 5, comma 1, lett. k) della L.R. 19/09, limitatamente alla realizzazione di annessi rustici alle abitazioni sotto condizione che non vi si prevedano usi e stalle e porcili). 7. Servizi e attrezzature collettive”, di cui all’art. 5, comma 1, lett. o) della L.R. 19/09 stalle e porcili). 8. Servizi e attrezzature collettive”, di cui all’art. 5, comma 1, lett. o) della L.R. 19/09.</p> <p>INTERVENTI CONSENTITI</p> <p>All’interno della zona sono consentiti gli interventi di seguito elencati nel rispetto delle specifiche indicazioni riferite al contesto di interesse tipologico ed ambientale della zona:</p> <p>a) Intervento di manutenzione straordinaria così come definito alla lett. b), comma 2 dell’art. 4 della L.R.19/2009;</p> <p>b) Intervento di restauro e risanamento conservativo così come definito alla lett. c), comma 2 dell’art. 4 della L.R.19/2009;</p> <p>c) Ampliamento così come definito alla lett. b), comma 1 dell’art. 4 della L.R.19/2009(22). Intervento consentito in aggregazione a edifici esistenti con caratteristiche di assetto e tipologiche coerenti con il tessuto edilizio tradizionale circostante;</p> <p>d) Intervento di ristrutturazione edilizia così come definito alla lett. c), comma 1 dell’art. 4 della L.R.19/2009, alle condizioni di seguito specificate.</p> <p>Interventi di demolizione con o senza ricostruzione.</p> <p>Interventi di attività edilizia libera, così come definiti dall’art. 16 della LR 19/2009, nei limiti e prescrizioni di cui al presente articolo e con l’esclusione dei seguenti interventi:</p> <p>depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto;</p> <p>realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, bussole, verande, costruzioni ad uso garage, serre e depositi attrezzi e simili;</p> <p>interventi per il risparmio energetico che comportano limitate modifiche volumetriche così come previsto all’articolo 37 della LR 19/2009 (Misure per la promozione del rendimento energetico nell’edilizia), su edifici o unità immobiliari esistenti soggetti al solo intervento di restauro e risanamento conservativo e per le loro aree di pertinenza; installazione di impianti solari termici o fotovoltaici di cui alla lettera m) comma 1 della soggetti a restauro e risanamento conservativo; realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell’installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell’edificio sugli edifici soggetti a solo intervento di restauro e risanamento conservativo e per le loro aree di pertinenza. Intervento di nuova costruzione così come definito alla lett. a), comma 1 dell’art. 4 della L.R.19/2009 con l’esclusione degli interventi definiti ai punti 4) – 5) e 7).</p> <p>In pendenza di indici e parametri, è ammesso l’intervento di nuova costruzione di un manufatto edilizio di volume non superiore a mc 55per singola unità abitativa ad uso garage o ricovero attrezzi agricoli, se mancante e non ricavabile in eventuali annessi rustici. È Ammessa la trasformazione d’uso di rustici annessi in residenza e /o relativi accessori, ovvero in attività di servizio.</p> <p>Ampliamento una tantum in pendenza di indici e parametri, degli edifici residenziali esistenti sino ad un massimo di mc. 85, per comprovate esigenze igienico-funzionali non soddisfabili nella disponibilità di eventuali annessi rustici.</p> <p>PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI</p>



Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono individuati nelle categorie operative alla scala edilizia di seguito riportate nel presente articolo e con riferimento agli allegati alle presenti norme. Le modalità di intervento trovano riferimento nelle indicazioni descrittive e grafiche di cui all'elaborato: "Disposizioni per l'edilizia tradizionale e per l'ambiente agricolo", che costituisce parte integrante delle presenti norme con effetto vincolante e prescrittivo per gli interventi. In caso di non congruente corrispondenza interpretativa, i contenuti delle presenti norme prevalgono su quelli delle "Disposizioni per l'edilizia tradizionale e per l'ambiente agricolo". Gli interventi in zona A2 rientrano nelle categorie operative definite in base alle peculiarità storico - ambientali ed allo stato degli edifici in sede di adozione del piano con riferimento alle indicazioni dell'allegato "DISPOSIZIONE PER L'EDILIZIA TRADIZIONALE E PER L'AMBITO AGRICOLO" in appendice alle presenti norme.

Edifici di particolare pregio storico-architettonico e storico ambientale

1. Sono ammessi Interventi di restauro e risanamento conservativo così come definito alla lett. c), comma 2 dell'art. 4 della L.R.19/2009, in conformità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio. 2. Tali interventi ammessi riguardano l'insieme di opere finalizzate ad assicurare la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici che caratterizzano l'edificio di matrice storica. 3. La riorganizzazione interna dell'edificio, atta ad assicurarne la funzionalità, deve essere effettuata in coerenza con le caratteristiche di impianto strutturale che caratterizza tipologicamente l'edificio stesso. 4. Sono ammessi interventi di ampliamento così come definito alla lett. b), comma 1 dell'art. 4 della L.R.19/2009, motivati da esigenze di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi. Tali interventi vanno effettuati in coerenza con i criteri compositivi e con la morfologia del fabbricato di matrice storica, senza rendere confusa la percezione delle sue peculiari caratteristiche, in particolare per quanto riguarda la facciata principale ed il fronte rivolto allo spazio pubblico. 5 Tali ampliamenti possono avvenire per estensione lineare del corpo di fabbrica in continuità con il fronte edilizio, ove possibile, ovvero per ispessimento parziale del corpo di fabbrica, con privilegio per la parte posteriore se non attestata lungo il margine con lo spazio pubblico. 6. Per gli edifici soggetti a conservazione tipologica restauro conservativo non è ammessa la sopraelevazione. 7. Per gli interventi sull'esistente e per gli ampliamenti è comunque fatto obbligo della sistemazione complessiva delle facciate, con particolare riferimento a quelle che prospettano su spazio pubblico. 8. Per questa categoria di edifici non è ammessa l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici sulle coperture.

Edifici di pregio ambientale

1. Per gli edifici che presentano qualità intrinseche minori, ovvero che hanno subito trasformazioni tali comunque da non alterare irreversibilmente le caratteristiche di assetto planivolumetrico e compositivo, trattandosi per lo più di modifiche interne e di finiture delle facciate, riconosciuti di interesse ambientale, gli interventi consentiti sono quelli che corrispondono alla categoria della "ristrutturazione edilizia con ripristino delle facciate".

2. Con questa categoria sono ammessi: - l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso; - la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti; - gli interventi di sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura che presentano la caratteristica di struttura a vista, saranno soggette a intervento di ripristino. Nelle sostituzioni potranno essere operate modificazioni di quota finalizzate ad un generale miglioramento igienico dell'edificio purché non comportino modifiche o intersezioni alle finestrate; - gli interventi di sostituzione delle strutture di copertura (salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista) dovranno mantenere le stesse quote di gronda e di colmo.

3. In questa categoria sono ammessi anche interventi di ampliamento, motivati da esigenze di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi. Tali interventi saranno ispirati agli stessi criteri indicati per l'esistente ed attuati con le modalità stabilite per gli edifici assoggettati a ristrutturazione con ripristino delle facciate.

4. Per questa categoria di edifici è ammessa l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici sulle coperture nel rispetto delle disposizioni contenute nel precedente art. 14.

Nuova Edificazione:

1. La "nuova edificazione" di residenza e relativi servizi ed accessori mediante intervento di nuova costruzione in zona A2 è ammissibile nelle aree marginali o intercluse rispetto all'edificato esistente, intendendo per "marginali" quelle aree libere che, come dimensione e, nel caso di previsione di nuova residenza, come autonomia di rapporto con la strada, presentano i requisiti per ospitare unità edilizie separate o aggiuntive rispetto all'edificato circostante; intendendo per "intercluse" le aree corrispondenti ad intercapedini fra edifici posti in linea, con dimensione rapportabile alla partitura delle unità edilizie presenti.

2. Detta nuova edificazione è soggetta a vincolo tipologico, con riferimento ai canoni dell'edilizia tradizionale, di cui al fascicolo "DISPOSIZIONE PER L'EDILIZIA TRADIZIONALE E PER L'AMBITO AGRICOLO" allegato alle presenti norme costituisce quadro di orientamento.

3. Il fabbricato destinato alla residenza e relativi servizi sarà in ogni caso costituito da almeno due piani più sottotetto, con altezza complessiva congrua rispetto all'edificato di matrice storica circostante, mentre non sono consentiti edifici residenziali sviluppati su un unico



	<p>piano.</p> <p>CRITERI COSTRUTTIVI E MATERIALI</p> <p>1. Gli interventi sull'esistente, gli ampliamenti, e le nuove realizzazioni dovranno essere principalmente rivolti a mantenere, ripristinare, adottare le caratteristiche tipologiche che diffusamente connotano la zona A2 di interesse storico-ambientale, ovvero a rendere compatibili le trasformazioni avvenute con tali caratteristiche.</p> <p>2. Pertanto gli elementi costruttivi ed i materiali dovranno essere rispondenti alle prescrizioni riportate nell'apposito fascicolo riguardante le "disposizioni per l'edilizia tradizionale e per l'ambiente agricolo" che integra le presenti norme.</p> <p>ATTUAZIONE</p> <p>1. Per intervento diretto.</p> <p>2. Per le aree soggette a pericolosità idraulica, così come sono individuate dal PGRA, valgono le disposizioni contenute nell'art. 52 delle presenti norme.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,35 mc/mq.
Rapporto di copertura	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	per ampliamento: contenuta nei limiti dell'esistente; per nuova edificazione: non superiore all'edificio limitrofo di pregio storico-ambientale più alto
	<p>Art. 32 - ZONA E4.1 - AGRICOLO-PAESAGGISTICA RELAZIONATA AGLI ABITATI INDIVIDUAZIONE</p> <p>1. Riguarda le parti del territorio caratterizzate da diffusa presenza di elementi costitutivi del paesaggio agrario storico, derivata anche dal permanere di relazioni strutturali con i nuclei abitati. La presenza di "campi chiusi" da bordature di alberi e siepi conferisce notevole valore, sotto il profilo paesaggistico, ad alcuni ambiti della zona.</p> <p>2. La zona è ricompresa all'interno dei seguenti morfotipi: - "Insediamenti rurali di pianura e loro pertinenze"; - "Insediamenti residenziali a bassa densità"; - "Mosaici agrari periurbani"; - "Mosaici agrari dei campi chiusi". La definizione delle diverse categorie di morfotipo è contenuta nell'art. 17 delle NTA del PPR e descritti nell'"Abaco dei Morfotipi" allegato nelle norme di attuazione del PPR. I morfotipi sono individuati secondo un areale nella allegata tavola CPP.2 - Individuazione areale dei morfotipi e gli interventi devono rispettare le disposizioni contenute nell'art. 7 novem delle presenti norme.</p> <p>USI CONSENTITI</p> <p>Attività agricola, sostenibile rispetto ai caratteri ecologici e paesaggistici che connotano la zona, agricola e residenziale agricola, di cui all'art. 5, comma 1, lett. k) della L.R. 19/09.</p> <p>INTERVENTI CONSENTITI</p> <p>1. Manutenzione e ripristino, anche con modifiche di assetto, di filari, siepi, bande boscate e boschetti presenti nella zona. 2. Ripristino a prato o prato arborato delle preesistenti superfici oggetto di colonizzazione boschiva sulle pendici collinari. 3. Reintroduzione di produzioni frutticole di matrice autoctona, anche con l'avvio di coltivazioni pilota tramite promozione, coordinamento ed eventuale gestione pubblica. 4. Manutenzione e ripristino delle strade rurali esistenti, anche ai fini del loro utilizzo come percorsi ciclabili. 5. Nuova costruzione e/o ampliamento di strutture agricole aziendali relative a stalle, magazzini, depositi ed altri annessi per l'attività agricola da parte di agricoltori che dispongono dei requisiti richiesti, compresa l'eventuale residenza agricola se inesistente, attuabili solo nell'ambito dei centri aziendali e nei limiti di indici e parametri di zona. 6. Adeguamento funzionale di fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola ed agrituristica, esistenti alla data del presente piano, tramite interventi di ristrutturazione e ampliamento una tantum sino a mc 200, nel rispetto dei parametri edilizi previsti per la zona. 7. Interventi di manutenzione straordinaria di fabbricati rurali esistenti alla data del presente piano in ambiti completamente esterni al centro aziendale, con ampliamento una tantum sino a mc 80 per l'adeguamento igienico-funzionale richiesto da specifico adattamento per l'agriturismo. 8. Modifica di destinazione d'uso di rustici per il soddisfacimento di esigenze della residenza a cui sono annessi. 9. Modifica di destinazione d'uso di rustici dismessi esistenti alla data del piano in nuova residenza nei limiti definiti al precedente art. 28 delle presenti norme. 10. Modifica di destinazione d'uso di edifici o di parte degli stessi per attività agrituristica da parte di agricoltori che dispongono dei requisiti richiesti. 11. Ampliamento una tantum degli edifici destinati alla residenza esistenti alla data del presente piano sino ad un massimo di mc. 510 compreso l'esistente, per motivate esigenze di adeguamento igienico-funzionale, qualora non conseguibile dalla disponibilità di rustici annessi. 12. Ampliamento una tantum fino ad un massimo di mc. 80 per gli edifici residenziali che alla data del presente piano già dispongono di una cubatura pari o superiore a mc. 510, eccezionalmente ammesso qualora le caratteristiche costruttive del fabbricato non consentano il predetto adeguamento all'interno della volumetria esistente ed in assenza della disponibilità di rustici annessi. 13. Per la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva, come prevista all'art.28, l'ampliamento una tantum consentito potrà corrispondere al massimo a mc. 630 compreso l'esistente. 14. Realizzazione una tantum in prossimità dell'abitazione, per motivate necessità di ricovero delle attrezzature agricole e in assenza di adeguati rustici annessi, di un manufatto edilizio con un volume non superiore a mc. 130, le cui caratteristiche trovano riferimento nell' apposito elaborato che integra alle presenti norme. 15. L'uso di tale manufatto è estendibile, in caso di comprovata necessità, a funzioni accessorie della residenza, quali legnaia, lavanderia, garage. 16. Realizzazione di piccoli ricoveri di animali da cortile, disaggregati dall'abitazione.</p>



	<p>INTERVENTI NON CONSENTITI</p> <p>- Alterazioni degli elementi costitutivi dell'ecosistema e del paesaggio agrario tradizionale (siepi, filari, boschetti delle specie autoctone, corsi d'acqua). - Modifiche morfologiche dei terreni tendenti a contrastare gli sgrondi delle acque superficiali. - Modifiche dei corsi d'acqua in relazione all'equilibrio idraulico ed ambientale. - Opere di riassetto fondiario che comportino un impoverimento in termini quantitativi e qualitativi della matrice ecologico-paesaggistica che caratterizza la zona. - L'edificazione di nuova residenza per chi non dispone dei requisiti richiesti – Nuovi allevamenti zootecnici industriali. - L'apertura di cave.</p> <p>PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI</p> <p>1. Qualora la riorganizzazione dei fondi agricoli, motivata da esigenze di razionalità colturale, richieda parziali modifiche di assetto delle strutture alberate ed arbustive, tali modifiche sono consentite purché non venga ridotta la superficie complessiva delle aree boscate e non siano prodotte incoerenti trasformazioni nelle forme compositive che caratterizzano il paesaggio agrario tradizionale. 2. Nelle opere di ripristino o ricostruzione di siepi, bande boscate o boschetti non è ammessa l'introduzione di specie esotiche. 3. In ogni caso è vietato l'espianto dei filari superstiti di gelsi, in quanto testimonianza di ambiente agricolo storico. 4. Per quanto riguarda l'attività aziendale, la presentazione del progetto per interventi superiori a mc 170, considerati per una volta sola, deve essere corredata da piano di utilizzazione aziendale, redatta da tecnico abilitato, dimostrante la connessione dell'intervento con la funzionalità dell'azienda in senso tecnico, economico e fiscale. 5. La richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un ricovero per attrezzature agricole di volume superiore a mc. 130 va documentata con l'inventario delle attrezzature e delle macchine agricole, la proprietà delle stesse ove prevista da norme di circolazione, il possesso di terreni lavorati comunque non inferiore ad ha 1,00 mediante atto sostitutivo di notorietà. 6. Detta richiesta può essere soddisfatta anche su area non relazionata all'abitazione, qualora sia dimostrato l'oggettivo impedimento di quanto previsto dalle presenti norme. 7. Gli interventi edificatori connessi all'attività agricola dovranno tenere conto, oltre che delle caratteristiche tipologiche e costruttive che meglio si adattano alle peculiarità della zona, dei problemi di ricomposizione del paesaggio con una adeguata sistemazione vegetale delle aree circostanti, ivi comprese eventuali schermature con alberature autoctone di edifici che, per proporzioni fisiche ed aspetto morfologico, determinano un impatto sull'ambiente agrario tradizionale. 8. Tali elementi dovranno essere parte dei contenuti progettuali finalizzati alla richiesta di permesso di costruire. 9. Per la porzione di zona ricompresa all'interno dell'ulteriore contesto degli Alvei così com'è individuato all'interno della tavola V1a si devono rispettare le norme contenute all'art. 7 delle presenti norme che fanno riferimento ai "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui alla lettera c), co. 1, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004".</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,07 mc/mq
Rapporto di copertura	0,75 mq/mq
Altezza massima ammessa:	8,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa di tipo economico

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Casa a schiera in pietra**

Il bene eseguito è rappresentato da una casa a schiera con tratti architettonici tipici delle residenze friulane, strutturata su due livelli, con scala e ballatoio esterno. L'accesso alla pubblica via Toffoli è garantito da un varco che apre su un'area scoperta di pertinenza esclusiva. L'edificio risulta elevato prevalentemente su tre piani fuori terra, con verticali perimetrali in pietra, solaio dei piani in laterocemento, ballatoio in elementi lignei, tetto formato da orditure di travi in legno disposte a due falde e tavolame, copertura in elementi curvi di cotto. La componente verticale delle facciate risulta per gran parte intonacata, con particolari in pietra locale facciavista (colonne) sul lato fronte strada e rilievo in marmorino ad ornamento attorno ai fori di porte e di finestre. Importante è anche la componente lignea dei solai dei ballatoi, delle ringhiere, della scala esterna e del tetto. Le lattonerie di scossaline, pluviali, manicotti e curve sono formate prevalentemente in lamiera zincata.

Attraverso l'edificio si accede all'area scoperta posteriore, che si allunga verso nord. Detta area, in origine destinata ad ospitare la componente agricola del fondo e l'orto, si presenta inerbita. Lo scoperto è delimitato dalla componente edificata degli altri fondi contermini e dalla recinzione. Quest'ultima è formata parte da manufatto cementizio a sostegno di paleria e rete metallica e parte da pali precompressi in cemento e



zoccolo prefabbricati. Il lotto presenta una superficie complessiva di 520 mq.

Da quanto dedotto dalla zonizzazione comunale, l'immobile rientra nella componente di edificato storico di matrice rurale, con presenza di emergenze architettoniche di prevalente formazione ottocentesca. L'edificio è stato sottoposto a ripristino e restauro nell'ambito degli interventi di cui all'art. n. 8 della L. R. n. 30/1977 nei primi anni ottanta, subendo interventi strutturali. Le ultime attività edilizie, che appaiono ancora non completamente ultimate, risalgono ai primi anni duemila (Concessione per Eseguire Attività Edilizia n. 1476 del 14-06-2001) ed hanno riguardato modifiche interne ed un ampliamento.

L'accesso ai vani dell'edificio avviene attraverso numerose aperture difese da serramento: due portoncini a due ante nel porticato al pian terreno e tre nel ballatoio al piano primo. Dal piano primo, tramite scala a soffitto a scomparsa, si può accedere ai vani sottotetto ancora al grezzo.

Al piano terra gli spazi sono distinti come di seguito: porticato con scala di collegamento al piano primo; corridoio di passaggio; vano scale; pranzo – cucina; disimpegno; servizio igienico; lavanderia – centrale termica. Il porticato si presenta di forma rettangolare (dimensioni 2,60 m x 5,12 m), aperto su di un lato, recante scala per la salita al piano, parte realizzata in muratura e parte in legno. Sulla componente in muratura della scala è ricavato un piccolo vano cieco ad uso ripostiglio. Degna di nota è la porzione della scala in muratura, che conserva rivestimento in graniglia levigata su fondo scuro, recante sulle pedate e sul pianerottolo diversi motivi ornamentali in mosaico. La scala prosegue poi in legno. Dal porticato si accede all'interno attraverso due portoncini a due ante in legno, di cui il primo con componente vetrata che conduce al corridoio ed il secondo che dà accesso diretto al vano cucina – pranzo. L'altezza media al piano terra è di 2,20 m. Il corridoio di accesso – passaggio (dimensioni 1,22 m x 4,10 m) conduce al vano scala interna sulla sinistra, al pranzo – cucina sulla destra e, in fondo attraverso un piccolo disimpegno, al bagno di servizio ed alla lavanderia. La pavimentazione ed il battiscopa sono formati in piastrelle di colore beige chiaro, posate fugate in diagonale. Il vano prende luce dalle superfici vetrate dei portoncini di ingresso anteriore e posteriore. Il vano pranzo – cucina è costituito da due locali di forma pressoché rettangolare (dimensioni 3,58 – 3,76 m x 4,07 m e 2,98 m x 2,62 – 2,27 m) collegati da ampio foro. La cucina presenta parete attrezzata con adduzione di acqua sanitaria e scarichi. La pavimentazione è realizzata in graniglia di marmo "sale – pepe", con fasce scure monocromatiche e alcuni motivi in mosaico. La parete verso il corridoio è rifinita in spatolato veneziano con tonalità sabbia. L'accesso diretto dal porticato è garantito da portoncino a due ante. Il vano prende luce da numerose finestre.

Il vano scala è di forma pressoché rettangolare (dimensioni 2,00 x 4,20 m), con pavimentazione su due livelli ed analoga a quella del corridoio: internamente è ricavata una scala con pedate in legno poggiate su struttura in muratura. Attraverso un piccolo disimpegno si accede al locale lavanderia e ai servizi igienici del piano terra. La lavanderia di forma trapezoidale (dimensioni 2,27 – 2,57 m x 3,93 m) e finestrata ospita il gruppo termico, formato da una caldaia murale e da un serbatoio, oltre che un lavabo con rubinetteria in metallo cromato, un piatto doccia e la predisposizione per la lavatrice. La pavimentazione è formata in piastrella quadrata di colore beige chiaro, mentre il rivestimento della parte muraria, ove presente, è formato in piastrella più piccola, bianca, posata accostata. Il servizio igienico è di forma rettangolare (dimensioni 1,96 x 1,95 m) e finestrato, con pavimentazione in analogia a quella del locale caldaia, ripresa poi anche nello zoccolo del rivestimento, che si completa in quota con piastrelle più chiare, interrotte da greca nella parte superiore. Sono presenti sanitari di WC e lavandino, in ceramica bianca, rubinetteria ed accessori in metallo cromato. Al piano primo, che si raggiunge o attraverso la scala esterna che conduce all'ampio ballatoio in legno (dimensioni 2,61 m x 2,93 m – h 2,55 m) o dalla scala interna, sono presenti cinque vani fisici, di altezza media di 2,30 m; con eccezione del vano denominato "ripostiglio", che presenta altezze di intradosso comprese tra 2,97 m e 2,27 m. La stanza con accesso diretto dal ballatoio attraverso portoncino a due ante in legno, che si presenta di fronte salendo le scale, è di forma pressoché rettangolare (dimensioni 3,00 x 2,61 m) e prende luce da due finestre. La pavimentazione, in analogia a quella della cucina – pranzo, è formata in graniglia di marmo "sale – pepe", con fasce più scure contro le pareti. Sempre dal prefato ballatoio si accede all'interno ad un corridoio di servizio, attraverso un portoncino a due ante con tamponamenti vetriati. Sulla destra si trova la camera da letto di forma pressoché rettangolare (dimensioni 3,64 – 3,80 m x 4,14 m) e finestrata, raggiungibile anche direttamente dal ballatoio mediante un altro portoncino a due ante in legno. In fondo al corridoio è ricavato ampio vano di forma trapezoidale (dimensioni 4,00 – 4,68 m x 4,04 m) e finestrato, con soffitto con orditura di travi a vista e tavolato ed una parete rifinita in spatolato di colore chiaro. Al piano è presente il bagno principale finestrato, di forma pressoché rettangolare (dimen-



sione 2,26 m x 3,11 m). La pavimentazione è formata in piastrella verde, mentre i rivestimenti delle pareti sono costituiti da uno zoccolo della stessa tipologia del pavimento e, a salire, piastrelle bianche, interrotte in quota da greca. La parte muraria di pareti e soffitto non rivestita è rifinita in spatolato, di tonalità chiara. Sono presenti, oltre allo scalda salviette di colore bianco, sanitari in ceramica bianca di WC, bidet e lavandino, tutti accessoriati con rubinetteria cromata; è inoltre presente vasca idromassaggio in resina di fabbricazione "ilma". Il foro di accesso è difeso da serramento scorrevole a scomparsa. Le pavimentazioni del corridoio e del ripostiglio al piano primo sono in laminato simil legno, mentre quella della camera è realizzata in assi di legno chiaro.

Serramenti esterni: l'edificio è difeso da portoncini in legno a due ante, formati da cassa, telaio, serramento e fasce in legno; in alcuni casi il tamponamento della parte superiore risulta formato da vetrocamera. I fori delle finestre sono protetti da serramento con vetrocamera e scuri in legno. Le piane interne delle finestre sono in legno. Le porte interne, ove presenti, ad eccezione di quella del bagno al piano primo, sono formate da cassa, telaio, serramento e fasce in legno. Le ferramenta di porte e finestre sono in metallo satinato, mentre quelle degli scuri sono in metallo verniciato di colore nero.

Impianto termico: costituito da tubazioni sottotraccia e termosifoni in ferro stampato color bianco in gran parte dei vani, con sistema termostatico a parete per il riscaldamento e valvole di fabbricazione Caleffi sui singoli elementi riscaldanti. La caldaia è a gas metano, di fabbricazione Hermann modello THESI Condensing, della tipologia a muro, con vaso di espansione esterno. Il contatore del gas è all'interno di apposita cassetta inserita sulla muratura della recinzione esterna. Non disponibile la certificazione di conformità ed il libretto dell'impianto. Nel vano "cucina - pranzo" è presente canna fumaria alla quale è collegata stufa a legna. Impianto idrico: presente adduzione di acqua sanitaria calda e fredda, collegato all'acquedotto. Rete fognaria: presente. Collegamento alla fognatura pubblica. Impianti elettrici: del tipo prevalentemente sottotraccia, con separazione della forza motrice dall'illuminazione, dotato di dispositivo salvavita. Il contatore è all'interno di cassetta posta sulla muratura della recinzione esterna. All'interno del fabbricato i frutti e le prese sono di fabbricazione Vimar mod. Plana, con piastra in plastica bianca, ove presente. Impianto antenna TV: presente. Impianto telefonico: //. Impianto citofonico: //. Per gli impianti elettrici non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità e la certificazione di esecuzione a regola d'arte. Non essendo attive le utenze dell'acqua sanitaria, elettriche e del gas, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti su descritti.

Sul retro dell'edificio è presente box con struttura metallica (dimensioni 2,70 m x 4,50 m h 2,14) e tamponamenti in lamiera grecata zincata. Detto manufatto risulta sprovvisto di titoli autorizzativi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████ - Stato Civile: Libero - Regime Patrimoniale: // - Data Matrimonio: // - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato non risulta reperibile presso la residenza.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato di conservazione e manutenzione non ottimale, in quanto al prolungato stato di abbandono. Inoltre, mancano e/o non sono ancora state completamente ultimate alcune rifiniture e/o lavorazioni esterne ed interne, come il rivestimento della pavimentazione del porticato, la recinzione fronte strada, elementi dei serramenti interni, componenti dell'impianto idrosanitario ed elettrico.

In particolare si evidenziano i seguenti aspetti:

1. carente/assente manutenzione delle strutture e componenti del tetto, dei ballatoi, della scala, delle ringhiere, dei serramenti di porte finestre e scuri, con distacchi di vernice ed ossidazione della componente lignea;
2. carente/assente manutenzione del manto di copertura del tetto, in particolare per le falde a Nord, dove si evidenzia scivolamento, sfaldamento e rottura degli elementi di copertura;
2. ammaloramento/deterioramento di intonaci e tinte, sulla facciata a nord dell'edificio;
3. ammaloramenti di intonaci e tinte all'interno, in lavanderia e nel corridoio al piano terra in prossimità dell'ingresso e scala;
4. mancano gran parte delle placche dei frutti dell'impianto elettrico, oltre a rifiniture incomplete e/o man-



canti ai serramenti interni;

5. omessa manutenzione periodica all'impianto termico.

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	130,00	€ 650,00
vani accessori	sup. lorda di pavimento	0,35	17,00	€ 650,00
terrazze e logge	sup. lorda di pavimento	0,35	14,00	€ 650,00
area scoperta		0,02	11,00	€ 650,00

172,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone, conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, uffici del registro di Pordenone, ufficio tecnico di Fanna, 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 Fanna. 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.

Valore del parametro medio della zona per beni immobili residenziali abitativi in condizione di conservazione normale oscilla tra i 600 ed i 850 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, pur sviluppandosi su due piani fuori terra con accessi distinti, risulta sprovvisto dei requisiti igienico sanitari per formare due unità abitative a sé stanti senza incorrere in rilevanti oneri di modifica e ristrutturazione. Da una sommaria valutazione su detti oneri e sulla fattibilità delle opere necessarie, a parere dello scrivente, non sussiste vantaggio economico per la procedura in tal senso. Pertanto lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato e messo in vendita in lotti distinti.

8.2 Valutazione corpi:



Casa a schiera. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.030,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	130,00	€ 650,00	€ 84.500,00
Vani accessori	17,00	€ 650,00	€ 11.050,00
Terrazze e Logge	14,00	€ 650,00	€ 9.100,00
Area scoperta	11,00	€ 650,00	€ 7.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 111.800,00
Stato di conservazione e manutenzione: detrazione del 15,00%	€ - 16.770,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.030,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa a schiera in pietra	Abitazione di tipo economico [A3]	172,00	€ 95.030,00	€ 95.030,00

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%)	€ 14.254,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 64.000,00
---	--------------------

Data generazione:
20-01-2026

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Saverio Marini

