Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Emilio Beltrame**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **344/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Tettoia

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vivarina n.26 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Tettoia
Corpo: A
Categoria: Tettoie chiuse o aperte [C7]
Dati Catastali: [redacted] foglio 67, particella 183, subalterno 5, scheda catastale PN0056024, indirizzo Via Vivarina, piano T, comune Maniago, categoria C/7, classe 1, consistenza mq.22, superficie mq.27, rendita € 8,29

2. Possesso

Bene: Via Vivarina n.26 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Tettoia
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vivarina n.26 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Tettoia
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vivarina n.26 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Tettoia
Corpo: A
Creditori Iscritti: Beltrame Emilio

5. Comproprietari

Beni: Via Vivarina n.26 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Tettoia

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vivarina n.26 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Tettoia
Corpo: A
Misure Penali: Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vivarina n.26 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Tettoia
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vivarina n.26 - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001 - Tettoia
Prezzo da libero: € 2.700,00
Prezzo da occupato: € 2.700,00

Beni in **Maniago (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Vivarina n.26

Lotto: 001 - Tettoia

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:**

Identificativo corpo: A.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Via Vivarina n.26

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Via Unità d'Italia n.29 - Maniago - Stato Civile: vedovo
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
Foglio 67, particella 183, subalterno 5, scheda catastale PN0056024, indirizzo Via Vivarina, piano T, comune Maniago, categoria C/7, classe 1, consistenza mq.22, superficie mq.27, rendita € 8,29
Derivante da: Costituzione del 01.03.1996
Confini: Nord mapp.188, Est-Sud_Ovest mapp.183 sub.6

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non corrispondono forma e dimensioni che sono maggiori rispetto a quelle rappresentate nella scheda catastale: si sviluppa su due piani e la superficie coperta, di forma trapezoidale, è maggiore (catastali mq.22, reali mq.34 circa).
Variazione catastale mediante Pregeo e Docfa: € 1.100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Caratteristiche zona: isolata normale
Area urbanistica: mista agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/01/2016 ai nn. 114/88.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario ante ventennio fino ad oggi.** In forza di Atto di donazione a rogito Notaio Guarino Aldo, in data 20/05/1996, ai nn. 77806/12301; trascritto a Pordenone, in data 01/06/1996, ai nn. 6632/4921.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Nessuna.

NON si dichiara la conformità edilizia.
La tettoia è parzialmente aperta, realizzata in aderenza ad esistente capannone ad uso agricolo e, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Maniago il 14 settembre 2016, è risultata **priva di titolo edilizio/autorizzativo.**
Si è accertata l'esistenza di una domanda di Condono Edilizio (L.47/85) a cui è seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.069/94 (allegata) che riguarda, tra l'altro, una tettoia delle dimensioni di mt.3,55 per mt. 5,50 (superficie mq.19,52) e altezza max di mt. 2.80 in legno con copertura in lamiera zincata e pressoché ubicata nel sito dell'odierna costruzione. Si suppone

quindi che l'originaria tettoia sanata sia stata successivamente sostituita dalla tettoia accertata in sopralluogo le cui dimensioni però sono nettamente maggiori (la superficie è di mq. 33,86 e l'altezza max di mt. 4,00); la struttura portante è in ferro; c'è un solaio di interpiano e la copertura, con notevoli sbalzi di linda, è in pannelli del tipo "Monopanel".
Pertanto l'odierno manufatto, che differisce totalmente da quello condonato, va considerato, ai fini urbanistici/ edilizi, alla stregua di una nuova costruzione che necessitava di specifiche autorizzazioni.
Al fine della verifica della possibilità di sanatoria, e della così detta doppia conformità, trattandosi di "zona agricola", devono sussistere particolari requisiti soggettivi in capo al richiedente la sanatoria stessa. Inoltre va esattamente determinata la data di costruzione (sconosciuta allo scrivente) e la conformità strutturale dell'opera realizzata. Lo scrivente si astiene quindi dall'esprimersi al riguardo.

7.2 *Conformità urbanistica*

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E.4.3 - Di interesse agricolo-paesaggistico di Dandolo. Soggetta a vincolo di servitù militari.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della presente stima è una tettoia destinata al ricovero di materiali e mezzi. Ha forma trapezoidale, è aperta su due lati: è chiuso il lato Nord in quanto rappresentato dalla facciata del capannone sul quale la tettoia si appoggia, ed è parzialmente chiuso il lato Ovest con una parete di pannelli prefabbricati. Vi si accede attraverso il cortile identificato dal mapp.183 sub. 6, corte comune.
La tettoia ha struttura in ferro con pilastri sul fronte e appoggio ad incastro sul retro, direttamente entro la muratura dell'adiacente capannone; la copertura ad unica falda ed il solaio di piano sono stati realizzati con pannelli prefabbricati tipo Monopanel, di modesto spessore appoggiati su struttura metallica. Il pavimento è in battuto di cemento. Il manufatto è privo di impianti tecnologici.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Unità d'Italia n.29 - Maniago - Stato Civile: vedovo
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**
E' posto al piano: T-1
ha un'altezza utile interna di circa mt.2,15 al piano terra, min. mt.1,00 e max mt.1,75 al primo piano
Piani fuotri terra: n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **unica falda** materiale: **pannelli termoisolanti** condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	tipologia: **non rilevabile**
Solai	tipologia: **acciaio e pannelli prefabbricati** condizioni: **scarse** - Note: Desta perplessità circa la staticità del solaio la presenza di un puntello a sostegno di una trave (vedi foto).
Strutture verticali	materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: **pannelli termoisolanti** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Tettoia agricola	sup lorda di pavimento	1,00	34,00	€ 150,00
			34,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Stima per comparazione.
Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile. Le misure sono state rilevate in loco.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Maniago.

8.2 Valutazione corpi:

A. Tettoie chiuse o aperte [C7]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Tettoia agricola	34,00	€ 150,00	€ 5.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.100,00
Valore corpo	€ 5.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Tettoie chiuse o aperte [C7]	34,00	€ 5.100,00	€ 5.100,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.275,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

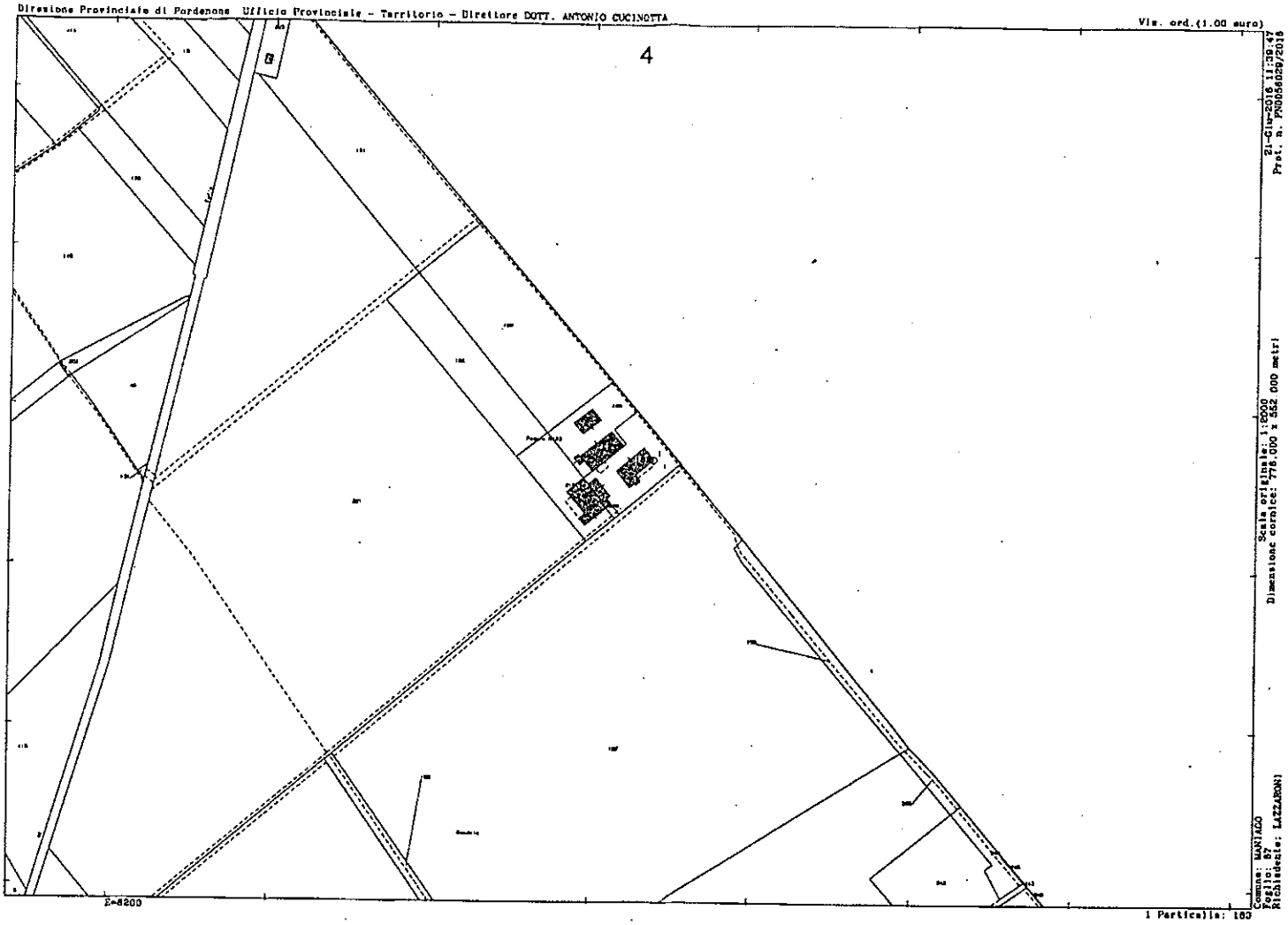
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 2.700,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 2.700,00**

Spilimbergo, 19 Settembre 2016

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. ord.(1.00 euro)



ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Marcolina Dario
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pordenone N. 728

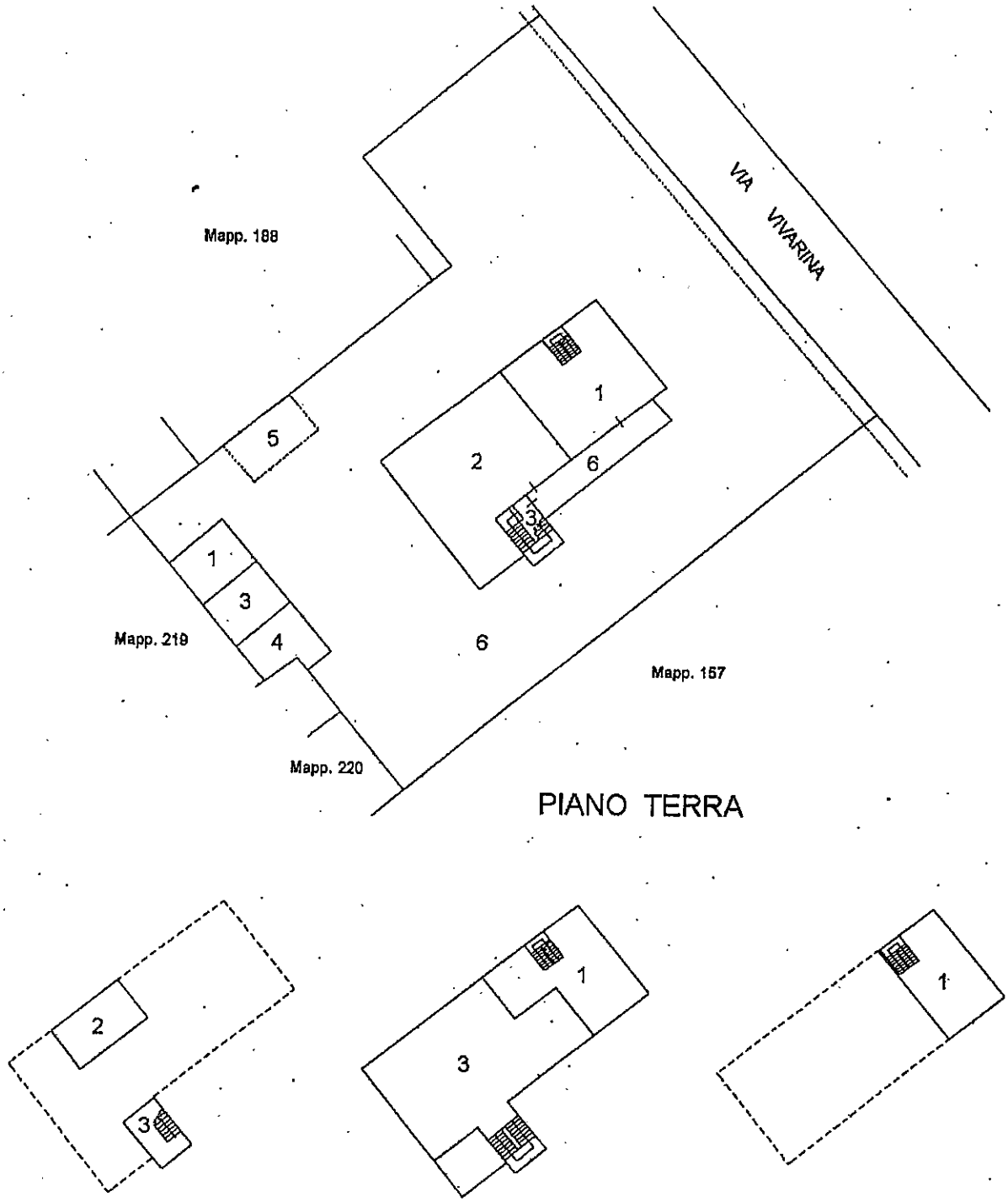
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Maniago
Sezione: Foglio: 67 Particella: 183

Protocollo n. PN0001686 del 12/01/2015
Tipo Mappale n. 813 del 07/01/2015

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2016 - Comune di MANIAGO(E889) - < Foglio: 67 Particella: 183 - Elaborato planimetrico - Sub: >
A

Data presentazione: 01/03/1996 - Data: 21/06/2016 - n. PN0056024 - Richiedente LAZZARONI

MODULARIO
F. rig. rend. 498

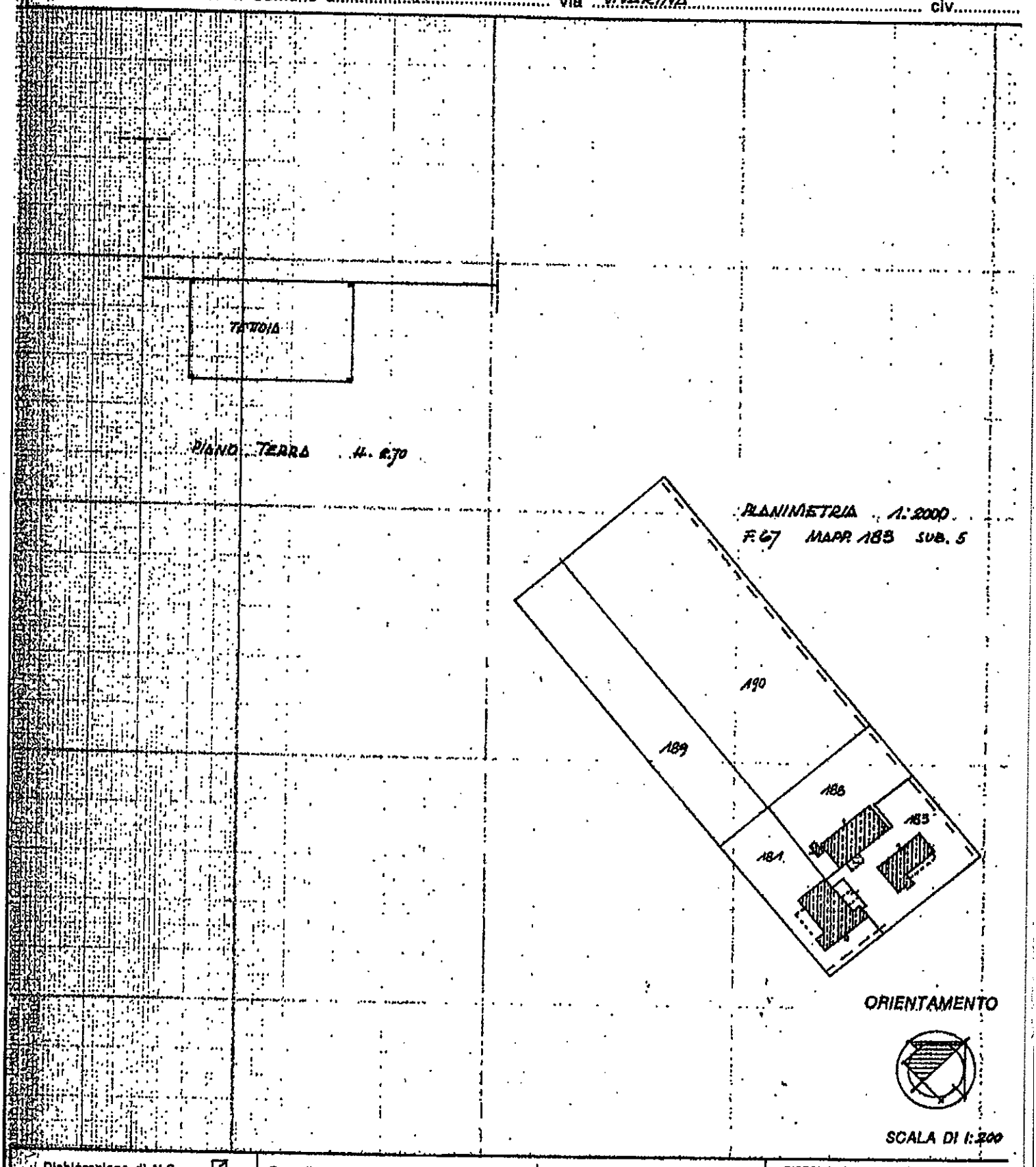
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. N (C

LIRE 400

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANIAGO via VIVARINA civ.



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Prima Planimetria in atti

Compilata dal (Titolo, cognome e nome) GEOM. MARCOLINA DARIO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di PORDENONE n. 798

RISERVATO ALL'UFFICIO

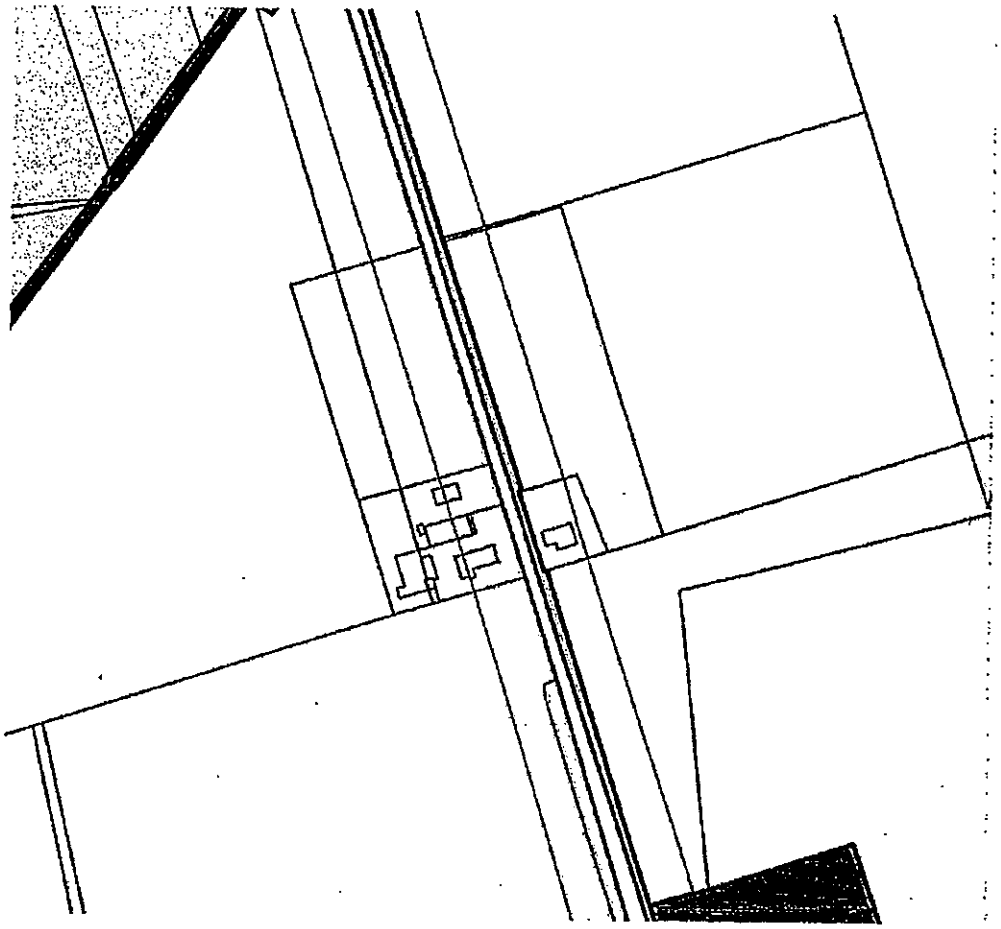
347 B

Identificativi catastali:
Fg. 67
n. 183 sub. 5

Data presentazione: 01/03/1996 - Data: 21/06/2016 - n. PN0056024 - Richiedente LAZZARONI
Dat.scheda 67 - Formato di acq.: A4(211x298) - Fatt. di scala: 1:1

Estratto dal P.R.G.C. e Norme Tecniche di Attuazione

Comune di Maniago



ZONE E.4.3 - DI INTERESSE AGRICOLO-PAESAGGISTICO DI DANDOLO

VINCOLI: AREE SOGGETTE A SERVITU' MILITARI

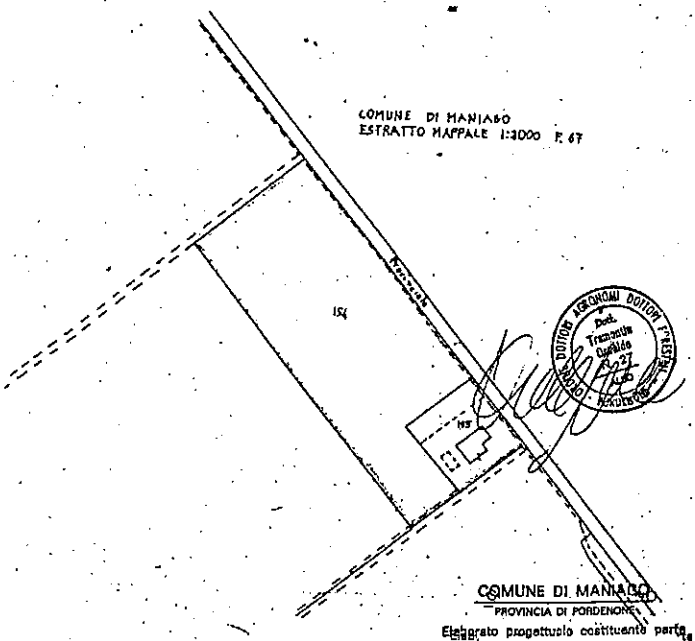
COMUNE MANIAGO PROV PORDENONE

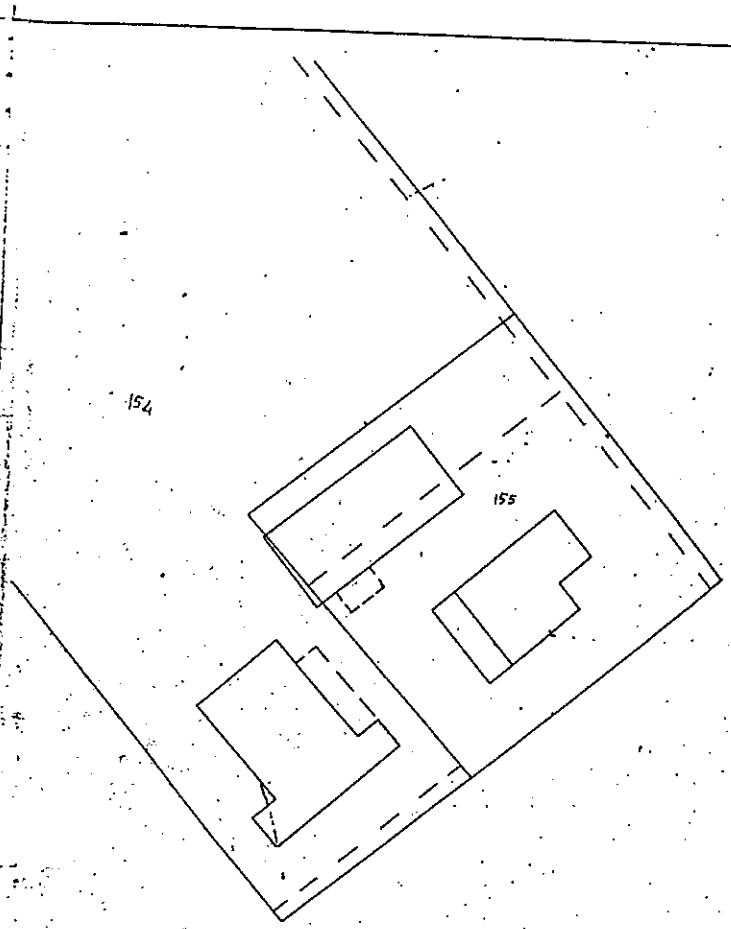
DITTA [redacted]

OPERE RILIEVO DI FABBRICATI RURALI

ALLEGATO 1 SCALE 1:2000 500 100

DATA SETTEMBRE 1986



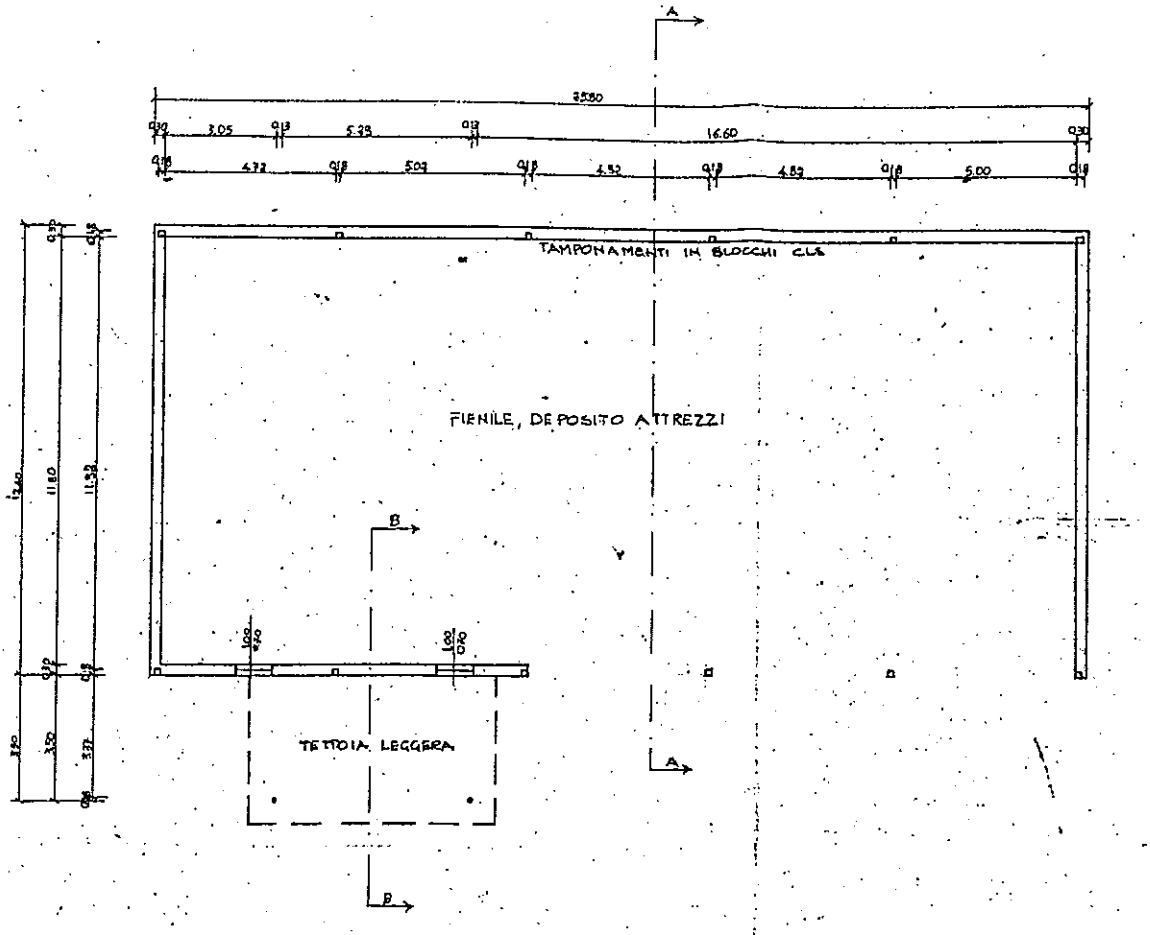


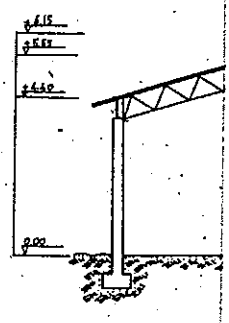
PLANIMETRIA 1:500

COMUNE DI MANIAGO
PROVINCIA DI PORDENONE
Elaborato progettuale costituente parte integrale ed integrante della Concessione Edilizia n. [illegible] del [illegible] che si rilascia in data 16.03.199[illegible]
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(dr. Marone Mario)

DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI
Dott. Tramontin Osvaldo
n. 27
PORDENONE

studio tecnico agrario dr. agr. osvaldo tramontin
liberta' 82 pordenone tel 0434-45330

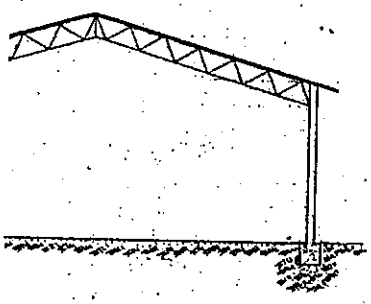


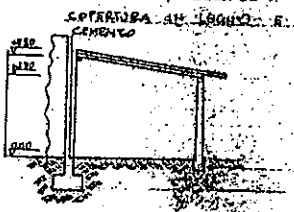


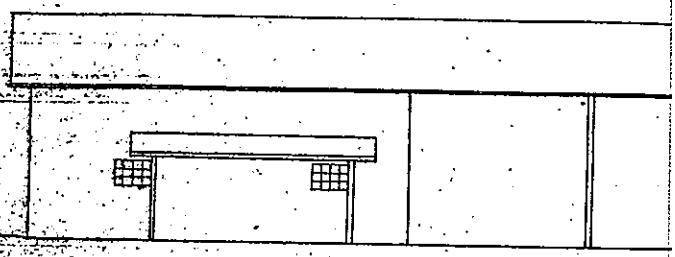
SEZIO

PIANTA EDIFICI scala 1:100

TRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE : PUTRELLE IN ACCIAIO NP 18
OPERTURA IN FIBRO CEMENTO







F.A-A scala 1:100

SEZIONE B-B scala 1:100

PROSPETTO PRINCIPALE 1:10