

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo del Friuli**

contro:

N° Gen. Rep. **163/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
09-07-2014

Giudice delle **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Franco Pizzioli**

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

telefono: 043494075

fax: 0434376015

email: franco@studiopizzioli.it

RELAZIONE

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 21 febbraio 2014, nell' Esecuzione Immobiliare n° 163/2013, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 26 marzo 2014, avanti al Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 27 marzo 2014, inviata, tramite servizio postale con procedura in raccomandata AR, agli esecutati presso la loro residenza, all'avv.to Francescutti Sabrina Patrizia, legale patrocinatore dell'Istituto di Credito esecutante, ad Equitalia Nord S.p.A. di Pordenone ed al Sostituto del Custode geom. Venier Daniele, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 14 aprile 2014 alle ore 14:30, presso l'immobile staggito in comune di Spilimbergo, frazione di Barbeano, via Spilimbergo, 9, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità d'accesso, le operazioni vengono rinviate al successivo giorno 22 aprile sempre alle ore 14:30, nello stesso luogo e se del caso, con accesso forzato;
- il giorno ed all'ora stabiliti per l' inizio delle operazioni peritali, alla presenza degli esecutati e del Sostituto del Custode, geom. Daniele Venier, si dà inizio le operazioni peritali consistenti nel rilievo planialtimetrico o fotografico dei beni staggiti
- durante lo svolgimento dell'incarico, viene accertata la necessità di procedere alle variazioni catastali ed a tal fine viene avanzata istanza al Giudice dell'Esecuzione rivolta ad ottenere l'autorizzazione all'ausilio di un collaboratore per i rilievi topografici, con idonea strumentazione come voluto dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, nonché proroga dei termini per l deposito dell'elaborato peritale; richieste debitamente accolte di cui la pro-

roga sino al 30 giugno p.v.:

- in tempi diversi:
 - viene richiesta ed estratta tutta la documentazione tecnica ed amministrativa in atti pubblici nonché attinte ulteriori informazioni interessanti i beni staggiti;
 - viene predisposto il rilievo topografico rivolto all'aggiornamento degli atti catastali.

Beni in Spilimbergo (Pordenone)
Località/Frazione Barbeano
Piazza Maestri del Lavoro snc/ via Spilimbergo n° 8/a

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI** viene allegata la nuova consistenza catastale resa a seguito delle variazioni più avanti descritte

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.

resa a seguito delle variazioni più avanti descritte

Abitazione in villini [A7] sito in Spilimbergo (Pordenone) frazione:Barbeano,

Piazza Maestri del Lavoro snc/ via Spilimbergo 8/a (già via Spilimbergo, 9)

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Plena proprietà

Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 c Plena proprietà

Cod. Fiscale

Stato Civile: i

Regime Patrimoniale

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

indirizzo Piazza Maestri del Lavoro, snc, piano T-1-2, foglio 46, particella 240,
subalterno 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 17, rendita € 1.931,55

Derivante da:

Denuncia di variazione prot. n° PN0055734 del 17.06.2014 dell'originario
immobile F. 46 mapp. 240 sub 1 cat. A/7 cl. 2 vani 12,5 RC€ 1.420,26, in atti
di pignoramento,

nonché a seguito del tipo di frazionamento-mappale n° 2014/54212 del
11.06.2014 con il quale viene costituito il nuovo Ente Urbano di are 17.39, F.
46 mapp. 240; **vedasi allegato 3.7**

Confini:

a nord: F. 46 mapp. 691 proprietà

ad est: F. 46 mapp. 246 proprietà

o F. 46

mapp. 241 proprietà

a sud: via Spilimbergo

ad ovest: F. 46 mapp. 353 proprietà

Jel

Lavoro e F. 46 mapp. 691 proprietà

(esecutati immobile staggito)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

indirizzo via Spilimbergo 8/a, piano T-1, foglio 46, particella 240, subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 323, superficie 355, rendita € 333,63

Derivante da:

Denuncia di variazione prot. n° PN0055734 del 17.06.2014 dell'originario immobile F. 46 mapp. 240 sub 2 cat. C/2 cl. 1 mq. 285 RC€ 294,38, in atti di pignoramento.

nonché a seguito del tipo di frazionamento-mappale n° 2014/54212 del 11.06.2014 con il quale viene costituito il nuovo Ente Urbano di are 17.39, F. 46 mapp. 240; **vedasi allegato 3.7**

Confini:

a nord: F. 46 mapp. 691 proprietà

(esecutata immobile staggito)

ad est: F. 46 mapp. 246 proprietà

e F. 46

mapp. 241 proprietà

a sud: via Spilimbergo

ad ovest: F. 46 mapp. 353 proprietà

Piazza Maestri del

Lavoro e F. 46 mapp. 691 proprietà

(esecutata immobile staggito)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

foglio 46, particella 691 qualità prato, classe 1, superficie catastale are 55,71, reddito dominicale: € 31,65, reddito agrario: € 15,82

Derivante da:

1) Frazionamento-tipo mappale n° 2014/54212 del 11.06.2014 Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone con il quale vengono frazionate le particelle

originarie F. 46 mapp. 459 di are 36.75, ottenendo le particelle n° 687 di are 04.40 e n° 688 di are 32.35, e F. 46 mapp. 454 di are 23.20 ottenendo le particelle n° 689 di are 20.00 e n° 690 di are 03.20,

a seguire le particelle 687 e le originarie n. 461 di are 00.05 e 240 di are 12.94 vengono fuse originando l'attuale mapp. 240, Ente Urbano di di are 17.39;

2) denuncia di variazione per fusione prot. n° 2014/54833 del 13.06.2014 variazione annotata al n° 1316 del 13.06.201 Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone le nuove particelle 688, 689 e le originarie particelle n. 238 di are 01.07 e n. 541 di are 02.29, vengono fuse originando la particela 691 di are 55.71, vedasi copia del tipo frazionamento-mappale e mod. 26;

allegati 3.7-3.8

Confini:

a nord: F. 46 mapp. 453-458 proprietà [redacted]

ad est: roggia pubblica, F. 46 mapp. 241 proprietà [redacted]

[redacted] e [redacted] F. 46 mapp. 242 proprietà

a sud: Piazza Maestri del Lavoro e F. 46 mapp. 240 proprietà

(esecutati immobile staggito)

ad ovest: F. 46 mapp. 690 proprietà

(esecutati immobile staggito)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

foglio 46, particella 690 qualità prato, classe 1, superficie catastale 03.20,

reddito dominicale: € 3,72, reddito agrario: € 2,07

Derivante da:

1) Frazionamento-tipo mappale n° 2014/54212 del 11.06.2014 Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone con il quale vengono frazionate le particelle

originarie F. 46 mapp. 459 di are 36.75. ottenendo le particelle n° 687 di are 04.40 e n° 688 di are 32.35, e F. 46 mapp. 454 di are 23.20 ottenendo le particelle n° 689 di are 20.00 e n° 690 di are 03.20; vedasi **allegato 3.7**

Confini:

a nord: F. 46 mapp. 453 proprietà

ad est: F. 46 mapp. 691 proprietà /

(esecutati immobile staggito)

a sud: Piazza Maestri del Lavoro

ad ovest: via Hermada

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Traffasi di insediamento residenziale con annessi rustici e corte-parco la cui particolare consistenza e morfologia attiene a mantenere unico lotto

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

altri servizi presenti in zona: scuola materna e centro disabili Importanti centri

limitrofi: Spilimbergo. Spilimbergo

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: trasporto extraurbano , trasporto scolastico presso il capoluogo comunale

Servizi offerti dalla zona: trasporti servizio pubblico extraurbano (buona), trasporto scolastico presso i plessi insistenti ne (buona), scuola materna (buona), centro disabili (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Spillimbergo (Pordenone), Piazza Maestri del Lavoro snc/ via Spillimbergo 8/a (già via Spillimbergo, 9)

dall'esecutato congiuntamente ai propri figli in qualità di comproprietaria dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Il mappale 690 è gravato da previsione del PRGC per la realizzazione di una pista ciclabile

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di fatto, costituita per decorso ventennio (usucapione) di elettrodotto aereo, (non desumibile la tensione) corrente in direzione est-ovest all'incirca nella mezzeria della particelle F. 46 mapp. 690-691, con l'aggravio di un sostegno verticale della linea in palo cemento.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO FRIULI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro

derivante da Atto notarile pubblico -

Importo ipoteca: L. 700.000.000 - Importo capitale: L. 450.000.000

rogito notaio Annalisa Gandolfi in data 28/06/2000 ai nn. 19507 rep. iscritto alla Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 03/07/2000 ai nn. R.G. 9146 R.P. 1727

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ALTO FRIULI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro

Importo ipoteca: € 361.519,83 - Importo capitale: € 232.405,60

rogito notaio Annalisa Gandolfi in data 26/01/2002 ai nn. 31393 rep. iscritto alla Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 30/01/2002 ai nn. R.G. 1762 R.P. 316

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale annotata a favore di

contro

derivante da ipoteca legale

art. 77 DPR 602/73 e s.m.i. -

Importo ipoteca: € 39.424,54 - Importo capitale: € 19.712,27

rogito Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA in data 31/03/2010 ai nn. 100764/91 rep iscritto alla Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 21/04/2010 ai nn. R.G. 6186 R.P. 1194

Note: La presente ipoteca grava esclusivamente sull'immobile F. 46 mapp. 240 sub 2

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di
contro derivante da Scrittura

privata con sottoscrizione autenticata - Importo ipoteca: €

870.000,0 - Importo capitale: €

rogito notaio Jus Romano in data 31/05/2010 ai nn. 130067/28531

rep iscritto alla Conservatoria dei RR II di Pordenone in data

23/06/2010 ai nn. R.G. 9707 R.P.1910

Note:il signor dichiara di riconoscersi debitore
dell'importo di € 1.400.000,00 (il debito) nei confronti del creditore

.....

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale annotata a favore di contro

Importo ipoteca: € 572.321,66 - Importo capitale: € 286.160,83

rogito Agente della Riscossione in data 15/03/2012 ai nn. 1/2012

rep iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data

19/03/2012 ai nn. R.G. 3790 R.P.495

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Si precisa che è stato modificato " **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**" come voluto dal programma efisystem in "**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario**"

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDITO COOPERATIVO FRIULI SOCIETA'
COOPERATIVA contro

derivante da Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento
Immobili, rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI
PORDENONE in data 22/08/2013 ai nn. 1080/13 rep trascritto a
Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di

Pordenone in data 10/09/2013 ai nn. R.P. 12394 R.P. 9224

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Quanto esposto ai punti 4.2.1 e 4.2.2 è stato accertato sino alla data del 9 giugno 2014

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Spillimbergo (Pordenone), Piazza Maestri del Lavoro snc/ via Spillimbergo 8/a (già via Spillimbergo, 9)

Spese medie annue: ==

Spese scadute: ==

Millesimi di proprietà: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Certificato energetico non presente: ==

Classe energetica presunta G

Note classe energetica: ==

Avvertenze ulteriori: non sussiste alcuna attestazione di conformità degli impianti tecnologici resa in conformità alla legge n° 46/1990 o altre successive e tanto meno alcuna attestazione di rispondenza reso da tecnico all'uopo abilitato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in alcuni atti generalizzato a anche come [REDACTED]

relativamente alle particelle F. 46 mapp. 240-238-541 dal **02/04/1987** al in forza di atto di compravendita a rogito notaio Benedetto Lucio Neglia in data 02/04/1987 ai nn. 3.982 registrato Maniago in data 15/04/1987 ai nn. 397 mod. Il trascritto a Pordenone in data 27/04/1987 ai nn. R.G. 4.574 R.P. 3.602

Note: Segue atti di ratifica a rogiti notaio Cesare Marzona del 5 settembre 1989 rep. n° 106.085 racc. 44.220 registrato a Maniago il 11 settembre 1989 al n° 321 mod. II, trascritto a Pordenone il 20 settembre 1989 al n. ri R.G. 10.528 R.P. 8.144

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in alcuni atti generalizzato anche [REDACTED]

relativamente alle particelle F. 46 mapp. 454-459-461 dal **15/04/1988 ante ventennio** al **28/06/2000** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Benedetto Lucio Neglia in data 15/04/1988 ai nn. rep. n° 8.909 racc. 640 registrato Maniago in data 19/04/1988 ai nn. 124 mod. 2V trascritto a Pordenone in data 27/04/1988 ai nn. R.G. 4.546 R.P. 3.430

Note: Segue atti di ratifica a rogiti notaio Cesare Marzona del 5 settembre 1989 rep. n° 106.085 racc. 44.220 registrato a Maniago il 11 settembre 1989 al n° 321 mod. II, trascritto a Pordenone il 20 settembre 1989 al n. ri R.G. 10.528 R.P. 8.144

Titolare/Proprietario:

.

proprietario per una metà (1/2) in separazione dei beni;

proprietario per una metà (1/2) in separazione dei beni;

dal 29/06/2000 ai attuali proprietari

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Annalisa Gandolfi in data 28/06/2000 ai nn. rep. n° 19.506 racc. 4.254 registrato Maniago in data 15/07/2000 ai nn. 674 mod. 1\V trascritto a Pordenone in data 03/07/2000 ai nn. R.G. 9.145 R.P. 6.555

Note: Segue atto di rettifica nella generalizzazione di erroneamente individuato a rogito notaio Annalisa Gandolfi del 26 gennaio 2002 rep. n° 31.393 racc. 6.600, registrato a Maniago il 11 febbraio 2002 al n° 194 mod. 1, trascritto a Pordenone il 30 gennaio 2002 ai n.ri R.G. 1.761 R.P. 1.329

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in vilini [A7] sito in Spillimbergo (Pordenone) frazione: Barbeano,

Plaza Maestri del Lavoro snc/ via Spillimbergo 8/a (già via Spillimbergo, 9)

Identificativo: A e successive varianti.

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON LIEVE SOPRAELEVAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Presentazione in data 30/05/1988 al n. di prot. 203/88

Rilascio in data 04/11/1988 al n. di prot. 203/88

Abitabilità/agibilità in data 14/03/1991 al n. di prot.

NOTE: L'abitabilità è resa in forza della Legge Regionale 9 novembre 1998, n°

13 art. 139 co. 8, il quale recita: Avuto riguardo a quanto disposto dall'articolo 1, quinto comma, della legge 8 agosto 1977, n. 546, in deroga alle vigenti disposizioni, per le unità immobiliari e gli edifici pubblici assistiti dai benefici previsti dalle leggi regionali di intervento nelle zone terremotate, il rilascio del certificato di regolare esecuzione o del certificato di collaudo, ovvero l'accertamento dello stato dei lavori sulla base del quale viene erogata la rata di saldo del contributo tiene luogo a tutti gli effetti del certificato di abitabilità o agibilità, ferma restando la conformità delle opere realizzate alle prescrizioni urbanistico- edilizie.

In oltre l'intervento è stato oggetto di denuncia strutturale di cui alla Legge n° 1086/1971 e della Legge Regionale n° 27/1988, denuncia prot. n° 6309 del 24 febbraio 1989 Servizi Tecnici Regionale di Pordenone ed il relativo collaudo statico è stato depositato presso lo stesso Ufficio in data 28 novembre 1990 stesso prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in Spillimbergo (Pordenone) frazione: Barbeano, Piazza Maestri del Lavoro snc/ via Spillimbergo 8/a (già via Spillimbergo, 9)

Identificativo: A

Intestazione: 

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori:

OPERE DI VARIANTE ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO ANTISISMICO

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/01/1990 al n. di prot. 203/88 VAR

Rilascio in data 27/02/1990 al n. di prot. 203/88VAR

NOTE: Come da nota precedente

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Da accertamenti disposti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spilimbergo e presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone emerge:

1) accessorio principale:

1.a) presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sussiste alcun atto o titolo abilitativo alla costruzione o altra tipologia d'intervento;

1.b) presso l'agenzia delle Entrate-Territorio il fabbricato risulta inserito in mappa, seppur in forma planimetrica (altimetrica non è accertabile) leggermente diversa, appendice che raggiunge il confine est, sin dall'impianto della mappa del Nuovo catasto, fine anni 1940 inizio anni 1950;

2) accessorio secondario;

2.a) presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sussiste alcun atto o titolo abilitativo alla costruzione o altra tipologia d'intervento;

2.b) presso l'agenzia delle Entrate-Territorio il fabbricato risulta inserito in mappa, seppur in forma planimetrica (altimetrica non è accertabile) e contraddistinto dal mapp. 372, a seguito di verifica periodica del 1967 ed annotata in data 7 agosto 1972 con nota di variazione n° 47.

Per quanto sopra esposto si ritiene che entrambi gli accessori sino stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 ovvero ante legge 6 agosto 1967, n° 765, fatti salvi eventuali regolamenti comunali antecedenti in vigore presso il comune di Spilimbergo.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

DIFFORMITA' EDILIZIE-URBANISTICHE

a) A B I T A Z I O N E

- rese in comparazione ai titoli abilitativi di cui sopra -

a.1) diversa sagoma piani-altimetrica il cui sviluppo rientra nella tolleranza

disciplinata dall'art. 41 della Legge Regionale 11 novembre 2009, n° 19;

a.2) diverso andamento dei divisori interni seppur mantenendo invariata la distribuzione interna dei locali (alcuni divisori non sono disposti ortogonalmente mentre in progetto risultano obliqui);

a.3) il piano primo presenta altezza utile di ml. 2,66 contrariamente a quanto attestato dal provvedimento edilizio che fissa tale altezza in ml. 2,50;

a.4) il piano secondo insistente nel corpo più elevato, in luogo dell' ampio locale soffitta, sono stati ricavati, a seguito di tramezzatura, più vani, precisamente un locale guardaroba ai cui annettono un bagno ed altri due locali di cui uno destinato a camera da letto e l'altro a pluriuso, inoltre le altezze interne utili rilevate in ml. 2,64/2,61 le min e ml. 3,72 la max, differiscono da quelle attestate dal provvedimento edilizio fissate rispettivamente in ml. 2,40 e ml. 3,60;

a.5) sempre al piano secondo, nel corpo a livello inferiore, il locale soffitta ha subito la variazione d'uso in vano studio, inoltre le altezze interne utili rilevate in ml. 1,75 la min e ml. 2,86 la max, differiscono da quelle attestate dal provvedimento edilizio fissate rispettivamente in ml.1,40 e ml. 2,30;

a.6) diverse dimensioni perimetrali della forometria esterna, precisamente al piano terra e piano primo di progetto ml.0,85*1,35, realizzata ml. 0,90*1,31, piano secondo più elevato di progetto ml. 0,85*1,35 realizzata ml. 0,90*1,00 mentre nella parte più bassa realizzata ml. 0,90*0,80; comunque tale diversità di misure non lede i requisiti igienico sanitari ai fini dell'abitabilità dei locali all'uopo destinati.

Regolarizzabili mediante:

a.1

- variazione di sagoma

trattasi di fattispecie non rientrante nella casistica di cui all'art. 40 della L.R. n° 19/2009, quindi non essendo variazione essenziale è applicabile la procedura di permesso di costruzione in sanatoria resa ai sensi dell'art. 49 della stessa

Legge Regionale;

- variazione dell'altezza non rientrante in tolleranza

procedura di permesso di costruzione in sanatoria resa ai sensi dell'art. 49 della L. R. n° 19/2009 in applicazione all'art. 39 della medesima Legge correlato all'art.12 delle Norme Tecniche Attuative al Piano Regolatore Generale Comunale;

a.2) trattasi di fattispecie non rientrante nella casistica di cui all'art. 40 della L.R. n° 19/2009, quindi non essendo variazione essenziale è applicabile la procedura di permesso di costruzione in sanatoria resa ai sensi dell'art. 49 della stessa Legge Regionale;

a.3), a.4), a.5) collegato al punto precedente;

a.6) collegato al punto a.1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

b) ACCESSORIO PRINCIPALE

- rese in comparazione alle schede planimetriche e mappa catastali non essendo, in questa sede, prodotto altro documento o titolo in atti pubblici attestante la consistenza del manufatto antecedente al 1991 -

b.1) dalla mappa catastale all'impianto si evidenzia che il manufatto si estende sino a raggiungere il confine est, ciò è attestato anche dalla relativa scheda, al contrario il manufatto, nella sua delimitazione perimetrale, si interrompe a ca. mt. 2,50 min e ml. 4,50 max dal confine, formando tra il confine stesso e lo sporto di gronda del tetto una intercapedine a cielo libero;

b.2) all'intero della ex stalla sono stati realizzati alcuni divisori interni in calcestruzzo armato, formando tre vani, la costruzione di scala di raccordo tra la quota pavimento e la quota del piano carrabile dell'annesso androne ed è stata installata una scala in struttura lignea che conduce al piano superiore;

b.3) soppressione di due finestre prospettanti sulla corte interna;

b.4) maggior altezza utile del piano terra riportata in ml. 2,80 di fatto ml. 3,09; maggior altezza del primo piano, altezza media in atti nella parte soprastante

l'ex stalla ml. 4,40, di fatto ml. 5,56 (min. ml. 4,70 max ml. 6,43), altezza media nella parte sopra-stante l'androne ml. 3,15 (min. ml. 2,16 max ml. 4,15), in atti altezza min. m.1,60, ne consegue che anche il porticato, essendo in continuità di falda abbia un'altezza superiore rispetto allo stato di denuncia di accatastamento in cui non compare riportata alcuna dimensione relativa.

b.5) Inoltre si hanno le seguenti difformità:

- superficie coperta dedotta dalla schede catastali ca.mq. 278,00
- superficie coperta allo stato attuale ca. mq. 249,00
- volume fuori terra dedotto dalle schede catastali ca. mc. 1434,00
- volume fuori terra allo stato attuale ca. mc. 1674,00

Regolarizzabili mediante:

b.1), b.2) e b.3) è applicabile la procedura di permesso di costruzione in sanatoria resa ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n° 19/2009;

b.4) trattasi di difformità non sanabile se non autocertificato, da chi di competenza (attuale titolare o danti causa), che la costruzione sin dalla sua origine non ha subito modificazione alcuna; in caso contrario si applica l'art. 47 della Legge Regionale n° 19/2009 - demolizione del maggior volume - che, in caso la demolizione pregiudichi la staticità dell'opera regolarmente autorizzata (attestata da tecnico abilitato) viene sostituita dalla corresponsione del pagamento di una sanzione pari al doppio del valore della costruzione calcolato in funzione dei parametri di cui alla legge n° 392 del 1978, con aggiornamento alla data odierna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

c) AREE ESTERNE

c.1) recinzione ed accesso carrajo;

Regolarizzabili mediante:

c.1) permesso di costruzione in sanatoria resa ai sensi dell'art. 49 della stessa Legge Regionale, ed ulteriore istanza ai fini dell'esercizio del passo carrajo agli Organi di competenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Prima di procedere a qualsiasi procedura rivolta al permesso di costruzione in sanatoria in particolare all'applicazione dell'art. 47 della L.R. n° 19/2009 che acconsente la commercialità dell'immobile, è opportuno concordare e definire, vista la particolarità del caso, tutte le modalità del caso congiuntamente all'Ufficio Tecnico Comunale.

L'impianto di smaltimento delle acque reflue domestiche non risulta conforme all'attuale normativa Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, pertanto esso dovrà essere regolarizzato in funzione delle modalità di cui al D. Lgs stesso.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea; B1/a e BO orti
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3
Rapporto di copertura:	0,60
Altezza massima ammessa:	media degli edifici latitanti
Volume massimo ammasso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	150 mc.
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	<p>PRGC: Delibera Consiliare n° 49 del 28 maggio 2012 BUR n° 25 del 20 giugno 2012 – VARIANTE 44, segue Variante al PRGC n° 45 adottata con Delibera Consiliare n° 44 del 26 settembre 2013</p> <p>Destinazione urbanistica: particella F. 46 mapp. 240 (origine) Zona B1/a degli immobili con caratteristiche tipologiche tradizionali; particelle F. 46 mapp. 238,454,459,461 e 541 (tutte in origine) Zona BO orti, giardini e cortili a verde privato, a lato ovest del mapp. 454 zona</p>

denominata Pista ed itinerari ciclabili.

Per le relative zonizzazioni e norme tecniche attuative si rimanda agli allegati n° 5.1 -5.2 e tali norme dovranno essere correlate da ulteriori norme di sicurezza, di igiene ed altre in vigore presso il comune di Spilimbergo ed alle quali si rinvia.

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione :Abitazione in villini [A7]di cui al punto A

NOTIZIE GENERALI

Trattasi di un insediamento unifamiliare con annesso corpo accessorio principale ed altro corpo secondario inseriti su ampia area sistemata a parco-giardino, sito a ca. mt. 100 a nord-ovest dal centro della frazione Barbeano del comune di Spilimbergo.

La frazione è raggiungibile provenendo da Nord percorrendo via Hermada, asse di collegamento con la provinciale Vivaro-Spilimbergo attraversando la Cimpello-Sequals, da nord-est percorrendo via Spilimbergo e da sud percorrendo via Ciasutis e Bozzer asse di collegamento con la strada provinciale San Giorgio della Richinvelda e quindi con Spilimbergo e Dignano in provincia di Udine. Il contesto urbanistico o meglio la frazione è caratterizzato da insediamenti prettamente residenziali del tipo rado comunque di tipico borgo rurale caratteristico dell'alta pianura friulana.

Il borgo o frazione non è dotata di servizi secondari, fatta eccezione di una scuola materna ed di un centro diurno per disabili.

Da informazioni assunte in loco emerge che i plessi scolastici d'obbligo sono tutti ubicati nel capoluogo comunale e sono raggiungibili tramite servizio automobilistico comunale all'uopo predisposto.

Inoltre la frazione è raggiunta dal servizio pubblico autocorriera extraurbano. Quanto in esame sorge a ca. mt. 3700 a sud/ovest dal centro del capoluogo comunale, a ca. mt. 1350 a sud della strada provinciale n° 23 di Tauriano (rampa di collegamento con la strada provinciale 73 di Barbeano) e a ca. mt. 380, dal torrente Cosa.

Esso si estende a nord di via Spilimbergo e ad est di via Hermada, le quali s'intersecano con via San Michele, sede stradale proveniente da ovest, che in quel punto formano un' ampio slargo regolato da idonea segnaletica. Immediatamente a nord-est di tale slargo, lungo via Spilimbergo e lungo via Hermada, è presente un' ampio parcheggio pubblico, denominato Piazzetta Maestri del Lavoro, a fondo bitumato separato dalla viabilità confinaria da ampie aiuole sistemate a verde con piantumazione formata da alberature di medio-alto fusto e delimitato negli altri lati, costituenti il limite di confine dei beni staggi, da recinzione formata da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica a cui corre parallelamente una siepe d'essenza lauro. L'accesso principale, carraio-pedonale, al bene staggito avviene direttamente dall'area a parcheggio di cui sopra, altro accesso carraio-pedonale avviene da via Spilimbergo attraverso l'androne del corpo accessorio corrente in fregio alla pubblica via stessa.

CONSISTENZA

La consistenza immobiliare staggita è costituita da:

- a) corpo principale adibito ad abitazione
- b) corpo accessorio pertinenziale
- c) altro modesto corpo pertinenziale secondario

d) giardino-parco pertinenziale

CORPO PRINCIPALE – ABITAZIONE –

Trattasi di un vetusto edificio, già presente nella mappa d'impianto del Nuovo Catasto, periodo fine anni 1940 inizio anni 1950, ristrutturato nel periodo 1989-1991 a seguito degli avvenimenti sismici dell'anno 1976, destinato ad abitazione unifamiliare.

Si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato a pianta rettangolare a tre piani fuori terra di cui il secondo o ultimo del tipo mansardato con quota d'imposta di linda su due diversi livelli interrompendo la continuità di falda.

Presenta un gradevole aspetto architettonico, in particolare nel fronte dell'ingresso ove è messa in risalto la vecchia muratura in sasso, interrotta da due arcate al piano terra che delimitano il porticato e da quadrifora al piano primo, arricchito dall'ambiente circostante formato da un giardino-parco, seppur attualmente in stato di abbandono, piantumato con essenze, modalità e criteri di buon gusto.

Dall'esame della documentazione tecnica amministrativa in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è desumibile che l'edificio, alle sue origine costituiva una abitazione del tipo rurale con svariati locali abitativi ed annessi rustici. L'ingresso principale avviene dal porticato antistante immettendosi su ampio salone ove insiste la scala a vista, posizionata alla parete opposta, che conduce ai piani superiori, ai cui lati opposti, lato sinistro vi è la cucina con annessa dispensa, inserita all'estremità verso l'asterno del porticato antistante, a lato destro, in continuità l'una all'altra, due ampie sale, la prima a soggiorno e l'altra a pranzo, entrambe con ampio camino ed annesse, previo antibagno, ad un servizio igienico.

Il piano primo, accessibile dalla scala interna di cui sopra, la quale raggiunge l'ampio atrio-corridoio la cui altezza si estende sino al tetto, è costituito da due corpi suddivisibili, uno quale parte "padronale" con camera da letto con annesso spogliatoio e bagno e altra parte con corridoio centrale ai cui lati insistono due

vani studio annessi alle rispettive camere; completa questo corpo la lavanderia in cui è installata anche la caldaia ed il bagno, anch'essi insistenti lateralmente al corridoio in posizione opposta l'uno all'altro.

Il piano secondo o mansarda è raggiungibile dal proseguimento della scala che, mantenendo sempre la caratteristica a vista, raggiunge un ampio pianerottolo a soppalco con vista diretta al piano sottostante.

Dal pianerottolo-soppalco s'accede a lato sinistro in un ampio locale attualmente destinato a studio con ampia vetrata interna con veduta al sottostante corridoio, mentre a lato destro s'accede su locale guardaroba al quale sono annessi una bagno, e due vani utili di cui uno sistemato a camera da letto.

Tutti i locali trovano adeguata illuminazione ed areazione naturale.

DATI TECNICI

L'abitazione sviluppa superficie coperta lorda di ca. mq. 163,40 di cui mq. 24,00 occupati dal porticato al piano terra ed emerge per un volume pari a ca. mc. 1410,00.

La superficie lorda dell'abitazione sviluppa ca. mq. (163,42-24,00)= mq. per il piano terra, mq. 163,42 per il piano primo, mentre per il piano secondo o mansardato è pari a ca. mq. 82,00 per la parte più elevata e mq. 54,00 per la porzione più bassa.

Le altezze utile rilevate sono pari a ml. 2,60 al piano terra, ml. 2,66 al piano primo e per il piano secondo ml. min. 2,64 e max 3,72 per la parte più elevata e ml. min 1,75 e max ml. 2,88 per la parte più bassa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto descritto nei documenti tecnici in atti presso i pubblici uffici e per quanto ritenuto caratteristica tipica sia dell'epoca di costruzione e sia dell'epoca dell'intervento di ristrutturazione, presenta una struttura costituita da muratura lapidea formata da ciottoli e pietre a spacco che si ostendono sotto quota di calpestio costituendo la fondazione la quale, in quel

tratto, consolidata tramite la realizzazione di due travi in calcestruzzo armato affiancate, una interna e l'altra esterna, cucite alla muratura con una serie di forchette, inoltre vi è la presenza di nuove murature interne realizzate in laterizio poggianti su nuova fondazione in calcestruzzo.

I solai sono del tipo latero-cemento del tipo Bausta inseriti su cordolatura perimetrale o di spina, è fatta eccezione del solaio di soffittatura del porticato che è in legno ovvero è stato mantenuto nella sua originalità.

Il tetto, poggiate a due quote d'imposta, una superiore ed una inferiore, formando così una discontinuità di falda, presenta una struttura costituita da orditura lignea, di cui la parte superiore formata da due falde, tipo capanna, nella tipologia alla "lombarda", con capriata rompi-tratta centrale, mentre la parte inferiore, a tre falde, aderente al timpano del corpo più elevato, nella tipologia alla "piemontese" con falsi puntoni accoppiati a passafuori e trave di colmo poggiate su pilastratura.

Lungo tutto il perimetro, sia nella parte orizzontale e sia nella parte inclinata del timpano corre un cordolo in calcestruzzo armato.

Completa il tetto la parte di finitura costituita da perlinatura interna, tavelle in cotto in lina esterna perimetrale poste su listelli lignei, coibentazione (desumibile dallo spessore accertabile presso il lucernaio) e manto di copertura in coppi di laterizio, opere di raccolta acque meteoriche costituite da grondaie, scossaline e pluviali in rame.

Non è accertabile la presenza o meno dell'intercapedine sanitaria sotto pavimentazione del piano terra e della coibentazione lungo le murature perimetrali.

L'intradosso della superficie del marciapiede è separato dal diretto contatto con il terreno da guaina bitumata che si espande lungo la superficie verticale della muratura e lungo l'area scoperta, accorgimento costruttivo tendente ad eliminare eventuali risalite d'umidità lungo le murature stesse.

Le finiture si possono così riassumere:

- intonaci interni a malta del tipo civile con finitura a fino;
- pavimentazioni e rivestimenti murali interni;
- vano d'ingresso, cucina e dispensa in lastre di pietra piacentina;
- pranzo, soggiorno, camere e piano secondo mansardato in listelli d'essenza rovere;
- bagno al piano terra in piastrelle maiolicate 20*20 a cromatura uniforme chiara, poste in opera ortogonalmente, rivestimento con cornice superiore sempre in piastrelle maiolicate a cromatura scura da cm. 10*10, altezza cm. 210;
- bagno annesso alla camera " padronale" in piastrelle maiolicate 13*13, a cromatura uniforme chiara, poste in opera ortogonalmente, rivestimento con cornice superiore sempre in piastrelle maiolicate a cromatura scura, altezza cm. 208;
- bagno al servizio delle alte due camere in piastrelle maiolicate 13*13, cromatura uni-forme chiara, interrotta da quadrette a mosaico, poste in opera ortogonalmente, rivestimento con cornice superiore in tesserine a mosaico, altezza cm 208;
- bagno a piano secondo in piastrelle maiolicate 13*13, cromatura uniforme azzurra, poste in opera ortogonalmente con fugatura chiara, altezza cm 186;
- lavanderia in piastrelle maiolicate 20*20, cromatura uniforme chiara, rivestimento altezza cm. 200;
- apparecchi sanitari i ceramica smaltata completi di rubinetteria in acciaio inox per la fornitura d'acqua calda e fredda ad uso sanitario (solo acqua fredda per i vasi);
- bagno al piano terra: vaso a sedere con sciacquone incassato e lavabo con semicolonna;
- bagni al piano primo: camera "padronale" con bidet, vaso con sciacquone incassato, entrambi del tipo sospeso doppio lavabo, box doccia;
- altro bagno con bidet, vaso con sciacquone incassato, entrambi del tipo sospeso doppio lavabo, vasca e box doccia con porta a vetri;

- bagno al piano secondo con lavabo sospeso, vaso a pavimento con sciacquone esterno piatto doccia 80*80 con box a vetri;
- lavanderia attacco lavatrice e lavatoio;
- serramenti esterni in telaio d'essenza larice con inserito vetro-camera ed oscuramento a doppia anta a doghe verticali su telaio interno infisse su pollice a murare con bandella lineare; presso le finestre al piano terra sono installate le inferriate;
- serramenti interni in legno d'essenza rovere a due specchiature e ferramenta ottonata;
- davanzali di finestra interni in legno;
- davanzali di finestra esterni, a liscio di cemento raccordati alla cornice della finestra;
- altri davanzali di finestra ovvero quelli presenti nella muratura in sasso a vista, in mattoni di laterizio pieni;
- scala interna in struttura d'acciaio costituita da correnti laterali con sovrapposte pedate in legno d'essenza rovere completa di ringhiera in tubolari;
- impianto di riscaldamento funzionante a gas metano, costituito da due impianti auto-nomi con propria caldaia, idonea anche alla produzione di acqua calda sanitaria, una installata su locale annesso alla cucina, marca Niagara FF Chaffoteux et Mavry la cui potenzialità non è accertabile, al piano terra ed al servizio di solo questo piano e l'altra, marca Niagara Green la cui potenzialità anch'essa non è accertabile, installata su locale a lavanderia, al piano primo, al servizio sia del piano primo stesso o del piano secondo; in generale completano l'impianto gli elementi scaldanti vari in ghisa, ventilconvettore e scaldia salviette, collegati, per quanto accertabile, alle rispettive caldaie a mezzo tubazioni trafilate in rame preisolate a spessore ridotto in polietilene espanso;
- impianto idrico sanitario, anch'esso per quanto accertabile in locale caldaia, in tubazioni zincate trafilate ed idoneo alla fornitura d'acqua calda e fredda su tutti i locali "bagnati";

- impianto video-citofono presso l'accesso da Piazza Maestri del Lavoro;
- impianto elettrico o realizzato, in tubazioni corrugate in materiale plastico antiestinguente, a varie sezioni, completo di punti luce, interruttori, commutatori, linea tv e telefonica;
- impianto fognario, per quanto accertabile, per lo smaltimento delle acque reflue do-mestiche su fossa biologica del tipo SADO e quindi a perdere su sottosuolo;
- gabbia di Faraday a protezione delle scariche elettriche.

Tutti gli impianti corrono sotto traccia.

Il grado di manutenzione e conservazione deve intendersi buono.

CORPO ACCESSORIO PRINCIPALE

Ubicato in fregio via Spilimbergo all'estremità nord-est del compendio. A corpo di fabbrica isolato, fatta eccezione per una modesta parte aderente o comunque con muro comune (non accertabile) lungo la parete nord-ovest, si sviluppa a due livelli fuori terra fatta eccezione del porticato in estensione lungo la direttrice nord-est che si presenta al solo piano terra.

Di remota edificazione, fatto salvo quanto più avanti descritto, esso evidenzia una morfologia di passata destinazione a stalla con al piano terra le poste per i bovini e l'androne d'accesso, un tempo unico accesso dalla pubblica via, ed al piano primo il fienile di pari superficie delle strutture sottostanti, mentre il porticato laterale una destinazione al ricovero delle attrezzature, macchinari e scorte agricole..

In tempi recenti, il cui periodo non è desumibile, sono stati effettuati alcuni interventi rivolti ad una pulizia delle murature, al risanamento dell'orditura del solaio di calpestio e del tetto, al rifacimento della pavimentazione dell'ex stralla con getto di calcestruzzo, alla realizzazione di murature interne in calcestruzzo armato, formazione di scala in struttura lignea per l'eccesso al piano superiore. In comparazione alle planimetrie catastali in atti, depositate nel 1991, il manufatto, in periodo successivo, potrebbe essere stato oggetto di intervento di

sopralzo e di riduzione del porticato in assenza di provvedimento edilizio abilitativo.

Tale evenienza potrà essere contrariamente dimostrata con documentazione ed atti di comprovata validità.

L'androne d'ingresso, posto in fragio a via Spilimbergo, un tempo unico accesso al compendio, corre a ca. - cm. 80 rispetto alla quota della pavimentazione della ex stalla e del porticato, raccordandosi a raso con la pubblica via. La ex stalla, a sviluppo planimetrico rettangolare, il cui asse maggiore è perpendicolare alla pubblica via, attualmente destinata a ripostiglio è suddivisa in tre locali di cui, quello più ampio con testata verso la pubblica via, mantiene la morfologia d'origine con pilastri lignei centrali a doppia fila parallela centrale, delimitanti il corridoio, ai cui lati trovavano luogo le poste ed aventi anche funzione di sostegno della trave rompi-tratta del solaio soprastante, mentre gli altri due locali sono posizionati al lato opposto ovvero verso la corte interna. Essa trova accesso sia dall'androne, raccordandosi con alcuni gradini posti all'interno e sia dall'area esterna la cui superficie corre al medesimo livello. Frontalmente all'ingresso dall'androne, al lato opposto, è installata la scala in struttura lignea di caratteristica provvisoria, che conduce al piano superiore. Quest'ultimo livello di piano si estende su unico locale, il cui piano calpestabile è interrotto, nella sua continuità in prossimità della dividente ex stalla-androne, da un cordolo in calcestruzzo armato ove poggiano le strutture verticali a sostegno del tetto.

Il tetto a più falde inclinato il cui colmo corre lungo l'asse longitudinale della porzione a ex stalla-ripostiglio, con prolungamento, in unica falda, coprente la parte androne ed il porticato.

Lo stato di manutenzione e conservazione per le finalità a cui è destinato si può ritenere buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accettabile e per quanto ritenuto caratteristica dell'epoca di c

ostruzione esso presenta una struttura costituita da muratura lapidea formata da ciottoli e pietre a spacco e mattoni pieni di laterizio, che si estendono sotto quota di calpestio costituendo la fondazione.

Altra struttura verticale è costituita da pilastri in calcestruzzo armato, in pietrame ed in mattoni pieni posto su letto di malta cementizia.

Il solaio intermedio di calpestio è costituito da orditura lignea in travi d'essenza abete e tavolame superiore.

Anche il tetto è costituito da orditura lignea a formata da capriata, trave di colmo, trave rompi-tratta e travi secondarie ad arcarecci, con tavolame superiore ove è posto il manto di copertura in tegole di laterizio del tipo portoghese, completa la copertura le installazioni di raccolta delle acque meteoriche costituite da canali di gronda e pluviali in rame che si immettono nella rete interrata per defluire nella condotta pubblica.

All'interno, in tempi recenti, come desunto a vista, presso il locale ex stalla sono state realizzati dei divisori in calcestruzzo formando tre locali, è stata installata una scala in legno al fine di accedere al piano superiore ed inoltre è stato effettuato un intervento di pulizia e manutenzione in modo da rendere lo stabile fruibile ai fini accessori.

Non sono presenti particolari finiture, fatta eccezione di un appena sufficiente impianto elettrico al fine di garantire una minima illuminazione notturna.

Lo stato di manutenzione e conservazione per l'uso a cui è destinato si può ritenere buono.

DATI TECNICI

La porzione ex stalla sviluppa una superficie coperta pari a ca. mq. 142,45 con altezza utile di ml. 3,09, l'androne ca. mq. 63,45 con altezza utile di ml. 3,85 ed il porticato ca. mq. 44,00 con altezza max di ml. 4,83 e min. ml. 3,18, mentre il piano primo si estende per ca. mq. 206,00 con altezza max di ml. 6,43 e min da ml. 4,70/4,45 a ml. 2,16.

CORPO ACCESSORIO SECONDARIO

Trattasi di un modesto fabbricato posizionato nelle immediate vicinanze di fabbricato principale in direzione est destinato al ricovero di attrezzi e macchinari da giardino.

A corpo di fabbrica del tipo isolato esso si sviluppa a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 8,03x3,33, pari ad una superficie coperta di mq. 26,74 con altezza min. di ml. 1,85 e max di ml. 2,53 a copertura ad unica falda con spiovente verso il confine, e sorge, con un lato maggiore, lato est, a confine con fondo di terze proprietà, mentre gli altri tre lati prospettano su corte esclusiva. La quota d'imposta corre ca. 0,80 ml. rispetto alla quota della corte dell'abitazione ed il cui cambio quota viene delimitato da una muratura in pietrame di varia pezzatura corrente a ca. ml. 6,00 dall'abitazione. Strutturalmente è costituito da muratura in blocchi di calcestruzzo del tipo leggero posti in opera su letto di malta cementizia e poggianti, per quanto ritenuto caratteristica, su fondazione continua in calcestruzzo, copertura in orditura lignea leggera con manto di copertura in lastre di cemento amianto, pavimentazione a liscio di cemento, serramenti esterni, in stato precario, in legno ed in telaio di cemento del tipo prefabbricato con interposto vetro semplice.

Lo stato di finitura è grezzo, privo di intonaci ed impiantistico se non un semplice impianto d'illuminazione.

In questo manufatto è installata la centralina di controllo e funzionamento dell'impianto d'irrigazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione per la finalità a cui è destinato si può ritenere buono.

Particolare attenzione dovrà essere assunta ai fini dello smaltimento della lastre di cemento amianto che costituiscono la copertura.

AREA PERTINENZIALE

L'area pertinenziale è delimitata nel suo intero perimetro da recinzione costituita per la maggior parte da zoccolo di base con sovrastante rete metallica fatta eccezione per un breve tratto, lato nord-est, ove il confine è delimitato da una

vecchia mura in sasso.

Una modesta porzione dell'area, posizionata all'angolo nord-est, in prossimità della roggia, non è stata compresa all'interno della recinzione essendo asservita all'installazione di traliccio verticale a sostegno di elettrodotto. Da un puntuale rilievo topografico è emerso che la recinzione corrente lungo il lato nord-ovest parallela a via Monte Hermada è assai arretrata rispetto al limite di mappa, molto probabilmente essa stata posizionata in tale sede in quanto in quel tratto si verifica un salto di quota tra il terreno stesso e la sede stradale. Tale arretramento ha costituito una fascia di terreno oggi sistemata a verde alberato, arricchendo l'arredo urbano; inoltre essa costituisce quella fascia di area in cui il PRGC pone il vincolo di realizzazione per una futura pista ciclabile. Essa si estende su due livelli, precisamente:

- porzione in cui insistono l'abitazione e l'accessorio principale corrente a ca. cm. 30-40 rispetto alla quota dell'attiguo pubblico parcheggio dal quale avviene l'accesso, raccordandosi a raso con la sede di via Spilimbergo in prossimità dell'androne;

questa area è sistemata a giardino con inseriti percorsi pedonali a fondo cementizio e carrai in sterrato delimitati da zoccolatura in pietrame posto in opera a secco e da siepi arbustive, sul retro, in prossimità della cucina, si espande una platea in calcestruzzo delle dimensioni di ca. ml. 9,40x4,80;

- porzione destinata a parco, il cui piano di livello corre a ca. cm 120 rispetto alla porzione di cui sopra alla quale si raccorda, presso il retro del fabbricato a ca. mt 14,00 dallo stesso, con scarpata inerbita;

lungo il proprio perimetro corre una quinta costituita da piantumazione arbustiva ed alberata di varie essenze di alto e medio fusto, avente caratteristica e funzione atta a garantire la privacy in un ambiente di gradevole ricco di vegetazione;

completa questa porzione una superficie a prato che si estende sino a raggiungere la scarpata di raccordo di cui il punto precedente;

in prossimità dell'angolo nord-est, nelle immediate vicinanze di una roggia che lambisce la proprietà, vi è un laghetto il cui specchio d'acqua sviluppa ca. mq. 70/80 (non è stata verificata la profondità), costruito artificialmente quale riserva idrica rivolta all'irrigazione e circoscritto da vegetazione arbustiva di medio fusto avente funzione di protezione alle cadute;

su questo livello di campagna inoltre insiste il manufatto di secondaria importanza il cui sedime scoperto è delimitato dal piano sottostante da un muretto di sostegno in pietrame e si raccorda tramite due gradinate formate da lastre in pietra a forma irregolari, la continuità del piano raggiunge verso sud o ovvero verso via Spilimbergo il porticato annesso all'accessorio principale. In direzione est-ovest, ovvero lungo l'asse maggiore di questa porzione di area corre una linea d'elettrodotto aereo di media tensione con sostegno verticale, in cemento, installato all'interno dell'area stessa, mentre altro sostegno verticale, in traliccio metallico di verticale, vertice per cambio di direzione, è posizionato esternamente alla recinzione ma comunque nell'area di proprietà. L'intera area scoperta è dotata di impianto di irrigazione tramite tubazioni in pvc inter-rate e getti a raso terreno, con emungimento, tramite pompa a funzionamento elettrico, dal laghetto già sopra descritto e con comandi installati presso l'accessorio secondario.

Le acque meteoriche, provenienti dalla corte corrente a quota inferiore, defluiscono su caditoie e congiuntamente a quelle provenienti dal tetto, a mezzo di tubazioni interrato, vengono immesse su collettore pubblico corrente su via Spilimbergo.

ACCESSI CARRAIO-PEDONALI

1) da Piazza Maestri del Lavoro

La corte del bene staggito trovasi corrente ad una quota superiore rispetto a Piazza Maestri del Lavoro, ne consegue che il raccordo tra i due diversi livelli avviene tramite una rampa in calcestruzzo, posizionata interamente presso la piazza rampa.

Il cancello, posizionato lungo la linea di confine, è costituito da struttura metallica leggera a due ante apribili a libro verso l'interno proprietà e fissate su rispettivi setti laterali in calcestruzzo.

L'apertura è del tipo elettrico con comando dall'interno con impianto video-citofonico.

Seppur avente forma o dimensione caratteristica di apertura carraia, di fatto tale uso non è possibile in quanto esso immette su corsia interna esclusivamente di dimensione all'uso pedonale.

Giuridicamente Piazza Maestri del Lavoro è attualmente di titolarità a favore soggetto privato e che è in corso la procedura espropriativa e comunque la ditta proprietaria ha assentito la cessione volontaria, vedasi dichiarazione rilasciata dal comune di Spilimbergo in data 5 giugno 2014 prot. n° 006482, **allegato n° 6.3** 2) da via Spilimbergo

Consente l'immissione diretta sull'androne del corpo accessorio principale, esso è ricavato in forometria del muratura dello stabile posta in fregio alla pubblica via. Presenta una dimensione idonea consentire l'accesso e regresso veicolare in esso è installato un cancello costituito da a due ante, fissate alla muratura laterale, a doghe verticali formanti un pannello cieco, apribili a libro verso l'interno sia con comando a distanza e sia con comando fisso installato nelle immediate vicinanze.

Entrambi gli accessi sono privi di autorizzazione all'esercizio del passo carraio in quanto non vi è la presenza di alcuna cartellonistica attestante tale provvedimento.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Plena proprietà

Cod. Fiscale: /

- Stato Civile:

- Regime Patrimoniale: :

- Data Matrimonio:

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 c **Plena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile
- Regime Patrimoniale:
- Data Matrimonio:

3. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale **A**

- Stato Civile:
- Regime Patrimoniale:
- Data Matrimonio: 16

4. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Plena proprietà**

Cod. Fiscale **2** - Stato Civile **3** Regime Patrimoniale:
Data Matrimo

Superficie complessiva di circa mq **917**

è posto al piano vedi relazione

L'edificio è stato costruito nel vedi relazione ristrutturato nel vedi relazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero vedi relazione di interno ,

ha un'altezza interna di circa vedi relazione

E' composto da n. vedi relazione piani complessivi di cui fuori terra n, vedi relazione e

di cui interrati n. vedi relazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: vedasi " descrizione " su estesa

Componenti edilizie e costruttive: vedasi " descrizione " su estesa

Impianti: vedasi " descrizione " su estesa, non sussiste alcuna certificazione di conformità resa ai sensi della Legge n° 46/90 o di rispondenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	139,00	1,00	139,00
portico abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	24,00	0,30	7,20
abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	163,00	1,00	163,00
abitazione piano secondo alto	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
abitazione piano seconda basso	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
accessorio principale ex stalla al PT	sup lorda di pavimento	142,00	0,40	56,80
androne al piano terra	sup lorda di pavimento	63,00	0,30	18,90
portico al piano terra	sup lorda di pavimento	44,00	0,20	8,80

ripostiglio (ex fenile) al piano primo	sup lorda di pavimento	206,00	0,40	82,40
S O M M A N O				
		917,00		612,10

Accessori:

A.1 Tettoia posto al piano terra composto da due vani - Svituppa una
superficie complessiva di 27
Valore a corpo:..... € **2.000,00**

A.2 Terreno
parco Identificato al catasto terreni:
foglio 46 mappale 690, qualita prato, classe superficie
catastale 5571, reddito agrario : € 31,65, reddito dominicale : €
15,782.
Valore a corpo:..... € **44.000,00**

Note: 1) frazionamento-tipo mappale n° 2014/54212 del
11.06.2014 Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone con il
quale vengono frazionate le particelle originarie F. 46 mapp. 459
di are 36.75, ottenendo le particelle n° 687 di are 04.40 e n° 688
di are 32.35, e F. 46 mapp. 454 di are 23.20 ottenendo le
particelle n° 689 di are 20.00 e n° 690 di are 03.20,
a seguire le particelle 687 o lo originario n. 461 di are 00.05 e 240
di are 12.94 vengo fuse originando l'attuale mapp. 240, Ente
Urbano di are 17.39;

2) denuncia di variazione per fusione prot. n° 54.212/2014 del
12.06.2014 Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone le
nuove particelle 688, 689 e le originarie particelle n. 238 di are
01.07 e n. 541 di are 02.29, vengono fuse originando la particela

691 di are 55.71, vedasi copia del tipo frazionamento-mappale e mod. 26 allegati 3.7 e 3.8

A.3 Terreno

pista ciclabile Valore a corpo:..... € 1.000,00

Note: 1) Frazionamento-tipo mappale n° 2014/54212 del 11.06.2014 Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone con il quale vengono frazionate le particelle originarie F. 46 mapp. 459 di are 36.75, ottenendo le particelle n° 687 di are 04.40 e n° 688 di are 32.35 e F. 46 mapp. 454 di are 23.20 ottenendo le particelle n° 689 di are 20.00 e n° 690 di are 03.20, a seguire le particelle 687 e le originarie n. 461 di are 00.05 e 240 di are 12.94 vengo fuse originando l'attuale mapp. 240, Ente Urbano di are 17.39;

2) denuncia di variazione per fusione prot. n° 54.212/2014 del 12.06.2014 Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone le nuove particelle 688, 689 e le originarie particelle n. 238 di are 01.07 e n. 541 di are 02.29, vengono fuse originando la particela 691 di are 55.71, vedasi copia del tipo frazionamento-mappale e mod. 26 allegati 3.7 e 3.8

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

comparativa, fatti opportuni confronti con immobili della medesima specie e consistenza di cui sui conoscono i valori,

fatti opportuni conteggi. Viene tenuta particolare attenzione al difficile mercato immobiliare attuale che è del tipo statico e contigete.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Maniago, Ufficio tecnico di Spilimbergo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio di Pordenone, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 900,00

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diretto e quota
A	Abitazione in villini [A7] Accessorio principale	612,10	917,00	550.890,00	550.890,00
A	Accessorio secondario			2.000,00	2.000,00
A	Terrono a parco			44.000,00	44.000,00
A	Terrono a pista ciclabile			1000,00	1000,00
S O M M A N O				596.890,00	596.890,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali **€ 448.417,50**

insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la
immediatezza della vendita giudiziaria (come da
disposizioni del G.E.):

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 insolte
nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale: € 0,00

sanatoria edilizia rivolta alla non doppia conformità
dell'accessorio principale € 35.000,00

sanatoria edilizia rivolta alla doppia conformità relativa al
corpo abitazione € 5.000,00

tecniche rivolte alla procedura di sanatoria
€ 8.000,00

adeguamento impianto smaltimento acque reflue
domestiche, smaltimento copertura lastre cemento
amianto e rifacimento della stessa con altro tipologia di
materiale (costi presunti) € 15.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di
fatto in cui si trova: € 385.417,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 385.000,00

A completamento della su estesa relazione si allega "quaderno degli allegati" così composto:

ALLEGATO N° 1 – copia del verbale accesso ed inizio operazioni

ALLEGATO N° 2 - titoli di proprietà ventennale

- 2.1: rogito notaio B. Lucio Neglia in data 02/04/1987 rep. n° 3982 (trascrizione)
- 2.2: rogito notaio B. Lucio Neglia in data 15/04/1988 rep. n° 8909
- 2.3: rogito notaio C: marzona del 15/09/1989 rep. n° 106.085
- 2.4: rogito notaio A. Gandolfi in data 28/06/2000 rep. n° 19.506
- 2.5: rogito notaio A. Gandolfi in data 26/01/2002 rep. n° 31.393

ALLEGATO N° 3 – catastali

- 3.1: estratto mappa all'atto del pignoramento (3.1.a -3.1.b)
- 3.2: estratto mappa all'attualità
- 3.3: visure al momento del pignoramento
- 3.4: visure storiche - urbano e terreni - all'attualità
- 3.5: planimetrie catastali all'atto del pignoramento
- 3.6: planimetrie catastali all'attualità con attestato di avvenuta variazione
- 3.7: copia tipo frazionamento-mappale n° 2014/54212 del 11/06/2014
- 3.8: copia denuncia di variazione (fusione) n° 54.833 del 13/06/2014

ALLEGATO N° 4 - titoli abilitativi alla costruzione

- 4.1: copia Concessione Edilizia n° 203/1988 del 04/11/1988
- 4.2: copia Concessione Edilizia n° 203/1988 VAR del 27/02/1990
- 4.3: copia della dichiarazione in sostituzione del certificato di abitabilità resa ai sensi della L.R. 09/11/1998, n° 13 art. 134 co. 8
- 4.4: copia del certificato collaudo statico res ai sensi della L.R. n° 27/1988

ALLEGATO N° 5 - urbanistica

- 5.1: estratto cartografia PRGC

5.2: estratto Norme Tecniche Attuative

ALLEGATO N° 6 - certificazioni

6.1: copia certificazione insussistenza provvedimenti sanzionatori

6.2: copia certificazione destinazione urbanistica

6.3: copia certificazione sullo stato giuridico-fisico di Piazza Maestri del Lavoro

ALLEGATO N° 7 - documentazione fotografica

- allegati in fascicoli separati

allegato A: estratto per riassunto atto di matrimonio degli esecutati

allegato B: planimetrie catastali attualmente in atti;

allegato C: originale certificazione insussistenza provvedimenti sanzionatori;

allegato D: originale certificazione destinazione Urbanistica;

Originale ed una copia della presente, corredata da "quaderno degli allegati", unitamente a CD -ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

CD-ROM viene inviato all'avv.to Francescutti Sabrina Patrizia del Foro di Pordenone e ad Equitalia S.p.a., mentre agli esecutati viene inviata unica copia cartacea, il tutto a mezzo del servizio postale con procedura di raccomandata AR.

Gli allegati in "fascicolo separato" vengono trasmessi alla sola Cancelleria del Tribunale di Pordenone.

La presente relazione è costituita da n° 43 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:

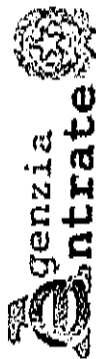
21-06-2014 09:06:44

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli

ALLEGATO 3.6

Planimetrie Catastali all'attualità



Ufficio Provinciale
di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/06/2014

Ora: 11.19.47

pag. 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati Protocollo n.: PN0055734 Codice di Riscontro: 0002N0734 Operatore: CMPCLD Presenza allegati: Allegato.pdf (DUP)	Comune di SPILIMBERGO (Codice: FSBT) Data n.: 1 di 1 Unità a destinazione ordinaria n.: 2 Unità in variazione n.: 2 Tipo Mappale n.: 54212/2014 Unità a dest. speciale e particolare n.: - Unità in costruzione n.: 1 Motivo della variazione: DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI Beni Comuni non Censibili n.: 1 Unità in soppressione n.: 1
---	---

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti											
Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cens.	Sep. Cat.	Rendita	Rar
1	S		46	240	3								
2	C		46	240	4	PIAZZA MAESTRI DEL LAVORO n. SNC, p. 1						0,00	
3	V		46	240	1	PIAZZA MAESTRI DEL LAVORO n. SNC, p. 1-1.2	U	A07	02	17	442	1.931,55	
4	V		46	240	2	VIA SPILIMBERGO n. 8/A, p. 1-1	U	C02	01	323	355	333,63	

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pizzioli Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 435

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Spilimbergo

Foglio: 46

Particella: 240

Protocollo n.

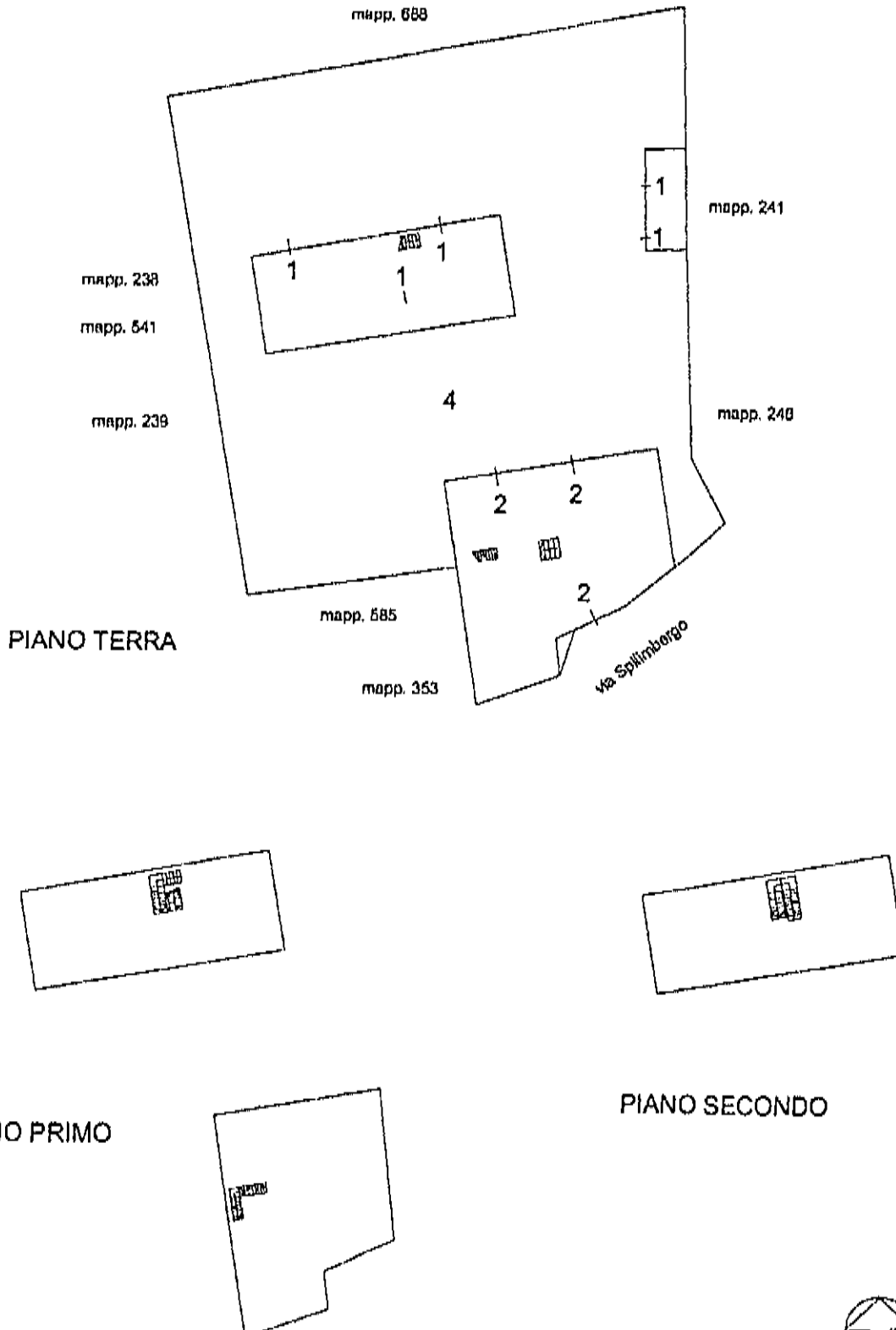
del

Tipo Mappale n. 54212

del 11/06/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni

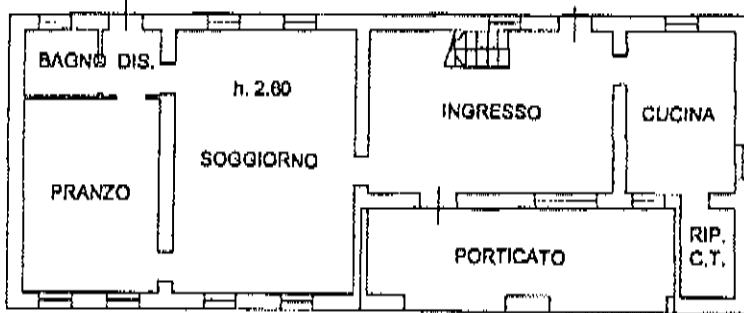
Scala 1 : 500



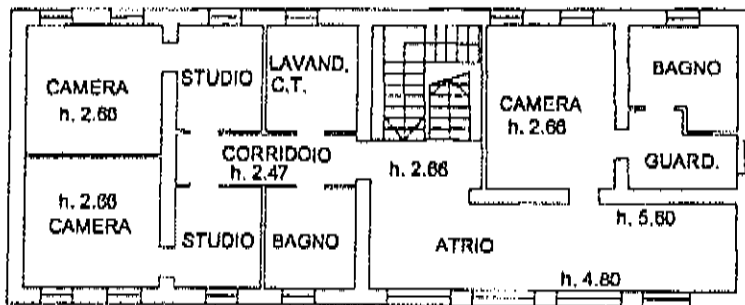
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo	
Piazza Maestri Del Lavoro _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pizzioli Franco
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 46	Prov. Pordenone
Particella: 240	N. 435
Subalterno: 1	

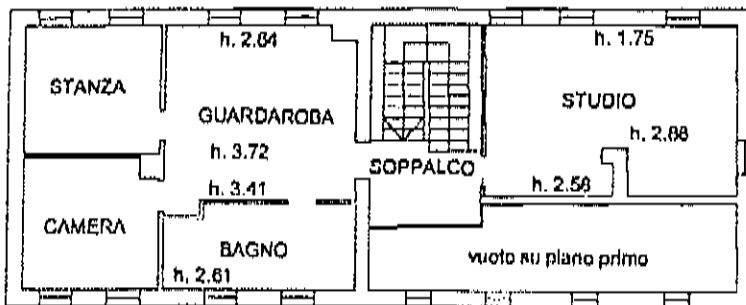
Sheda n. 1 Scala 1:200



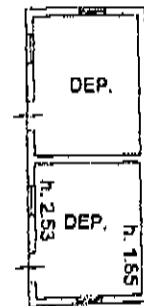
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA





Prospetto principale



Vista retro