studiotecnicopizzioli

Pizzioli geom. Franco

Via Mazzini, 18
33080 Roveredo in Piano (PN)
tel. 0434-94075
fax 0434-376015
e-mail: franco@studiopizzioli.it

COPIA

TRIBUNALE DI PORDENONE

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

E. I. N° 241/2012

Esecutanti

[redacted]

con l'avv.to [redacted] del Foro di Pordenone

[redacted] con sede in Spresiano

con l'avv.to [redacted] del Foro di Treviso

ed

[redacted]

con sede in Pordenone via Vespucci, 1

c/

[redacted]

con sede in Sequals, frazione Lestans via della Roggia, 38

Giudice dell'Esecuzione:

dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

perito estimatore: geom. Franco PIZZIOLI

RELAZIONE DI STIMA

A seguito dell'incarico conferito dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da nomina del 19 aprile 2013, nell' Esecuzione Immobiliare n° 241/2012, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi residente in via Boccaccio, 1, 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, nominato CTU per la stima degli immobili pignorati, prestato giuramento in data 22 maggio 2013, avanti al

Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il seguente quesito:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed il certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
3) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pi-*

gnoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
7) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° , del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n° 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;*
8) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
9) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota:*

   a. *se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei*

singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del Giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940,n° 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude

l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

11) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

12) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

13) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);*

14) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

15) *determini il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in con-*

siderazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato.

16) *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici.*

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) *segnali tempestivamente al custode (se nominato) e al Giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il Giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;*

b) *solleciti, prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il /i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per il periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;*

c) *acquisisca, se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;*

d) *esponga i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

e) *invii, a mezzo posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;*

f) *depositi presso la Cancelleria del Tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom;*

g) *alleghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

h) *alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale*

d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta al documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

i) depositi, unitamente alla relazione, istanza di liquidazione delle proprie competenze, attenendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 D.M. 30.5.2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitiva nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 D.M. 30.05.2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

a) le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di € 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o i viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il Tribunale);

b) non sono rimborsate spese di retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione dal G.E. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora, per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

AUTORIZZA

Il perito ad estrarre copia degli della procedura e ad acquisire direttamente presso

uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti d'affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza i fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUITORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato).

RELAZIONE

OPERAZIONI PRELIMINARI

- con nota dd 27 maggio 2013, inviata, tramite servizio postale con procedura in raccomandata AR, alla società esecutata presso la sede sociale in atti alla C.C.I.A.A. di Pordenone, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 12 giugno 2013 alle ore 09:00, presso gli immobili staggiti in comune di Sequals, frazione Lestans, via della Roggia, 38, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità d'accesso, le operazioni vengono rinviate al successivo giorno 19 alle ore 15:00, nello stesso luogo;

- nel giorno ed all'ora stabiliti, presente il signor [redacted] in rappresentanza della società [redacted] si dà inizio delle operazioni peritali consistenti in una ricognizione degli immobili staggiti; constatata la necessità di effettuare il rilievo del fabbricato al fine di accertare la conformità rispetto ai provvedimenti abilitativo alla costruzione, le operazioni vengono rinviate a data da destinarsi, comunque da concordare previo avviso telefonico;
- in data 3 luglio 2013, alle ore 14:30, come da accordi precedentemente assunti, viene effettuato il rilievo del fabbricato;
- in tempi diversi vengono acquisite di tutte le necessarie certificazioni catastali, ipotecarie ed amministrative interessanti gli immobili staggiti;
- in data 8 luglio 2013 viene restituito, per avvenuta giacenza, l'avviso d'inizio operazioni peritali inviato alla signora [redacted]

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) comune di SEQUALS catasto fabbricati

F. 17 mapp. 262 via Della Roggia n° 38, piano T-1-2, cat. D/2 RC € 11.716,00

insistente su di una pertinenza di mq. 1090,00;

2) comune di SEQUALS catasto terreni

F. 17 mapp. 265 vigneto cl. U are 30.15 RD € 22,58 RA € 12,46

NOTIZIE GENERALI

IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1)

Allo stato di fatto, quindi fatte salve le constatazioni di cui ai successivi paragrafi, trattasi di una struttura a destinazione d'affittacamere con annesso ristorante sita in comune di Sequals in frazione Lestans, a sud di via Della Roggia o strada provinciale di Lestans n° 34, asse di collegamento viario tra la strada provinciale n° 1 della Val d'Arzino con la strada regionale n° 464 Spilimbergo-Maniago.

Il sito in cui sorge l'insediamento è posizionato all'estremità ovest del centro urbano della frazione, il quale dista ca. mt 4800 ad est dal capoluogo comunale di Sequals, a ca. mt 14500 ad est e a mt 5200 a nord dai centri di riferimento più importanti quali, rispettivamente, Maniago e Spilimbergo.

Dalla documentazione fotografica storica in possesso della proprietà, di cui lo scrivente ha potuto trarre copia conservandola ai propri atti, il fabbricato in esame costituiva la stalla con annessi rustici che assieme ad altro corpo staccato adibito ad abitazione costituiva il tipico insediamento rurale dell'epoca post periodo bellico protrattosi sino all'evento dell'industrializzazione con conseguente stato di abbandono e degrado che si è protratto, poi, per alcuni lustri.

In tempi recenti, anni 2006-2007, come da titoli abilitativi ad interventi edilizi, l'edificio è stato oggetto di ristrutturazione, intesa come demolizione e ricostruzione, restituendo un nuovo edificio con caratteristiche costruttive moderne rivolte alla sicurezza antisismica ed al risparmio dei consumi energetici e rivolto all'ospitalità e ristorazione.

In particolare, nel riconfermare in modo quasi " fotocopia" la tipologia architettonica interna ed esterna, anche con il recupero di materiale d'origine, l'intervento ha comportato la necessità della costruzione di un corpo in ampliamento per il ricavo di locali accessori, voluti dalla legge ai fini igienico-sanitari e di sicurezza in funzione della nuova destinazione che l'edificio stava assumendo.

Oltre a questa appendice è stata installata una scala, a più rampe e a cielo aperto, avente finalità di via di fuga in caso d'emergenza ai vari livelli di piano.

Durante l'intervento di ristrutturazione sono state eliminate tutte quelle superfetazioni, in particolare una precaria tettoia posta in ampliamento a lato est ed un manufatto forse destinato a porcilaia posto lungo il confine est .

I corpi aggiunti, essendo stati realizzati sul retro del fabbricato non hanno e non com-

promettono l'effetto architettonico ed estetico dalla via pubblica costituitosi sin dai tempi d'origine del fabbricato.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' EDIFICIO

Si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato a pianta irregolare inscrivibile su figura geometrica rettangolare, prospettante con tutti i lati su corte esclusiva fatta eccezione per un piccolo tratto, porzione del lato ovest e lato nord dell'ampliamento al piano terra, le cui pareti sorgono a confine con terze proprietà.

Esso è costituito da un corpo principale a tre livelli fuori terra al cui lato est si estende un ampio porticato al piano terra con sovrastante terrazzo, coperto dal prolungamento della falda del tetto del corpo principale, ed al lato opposto, al solo piano terra, il corpo aggiunto in ampliamento.

Il porticato e la terrazza, nei tre lati aperti, sono delimitati da colonnato in mattoni vista con arco a tutto sesto nella parte superiore.

Il piano terra, nel corpo principale, è costituito da ampio locale adibito a posti a sedere per la ristorazione al quale sono annesse la cucina, la dispensa e lavaggio stoviglie, mentre nel corpo in ampliamento trovano luogo i servizi igienici per l'utenza, suddivisi per sesso e di cui uno usufruibile alle persone aventi difficoltà motorie, altro gruppo servizi-igienici dotati di antilatrina con annesso spogliatoio destinati all'uso del personale impiegato.

Il locale destinato al consumo dei pasti è stato ricostruito nelle medesime caratteristiche dell'originaria stalla, ovvero esso presenta una struttura interna formata da due file di pilastri a sezione circolare lungo il lato più lungo che delimitano il corridoio centrale ai qui lati si estendono gli spazi con posti a sedere di ristorazione sostituendo le vecchie poste. La soffittatura, ricostruita con i mattoni di laterizio d'origine, è a forma di voltina schiacciata sia lungo l'asse longitudinale del corridoio centrale e sia ai lati ad

esso perpendicolari suddiviso in tre settori per campata, tutti poggianti su travi in legno.

Il vano ristorante trova illuminazione diretta proveniente da finestratura ad arco ribassato corrente su muratura perimetrale e prospettante sul portico.

Alla parete di tesata insiste un'apertura verso l'esterno avente funzione di via di fuga in caso d'emergenza

Tutti i locali accessori e complementari all'esercizio dell'attività trovano accessibilità direttamente o previo transito su anti-vano quale intercapedine di separazione dal locale principale.

La cucina è inoltre, per ovvie ragioni di funzionalità, trova sfogo diretto presso la corte scoperta esclusiva.

Completa il corpo in ampliamento il vano caldaia accessibile direttamente dall'esterno e da un vano magazzino-ripostiglio comunicante direttamente con il locale principale.

Il vano principale è interrotto nel suo volume interno da una scala a vista, formata di sola pedata con sviluppo a tre rampe, per il superamento del dislivello tra il piano terra e d il piano primo e a due rampe tra il primo e secondo piano.

Essa è posizionata lungo il muro opposto all'ingresso formando tra essa ed il vano cucina, uno spazio ove è installato un ampio "fogolar" a fuoco aperto, idoneo per la cottura alle brace.

Nello spazio-volume della cucina è installato un ascensore, con fermata ad ogni livello, destinato al servizio dell'utenza con un'apertura verso il locale principale e con altra apertura alla parte opposta, dedicata al trasferimento dei pasti o ad altre mansioni d'attività.

L'accesso all'utenza avviene dall'ampio porticato insistente a lato est, che costituisce anche protezione dall'avversità atmosferiche.

Il piano primo è costituito da ampio corridoio, in cui arriva la scala, avente funzione di "intercapedine" tra i locali affittacamere ed i locali destinati a sala da pranzo.

A quest'ultima immette l'ascensore, con annessa cucina, dispensa e gruppo servizio igienico, latrina ed antilatrina, accessibili da infrapposto corridoio.

La cucina trova sfogo verso l'esterno costituito da un modesto terrazzino.

Le cinque camere da letto che costituiscono la porzione d'affitto-camera, sono accessibili da corridoio comune frapposto tra le stesse e la terrazza esterna, sono dotate di autonomo bagno corredato da apparecchi sanitari in ceramica di cui parte con vasca e parte con piatto doccia, l'aspirazione è del tipo forzata.

Tutti i locali presentano la soffittatura costituita da travi e tavole in legno.

Il corridoio d'arrivo immette inoltre all'ampia terrazza sopra porticato, dalla quale si gode un panorama che spazia nel vicino greto del torrente Cosa.

La protezione dalla caduta è garantita da una ringhiera in metallo che corre tra colonna e colonna.

Il piano secondo piano, raggiungibile con scala interna con sola pedate in legno e sviluppo a due rampe, partendo dal piano primo in continuità alla sottostante nonché dall' ascensore, è costituito da un ampio locale, destinato di fatto a sala da pranzo per banchetti con annessi locale ripostiglio e gruppo di tre servizi igienici di cui uno dotato di propria anti-latrina mentre gli altri due sono dotati di anti-latrina comune. I vari vani sono separati da un corridoio avente funzione d'intercapedine tra gli stessi.

Tutti vani presentano la soffittatura ad andamento del tetto formata da struttura lignea tinteggiata a cromatura bianca con capriate tipo "forbice " per quanto riguarda il salone, mentre gli altri vani annessi in travi e tavole di colore noce .

L'aerazione e l'illuminazione dirette ai vari locali avviene oltre che con finestrature laterali e da lucernari posti in falda del tetto.

Le finestrature laterali presso il locale principale, verso l'esterno sono realizzate a forma d' ovale mentre all'interno sono di forma regolare.

Le finestre correnti a lato est "guardano" alla terrazza sottostante, mentre quelle correnti al lato opposto "guardano" verso il vecchio nucleo abitato della frazione.

Completa la morfologia del fabbricato una scala esterna, a cielo libero, in struttura lignea con pedate in metallo, a più rampe, che dall'ultimo livello conduce a quota corte.

Tale scala, avente funzione di scala d'emergenza, non presenta i requisiti di sicurezza in quanto mancante di parapetti, permette inoltre l'accessibilità presso la copertura del corpo ampliamento al cui perimetro esterno non è presente alcuna protezione alla caduta.

AREA SCOPERTA PERTINENZIALE

Essa, lungo il fronte principale dell'edificio si presenta a fondo sterrato, mentre altra porzione lungo il porticato è sistemata a verde con tappetto erboso e la fasce correnti a confine sono lasciate in natura con erbe spontanee.

L'area pertinenziale a lato est è contermine alla roggia di Lestans, di notevole portata, ed essa è delimitata, anche ai fini della protezione da cadute, da ringhiera in metallo.

I lati sud ed ovest sono delimitati da recinzioni in muratura e da altri edifici di terze proprietà eretti lungo confine.

Mentre il lato nord non è delimitato da alcuna struttura trovando continuità con la proprietà attigua.

In prossimità dell'angolo sud-ovest è installata l'unità esterna dell'impianto di raffrescamento.

DATI TECNICI

Il corpo principale sviluppa una superficie coperta lorda di mq. 284,09, le cui altezze al piano terra sono di ml. 2,62 nel locale principale e di ml. 2,84 nei locali accessori, tutte

rilevate sotto trave; al piano primo di ml. 2,52 nelle camere e ml. 2,48 nei locali accessori, sempre rilevate sotto trave; al piano secondo di ml. 2,73 alla quota d'imposta della linda e ml. 4,04 al colmo, mentre presso i locali accessori di ml. 1,72 alla quota d'imposta della linda e ml. 4,04 al colmo.

Il portico si estende per una superficie lorda di mq. 115,71 con altezza sotto trave di ml. 2,86, di pari superficie sviluppa la terrazza sovrastante con altezze, rilevate sotto trave, di ml. 3,34 alla quota d'imposta linda e ml. 5,16 quota max in prossimità della muratura del corpo principale.

L'ampliamento si estende per una superficie coperta pari a mq. 58,45 con altezza utile di ml. 2,85.

CARATTERISTCHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto desumibile dagli elaborati grafici architettonici, strutturali e tecnologici in atti, l'edificio presenta:

- struttura di fondazioni a trave rovescia in conglomerato cementizio armato formante un reticolo, con sovrapposto zoccolo sempre in calcestruzzo armato costituente la base d'appoggio per la sovrastante pannellatura di chiusura perimetrale composta da pannelli tipo KLH in legno lamellare multistrato incrociato con funzione portante e controventante;
- intercapedine sanitaria corrente sotto pavimentazione del piano terra, ove necessario, formata da elementi in materiale plastico comunemente detti "igloo";
- struttura interna in elevazione costituita da pilastri in legno lamellare a sezione circolare fissati sulla fondazione con profili metallici;
- solai di calpestio costituiti da orditura principale e secondaria in legno lamellare al quale è chiodato il tavolato, irrigidito da lame preforate in acciaio in modo da garantire l' irrigidimento del piano;

- copertura a doppia falda inclinata tipo capanna, con orditura principale lignea lamellare formata da capriate tipo "forbice" e struttura secondaria costituita da travi lignei lamellari, posti in opera ortogonalmente alle capriate quindi in andamento non spingente con sovrastante tavolato chiodato in modo da garantire l'irrigidimento della copertura;
- pannellatura di chiusura perimetrale composta da pannelli tipo KLH in legno lamellare multistrato incrociato con funzione portante e controventante, con coibentazione esterna costituita da pannello in sughero dello spessore di cm 10, mentre all'interno la coibentazione è realizzata da camera d'aria corrente tra il pannello KLH ed pannello in carton gesso;
- coibentazione in pavimentazione al piano terra presso i vani realizzata in massetto in calcestruzzo alleggerito impiegando come aggregato il polistirolo espanso in sfere di appropriata granulometria;
- coibentazione del primo solaio con materassino in lana minerale sotto tavolato e strato in calcestruzzo alleggerito come voce precedente;
- coibentazione del secondo solaio con strato in calcestruzzo alleggerito come voce precedente;
- pacchetto di copertura in doppio tavolato in abete con interposto idoneo materiale coibente e camera di ventilazione e manto di copertura costituito da coppi in laterizio;
- sporti di linda, copertura della terrazza del piano primo e copertura del portico al piano terra, costituita da tavelle in cotto poste in opera su listelli lignei;
- opere di gronda in rame complete di retina para-passero e colonne pluviali a sezione circolari con dispersione delle acque su sottosuolo,
- soffittatura del soggiorno al piano terra in mattoni lavorati a vista seguendo la

tipologia costruttiva d'origine nell'ex stalla, formata da voltina ad arco ribassato corrente l'asse maggiore dalla quale, ortogonalmente, si estendono altre voltine laterali sino a raggiungere i muri perimetrali;

- soffittature di tutti gli altri locali formate da travature lignee a vista con interposta pannellatura sempre in legno;
- intonaci interni ed esterni realizzato con materiale acrilico rasante in pasta ad effetto intonaco fine;
- pavimentazioni in genere costituite da piastrelle in ceramica a cromatura uniforme da cm. 33x33 per gli interni presso i locali cucina e ripostiglio, in piastrelle similcotto delle dimensioni di cm 30x15 per la parte esterna
- pavimentazione e rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm 10x 10 posto in opera dritto con leggera fugatura, rivestimento altezza ml. 1,95;
- altre pavimentazioni, sala ristorante, salone ed altri vani in pannelli di legno del tipo prefinito e di essenze varie;
- serramenti esterni in telaio d'essenza abete tinto con inserito vetro camera e zanzariera, parte dotati di oscuri a battente doppio pannello con lavorazione a doghe verticali verso l'esterno e a doghe orizzontali verso l'interno, completi di ferramenta in metallo e parte senza oscuramento;
- serramenti interni in legno con impiallacciatura in essenza noce nazionale e finiti con specchiatura;
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante a gas metano di rete con camino scarico fumi in acciaio inox coibentato, suddiviso in più circuiti di distribuzione alimentati dai collettori principali in centrale termica in funzione per tipologia e destinazione dei vari locali quindi impianto

centralizzato con suddivisione in zone termicamente indipendenti tra di loro dotate di regolazione individuale loro, costituito da tubazioni idriche per l'impianto sono in ferro nero trafilato ed opportunamente coibentato mentre le tubazioni sono in rame coibentato, elementi scaldanti al piano terra nel locale principale in pannelli radianti annegati a pavimento, negli altri locali in radiatori in tubolare d'acciaio in particolare nei bagni o servizi del tipo porta-salvietta, mobiletti del tipo pensili o a soffitto dedicati sia al raffrescamento che al riscaldamento; caldaia BUDERNS LOGAMX PLUS GB162 e bollitore della capacità presunta di lit. 1000 (il progetto depositato presso l'ufficio tecnico comunale prevede l'installazione di pannelli solari ma in loco non sono installati), si rimanda al certificato di conformità;

- fornitura di gas metano per cucina costituito da linea autonoma rispetto alla fornitura per riscaldamento;
- impianto di raffrescamento costituito da refrigeratore ubicato presso la corte;
- impianto elettrico con conduttori correnti di adeguata sezione su tubazioni in materiale plastico, autoestinguente e flessibile, cassette e scatole portafrutta di comando annegati su strutture in genere, frutti del tipo modulare componibili, interruttore differenziale, impianto di terra, il tutto completo di prese, interruttori, commutatori, prese TV, punti luce e line a telefonica posizionato in modo funzionale e razionale all'uso a cui sono destinati,
- fornitura acqua postabile ad uso domestico proveniente da acquedotto comunale;
- impianto smaltimento acque reflue domestiche su pozzo assorbente previa decantazione sui vasca biologica del tipo imhoff e condensagrassi;
- smaltimento acque meteoriche a dispersione naturale nel terreno.

Per una migliore valutazione e presa d'atto del grado di finitura si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 2)

Trattasi di un terrapieno ubicato nelle immediate vicinanze dell'immobile di cui alla descrizione precedente costituito in tempi recenti con riporto di materiale proveniente da demolizioni.

L'intervento è stato realizzato su porzione di area, stralciata, anche ai fini di trasferimento di proprietà, da un più ampio ambito di natura prettamente a vocazione agricola.

L'area si sviluppa a figura planimetrica rettangolare, con asse maggiore corrente in direzione est-ovest ovvero in parallelismo alla strada provinciale o via Della alla quale è contermine e dalla quale gode accessibilità sull'intero fronte.

Lo strato di materiale riportato, come desumibile degli atti progettuali allegati ai titoli abilitativi che autorizzano l'intervento, è quantificabile mediamente in mt. 1,50, di cui l' ultimo strato, dello spessore presunto di circa 20/30 cm., costituito da materiale arido idoneo alla formazione di un piazzale per la sosta veicolare, complessivamente ca. mc. 3.500,00.

Il piano di risulta corre in andamento all'attigua sede stradale alla quale si raccorda a raso ed è delimitato a lato ovest dal canale irriguo.

Il raccordo, ai lati sud ed est, tra la quota del nuovo piazzale e la quota naturale di campagna sottostante avviene con scarpata di adeguata pendenza atta a garantire la stabilità della nuova consistenza.

Lungo il perimetro superiore dei lati ovest, sud ed est, corre una siepe arbustiva, avente, oltre ad una funzione di delimitazione anche una funzione di protezione; tale siepe si estende anche lungo la scarpata attenuando un brusco impatto visivo ren-

dendolo compatibile all'ambiente circostante.

In considerazione del periodo siccitoso attualmente in corso, non è possibile accertare se la nuova morfologia dell'area possa portare inconvenienti all'area sottostante dovuti a flussi d'acqua meteoriche per dilavamento.

Seppur precariamente autorizzato, quindi soggetto al ripristino dello stato dei luoghi, è ben evidente che l'intervento di stoccaggio di materiale è stato realizzato per formare il piazzale per la sosta dei veicoli della clientela della vicina attività di ristorazione, priva, come già sopra relazionato, di sufficienti stalli di sosta.

COERENZE

Il fabbricato F. 17 mapp. 2062 è posto a confine con: a nord mappale 2019, ad est canale roggia di Lestans, a sud mappp.881 e 2136, ad ovest mapp. 1031 e 411.

Il terreno F. 17 mapp. 2065 è posto a confine con: a nord via della Roggia, ad est e a sud con mapp. 2064 e ad ovest con canale roggia di Lestans.

TITOLI DI PROVENIENZA ISTORIATO VENTENALE - ATTUALE PROPRIETA'

A) IMMOBILE F. 17 MAPP. 2062

La particella in oggetto viene costituita a seguito della fusione delle originarie particelle 407-408 e successivo loro frazionamento che origina le attuali consistenza F. 17 mapp. 2062-2018-2019.

1) In forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Del Bianco di Spilimbergo del 20 marzo 1951, rep. n° 20.271/13.588, registrato a Spilimbergo il 17 marzo 1951 al n° 811, la proprietà si devolve a favore di [redacted]

2) In forza dell'atto di cessione-divisione a rogito notaio Nicolò Mareschi di San Daniele del Friuli del 17 ottobre 1956, rep. n° 15.097/10.633, registrato a San Daniele del Friuli il 6 novembre 1956 al n° 261, la proprietà si devolve a favore di [redacted]

[redacted] nato a Vito d'Asio il 10 luglio 1920 e [redacted] nato a Vito d'Asio il 25 gennaio 1932, [redacted]

3) In forza dell'atto di divisione a rogito notaio Nicolò Mareschi di San Daniele del Friuli del 11 ottobre 1978, rep. n° 42.048/23.400, registrato a Udine il 20 ottobre 1978 al n° 8161 mod.71/M Atti Pubblici, trascritto a Pordenone il 24 ottobre 1978 ai n.ri 19.282/16.446 di formalità la proprietà si devolve a favore di [redacted] nato a Vito d'Asio il 25 gennaio 1932, (*allegato F.5.1*);

4) In forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo del 8 giugno 2001, rep. n° 26.875/5.746, registrato a Maniago il 20 giugno 2001 al n° 668 serie IV, trascritto a Pordenone l' 11 giugno 2001 ai n.ri 8.806/6.348 di formalità la proprietà si devolve a favore della società [redacted] con sede in Tolmezzo, (*allegato F.5.2*);

Con tipo di frazionamento reso su estratto n° 47.664 del 27 aprile 2005, riconosciuto regolare dall'Agenzia del Territorio di Pordenone in data 16 maggio 2005 con atto n° 59.428/2005, le particelle F. 17 mapp. 407-408 vengono unite e contestualmente frazionato dando origine alle attuali consistenze F. 17 mapp. 2062-2018-2019.

5) Gli immobili identificali con particelle n° 2018-2019 con atto di compravendita ricevuto da notaio Romano Lepre di Tolmezzo in data 1° giugno 2005 rep. n° 44.707/21.355, registrato a Tolmezzo il 22 giugno 2005 al n° 609 serie 1T , trascritto a Pordenone il 25 giugno 2005 ai n.ri 7.118/11.022 e n.ri 7.119/11.023 di formalità vengo trasferite ad altra titolarità (rispettivamente [redacted] e [redacted]), mentre l'immobile ora mapp. 2065 rimane di titolarità della società [redacted] (*allegato F.5.3*);

6) Con verbale di assemblea ricevuto dal notaio Romano Lepre di Tolmezzo in data 30 settembre 2010 rep. n° 51.358/25.958, registrato a Tolmezzo il 22 ottobre 2010 al

n° 1.794 Serie 1T, la società [redacted] trasferisce la propria sede in Sequals frazione Lestans via Della Roggia, civico, n° 38, attuale proprietaria (*allegato F.5.4*).

OSSERVAZIONE

Con l'atto di cui al punto 5), l'immobile oggi F. 17 mapp. 2062, oggetto d'esecuzione, si è reso intercluso in quanto non sussiste alcun titolo costitutivo di asservimento rivolto ai servizi primari, al transito o quant'altro necessario al fine di collegare la struttura in oggetto ai pubblici servizi ed alla pubblica viabilità.

L'asservimento, inoltre nell'accertare la consistenza immobiliare presente nel sito, deve essere esteso, a favore e contro, di tutte le unità immobiliari, anche per l'installazione, l'esercizio e lo smaltimento delle acque reflue domestiche e meteoriche provenienti dalle unità immobiliari stesse - vedasi capitolo **VINCOLI- GRAVAMI - PESI - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE** lettera B) -

B) IMMOBILE F. 17 MAPP. 2065

La particella in esame viene costituita a seguito di fusione e successivi frazionamenti delle originarie particelle F. 17 mapp. 697-695.

1) Con atti di compravendita ricevuti dal notaio Cargnelli di Maniago in data 29 agosto 1963 rep. n° 18.928/10.744 registrato a Maniago il 17 settembre 1963 al n° 230 ed in data 6 dicembre 1964 rep. n° 20.497/11.772 registrato a Maniago il 24 febbraio 1964 al n° 408 vol. 84, la proprietà si devolve a favore di [redacted] nato a Travesio il 25 ottobre 1903, [redacted] nato a Sequals il 2 maggio 1922 e [redacted] nato a Castelnovo del Friuli il 1° aprile 1921, in ragione di un terzo ciascuno;

2) Con atto di cessione quota ricevuto dal notaio Cargnelli di Maniago in data 17 marzo 1966 rep. n° 22.127 registrato a Maniago il 5 aprile 1966 al n° 213/I vol. 85, la proprietà si devolve per intero a favore di [redacted] nato a Sequals il 2 maggio 1922;

3) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio Cesare Marzona di Spilimbergo in data 25 settembre 1993 rep. n° 129.459/49.801, registrato a Maniago l'11 ottobre 1993 al n° 959 serie 1/V Pubblici, trascritto a Pordenone il 15 ottobre 1993 ai n.ri 11.028/8.511. di formalità la proprietà di si devolve a favore di [redacted] nato a Spilimbergo il 17 settembre 1973, (*allegato T.3.1*);

4) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio Romano Lepre di Tolmezzo in data 14 aprile 2006 rep. n° 46.685/22.439, registrato a Tolmezzo l' 8 maggio 2006 al n° 500 serie 1T, trascritto a Pordenone il 12 maggio 2006 ai n.ri 8.623/4.957di formalità la proprietà di si devolve a favore della [redacted] con sede in Sequals, (*allegato T.3.2*);

5) Con atto di compravendita ricevuto dal notaio Romano Lepre di Tolmezzo in data 13 dicembre 2007 rep. n° 48.798/23.934, registrato a Tolmezzo il 20 dicembre 2007 al n° 1.944 serie 1T, trascritto a Pordenone il 4 gennaio 2008 ai n.ri 114/73 di formalità la proprietà di si devolve a favore della società [redacted] con sede in Tolmezzo , (*allegato T.3.3*);

6) Con verbale di assemblea ricevuto dal notaio Romano Lepre di Tolmezzo in data 30 settembre 2010 rep. n° 51.358/25.958, registrato a Tolmezzo il 22 ottobre 190 al n° 1.794 Serie 1T, la società [redacted] trasferisce la propria sede in Sequals frazione Lestans via Della Roggia, civico, n° 38, attuale proprietaria, , (*allegato T.3.4*);

LEGGE N° 151/1975

Trattasi di beni immobili appartenenti a persona giuridica quindi non rientranti nella disposizioni di cui alla legge n° 151/1975.

TITOLI ABILITATIVI ALLA COSTRUZIONE

A) immobile F. 17 mapp. 2062

Dagli atti catastali risulta che la costruzione risale in epoca antecedente al 1 settem-

bre 1967 e successivamente è stata oggetto di interventi edilizi in forza di:

7) A.1- concessione edilizia n° 06/2006 del 19 aprile 2006, rivolta alla ristrutturazione edilizia di edificio residenziale, rilasciata anche a favore delle società [redacted] proprietarie degli attigui edifici, (*allegato F.6.1*);

A.2- concessione edilizia n° 06/026 del 26 giugno 2006, rivolta ad opere di variante alla concessione edilizia n° 06/006 relativa ai lavori di ristrutturazione edilizia di un edificio residenziale comprendente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in struttura affittacamera con ristorante annesso e opere di ampliamento, rilasciata alla sola società esecutata; con nota prot. n° 6648 del 25 luglio 2006, la società titolare e la direzione lavori comunicano al Sindaco del comune di Sequals l'avvenuta demolizione del fabbricato, (*allegato F.6.2*);

A.3- concessione edilizia n° 4/2007 del 16 marzo 2007 variante n° 2 alla concessione edilizia n° 06/026 relativa alla ristrutturazione edilizia di un edificio ad uso affittacamere con ristorante annesso, anche questo titolo è rilasciato alla sola società esecutata, (*allegato F.6.3*);

A.4- deposito strutturale reso ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n° 1086 e della Legge Regionale 9 maggio 1988, n° 27, annottato al prot. n° 1289/06 del 21 settembre 2006 e successivo collaudo statico depositato il 15 giugno 2007, (*allegato F.6.4*);

A.5- autorizzazione allo scarico in pozzo assorbente prot. n° 5040 del 17 luglio 2007, (*allegato F.6.5*).

OSSERVAZIONI

Le Norme Tecniche Attuative al PRGC disciplinano la dotazione dei parcheggi nell'attività alberghiera, ritenuta assimilabile all'affittacamera, nella misura di un posto macchina per camera mentre l'attività di ristorazione nella misura non inferiore ad un posto ogni 10 mq. di sala da pranzo.

Dalla relazione tecnica al paragrafo "dati urbanistici" vengono determinati i seguenti parametri:

a) attività affittacamere: 5 posti auto su 5 camere;

b) attività di ristorazione: 6 posti auto calcolati su mq. 57,74 corrispondenti alla sala da pranzo insistente al piano primo;

i posti auto sopra quantificati sono individuati nell'elaborato grafico tavola n° 1 della Concessione Edilizia n° 06/026 del 26 giugno 2006, a cui si rimanda.

Da ciò si desume che il rapporto camere/posti è rispettato, al contrario, come accertato in sede della presente, la superficie destinata alla ristorazione di fatto è assai superiore rispetto a quella dichiarata, con conseguente lesione del rapporto sala da pranzo/posto auto (*vedasi allegati F.9.3.2 e F.9.3.3*).

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

La struttura staggita gode del certificato di agibilità quale " *ristrutturazione edilizia di un edificio residenziale comprendente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in struttura di affittacamere con ristorante annesso e opere di ampliamento* ", rilasciata dal Sindaco del comune di Sequals in data 21 giugno 2007 con prot. n° 3.801, con decorrenza in pari data (*allegato F.6.6*).

B) immobile F. 17 mapp. 2065

B.1- autorizzazione edilizia in precario n° 06/039 del 20 luglio 2006 resa ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n° 52/1991 e succ. mod. ed int., avente ad oggetto lo stoccaggio temporaneo di materiale da demolizione, validità dell'autorizzazione 90 giorni dalla data di comunicazione di inizio lavori (*allegato T.4.1*);

B.2- variante al provvedimento di cui sopra prot. n° 5.227 del 6 settembre 2007, validità di anni uno dalla comunicazione di inizio lavori e può essere revocata in qualsiasi momento ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, (*allegato T.4.2*).

DIFFORMITA' EDILIZIE-URBANISTICHE

a) FABBRICATO F. 17 mapp. 2062

PIANO TERRA

- modeste variazioni delle dimensioni interne in particolare del locale soggiorno dovute ad un diverso spessore delle murature perimetrali, di progetto cm. 45 realizzate cm 36;

-minor sviluppo della lunghezza del corpo ampliamento (di progetto ml. 17,00 realizzato ml. 16,55);

- diverso sviluppo della scala interna d'accesso al piano primo;

- soppressione di due pareti separé in soggiorno;

- inserimento di un pilastro in luogo del parete separé;

- diverso posizionamento della canna fumaria caminetto griglia;

- soppressione di divisorio presso il locale lavaggio-stoviglie;

- inserimento di due finestra (decorative) nella muratura dividente soggiorno e disimpegno anti-bagno nella parte in ampliamento;

- diverso ingombro del vano ascensore;

PIANO PRIMO

- modeste variazioni nelle dimensioni di pianta delle camere, dei bagni e del corridoio;

- altre modeste variazioni interne nella sala da pranzo e nel gruppo servizi;

- diverso ingombro del vano ascensore;

PIANO SECONDO

- non vengono constatate variazioni meritevoli di segnalazione fatta eccezione per il diverso ingombro dell'ascensore.

In generale

- presso la copertura della terrazza sono stati realizzati tre lucernai in luogo dei quat-

tro di progetto, aventi diversa posizione e dimensione;

- presso la copertura del secondo piano sono stati realizzati quattro lucernai per ciascuna falda, non previsti dal progetto nel salone e diverso posizionamento e dimensione dei lucernai posti nella copertura degli accessori.

b) ACCESSO CARRAIO

Non sussiste alcun titolo autorizzativo relativo all'apertura ed all'esercizio del passo carraio, esistente presso l'area servente a cui compete l'obbligo della relativa autorizzazione in quanto proprietaria dell'area (*allegati G.6.1 e G.6.2*);

c) LEGGE 5 novembre 1971, n° 1086 – LEGGE REGIONALE 9 maggio 1988, n° 27

- soppressione del vano scala d'emergenza ed in sua sostituzione installazione di scala a cielo libero a più rampe con struttura in legno e gradini in metallo, mentre il volume viene sostituito parzialmente da un locale ripostiglio;
- la scala interna di collegamento ai vari livelli è stata realizzata a tre rampe in luogo delle due di progetto;
- non risulta il vano ascensore;
- i pilastri del porticato sono stati realizzati in mattoni a vista in luogo del legno lamellare rinforzati in quanto presentano delle fessurazioni;
-variazione della tipologia della copertura del corpo ampliamento da falda inclinata a copertura piana pedonabile.

d) TERRENO F. 17 mapp. 2065

I provvedimenti autorizzativi allo stoccaggio temporaneo di materiale da demolizione sono decaduti ed in assenza di comunicazione d'inizio lavori come da prescrizione.

Non sussiste alcun titolo autorizzativo relativo all'apertura ed all'esercizio del passo carraio, esistente presso l'area servente a cui compete l'obbligo della relativa autorizzazione in quanto proprietaria dell'area.

e) PONTICELLO

Anche questo manufatto è privo di qualsiasi autorizzazione e tanto meno di calcolo strutturale collaudo statico ai sensi della Legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/1988, quindi deve essere rimosso

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

a) FABBRICATO F. 17 mapp. 2062

a.1) le difformità edilizie accertate rispetto ai titoli abilitativi sono sanabili in applicazione dell'art. 49 della Legge Regionale 19 novembre 2009, n° 19 e parte di essi sono riconducibili alle misure di tolleranza di cui all'art. 41 della Legge Regionale n° 19/2009;

a.2) l'effettiva destinazione d'uso nel rispetto del parametro "posti auto" deve essere verificata direttamente con l'Amministrazione Comunale

b) l'accesso carraio deve essere regolarizzato;

c) sia la Direzione Lavori sia il Collaudatore in sede di emissione, rispettivamente, della relazione ultimazione strutture e certificato di collaudo statico attestano la conformità strutturale di progetto fatte salve lievi modifiche da potersi considerare nella facoltà discrezionale della Direzione Lavori;

d) demolizione della scala d'emergenza esterna;

e) regolarizzazione nell'installazione ed esercizio dell'ascensore;.

B) terreno F. 17 mapp. 2065

- l'intero riporto di materiale deve essere rimosso, smaltito presso discariche all'uopo autorizzate e ripristinato lo stato dei luoghi;
- demolizione del ponticello ligneo d'attraversamento del canale Roggia di Lestans.

CERTIFICAZIONE CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Si allegano le certificazioni di conformità degli impianti così come depositate in sede di

domanda di rilascio del certificato di agibilità, comunque prive di relazione sui materiali e modalità costruttive impiegate, (*allegati F.7.1 e F.7.2*).

Non sussiste alcuna documentazione attestante al conformità dell' ascensore sia nell'installazione e sia nell'esercizio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato, accertata la tipologia costruttiva si può ritenere classificabile in classe B.

PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Con certificazione di data 13 giugno 2013, il Responsabile dei Servizi Tecnici del comune di Sequals, attesta che presso il fabbricato distinti al F. 17 mapp. 2020-408 (ora 2062) non sono stati adottati e non pendono provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica, (*allegati F.6.7*).

DIVISIBILITA '

I beni staggiti presentano la caratteristica di divisibilità e vengono proposti e stimati in lotti resi in funzione della loro specifica consistenza e disciplina urbanistica come già formati nel capitolo **IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**, comunque è fatta salva la condizione di regolarità edilizia-urbanistica di cui lo scrivente si permette di proporre in capitolo a seguire **CONSIDERAZIONI FINALI.**

VINCOLI- GRAVAMI - PESI - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

A) in generale

A.1: non sussistono gravami dipendenti da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, pesi e servitù attive e passive;

A.2: gli immobili non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

A.3: non sussistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

A.4: vincoli urbanistici come disciplinati dal piano regolatore generale e relative nome tecniche attuative

B) servitù apparenti, non apparenti e di fatto fatti salvi i vincoli urbanistici

a completamento di quanto già menzionato in " OSSERVAZIONI " nel sopra esteso capitolo **TITOLO DI PROVENIENZA ..... ATTUALE PROPRIETA'** , di fatto sussistono le seguenti servitù non costituite né per titolo né per decorso ventennio:

B.1) a favore e :

B.1.a) a carico delle particelle F. 17 mapp. 2018-2019 diritto d'accesso e regresso, con qualsiasi mezzo ed a qualsiasi uso, della larghezza e posizione da definire, comunque lungo il lato est delle stesse;

B.1.b) a carico delle particelle F. 17 mapp. 2018-2019 diritto di installazione ed esercizio di reti per sottoservizi, acquedotto, elettricità, telefonia, cablaggi e fognatura;

B.1.c) installazione a confine, nord ed est, della particella o in prossimità ad esse di alloggiamenti, fuori terra ed interrati per la posa dei misuratori e dei collegamenti;

B.1.d) a carico delle particelle F. 17 mapp. 2018-2019 installazione ed esercizio di impianto per lo smaltimento, in conformità alle vigenti norme, delle acque reflue provenienti dalla cucina e dai servizi igienici;

B.1.e) conseguentemente alla variazione della caratteristica di copertura del corpo in ampliamento, da falda inclinata a copertura piana ed alla variazione della scala d'emergenza, prevista interna, ma realizzata a più rampe a cielo libero, dando accessibilità e praticabilità alla copertura ovvero costituendo terrazzo, lungo il lato contermine alla particella 411 del F. 17 di terze proprietà viene a costituirsi il diritto di veduta o prospetto,

B.1.f) installazione di tubazioni verticali rivolte all'esercizio dello smaltimento delle ac-

que reflue provenienti dai servizi igienici, nonché dei servizi tecnologici in genere correnti su nicchia ricavata nella parete a confine, e quindi non rispettosi della distanza di cui all'art. 889 del codice civile;

B.2) a favore contro

B.2.a) impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Relativamente alle servitù di cui ai punto B.1.a), B.1.b), B.1.c), B.1.d) e B.2.a) esse devo essere costituite nei modi e nei termini di legge al fine di garantire l'immobile staggito.

Al contrario il diritto d'asservimento di cui al punto B.1.e), se non contestato dalla proprietà contermine verrà acquisito per decorso ventennio ovvero per usucapione, in caso contrario la pedonabilità della terrazza dovrà essere regolata in funzione delle norme del codice civile i materia di luci e vedute (art. 905 e seguenti del codice civile)

C) In prossimità dell'argine del canale "Roggia di Lestans" è installata una ringhiera in metallo a protezione dalla caduta nel canale stesso e contestuale delimitazione dell'area scoperta; il posizionamento di questa ringhiera incorpora nell'area scoperta stessa porzione di relitto idrico demaniale, ca. mq. 120,00, facente parte della Roggia di Lestans (*allegato F.8)*.

TENUTA IN USO DELLE UNITA' STAGGITE

All'atto del sopralluogo le unità staggite risultano in stato di dismissione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale Comunale, del comune di Sequals classifica:

1) l'immobile distinto al F. 17 mapp. 2062 in zona omogena A2 di conservazione della vecchia struttura insediativa;

2) l'immobile distinto la F. 17 mapp. 2065, parte destinato alla viabilità, parte destinato

al percorso ciclabile e pedonale, parte in fascia di rispetto stradale, area di interesse ambientale e paesaggistica del Cosa, il tutto in fascia di tutela paesaggistica di cui al D. Lgs. 42/2004.

Per una corretta e precisa interpretazione e valutazione delle norme si rimanda all' *allegato G.4* , che comunque dovranno essere integrate con altri eventuali regolamenti in vigore presso il comune di Sequals e nel rispetto delle norme nazionali e regionali in materia di edilizia ed urbanistica.

ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE

1) ISCRIZIONE annotata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 ottobre 2006 ai n.ri R.G. 18.865 e R.P. 5.044, in forza dell'atto ricevuto dal notaio Romano Lepre di Tolmezzo in data 6 ottobre 2006 rep. n° 47.539/22.983, costituente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di € 750.000,00 che maggiorato da spese interessi (4,569%) ammonta ad € 1.500.000,00, contro la società esecutata ed a favore della [redacted] con sede in Gorizia, gravante sugli immobili F. 17 mapp. 2020 di are 09.00 e mapp. 408 di are 01.90 (successivamente fuse originando il mapp. 2062 di are 10.90) del comune di Sequals;

2) ISCRIZIONE annotata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4 gennaio 2008 ai n.ri R.G. 115 e R.P. 22, in forza dell'atto ricevuto dal notaio Romano Lepre di Tolmezzo in data 13 dicembre 2007 rep. n° 48.799/23.935, costituente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo capitale di € 310.000,00 che maggiorato da spese interessi (6,109%) ammonta ad € 620.000,00, contro la società esecutata ed a favore della [redacted]

con sede in Gorizia, gravante sugli immobili F. 17 mapp. 2062-2065 del comune di Sequals;

3) ISCRIZIONE annotata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 marzo 2011 ai n.ri R.G. 3.790 e R.P. 648, concernente ipoteca giudiziale in forza dell'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Treviso in data 12 ottobre 2010 rep. n° 2.631, per un importo capitale di € 6.636,00 che maggiorato da spese € 3.500,00 ed interessi (8%) pari ad € 772,32 ammonta ad € 10.908,32, contro la società esecutata ed a favore della [redacted] con sede con sede in Spresiano, gravante sugli immobili F. 17 mapp. 2062-2065 del comune di Sequals;

4) ISCRIZIONE annotata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 agosto 2012 ai n.ri R.G. 10.562 e R.P. 1.571, in forza dell'atto emesse da [redacted] con sede in Milano in data 8 agosto 2012 rep. n° 163/11.512, costituente ipoteca legale derivante ruolo art. 77 del D.P.R. n° 602/1973 per un importo capitale di € 23.466,50 che maggiorato da spese ed interessi ammonta ad € 46.933,00, contro la società esecutata ed a favore di [redacted] sede in Milano, gravante sull' immobile F. 17 mapp. 2062 del comune di Sequals;

5) TRASCRIZIONE annotata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 21 settembre 2012 R.G. n° 11.507 R.P. n° 8.499, concernente atto giudiziale emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 13 agosto 2012 rep. n° 1.030/2012, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a favore della [redacted] con sede in Gorizia per la soma di € 760.866,20 oltre interessi maturati e maturandi e spese, gravante sugli immobili F. 17 mapp. 2020-

408 (ora 2062) del comune di Sequals;

Alla data del 27 maggio 2013 non risultano iscritte e trascritte altre formalità.

VALUTAZIONE

Premesso:

1) che la valutazione che segue viene resa in funzione del mantenimento degli immobili nella loro consistenza e destinazione oggi presente, ovvero attività di ristorazione e di affittacamera, in quanto:

a) una loro diversa destinazione in particolare residenziale, comporta l'assunzione di oneri assai gravosi rivolti ad opere di ristrutturazione radicale essendo gli stessi di dimensione, distribuzione non razionale e tantomeno funzionale per di più in commistione con l'ospitalità e la ristorazione ;

b) una diversa destinazione contrasta con gli altri insediamenti, di terze proprietà, presenti nell'ambito, destinati all'ospitalità, quindi in un contesto prettamente ricettivo;

c) l'asportazione del materiale proveniente da demolizione e stoccato provvisoriamente, oltre a far sopportare un aggravio economico, priva l'intera struttura di uno spazio idoneo ed adeguato alla sosta veicolare, unico spazio atto a soddisfare i requisiti urbanistici che hanno dato origine all'intervento;

2) che l'autorizzazione in precario relativa allo stoccaggio provvisorio del materiale non risulta avvallata da garanzia fidejussoria a favore della Pubblica Amministrazione la quale possa escutere in caso di inadempienza per il ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto, eseguiti i relativi conteggi, fatti gli opportuni confronti con immobili della medesima specie e consistenza, ritenuto che sugli immobili presi in esame non gravino altri pesi né perpetui né temporanei tranne le pubbliche imposte, vista la domanda e l'offerta del mercato, valutate le disposizioni edilizie urbanistiche e la peculiarità dell'intervento, ed inoltre presi a confronto anche i valori espressi dall'Osservatorio

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della contingente situazione del mercato immobiliare dovuta allo stato di crisi, il C.T.U. dimette qui a seguito la più probabile valutazione sulla realtà del mercato:

1) FABBRICATO F. 17 mapp. 2062

- corpo principale PT di mq. 284,09* €/mq. 1.000,00 =..... € 284.090,00

- corpo principale P1 di mq. 284,09* €/mq. 1.000,00 =..... € 284.090,00

- corpo principale P2 di mq. 284,09* €/mq. 1.000,00 =..... € 284.090,00

-portico mq. 115,71* €/mq. 350,00 =..... € 40.498,50

-terrazza mq. 115,71€/mq. 350,00 =..... € 40.498,50

-ampliamento a mq. 58,45* €/mq. 1.000,00 =..... € 58.450,00

T o t a l e.....€ 991.717,00

Abbattimento in osservanza al punto del quesito € (991.717,00 -25%) = € 743.787,75

in arrotondamento € 740.000,00

2) TERRENO F. 17 mapp. 2065

-mq. 3.105,00 *€/mq. 15,00 = € 46.575,00

Abbattimento in osservanza al punto 15 del quesito € (46.575,00 -25%) = € 34.931,25

in arrotondamento € 35.000,00

ONERI PRESUNTI DA SOPPORTARE AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE

-costituzione dei diritti d'asservimento con esclusione di eventuali compensi da corrispondere a parte servente ovvero solo onorari notarili ed imposte..... €

5.000,00

-demolizione e ricostruzione della scala d'emergenza previo titolo abilitativo e deposito strutturale ai sensi della legge n° 1086/71 e della L.R. n° 27/88, avendo particolare riguardo di non rendere pedonabile la copertura del corpo ampliamento ed in caso contrario dotare la stessa delle strutture atte a garantire la sicurezza ed i diritti di terzi .....€

20.000,00

-verifica strutturale del locale ascensore..... €

2.500,00

-rimozione del ponticello pedonale ligneo e nuova costruzione di medesima struttura previa autorizzazioni di competenza e deposito strutturale ai sensi della legge n° 1086/71 e della L.R. n° 27/88..... €

15.000,00

-competenze tecniche ed oblazioni per sanatoria edilizia..... €

8.000,00

-rimozione e smaltimento del materiale di riporto presso la particella 2065 con contestuale ripristino dello stato dei luoghi, mc. 3.500,00*€/mc. 3,00 =..... €

10.500,00

CONSIDERAZIONI FINALI

Ad integrazione di quanto già espresso in premessa del capitolo **VALUTAZIONE** e per quanto di fatto costituente l'insediamento, lo scrivente si permette di esporre le seguenti considerazioni finali.

Quanto in oggetto fa parte di fatto, come anche attestato dalla documentazione tecnica-amministrativa in atti presso il comune di Sequals, di un ambito destinato all'attività turistica-ricettiva:

Una destinazione dell'edificio, seppur parziale, in residenza, quindi, non trova compatibilità con la restante porzione dell'edificio destinata alla ristorazione.

Ancor più la morfologia dei locali destinati alla residenza non presentando i requisiti e le caratteristiche di funzionalità, razionalità e compatibilità con l' annessa attività di ristorazione necessitano, per tale scopo, di un intervento radicale di ristrutturazione con notevole aggravio di costi.

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, inoltre, in sede di rilascio della concessione edilizia di variante 06/026 del 26 giugno 2006, in particolare rivolta alla variazione di destinazione d'uso da residenza ad affitta camere con annesso ristorante, è stato accertato che sono stati corrisposti, per tale nuova destinazione, gli oneri concessori in funzione dell'intera superficie del fabbricato.

L'unico difformità che rende la struttura in esame in contrasto alle norme urbanistiche disciplinate dal PRGC, è l'assenza del rispetto del parametro dei posti macchina in funzione della superficie destinata alla ristorazione che senz'altro dovevano svilupparsi presso l'attigua, ora piazzale, area F. 17 mapp. 2065.

La rimozione o asporto del materiale di riporto presso la particella 2065, al fine del ripristino dello stato dei luoghi, se effettuato in tempi assai prossimi, dovrà essere effettuato a cura della Pubblica Amministrazione con la sopportazione dei relativi costi in quanto il bene è gravato da esecuzione immobiliare, quindi di disinteresse commerciale temporaneo, ed inoltre il fabbricato si troverebbe privo di una infrastruttura essenziale al prosieguo dell'attività di ristorazione.

Con tali considerazioni lo scrivente ritiene che un intervento dell'Amministrazione Comunale rivolto a classificare l'area F. 17 mapp. 2065 in area a parcheggio al servizio dell'attività ricettive annesse, regolarizza l'insediamento nella propria attività rendendolo maggiormente apprezzabile nel mercato immobiliare in caso contrario potrebbe

assumere uno stato di abbandono e degrado.

Alla presente si allegano i seguenti documenti:

IN GENERALE

- **G. 1 :** copia del verbale inizio operazioni peritali
- **G. 2 :** copia della visura camerale società esecutata
- **G. 3 :** copia certificazione destinazione urbanistica
- **G. 4 :** estratto PRGC e Norme Tecniche Attuative
- **G. 5 :** documentazione fotografica
- **G. 6 :** certificazione attestante l'insussistenza dell'autorizzazione al passo carraio

  G.6.1: emessa dall'Amministrazione Provinciale di Pordenone

  G.6.2: emessa dal Comando di Polizia Municipale

FABBRICATO F. 17 MAPP. 2062

- **F. 1 :** estratto mappa
- **F. 2 :** copia planimetria in atti al catasto urbano
- **F. 3 :** atto catastale di aggiornamento (fusione mapp. 2020-408)
- **F. 4 :** visura catastale storica – terreni e fabbricati –
- **F. 5:** titoli di proprietà intercorsi nell'ultimo ventennio

  F.5.1: notaio Mareschi rep. 42.048

  F.5.2: notaio Gandolfi rep. 26.875

  F.5.3: notaio Lepre rep. 44.707

  F.5.4: notaio Lepre rep. 51.358

- **F. 6 :** titoli abilitativi alla costruzione:

  F.6.1: concessione edilizia n° n° 06/2006 del 19 aprile 2006

  F.6.2: concessione edilizia in variante n° n° 06/026 del 26 giugno 2006

  F.6.3: concessione edilizia n° 4/2007 del 16 marzo 2007 variante n° 2

F.6.4: collaudo statico e relazione ultimazione strutture resi ai sensi della Leg

ge n° 1086/71 e Legge Regionale n° 27/88

F.6.5: autorizzazione allo scarico su pozzo assorbente

F.6.6: certificato di agibilità

F.6.7: copia certificato attestante l'insussistenza provvedimenti sanzionatori

- **F. 7 :** certificazione di conformità

  F.7.1: impianto elettrico

  F.7.2: impianto termico

- **F. 8 :** estratto mappa evidenziante l'occupazione di parte dell'alveo demaniale

- **F. 9 :** copia elaborati grafici planimetrici del fabbricato - asservimenti –

  F.9.1: planimetria generale

  F.9.2: piano terra

  F.9.3.1: piano primo

  F.9.3.2: tabella dati-destinazione piano primo

  F.9.3.3: scheda tecnica-urbanistica

  F.9.4: piano secondo

TERRENO F. 17 MAPP. 2065

- **T. 1 :** estratto mappa

- **T. 2 :** visura catastale storica – terreni –

- **T. 3:** titoli di proprietà intercorsi nell'ultimo ventennio

  T.3.1: notaio Marzona rep. 129.458

  T.3.2: notaio Lepre rep. 46.685

  T.3.3: notaio Lepre rep. 48.798

  T.3.4: notaio Lepre rep. 51.358

- **T. 4 :** titoli abilitativi ad interventi in precario:

T.4.1: autorizzazione edilizia in precario n° 06/039 del 20.07.2006

T.4.2: autorizzazione edilizia in precario variante prot. n° 5227 del 60.09.2007

<u>in fascicoli separati, originali:</u>

- ALLEGATO **A** : certificazione d'insussistenza provvedimenti sanzionatori, art. 41 Legge n° 47/85;
- ALLEGATO **B** : certificazione urbanistica
- ALLEGATO **C** : copia della planimetria catastale in atti

Originale ed una copia della presente unitamente in CD –ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

Solo CD-ROM viene inviato, a mezzo del servizio postale con procedura di raccomandata AR, all'avv.to [redacted] del Foro di Pordenone, all'avv.to [redacted] del Foro di Treviso, ad [redacted] ed alla società esecutata nella persona del legale rappresentante [redacted] presso le loro rispettive sedi.

La presente relazione è costituta da n° 40 facciate di cui questa è l'ultima.

Roveredo in Piano, 28 luglio 2013

geom. Franco Pizzioli