

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. 163/2011

Promossa da Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno

Contro [REDACTED]

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

Elaborato del ctu geom. Bassani Ezio Antonio [REDACTED]

[REDACTED] con studio ivi in C.so Roma n.30 tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it

ad evasione dei quesiti posti dal G.E. nell'udienza del 07.03.2012

1) Definizione dei lotti:

Lotto 1

Abitazione, pertinenze ed adiacenze in comune di Pinzano al Tagliamento, frazione di Valeriano, via Umberto I° civ.67.

1a) Verifica completezza documentazione di cui all'art 567,2° comma c.p.c. rif. punto 1 del quesito:

La documentazione allegata risulta idonea, ma viene integrata con l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, con la mappa e le nuove planimetrie catastali.

1b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ed acquisizione delle mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni rif. punto 2 del quesito:

Elenco inerente a tutti i LOTTI

Domanda giudiziale – Riscatto Immobili Ufficiale Giudiziario del 06/04/2004 Rep.5149, Trascrizione del 09/06/2004 Reg.Gen.9663 Reg.Part.6446.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio A.Gandolfi del 01/03/2002 Rep.32131, Iscrizione del 05/03/2002 Reg.Gen.3979 Reg.Part.679.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio A.Gandolfi del 18/01/2005 Rep.55024, Iscrizione del 20/01/2005 Reg.Gen.991 Reg.Part.207.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio A.Gandolfi del 13/11/2007 Rep.64193/15611, Iscrizione del 27/11/2007 Reg.Gen.21784 Reg.Part.5327.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Pordenone Rep.1788 del 24/11/2010, Iscrizione contro del 29/11/2010, Reg.Gen.17703 Reg. Part.3534.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Pordenone Rep.1803 del 26/11/2010, Iscrizione contro del 30/11/2010, Reg.Gen.17795 Reg. Part.3552.

Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Rep.804 del 14/06/2011, trascrizione contro del 28/06/2011, Reg.Gen.9601, Reg.Part.6603.

Si producono :

- Visure catastali e ipotecarie aggiornate;
- Mappa catasto terreni;
- Schede catastali aggiornate.

2) Lotto 1 quota dell'intero su:

Fabbricato al piano scantinato e terra con autorimessa pertinenza ed attinenza scoperta catastalmente descritta al catasto terreni del comune di Pinzano al Tagliamento come segue:

Fg.16 n.523 (ex 115) semin.arbr. cl.2 Are 06.10 Rd. 3,78 Ra. 3,72
Fg.16 n.525 (ex 117) semin. cl.2 Are 05.20 Rd. 3,22 Ra. 2,15

fg.16 n. 437 Ente Urbano are 12.30

e censito al catasto urbano come:

Fg.16 n.437 sub.2 via Umberto I n.67 P.S1 Categ.C/6 cl.4 mq.29 R.C. 65,90

Fg.16 n.437 sub.4 via Umberto I n.67 P.S1-T-1 Categ.A/3 cl.4 vani 9 R.C. 436,92

Fg.16 n.437 sub.5 via Umberto I n.67 P.S1 Categ.C/6 cl.4 mq.29 R.C. 65,90

Ditta catastale

[redacted], titolare del codice fiscale [redacted] proprietà per ½ in regime della separazione dei beni

[redacted], titolare del codice fiscale [redacted] proprietà per ½ in regime della separazione dei beni

Confini dell'intero fabbricato

Con le particelle 389, 523, 525, 119 e strada comunale.

2a) Descrizione lotto 1

Il fabbricato risulta costruito nel 1969 in base al nulla osta per l'esecuzione delle opere edili rilasciata dal comune di Pinzano al Tagliamento il 24/11/1969, successivamente nel 1972 l'edificio veniva completato con la realizzazione della copertura. Negli anni 2004 e seguenti all'edificio venivano aggiunti tre corpi di fabbrica, uno lungo il lato est che comprende due camere e un servizio, uno verso il lato sud che comprende autorimessa con sovrastante porticato, ed il terzo lungo il lato nord che identifica altro porticato.

Il corpo di fabbrica principale, da quanto appurabile, ha struttura in laterizio con orizzontamenti di piano e copertura in latero cemento, mentre le porzioni costruite nel 2004 risultando eseguite in assenza dei previsti calcoli strutturali, come meglio descritto al punto 1b, di conseguenza per queste porzioni la descrizione si limita a quanto osservabile superficialmente in sede di sopralluogo.

Le porzioni di prima costruzione identificano al piano seminterrato al grezzo con autorimessa, due vani ad uso ripostiglio ed uno a lavanderia, al piano terra cucina-soggiorno, pranzo e camera, al piano primo quattro locali ad uso soffitta con altezza variabile da ml. 1.10 a ml. 2.15.

Le porzioni costruite in assenza di deposito del progetto strutturale constano al piano seminterrato di autorimessa, al piano terra di due porticati (uno comunicante con la cucina e uno con il locale pranzo), di disimpegno, due servizi e due camere il tutto come evidenziato in tratteggio nelle planimetrie allegate (ALL.1).

Il piano terra ha pavimenti della zona giorno e porticati in piastrelle di ceramica quelli delle camere in listoni di legno tipo prefinto, mentre i bagni hanno pavimenti e rivestimenti parte in marmo parte in piastrelle di ceramica.

Il soffitto delle due camere costruite nel 2004 risulta mansardato in legno.

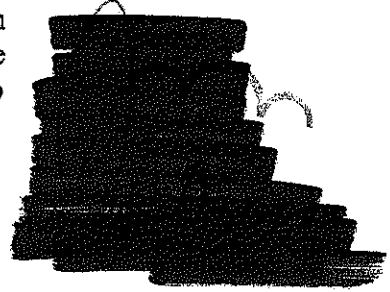
I serramenti della porzione più datata sono in legno recentemente revisionati e dotati di vetrocamera, le porzioni recenti hanno serramenti ed oscuri in pvc.

Le porte interne di recente posa sono in legno tamburato di piacevole forma ed essenza.

L'impianto di riscaldamento risulta alimentato a gpl con centralina posizionata nel porticato.

I locali al piano seminterrato sono al grezzo, quelli al piano primo hanno le pareti laterali ed il soffitto rivestito in cartongesso non tinteggiato e pavimenti in battuto di cls.

Riepilogando l'abitazione si presenta in buon stato manutentivo con notevole scoperto in parte recintato, dotata di spazi di buona conformazione e dimensione sia nella zona residenziale sia negli accessori al piano seminterrato.



Per una migliore descrizione si rimanda alla documentazione planimetrica e fotografica allegata.

2b) Regolarità urbanistica lotto 1

Da quanto appurabile presso il comune di Pinzano al Tagliamento il fabbricato risulta costruito nel 1968 in base al nulla osta per l'esecuzione delle opere edili del 24/11/1969 di cui alla pratica nr.12 Prot.2945, cui è seguito parere sfavorevole al rilascio dell'abitabilità del 30/12/1972 causa infiltrazioni d'acqua.

In data 20 febbraio 1973 è stato rilasciato nulla osta per il completamento della copertura dell'abitazione, pratica 62/72 Prot.54/73.

Per il ripristino del fabbricato a seguito del terremoto e con la L.R. 30 è stata rilasciata c.e.58/82 il 23 aprile 1982 cui è seguita autorizzazione di abitabilità in data 10/11/1984.

In data 23/07/2002 è stata presentata D.I.A. in sanatoria per opere di realizzazione della recinzione di confine, denuncia n. D/2002/22 in Sanatoria Prot.4068 e in data 16/09/2002 DIA in Sanatoria per opere di posizionamento serbatoio GPL di cui alla denuncia n.D/2002/29 in Sanatoria Prot. 5018.

In seguito il fabbricato è stato oggetto di ampliamento a seguito di c.e.n.C/2003/13 Prot.6106 del 22/01/2004.

In data 29/06/2004 è stata rilasciata Autorizzazione edilizia in sanatoria, Prat.A/2004/7 Prot.2858 per i lavori di pavimentazione esterna e realizzazione di una scala in c.a. di accesso all'ingresso principale.

In seguito sono stati intrapresi lavori di ampliamento per la costruzione di un garage e tettoie adiacenti al fabbricato con c.e. n.C/2004/18 Prot.4201 del 21/10/2004.

Le opere inerenti alle concessioni 2003/13 e 2004/18, evidenziate in tratteggio nelle planimetrie allegata (ALL.1), risultano eseguite in mancanza del deposito dell'obbligatorio progetto strutturale previsto per le zone sismiche.

Questo fatto rende irregolare dal punto di vista edilizio-urbanistico il fabbricato rendendolo inutilizzabile in quanto sprovvisto e non facilmente dotabile di certificato di collaudo statico e quindi di licenza di agibilità.

Allo scopo si raccomanda all'eventuale acquirente l'attenta lettura degli art. della sezione III del DPR 380 del 2001 art. dal 95 al 103 compresi.(vedi ALL.2)

L'iter di regolarizzazione si presenta articolato, complesso e sicuramente oneroso, anche in ragione del fatto che, non avendo riscontro sulle effettive dimensioni e consistenza delle parti strutturali e del loro "ferro armatura", le porzioni eseguite in assenza di progetto strutturale potrebbero risultare idonee o necessitare di notevoli e consistenti lavori di adeguamento, integrazione o demolizione e rifacimento tali da superare anche il loro valore intrinseco.

Con Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.A/2004/7 prot.2858 del 29/06/2004 viene assentita la sanatoria per i lavori di pavimentazione esterna e realizzazione di una scala in c.a. di accesso all'ingresso principale. All'interno della pertinenza esistono due box metallici precari privi di autorizzazione certamente da rimuovere.

2c) Regolarità catastale lotto 1

La planimetria catastale viene aggiornata con la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare.

2d) Dati metrici lotto 1

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in più che in meno e che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima:

Vengono distinti i dati metrici per le porzioni regolari e da regolarizzare ai fini edilizio-urbanistici.

2.d.1) *Fabbricati regolari*

P. seminterrato non res. regolare	mq. 77 circa x 0,40 = mq. 30,80
P. terra residenziale regolare	mq. 79 circa x 1,00 = mq. 79,00
P. primo non res. regolare	mq. 79 circa x 0,50 = <u>mq. 39,50</u>
Totali regolari arrotondato	= mq. 149,00

2.d.2) *Aree/terreni*

Corte coperta e scoperta catastali	mq. 1230 catastali x 0,03 = <u>mq. 36,90</u>
Totale superficie commerciale regolare arrotondata	mq. 180,00
Terreni agricoli adiacenti	mq. 1130 catastali x 1,00 = mq. 1130,00

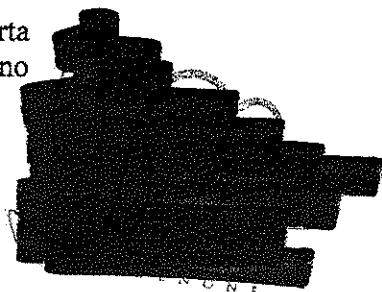
2.d.3) *Fabbricati non regolari*

P. seminterrato non res. non regolare	mq. 33 circa x 0,40 = mq. 13,20
P. terra residenziale non regolare	mq. 55 circa x 1,00 = mq. 55,00
P. terra res. porticati non regolari	mq. 56 circa x 0,30 = <u>mq. 16,80</u>
Totali non regolari	= mq. 85,00

3) Lotto 2 quota intera su:

N.b. Per il bene del lotto 2 si procede alla stima partendo dal presupposto che venga approvato il progetto divisionale allegato (*fascicolo 1*).

3.1) Appartamento al piano terra con diritto alla corte comune scoperta posta ad ovest sub.3 composto da ingresso, cucina, camera, cantina, bagno e pertinenza scoperta ad uso esclusivo posta ad est sub. 1.




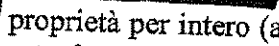
Il fabbricato che comprende detta unità immobiliare insiste su un' area descritta al catasto terreni del comune di Pinzano al Tagliamento come segue:

fg.12 n. 1409 Ente Urbano are 02.00

e censito al catasto urbano come:

Fg.12 mapp.1409 sub.1 via Roma 37 (Valeriano) A/3 cl. 1 v. 3 rc. 89,86

Ditta catastale

 titolare del codice fiscale  proprietà per intero (a seguito dell'approvazione del progetto divisionale allegato *fascicolo 1*);

Confini dell'intero fabbricato

Con le particelle 1408, 2021, 1410 e 1344.

3a) Descrizione lotto 2

Trattasi di appartamento al piano terra compreso in un fabbricato ricostruito con intervento pubblico nel post terremoto e successivamente suddiviso in due unità.

Come meglio rappresentato nelle schede catastali all'unità si accede da via Roma attraverso lo scoperto e l'ingresso in comune con l'unità sub. 2.

L'appartamento comprende ingresso, sottoscala, cucina, bagno, camera, vano ad uso cantina e corte esclusiva scoperta posta ad est direttamente comunicante.

La struttura in elevazione risulta in c.a., gli orizzontamenti di piano e copertura in latero cemento.

Le finiture risultano del tipo economico con pavimenti e rivestimenti della cucina e bagno in piastrelle di ceramica, quelli della camera in linoleum, locale cantina in battuto di cls., serramenti in legno di essenza corrente ad eccezione della cantina che ha la porta in ferro.

La dotazione dell'impianto elettrico minimale presenta necessità di messa a norma. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, ma esistono esclusivamente le tubazioni sotto traccia per l'adduzione ai radiatori.

Riepilogando l'abitazione risulta di carattere economico, carente negli impianti e nelle finiture, il grado di manutenzione risulta appena sufficiente.

3b)Regolarità urbanistica lotto 2

Da quanto appurabile presso il comune di Pinzano al Tagliamento il fabbricato risulta ricostruito nel post terremoto, con concessione edilizia n.223/82 rilasciata dal comune di Pinzano al Tagliamento il 16/11/1982, relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 13/12/1984.

In data 28/12/2000 è stata rilasciata autorizzazione Prot.8965 per lavori di redistribuzione interna e suddivisione in due unità abitative autonome i cui lavori sono iniziati in data 25/01/2011 e ultimati il 14/09/2011.



Confini

Con le particelle 436, 1086, 444, 442 e 435

4a) Descrizione lotto 3

Trattasi di area di risulta di fabbricato demolito a causa degli eventi sismici del 1976 in possesso di tale [REDACTED] che rivendica il titolo affermando di aver in corso di costruzione, a proprie cure e spese, due porticati delle dimensioni di circa mq.36 complessivi di seguito descritti (vedi ALL.4).

Un porticato risulta costruito in aderenza al fabbricato al mapp.435 di proprietà di [REDACTED] e di fatto costituisce ampliamento dello stesso, l'altro risulta costruito in aderenza al confine con il mappale 1086 e risulta destinato a posto auto coperto.

4b) Regolarità urbanistica lotto 3

Da quanto appurabile presso il comune di Pinzano al Tagliamento i porticati risultano in corso di costruzione giusta DIA del 18/01/2012 Prot.D/2012/01 con deposito strutturale presso la Direzione dei Servizi Tecnici di Pordenone dd.09/02/2012 (vedi ALL.3).

Al momento attuale, a conclusine dell'iter burocratico, mancano il collaudo statico, l'accatastamento e la richiesta di agibilità.

Essendo i manufatti tuttora in corso di costruzione ed assistiti dalla direzione lavori del geom. Chieu Lorenzo iscritto al collegio dei geometri di Pordenone con posizione n.1230 con studio in via Roma 71/A a Valeriano di Pinzano al Tagliamento, tel 0432.950110, si evidenzia esclusivamente che le opere finora eseguite risultano sostanzialmente rispettare le prescrizioni progettuali della DIA di cui sopra.

4c) Regolarità catastale lotto 3

I porticati non risultano accatastati, ma alla luce di quanto esposto al punto 4b, il sottoscritto, al fine di non sovrapporre competenze con il tecnico già incaricato, omette la pratica di accatastamento, rimanendo comunque a completa disposizione del G.E. per il suo espletamento.

4d) Dati metrici lotto 3

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in più che in meno e che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima:

N.b. Si procede alla stima separata per l'area e per i manufatti sovraeretti.

a) area			
Piano terra	mq. 95 circa x 1,00	= mq. 102,00	[REDACTED]
b) manufatti			
Porticati	mq. 36circa x 1,00	= mq. 36,00	[REDACTED]

5) Lotto 4

Terreni agricoli

Quota intera su

Terreni agricoli ricadenti negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico e ambito di rinvenimento archeologico.

Terreni catastalmente descritti al catasto terreni come segue:

5a) Fg.11 n.452 semin.arbr. cl.1 Are 06.56 Rd. 5,76 Ra. 3,05

Ditta catastale

[redacted] titolare del codice fiscale [redacted] proprietario per 1/1 bene personale

Confini

Con mappali 384, 451, 408, 412 e 392

5b) Fg.11 n.392 semin.arbr. cl.1 Are 14.30 Rd. 12,56 Ra. 6,65

Ditta catastale

[redacted] titolare del codice fiscale [redacted] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;

[redacted] titolare del codice fiscale [redacted] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Confini

Con mappali 452, 451, 275, 393, 285, 406 e 408.

N.b. Risultando per il mappale 392 del fg.11 colpita da pignoramento la quota di 1/2 in regime della comunione dei beni si procede alla stima e alla formazione del lotto per l'intera proprietà.

5a) Descrizione lotto 4

Trattasi di terreni agricoli attualmente coltivati a prato ubicati alla periferia nord della frazione di Valeriano costituenti unico corpo a conformazione ad "elle" con lati arcuati.

I terreni risultano di medio impasto tendente all'argilloso, non hanno possibilità di dotazione di irrigazione e ricadono in zona urbanistica E4 e apparentemente condotti dal proprietario.

10) Stima

Si considera la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche, il grado di finitura, la discreta dimensione

complessiva, nonché i valori rilevati dal borsino FIAIP 2011 per i fabbricati e delle tabelle dei valori agricoli medi per i terreni.

Per il lotto 1 in ragione di quanto esposto si applica una detrazione pari al valore delle opere costruite in assenza di progetto strutturale.

Per il lotto 2, pur valutando l'intero compendio, si ricorda che oggetto dell'esecuzione sarà quanto assegnato all'esecutato a seguito dell'approvazione del progetto divisionale.

Per il lotto 3 si valuta separatamente il valore del suolo e dell'edificato da parte di terzi.

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto i seguenti valori unitari:



LOTTO 1	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Fabbricato regolare	180	€ 750,00	€ 135.000,00	€ 108.000,00
Parte di fabbricato non regolare	85	€ 850,00	€ 72.250,00	€ 57.800,00
Terreni	1130	€ 2,50	€ 2.825,00	€ 2.260,00
Detrazione fabbricato non regolare				-€ 57.800,00

Totale Lotto 1 totale arrotondato € **110.000,00**

LOTTO 2	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Lotto 2 Fabb. Sub.1	63	€ 488,00	€ 30.740,00	€ 24.592,00
Lotto 2 Fabb. Sub.2	63	€ 488,00	€ 30.740,00	

Totale Lotto 2 totale arrotondato € **24.600,00**

LOTTO 3	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Area fg.12 n.439	95	€ 35,00	€ 3.325,00	€ 2.660,00
Porticati	36	€ 250,00	€ 9.000,00	€ 7.200,00

Totale Lotto 3 totale arrotondato € 9.900,00

Totale Lotto 3 quota di 1/6 € **1.650,00**

LOTTO 4	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Terreno fg.11 n.452	656	€ 2,50	€ 1.640,00	€ 1.312,00
*Terreno fg.11 n.392	1430	€ 2,50	€ 3.575,00	€ 2.860,00

* N.b. staggita quota di 1/2

Totale Lotto 4 totale arrotondato € **4.200,00**



Notizie

- Punto 10) - Non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sui beni oggetto di pignoramento;
- Punto 12) - non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superficie o pubbliche, o usi civici.
- Punto 13) - Non risultano in essere contratti di locazione registrati a nome degli esecutati per le unità oggetto di perizia.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spilimbergo, li 23.07.2012

Il c.t.u. geom. Bassani Ezio Antonio

Tribunale di Spilimbergo
Deposito in data
oggi.

28 100 112

PERIZIA INTEGRATA IN RELAZIONE AL QUESITO

FORMULATO DEL 24/10/2012

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. 163/2011

Promossa da **Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno**

Contro [REDACTED]

G.E. Dr. **Francesco Petrucco Toffolo**

Elaborato del ctu geom. Bassani Ezio Antonio [REDACTED]

[REDACTED] con studio ivi in C.so Roma n.30 tel. 0427-3509 fax 0427-

927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it

ad evasione dei quesiti posti dal G.E. nell'udienza del 07.03.2012

1) Definizione dei lotti:

Lotto 1

Abitazione, pertinenze ed adiacenze in comune di Pinzano al Tagliamento, frazione di Valeriano, via Umberto I° civ.67.

1a) Verifica completezza documentazione di cui all'art 567,2° comma c.p.c. rif. punto 1 del quesito:

La documentazione allegata risulta idonea, ma viene integrata con l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, con la mappa e le nuove planimetrie catastali.

1b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ed acquisizione delle mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni rif. punto 2 del quesito:

Elenco inerente a tutti i LOTTI

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio A.Gandolfi del 13/11/2007 Rep.64193/15611, Iscrizione del 27/11/2007 Reg.Gen.21784 Reg.Part.5327, a FAVORE DELLA BANCA di CREDITO COOPERATIVO (ora FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO) beni colpiti intero LOTTO 1;

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Pordenone Rep.1788 del 24/11/2010, Iscrizione contro del 29/11/2010, Reg.Gen.17703 Reg. Part.3534, a FAVORE DELLA BANCA di CREDITO COOPERATIVO (ora FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO) beni colpiti intero LOTTO 1;

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Pordenone Rep.1803 del 26/11/2010, Iscrizione contro del 30/11/2010, Reg.Gen.17795 Reg. Part.3552, a FAVORE DELLA BANCA di CREDITO COOPERATIVO (ora FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO) beni colpiti:

- **intero LOTTO 1;**
- quota di $\frac{1}{2}$ (eventualmente intero se approvato il progetto divisionale allegato al fascicolo 1) sul **LOTTO 2;**
- quota di $\frac{1}{6}$ sul **LOTTO 3;**
- quota **intera** sul mappale **452** del fg.11 e quota di $\frac{1}{2}$ sul mappale **392** del fg.11 del **LOTTO 4**

Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Rep.804 del 14/06/2011, trascrizione contro del 28/06/2011, Reg.Gen.9601, Reg.Part.6603, a FAVORE DELLA BANCA di CREDITO COOPERATIVO (ora FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO) beni colpiti:

- **intero LOTTO 1;**
- quota di $\frac{1}{2}$ (eventualmente intero se approvato il progetto divisionale allegato al fascicolo 1) sul **LOTTO 2;**
- quota di $\frac{1}{6}$ sul **LOTTO 3;**
- quota **intera** sul mappale **452** del fg.11 e quota di $\frac{1}{2}$ sul mappale **392** del fg.11 del **LOTTO 4**

Si producono :

- Visure catastali e ipotecarie aggiornate;
- Mappa catasto terreni;
- Schede catastali aggiornate.

2) Lotto 1 quota dell'intero su:

Fabbricato al piano scantinato e terra con autorimessa pertinenza ed attinenza scoperta catastalmente descritta al catasto terreni del comune di Pinzano al Tagliamento come segue:

Fg.16 n.523 (ex 115) semin.arbr. cl.2 Are 06.10 Rd. 3,78 Ra. 3,72
Fg.16 n.525 (ex 117) semin. cl.2 Are 05.20 Rd. 3,22 Ra. 2,15

fg.16 n. 437 Ente Urbano are 12.30

e censito al catasto urbano come:

Fg.16 n.437 sub.2 via Umberto I n.67 P.S1 Categ.C/6 cl.4 mq.29
R.C. 65,90
Fg.16 n.437 sub.4 via Umberto I n.67 P.S1-T-1 Categ.A/3 cl.4 vani 9
R.C. 436,92
Fg.16 n.437 sub.5 via Umberto I n.67 P.S1 Categ.C/6 cl.4 mq.29
R.C. 65,90
Ditta catastale



[redacted] titolare del codice fiscale
[redacted] proprietà per ½ in regime della separazione dei
beni

[redacted] titolare del codice fiscale [redacted]
[redacted] proprietà per ½ in regime della separazione dei beni

Confini dell'intero fabbricato

Con le particelle 389, 523, 525, 119 e strada comunale.

2a) Descrizione lotto 1

Il fabbricato risulta costruito nel 1969 in base al nulla osta per l'esecuzione delle opere edili rilasciata dal comune di Pinzano al Tagliamento il 24/11/1969, successivamente nel 1972 l'edificio veniva completato con la realizzazione della copertura. Negli anni 2004 e seguenti all'edificio venivano aggiunti tre corpi di fabbrica, uno lungo il lato est che comprende due camere e un servizio, uno verso il lato sud che comprende autorimessa con sovrastante porticato, ed il terzo lungo il lato nord che identifica altro porticato.

Il corpo di fabbrica principale, da quanto appurabile, ha struttura in laterizio con orizzontamenti di piano e copertura in latero cemento, mentre le porzioni costruite nel 2004 risultando eseguite in assenza dei previsti calcoli strutturali, come meglio descritto al punto 1b, di conseguenza per queste porzioni la descrizione si limita a quanto osservabile superficialmente in sede di sopralluogo.

Le porzioni di prima costruzione identificano al piano seminterrato al grezzo con autorimessa, due vani ad uso ripostiglio ed uno a lavanderia, al piano terra cucina-soggiorno, pranzo e camera, al piano primo quattro locali ad uso soffitta con altezza variabile da ml. 1.10 a ml. 2.15.

Le porzioni costruite in assenza di deposito del progetto strutturale constano al piano seminterrato di autorimessa, al piano terra di due porticati (uno comunicante con la cucina e uno con il locale pranzo), di disimpegno, due servizi e due camere il tutto come evidenziato in tratteggio nelle planimetrie allegate (ALL.1).

Il piano terra ha pavimenti della zona giorno e porticati in piastrelle di ceramica quelli delle camere in listoni di legno tipo prefinto, mentre i bagni hanno pavimenti e rivestimenti parte in marmo parte in piastrelle di ceramica.

Il soffitto delle due camere costruite nel 2004 risulta mansardato in legno.

I serramenti della porzione più datata sono in legno recentemente revisionati e dotati di vetrocamera, le porzioni recenti hanno serramenti ed oscuri in pvc.

Le porte interne di recente posa sono in legno tamburato di piacevole forma ed essenza.

L'impianto di riscaldamento risulta alimentato a gpl con centralina posizionata nel porticato.

I locali al piano seminterrato sono al grezzo, quelli al piano primo hanno le pareti laterali ed il soffitto rivestito in cartongesso non tinteggiato e pavimenti in battuto di cls..

[redacted]

Riepilogando l'abitazione si presenta in buon stato manutentivo con notevole scoperto in parte recintato, dotata di spazi di buona conformazione e dimensione sia nella zona residenziale sia negli accessori al piano seminterrato.

Per una migliore descrizione si rimanda alla documentazione planimetrica e fotografica allegata.

2b) Regolarità urbanistica lotto 1

Da quanto appurabile presso il comune di Pinzano al Tagliamento il fabbricato risulta costruito nel 1968 in base al nulla osta per l'esecuzione delle opere edili del 24/11/1969 di cui alla pratica nr.12 Prot.2945, cui è seguito parere sfavorevole al rilascio dell'abitabilità del 30/12/1972 causa infiltrazioni d'acqua.

In data 20 febbraio 1973 è stato rilasciato nulla osta per il completamento della copertura dell'abitazione, pratica 62/72 Prot.54/73.

Per il ripristino del fabbricato a seguito del terremoto e con la L.R. 30 è stata rilasciata c.e.58/82 il 23 aprile 1982 cui è seguita autorizzazione di abitabilità in data 10/11/1984.

In data 23/07/2002 è stata presentata D.I.A. in sanatoria per opere di realizzazione della recinzione di confine, denuncia n. D/2002/22 in Sanatoria Prot.4068 e in data 16/09/2002 DIA in Sanatoria per opere di posizionamento serbatoio GPL di cui alla denuncia n.D/2002/29 in Sanatoria Prot. 5018.

In seguito il fabbricato è stato oggetto di ampliamento a seguito di c.e.n.C/2003/13 Prot.6106 del 22/01/2004.

In data 29/06/2004 è stata rilasciata Autorizzazione edilizia in sanatoria, Prat.A/2004/7 Prot.2858 per i lavori di pavimentazione esterna e realizzazione di una scala in c.a. di accesso all'ingresso principale.

In seguito sono stati intrapresi lavori di ampliamento per la costruzione di un garage e tettoie adiacenti al fabbricato con c.e. n.C/2004/18 Prot.4201 del 21/10/2004.

Le opere inerenti alle concessioni 2003/13 e 2004/18, evidenziate in tratteggio nelle planimetrie allegate (ALL.1), risultano eseguite in mancanza del deposito dell'obbligatorio progetto strutturale previsto per le zone sismiche.

Questo fatto rende irregolare dal punto di vista edilizio-urbanistico il fabbricato rendendolo inutilizzabile in quanto sprovvisto e non facilmente dotabile di certificato di collaudo statico e quindi di licenza di agibilità.

Allo scopo si raccomanda all'eventuale acquirente l'attenta lettura degli art. della sezione III del DPR 380 del 2001 art. dal 95 al 103 compresi.(vedi ALL.2)

L'iter di regolarizzazione si presenta articolato, complesso e sicuramente oneroso, anche in ragione del fatto che, non avendo riscontro sulle effettive dimensioni e consistenza delle parti strutturali e del loro "ferro armatura", le porzioni eseguite in assenza di progetto strutturale potrebbero risultare idonee o necessitare di notevoli e consistenti lavori di adeguamento, integrazione o demolizione e rifacimento tali da superare anche il loro valore intrinseco.

Con Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.A/2004/7 prot.2858 del 29/06/2004 viene assentita la sanatoria per i lavori di pavimentazione esterna e realizzazione di una scala in c.a. di accesso all'ingresso principale. All'interno della pertinenza esistono due box metallici precari privi di autorizzazione certamente da rimuovere.

2c) Regolarità catastale lotto 1

La planimetria catastale viene aggiornata con la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare.

2d) Dati metrici lotto 1

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in più che in meno e che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima:

Vengono distinti i dati metrici per le porzioni regolari e da regolarizzare ai fini edilizio-urbanistici.

2.d.1) Fabbricati regolari

P. seminterrato non res. regolare	mq. 77 circa x 0,40 = mq. 30,80
P. terra residenziale regolare	mq. 79 circa x 1,00 = mq. 79,00
P. primo non res. regolare	mq. 79 circa x 0,50 = <u>mq. 39,50</u>
Totali regolari arrotondato	= mq. 149,00

2.d.2) Aree/terreni

Corte coperta e scoperta catastali	mq. 1230 catastali x 0,03 = <u>mq. 36,90</u>
Totale superficie commerciale regolare arrotondata	mq. 180,00
Terreni agricoli adiacenti	mq. 1130 catastali x 1,00 = mq. 1130,00

2.d.3) Fabbricati non regolari

P. seminterrato non res. non regolare	mq. 33 circa x 0,40 = mq. 13,20
P. terra residenziale non regolare	mq. 55 circa x 1,00 = mq. 55,00
P. terra res. porticati non regolari	mq. 56 circa x 0,30 = <u>mq. 16,80</u>
Totali non regolari	= mq. 85,00

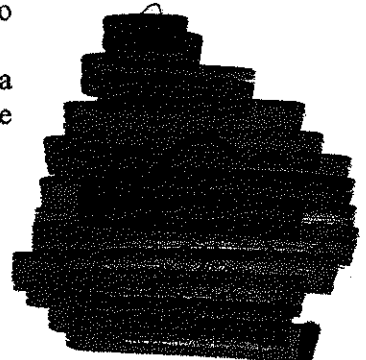
3) Lotto 2 quota intera su:

N.b. Per il bene del lotto 2 si procede alla stima partendo dal presupposto che venga approvato il progetto divisionale allegato (*fascicolo 1*).

3.1) Appartamento al piano terra con diritto alla corte comune scoperta posta ad ovest sub.3 composto da ingresso, cucina, camera, cantina, bagno e pertinenza scoperta ad uso esclusivo posta ad est sub. 1.

Il fabbricato che comprende detta unità immobiliare insiste su un' area descritta al catasto terreni del comune di Pinzano al Tagliamento come segue:

fg.12 n. 1409 Ente Urbano are 02.00



e censito al catasto urbano come:

Fg.12 mapp.1409 sub.1 via Roma 37 (Valeriano) A/3 cl. 1 v. 3 rc. 89,86

Ditta catastale

[REDACTED], titolare del codice fiscale [REDACTED], proprietà per intero (a seguito dell'approvazione del progetto divisionale allegato *fascicolo 1*);

Confini dell'intero fabbricato

Con le particelle 1408, 2021, 1410 e 1344.

3a) Descrizione lotto 2

Trattasi di appartamento al piano terra compreso in un fabbricato ricostruito con intervento pubblico nel post terremoto e successivamente suddiviso in due unità.

Come meglio rappresentato nelle schede catastali all'unità si accede da via Roma attraverso lo scoperto e l'ingresso in comune con l'unità sub. 2.

L'appartamento comprende ingresso, sottoscala, cucina, bagno, camera, vano ad uso cantina e corte esclusiva scoperta posta ad est direttamente comunicante.

La struttura in elevazione risulta in c.a., gli orizzontamenti di piano e copertura in latero cemento.

Le finiture risultano del tipo economico con pavimenti e rivestimenti della cucina e bagno in piastrelle di ceramica, quelli della camera in linoleum, locale cantina in battuto di cls., serramenti in legno di essenza corrente ad eccezione della cantina che ha la porta in ferro.

La dotazione dell'impianto elettrico minimale presenta necessità di messa a norma. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, ma esistono esclusivamente le tubazioni sotto traccia per l'adduzione ai radiatori.

Riepilogando l'abitazione risulta di carattere economico, carente negli impianti e nelle finiture, il grado di manutenzione risulta appena sufficiente.

3b) Regolarità urbanistica lotto 2

Da quanto appurabile presso il comune di Pinzano al Tagliamento il fabbricato risulta ricostruito nel post terremoto, con concessione edilizia n.223/82 rilasciata dal comune di Pinzano al Tagliamento il 16/11/1982, relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 13/12/1984.

In data 28/12/2000 è stata rilasciata autorizzazione Prot.8965 per lavori di redistribuzione interna e suddivisione in due unità abitative autonome i cui lavori sono iniziati in data 25/01/2011 e ultimati il 14/09/2011.

3c) Regolarità catastale lotto 2

La planimetria catastale viene aggiornata con la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare ed aggiornato con voltura dell'atto del 23/12/1996 rep.149256 notaio Marzona.

3d) Dati metrici lotto 2



I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in più che in meno e che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima:

N.b. si procede alla stima dell'intero stabile (appartamento al piano terra e appartamento al piano primo) ai fini della quantificazione necessaria all'approvazione del progetto divisionale.

Fabbricati

3.d.1) fg.12 n.1409 sub.1

Piano terra residenziale	mq. 56 circa x 1,00	= mq. 56,00
Piano terra corte	mq. 90 circa x 0,08	= <u>mq. 7,20</u>
Totale arrotondato sub.1		mq. 63,00

3.d.2) fg.12 n. 1409 sub. 2

Piano primo residenziale H = 2,40/2,75	mq. 44,00 circa x 1,0	= mq. 44,00
Piano primo vano scale e H = 2,40/1,50	mq. 20,00 circa x 0,75	= mq. 15,00
Piano primo terrazza	mq. 10,00 circa x 0,30	= mq. 3,00
Piano primo soffitta fino ad H = 1,50	mq. 5,00 circa x 0,25	= <u>mq. 1,25</u>
Totale arrotondato sub. 2		mq. 63,00

4) Lotto 3 quota di 1/6

Area di risulta di fabbricato demolito con sovrastanti due porticati di recente costruzione non completamente ultimati, descritta l'area catasto dei terreni come:

fg.12 n.439 are 00.95

Ditta catastale

[REDACTED] titolare del
[REDACTED] proprietà per 1/6;
[REDACTED] titolare del codice fiscale
[REDACTED] proprietà per 1/6;
[REDACTED] titolare del
codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/6;
[REDACTED] titolare del
codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/6;
[REDACTED] titolare del codice fiscale
[REDACTED] proprietà per 1/6;
[REDACTED] titolare del codice fiscale
[REDACTED] proprietà per 1/6.

Confini

Con le particelle 436, 1086, 444, 442 e 435

4a) Descrizione lotto 3

Trattasi di area di risulta di fabbricato demolito a causa degli eventi sismici del 1976 in possesso di tale [REDACTED] rivendica il titolo affermando di aver in corso di costruzione, a proprie cure e spese, due



[redacted] titolare del codice fiscale [redacted] proprietario per 1/1 bene personale

Confini

Con mappali 384, 451, 408, 412 e 392

5b) Fg.11 n.392 semin.arbr. cl.1 Are 14.30 Rd. 12,56 Ra. 6,65

Ditta catastale

[redacted] titolare del codice fiscale [redacted] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;

[redacted], titolare del codice fiscale [redacted] proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni

Confini

Con mappali 452, 451, 275, 393, 285, 406 e 408.

N.b. Risultando per il mappale 392 del fg.11 colpita da pignoramento la quota di 1/2 in regime della comunione dei beni si procede alla stima e alla formazione del lotto per l'intera proprietà.

5a) Descrizione lotto 4

Trattasi di terreni agricoli attualmente coltivati a prato ubicati alla periferia nord della frazione di Valeriano costituenti unico corpo a conformazione ad "elle" con lati arcuati.

I terreni risultano di medio impasto tendente all'argilloso, non hanno possibilità di dotazione di irrigazione e ricadono in zona urbanistica E4 e apparentemente condotti dal proprietario.

10) Stima

Si considera la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche, il grado di finitura, la discreta dimensione complessiva, nonché i valori rilevati dal borsino FIAIP 2011 per i fabbricati e delle tabelle dei valori agricoli medi per i terreni.

Per il lotto 1 in ragione di quanto esposto si applica una detrazione pari al valore delle opere costruite in assenza di progetto strutturale.

Per il lotto 2, pur valutando l'intero compendio, si ricorda che oggetto dell'esecuzione sarà quanto assegnato all'esecutato a seguito dell'approvazione del progetto divisionale.

Per il lotto 3 si valuta separatamente il valore del suolo e dell'edificato da parte di terzi.

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto i seguenti valori unitari:

[redacted]

LOTTO 1	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Fabbricato regolare	180	€ 750,00	€ 135.000,00	€ 108.000,00
Parte di fabbricato non regolare	85	€ 850,00	€ 72.250,00	€ 57.800,00
Terreni	1130	€ 2,50	€ 2.825,00	€ 2.260,00
Detrazione fabbricato non regolare				-€ 57.800,00

Totale Lotto 1 totale arrotondato € **110.000,00**

LOTTO 2	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Lotto 2 Fabb. Sub.1	63	€ 488,00	€ 30.740,00	€ 24.592,00
Lotto 2 Fabb. Sub.2	63	€ 488,00	€ 30.740,00	

Totale Lotto 2 totale arrotondato € **24.600,00**

LOTTO 3	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Area fg.12 n.439	95	€ 35,00	€ 3.325,00	€ 2.660,00
Porticati	36	€ 250,00	€ 9.000,00	€ 7.200,00

Totale Lotto 3 totale arrotondato € 9.900,00

Totale Lotto 3 quota di 1/6 € **1.650,00**

LOTTO 4	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Terreno fg.11 n.452	656	€ 2,50	€ 1.640,00	€ 1.312,00
*Terreno fg.11 n.392	1430	€ 2,50	€ 3.575,00	€ 2.860,00

* N.b. staggita quota di 1/2

Totale Lotto 4 totale arrotondato € **4.200,00**

Notizie



- Punto 10) - Non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sui beni oggetto di pignoramento;
- Punto 12) - non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superficie o pubbliche, o usi civici.
- Punto 13) - Non risultano in essere contratti di locazione registrati a nome degli esecutati per le unità oggetto di perizia.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spilimbergo, lì 23.07.2012

Il d

Tribunale di Pordenone

Depositato in

oggi

27 NOV. 2012

- Punto 10) - Non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sui beni oggetto di pignoramento;
- Punto 12) - non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superficie o pubbliche, o usi civici.
- Punto 13) - Non risultano in essere contratti di locazione registrati a nome degli esecutati per le unità oggetto di perizia.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spilimbergo, lì 23.07.2012

Il c.t.u.



Tribunale di Pordenone *

Depositato in

anni,

27 NOV. 2012

Per Vistura

Ufficio Provinciale di PORDENONE - Direttore: ING. ELENA COMAND



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Bassani Ezio Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 792

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pinzano Al Tagliamento

Sezione: Foglio: 16

Particella: 437

Protocollo n.

del

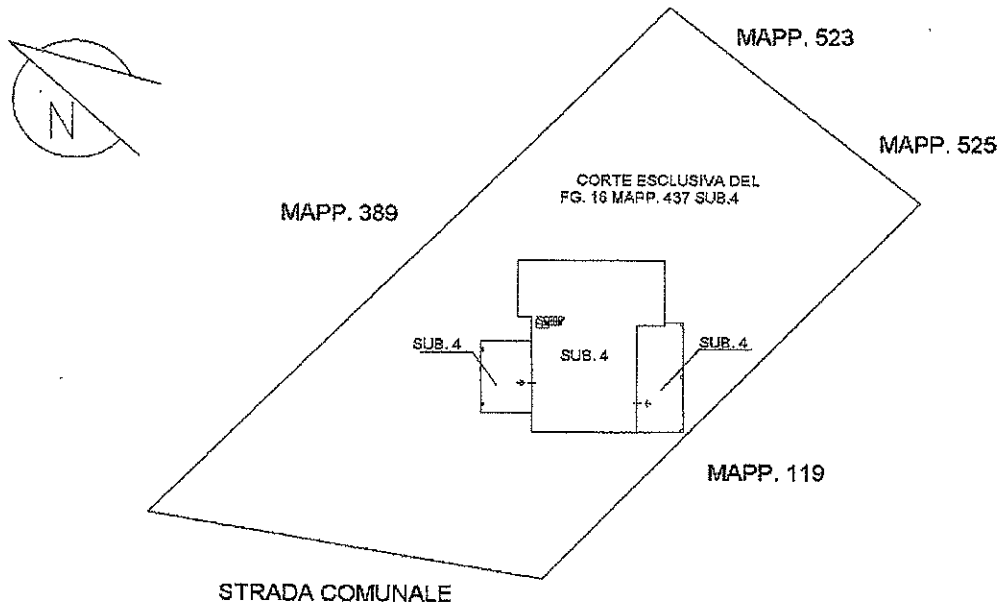
Tipo Mappale n. 112334

del 01/06/2012

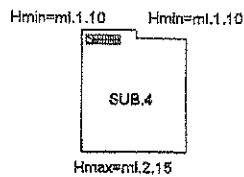
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

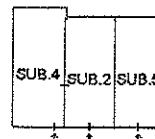
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Planca n.1
Scala 1:200

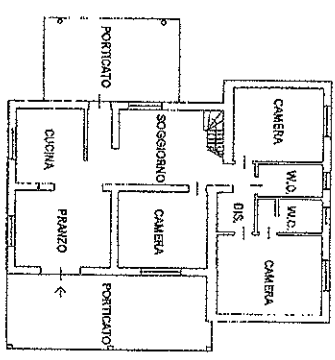
Agenzia del Territorio
CAIASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Portofino

Indirizzo catastale n. 601
Piantina da v.i. n. 14 Comune di Portofino Al Regolamento
Via Umberto I
cat. 67

Identificativi Catastali:
Sezione: 15
Particella: 437
Subalterno: 4

Completata da:
Bianchi Enzo Antonio
Ingegnere all.1100:
Geometri
Pav. Portofino
N. 392

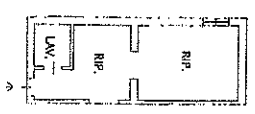
PIANTA PIANO TERRA
H=m.2.75



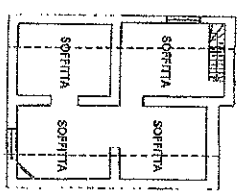
CORTE ESQUISIA DEL
FG. 16 MAP. 437 SUB. 4



**PIANTA PIANO
SEMINTERATO**
H=m.2.30



**PIANTA PIANO
PRIMO**



H=m.2.10

H=m.2.18

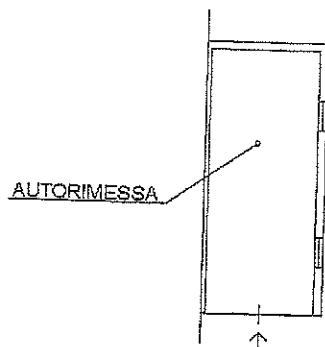
H=m.2.18

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Pinzano Al Tagliamento	
Via Umberto I _____ div. 67	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bassani Ezio Antonio
Foglio: 16	Iscritto all'albo:
Particella: 437	Geometri
Subalterno: 5	Prov. Pordenone
	N. 792

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO
SEMINTERRATO
H=ml.2.30



MODULARIO
E. n. 10/197 - 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

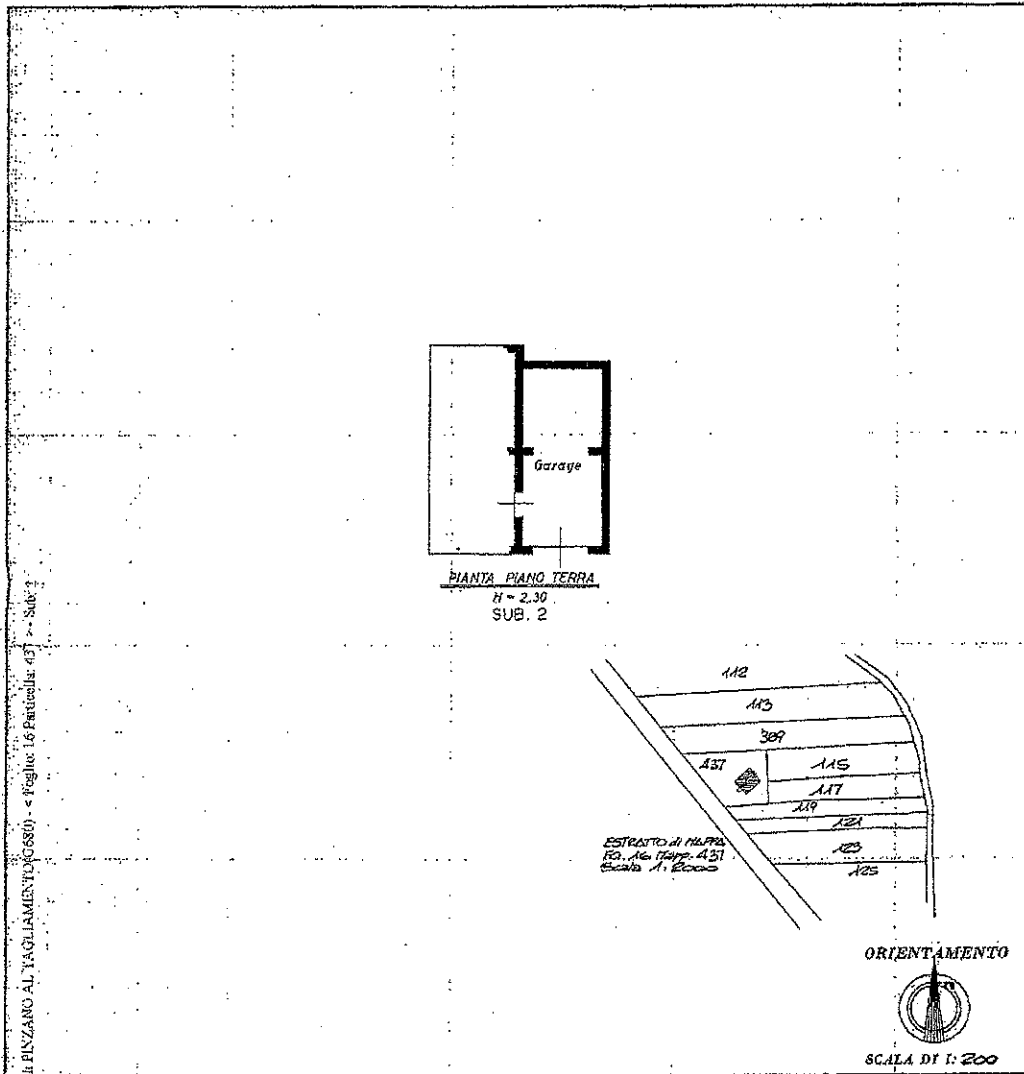
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1939, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PINZANO AL TAGLIAMENTO Via Umberto I° 71 fraz. Valeriano

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



Pinzano al Tagliamento (310680) - Foglio 16 Particella 437 - Sub. 2

Comune: **SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA: **20 AGO 1985**

Prot. N°: **4218**

1. Situazione al 1° piano

Compilata dal Per. Ind. Ed. [Redacted]

Inscritto all'Albo dei Per. Ind. della Provincia di Pordenone

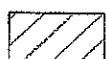
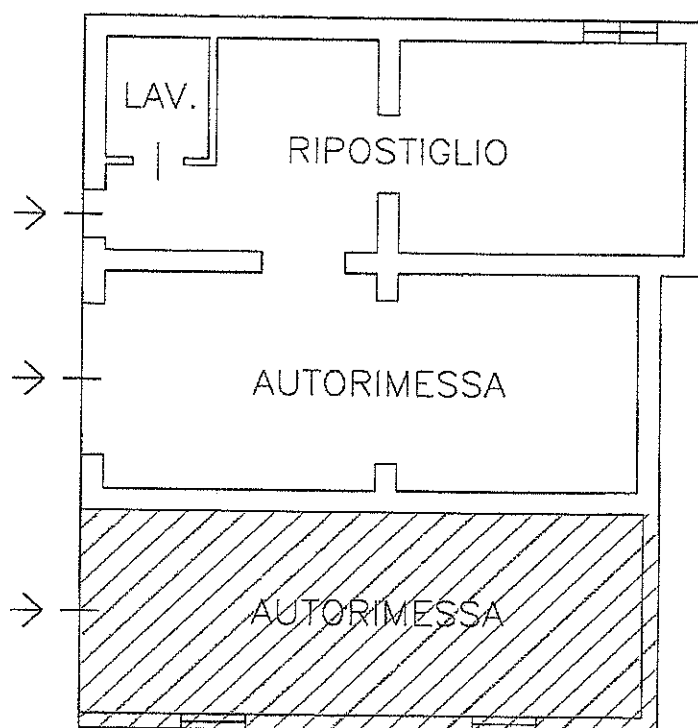
DATA: **25/7/1985**

Firma [Redacted]

ALL.1.1

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

H=ml.2.30

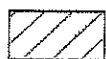
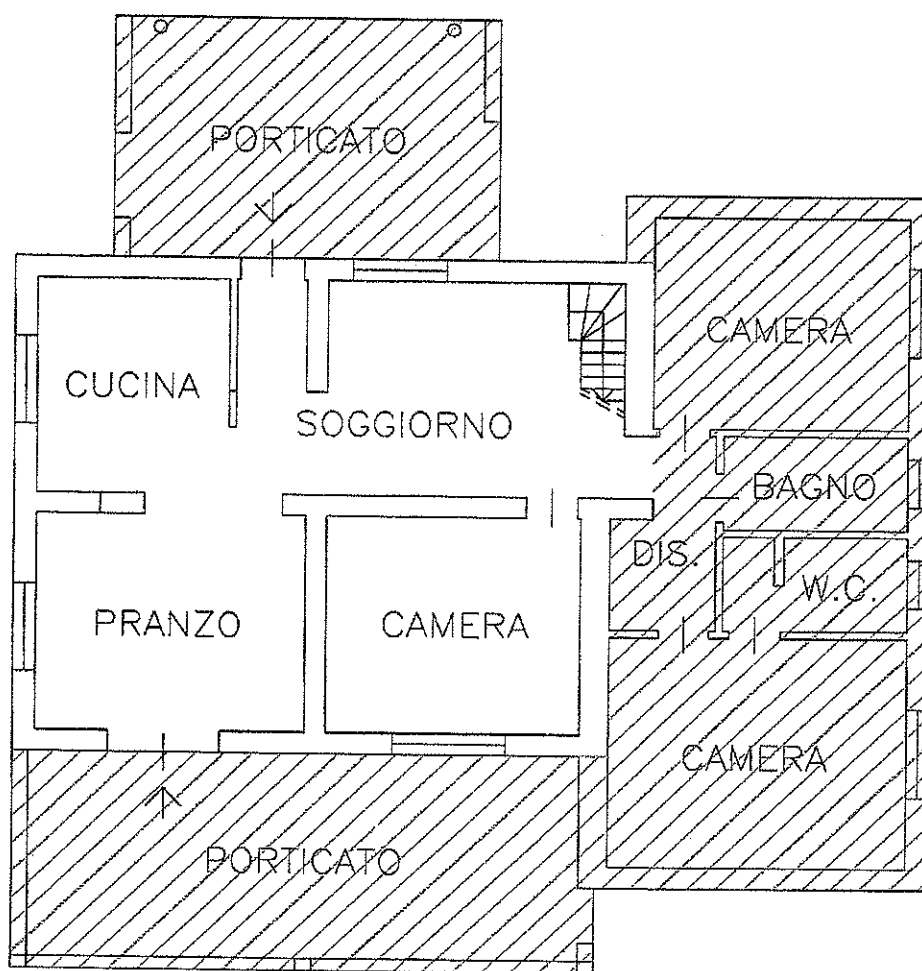


Porzioni di fabbricato eseguite in assenza di calcoli strutturali.

scala 1:100

PIANTA PIANO TERRA

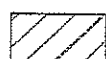
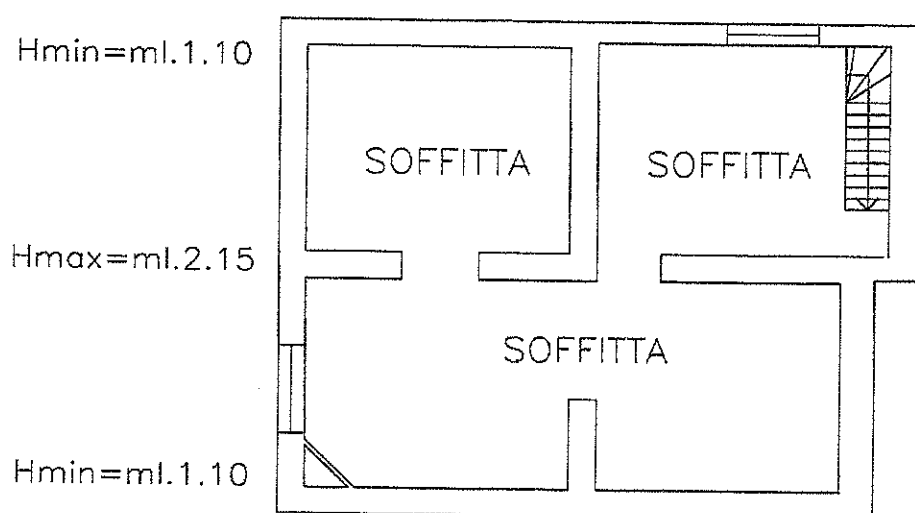
H=ml.2.75



Porzioni di fabbricato eseguite in assenza di calcoli strutturali.

scala 1:100

PIANTA PIANO PRIMO



Porzioni di fabbricato eseguite in assenza di calcoli strutturali.

scala 1:100