

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Italfondario Spa

contro:

N° Gen. Rep. **52/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle
esecuzione:

Doft. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Franco Pizzioli**
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
telefono: 043494075
fax: 0434376015
email: franco@studiopizzioli.it

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 4 ottobre 2013, nell'Esecuzione Immobiliare n° 52/2013, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 4 dicembre 2013, avanti al Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota del 13 dicembre 2013, inviata all'esecutata ed all'avv.t Roberto Casucci, legale patrocinatore dell'esecutante, presso le loro rispettive sedi, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 dicembre 2013, ore 14:30, presso l'immobile staggito;

- il giorno ed all'ora stabiliti, alla presenza dell'esecutata e del proprio figlio

si dà inizio alle operazioni peritali di rito consistenti in un rilievo planimetrico, descrittivo e fotografico dell'unità immobiliare staggita, nonché ad una disamina degli atti in possesso dell'esecutata e relativi provvedimenti edilizi, titolo di proprietà e quant'altro necessario ai fini di evadere l'incarico in modo più possibile corretto;

in tale occasione inoltre:

a) si prende atto che l'unità staggita è tenuta in uso a titolo di proprietà dall'esecutata, dal proprio figlio e del di lui nucleo familiare;

b) dell'insussistenza dei titoli abilitativi edilizi e delle certificazioni attestanti la conformità degli impianti tecnologici;

b) il signor viene invitato a produrre, entro il giorno 15 gennaio p.v., la documentazione tecnica amministrativa attestante i provvedimenti abilitativi edilizi relativi alla realizzanda sopraelevazione ed ampliamento del fabbricato, in quanto interessante anche parti comuni dell'edificio nonché l'atto di donazione d'assegno della proprietà del piano primo; invito disatteso;

c) viene fornito il recapito telefonico per i dovuti contatti corrispondente allo d'utenza del signor

- in data 19 dicembre 2013 vengono depositate presso il comune di Pordenone istanze d'accesso atti per presa visione e richiesta copia dei provvedimenti edilizi nonché di rilascio di certificazione d'insussistenza provvedimenti sanzionatori; documentazione che viene estratta e rilasciata in tempi successivi;

- in periodi diversi:

a) viene estratta certificazione di stato libero dell'esecutata;

b) documentazione tecnica-amministrativa in atti depositati presso altri enti (Archivio di Stato);

c) accertati gli allacciamenti ai pubblici servizi presso gli enti gestori,

vani 7,5, rendita € 794,05

così variato per i motivi qui sotto esposti:

F. 22 mapp. 1105 sub 7 via Ortigara, 3,p. S1-T ZC U cat. A/3 cl. 4 vani 6,5 sup.

catas. mq. 134 RC € 688,18

Derivante da:

Costruzione come da titoli più avanti descritti ed allegati alla presente

Confini:

L'area in cui insiste l'unità staggita confina:

- a nord-est: F. 22 mapp. 1115, [REDACTED]

F. 22 mapp. 1116, [REDACTED]

- a sud-est: F. 22 mapp. 1119, [REDACTED]

- a sud-ovest: via Ortigara;

- a nord-ovest: F. 22 mapp. 1104, [REDACTED]

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

All'atto del pignoramento:

a) in atti non risultano soppressi alcuni subalterni (3 e 6) ed allibrato il sub 9, in dipendenza della variazioni intercorse in vari periodi,

b) la rappresentazione cartografica catastale del fabbricato non corrisponde allo stato di fatto in quanto non correttamente ubicato all'interno del lotto e privo del porticato antistante;

c) la planimetria in atti catastali non è conforme allo stato di fatto in quanto non sussiste la divisione del corridoio e la scala che conduce al piano primo è stata dismessa a seguito della realizzanda unità soprastante, attualmente è destinata a ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: rispettive variazioni catastali rese in corso delle operazioni peritali

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio:

Si dichiara la conformità catastale a seguito delle variazioni apportate

Note generali: in corso delle operazioni peritali, è stata apportata la variazione in ossequio al punto 14) del quesito, in particolare è stata regolarizzata la mappa catastale ed è stata predisposta e depositata in atti la nuova planimetria catastale, il tutto attestante lo stato di fatto al momento del sopralluogo.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (Pordenone) frazione: Torre,
via Ortigara, 3

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

l'area pertinenziale nonché tutte le altre parti comune dell'edificio di cui, all'art. 1117 del codice civile sono in comproprietà congiunta, giusta la metà, con il figlio

In particolare la corte comune identificata con il sub 9 dello stesso foglio e mappale;

Note: Negli atti pubblici risulta nata a _____ ciò per l'errata indicazione del luogo di nascita nel titolo d'acquisto del terreno, ne consegue che il codice fiscale attestato negli atti stessi è errato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(in atti pubblici risulta nata a _____ ciò in funzione dell'errata indicazione del luogo di nascita nel titolo d'acquisto del terreno),

indirizzo via Ortigara, 3, piano T,

foglio 22, particella 1105, subalterno 5, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 33, rendita € 136,34

Confini:

L'area in cui insiste l'unità staggita confina:

- a nord-est: F. 22 mapp. 1115, _____

F. 22 mapp. 1116, _____

- a sud-est: F. 22 mapp. 1119, _____

- a sud-ovest: via Ortigara

- a nord-ovest: F. 22 mapp. 1104, _____

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di unità abitativa con annessa autorimessa facente parte di un edificio bifamiliare a divisione orizzontale, sito in comune di Pordenone, località Torre, via Ortigara, in zona prettamente a destinazione residenziale con edifici uni e plurifamiliare comunque con un massimo di due livelli fuori terra.

Gli insediamenti hanno avuto sviluppo alla fine degli anni 1960 previa realizzazione di lottizzazione di aree già destinate all'attività agricola.

La lottizzazione è stata rivolta principalmente alla formazione di un reticolo viario interno ad est di via Piave, asse viario principale, collegamento tra i capoluoghi comunali di Pordenone e Cordenons, ai cui lati si sviluppano i lotti dedicati agli insediamenti edilizi per lo più di carattere abitativo.

La viabilità interna ovvero della lottizzazione è costituita da sedi stradali tra loro ortogonali, che in tempi recenti hanno assunto, in alcuni tratti unico senso di direzione, garantendo un comodo scorrimento veicolare, la possibilità di posteggio veicolare laterale senza ostacolare il transito ed evitando il "fondo cieco".

L'urbanizzazione fu rivolta principalmente alle opere di urbanizzazione primaria di primaria necessità, quali sedi stradali, acquedotto, rete elettrica e telefonica su linee aeree sostenute da pali posti a lato della sede stradale. Solo in tempi successivi la zona venne servita da pubblica illuminazione con armature infisse su pali in cemento e lampade di scarsa potenzialità, di rete per la fornitura del gas metano e collettore fognario.

Nessuna struttura di interesse secondario, quali scuole, in particolare dell'infanzia e primaria, centri sportivi e ricreativi, ecc. è presente nel sito. Tali strutture trovano luogo nella vicina frazione di Torre, non facilmente, comodamente ed in piena sicurezza raggiungibile a piedi, essendo il percorso, oltre ad essere alquanto lungo, ca. mt. 900,00, e deve essere esercitato, per una notevole parte, su sedi viarie di rilevante flusso veicolare e posteggi laterali, che in diversi tratti ostacolano il transito pedonale.

Solo l'uso di autoveicoli privati assolve la problematica della fruibilità dei servizi secondari.

L'insediamento di cui fa parte l'unità staggiata è posizionato a ca. mt. 2240,00 a nord/est dal centro del capoluogo comunale di Pordenone (piazza XX Settembre), a ca. mt. 2800,00 a sud/ovest del centro del capoluogo comunale di Cordenons a ca. mt. 340,00 a sud/est di via Piave e mt. 300,00 ca ad est del centro della frazione di Torre.

AREA PERTINENZIALE

L'area pertinenziale, di proprietà congiunta all'unità posta al piano primo, attualmente in corso di costruzione, si sviluppa a figura geometrica rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione sud-est/nord-ovest con parallelismo alla sede strada via Ortigara.

Una fascia della larghezza costante di ml. 4,00 corrente a lato sud-ovest è asservita a sede stradale, che sommata ad analoga fascia attigua costituisce la sede di via Ortigara, in ottemperanza a quanto convenuto con il titolo di provenienza rep. 17987 del 25 maggio 1960 del notaio Luigi Bevilacqua. I lati perimetrali interni sono materializzati da recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica.

Lungo i lati perpendicolari a via Ortigara, inoltre corre una siepe arbustiva d'essenza lauro.

Lungo il confine nord-est, presso la proprietà confinaria, all'estremità del confine medesimo, insistono dei manufatti accessori al fabbricato di competenza. Il lato confinaria via Ortigara è costituito da recinzione con zoccolo in muratura di base con sovrastante pannello "grigliato" in calcestruzzo, cancelli in metallo a lavorazione semplice poggianti su colonne in calcestruzzo, ad apertura manuale ad ante interne per il carraio ed elettrica ad un'anta interna per il pedonale. Parte di questa recinzione, precisamente un tratto verso sud-ovest, è demolito in funzione della necessità dell'attività di cantiere per l'intervento della sopraelevazione, oggi sospesa.

Il corpo di fabbrica principale trova posizione centrale a lotto, mentre l'autorimessa pertinenziale è posizionata al vertice est del lotto sviluppando un lato lungo il confine sud-est, altro lato lungo il confine nord-est aderendo ad analogo manufatto di terze proprietà, mentre gli altri due lati prospettano su scoperto comune.

In aderenza alla parete nord-ovest insiste una scala, con andamento a doppia rampa, lateralmente aperta e coperta dal tetto del corpo di fabbrica, che conduce al piano superiore ovvero immette su ampio terrazzo dal quale si accede alla realizzanda unità abitativa di terze proprietà, i cui lavori sono attualmente sospesi.

Lo scoperto è sistemato a prato con arbusti vari, racchiusi da cordonatura, e

due piante ad alto fusto quali una magnolia ed una palma; la corsia d'accesso all'autorimessa è caratterizzata da grigliato in calcestruzzo con interstizi erbosi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi: Pordenone - Cordenons.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone),
via Ortigara, 3**

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (Pordenone), via Ortigara, 3

Occupato da _____ in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
del fabbricato.

4.1.1.a: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, costituita con atto a rogiti notaio Guido Bevilacqua di Pordenone rep. n° 4560 del 15 maggio 1997, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 19 maggio 1997 ai n.ri 5876/819 di formalità, per un importo capitale di £ 55.000,00 (€ 28.405,13) al tasso del 9,75%, spese £ 82.500.000 (€ 42.607,69), totale £ 137.500.000 (€ 71.012,82), durata anni 15, a favore della Cassa di Risparmio di Trieste – Banca S.p.A. con sede in Trieste, contro l'esecutata, già sopra generalizzata, e gravante su beni staggiti e

quale

debitore non datore d'ipoteca;

4.1.1.b: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, costituita con atto a rogiti notaio Orazio Greco di Pordenone rep. n° 709/355 del 29 ottobre 2004, iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 10 novembre 2004 ai n.ri 18279/3882 di formalità, per un importo capitale di € 140.000,00 al tasso del 5,081%, € 140.000,00, durata anni 10, così per un totale di € 280.000,00, a favore della Friulcassa S.p.A. - Cassa di Risparmio Regionale con sede in Gorizia, contro l'esecutata, già sopra generalizzata, e gravante su beni staggiti;

4.1.1.c: Trascrizione annotata presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 11 aprile 2013 ai n.ri 4884/3572 di formalità in forza dell'atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pordenone in data 12 marzo 2013 rep. n° 412, avente ad oggetto l'atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobiliare, contro l'esecutata e gravante su beni staggiti, a favore della Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A. con sede in Gorizia, per la somma di € 97.964,26 oltre interessi maturandi e spese successive.

Quanto sopra è desunto alla data del 12 dicembre 2013.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Catastralmente via Ortigara, per quanto oggetto della presente relazione, è ancora censita alla particella F. 22 mapp. 1105 ovvero non risulta stralciata ed allibrata al demanio pubblico seppur di fatto e sin dall'epoca della costituzione è asservita alle infrastrutture primarie ed al pubblico transito.

Il P.R.G.C. attesta cartograficamente via Ortigara quale viabilità di interesse pubblico.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Come da corpo A

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

In forza dell'atto a rogito notaio Guido Bevilacqua in data 08/05/1995 rep. nn. 901/558 registrato Pordenone in data 25/05/1995 al n. 1639 IV iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 25/05/1995 ai nn. 4491/5990 di formalità:

a favore dell'unità F. 22 mapp. 1105 sub 8 ed a carico reciproco con le unità immobiliari stagglite, sono costituite le servitù di condominio conseguenti alla struttura e conformazione dell'edificio, così come di fatto edificato, quali servitù di derivazione d'acqua e di scolo mediante tubazioni, servitù di passaggio di cavi elettrici, telefonici e televisivi, tubazioni del gas e dell'impianto di riscaldamento, servitù di passaggio con tubazioni in genere, anche se non specificate, servitù di veduta diretta ed obliqua da finestre o da balconi posti a distanza inferiore a quella legale o prevista dai regolamenti comunali, eccetera.

L'esecutata costituisce a favore del proprio figlio

titolare dell'unità

immobiliare F. 22 mapp. 1105 sub 8, il diritto di costruire e mantenere una terrazza coperta sul lato nord dell'unità immobiliare testè detta. Detta terrazza potrà estendersi per mt. 3,75 (tre virgola settantacinque) oltre il perimetro esistente del fabbricato di cui al mapp. 1105 e sostenersi su pilastri in cemento. Viene altresì concesso il diritto di costruire e mantenere una scala di accesso alla terrazza costruenda, scala insistente sul medesimo mapp. 1105 e da costruirsi in aderenza al muro perimetrale nord.

Difformemente alla planimetria richiamata ed allegata in atto, i pilastri di sostegno della terrazza sono stati realizzati in allineamento alla scala e non più esternamente. Tale difformità, comunque, non costituisce maggior gravame.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone),
via Ortigara, 3**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi punto 4.1.4

Certificato energetico non presente

Classe energetica presunta G

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (Pordenone), via Ortigara, 3

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi punto 4.1.4

Certificato energetico: non soggetto

Classe energetica presunta: non soggetto

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

, nell'atto
di compravendita risulta erroneamente nata a ed in atti catastali in
Rionero in Vulture dal **ante ventennio** al **attuale proprietario** In forza di atto di
compravendita a rogito notaio Luigi Bevilacqua in data 25/05/1960 rep. n.

17987/10582 registrato Pordenone in data 14/06/1960 al n. 1745 atti pubblici trascritto a Udine in data 21/06/1960 ai nn. 12512/11533 di formalità

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone)

frazione: Torre, via Ortigara, 3

Identificativo: A

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: fabbricato ad uso abitazione e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/05/1969 al n. di prot. 9816

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone)

frazione: Torre, via Ortigara, 3

Identificativo: A

Intestazione:

Tipo pratica: nulla osta per opere edilizie

Per lavori: variante alla costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: variante conseguente al punto 1) delle "note"

Rilascio in data 26/04/1971 al n. di prot. 59425/70/IV

NOTE:

1) domanda di abitabilità presentata in data 17 dicembre 1970 annotata al prot. generale n° 59425, ritenuta non procedibile a seguito di sopralluogo del 1° febbraio 1971 in quanto i lavori non sono ultimati (mancanza degli intonaci esterni, andamento del tetto e scivolo difformi al provvedimento abilitativo ed alle prescrizioni e quindi necessità di variante;

2) con atto annotato al n° 5193302/50387 in data 23 dicembre 1970, viene depositato presso la Prefettura di Pordenone, per le finalità di cui al R.D. 16 novembre 1939, n° 2229, il verbale d'ispezione delle opere in conglomerato cementizio, reso dal dott. ing. Paolo Rosa Fauzza dell'Ordine di Pordenone.

3) in forza della concessione edilizia prot. n° 25945 del 17 ottobre 1995 rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata del comune di Pordenone a favore del donatario viene autorizzata la sopraelevazione del fabbricato ai fini dell'ottenimento di una nuova unità immobiliare.

Dalla lettura degli elaborati grafici, che costituiscono parte integrante del provvedimento edilizio abilitativo, si evince che anche l'unità immobiliare staggiata, è interessata dall'intervento in particolare, il terrazzo, lungo il perimetro esterno è delimitato da una struttura porticata ad arco superiore a tutto sesto ed essa è stata oggetto di denuncia ai sensi della Legge n° 1086/71 e della L.R. n° 27/1988 presso i Servizi Tecnici Regionali ed annotata al n° 19705 del 31 maggio 1995.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (Pordenone)

frazione: Torre, via Ortigara, 3

Identificativo: B

Intestazione

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione autorimessa ed annesso –apertura accesso carraio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/09/1990 al n. di prot. 22540

NOTE:

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (Pordenone)

frazione: Torre, via Ortigara, 3

Identificativo: B

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia di variante

Per lavori: costruzione autorimessa ed annesso –apertura accesso carraio

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/06/1992 al n. di prot. 17313

NOTE:

1) Certificato di collaudo statico reso ai sensi della Legge 5 novembre n° 1086 e della Legge Regionale 9 maggio 1988, n° 27, debitamente depositato presso i Servizi Tecnici

Regionali ed annotato al prot. n° 10887 del 28 aprile 1993;

2) Certificazione di agibilità rilasciata dal Commissario Prefettizio in data 2 giugno 1993 con prot. n° 52365

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La presente è resa in raffronto al titolo abilitativo d'origine, sua variante e scheda catastale d'impianto con lo stato attuale.

Non viene preso in esame per il raffronto il progetto di sopraelevazione del 1995, che, seppur attestante lo stato di fatto, disattende il progetto d'origine, le cui opere difformi dovevano essere propedeuticamente regolarizzate.

difformità:

- soppressione dello scivolo d'accesso al piano seminterrato ed in suo luogo formazione di un corridoio interrato, accessibile da scala esterna a cielo aperto priva dei requisiti minimi di conformità;

- diversa distribuzione interna dei locali in particolare:

a) diversa quota d'imposta della pavimentazione del piano rialzato, riferito alla terrazza, rispetto quota campagna, da progetto + cm. 85, di fatto + cm. 127;

o) soppressione del garage ed in suo luogo assume la destinazione a cantina- ripostiglio annettendola all'attiguo locale, già privo di divisione fisica con il garage stesso;

c) inserimento tra locale caldaia e cantina di un vano destinato a bagno;

d) eliminazione della parete divisoria presso il corridoio centrale delimitante la zona giorno con la zona notte;

e) diversa altezza utile del piano abitazione da ml. 2,90, come prescritto dal nulla-osta prot. n° 9816 del 23 maggio 1969 al punto 17), realizzato ml. 2,84

Regolarizzabili mediante:

Legge Regionale 11 novembre 2009, n° 19, art. 50 co. 3, fatta eccezione del bagno al piano interrato e della scala esterna d'accesso al piano seminterrato, per i motivi di cui alle "note" punti 1) e 2);

art. 50 co. 3° L.R. 19.11.2009, n° 19 : oblazione € 516,00, spese tecniche : € 3.000,00

Ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio del passo carrajo dovrà essere resa apposita istanza agli organi competenti.

Comunque è opportuno, prima di procedere a qualsiasi attività tecnico-amministrativa

come sopra descritto, concordare il tutto con gli Uffici all'uopo preposti.

Oneri totali : presunti € 4.516,00 in applicazione all'art. 50 co. 3 L.R. 19/2006 ed € 2.500,00 per gli interventi di cui ai punti 1) e 2) delle note.

Note:

1) il bagno al piano interrato non presentando i requisiti igienico- sanitari disciplinati dall'art. 2 ultimo comma della L.R. 23 agosto 1985, n° 44 (h min. di legge 2,40 - h di fatto 2,04) deve essere rimosso ovvero assumere la destinazione a cantina/ripostiglio o lavanderia;

2) la scala esterna d'accesso al piano seminterrato dovrà resa conforme alle disposizioni legislative;

3) per quanto riguarda la constatazione di cui al punto 3) dei provvedimenti edilizi si deve procedere all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo ad interventi edilizi esteso anche favore della proprietà del bene staggito ed all'evasione del completamento degli atti tecnici voluti dalla Legge n° 1086/89 e L.R. n° 27/88.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) insussistenza di porzione di tetto coprente l'intercapedine in sviluppo tra il manufatto stesso e l'abitazione; in suo luogo, al fine di attestare la continuità tra edifici, sono state realizzate due travi di testata;

b) minor distanza rispetto al confine sud-est, di progetto mt. 1,50 di fatto 1,36, comunque è opportuno verificare esattamente il limite di confine con la proprietà contornante; in quanto in sede di operazioni peritali, il sig. _____ non ha consentito un secondo accesso rivolto anche a quest'ultima operazione di verifica;

Regolarizzabili mediante:

Legge Regionale 11 novembre 2009, n° 19, art. 50 co. 3, salvo diritti di terzi (distanza dai confini);

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio:

Legge Regionale 11 novembre 2009, n° 19, art. 50 co. 3, salvo diritti di terzi (distanza dai confini);

Oneri totali : già calcolati congiuntamente all'abitazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abilitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B 1.5 (*):Zone B.1.5 – Residenziali di Completamento Semiestensive (*)ambiti nei quali l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere verificata in relazione all'art. 35 del p.u.r.g.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO. Comunque rientra nel limite degli ambiti sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n° 490/1999, non soggetto ad autorizzazione paesaggistica in quanto alla data del 6 settembre 1985 rientrava in zona urbanistica del tipo B
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non definito
Rapporto di copertura:	1,50 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	mt. 12,00 salvo prescrizione di cui al (*) del PRGC
Volume massimo ammesso:	mc. 754,50 (*)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	NO
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	(*) il volume massimo ammesso è stato determinato in funzione della Superficie Fondiaria al netto del sedime di occupato da via Ortigara, nonché dai dati tecnici attestati nella concessione edilizia n° 25945 del 17 ottobre 1995

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B 1.5 (*):Zone B.1.5 – Residenziali di Completamento Semiestensive (*)ambiti nei quali l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere verificata in relazione

	all'art. 35 del p.u.r.g.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO, Comunque rientra nel limite degli ambiti sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n° 490/1999, non soggetto ad autorizzazione paesaggistica in quanto alla data del 6 settembre 1985 rientrava in zona urbanistica del tipo B
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non definito
Rapporto di copertura:	1,50 mc./mq.
Altezza massima ammessa:	mt. 12,00 salvo prescrizione di cui al (*) del PRGC
Volume massimo ammesso:	come da punto 7.2
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	come da punto 7.2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Edificata nell'anno 1969, essa si sviluppa con i locali abitativi al piano rialzato mentre, al parziale sottostante piano seminterrato, trovano luogo alcuni locali accessori indiretti.

L'abitazione, a sviluppo planimetrico quadrangolare, presenta il fronte principale ingresso ad esposizione sud-ovest, su via Ortigara, parte con terrazzo delimitato da pilastri verso l'esterno e parte dalla muratura esterna del fabbricato.

Una comoda scalinata, posizionata fronte cancello, raccorda il piano campagna con il terrazzo e quindi con l'ingresso ai locali abitativi.

Essi si estendono lateralmente al corridoio centrale, da un lato, con cucina avente finestratura sud-ovest ed annesso finello con finestratura a sud-est, per poi proseguire con il bagno ed una camera da letto entrambe aventi finestratura a sud-est e dall'altro lato con soggiorno avente finestratura ad esposizione sud-ovest, prospettante sul terrazzo coperto e con seconda camera da letto avente finestratura ad esposizione nord-ovest.

La finestra della camera a lato sud-est prospetta direttamente sull'intercapedine a cielo aperto infrapposta con la vicina autorimessa, dalla quale dista ca. mt. 1,00, mentre la finestra della camera a lato nord-ovest prospetta su porticato delimitato dall'arcata di sostegno all'ampia terrazza che si estende al piano primo che dà accesso all'unità insistente al livello stesso.

Questa struttura costituisce inconveniente di illuminazione ed aerazione naturale del locale camera.

Dirimpetto all'ingresso presso il corridoio, inserito tra le due camere da letto e la muratura perimetrale retro, trova luogo la scala, a doppia rampa in direzioni contrapposte, che conduce al piano seminterrato e che conduceva al piano superiore. Quest'ultimo tratto, a seguito della costruenda nuova unità al piano primo, è dismesso ed in suo luogo, mantenendo i gradini, è stato ricavato un ripostiglio.

Il piano seminterrato si sviluppa nella sola parte sud-est del fabbricato a partire dal vano scala la quale immette su modesto spazio disbrigo dal quale si raggiunge un locale cantina, ed altro locale cantina-dispensa al quale si annettono un bagno (da dismettere) e il sottoscala.

Completa questo livello di piano il locale caldaia accessibile dall'esterno tramite una scala a cielo aperto che immette su un corridoio seminterrato anch'esso a cielo aperto che da accessibilità oltre al vano caldaia anche al vano cantina-dispensa.

DATI TECNICI

L'abitazione sviluppa superficie lorda di mq. 104,98 pari a mq. 88,38 di superficie utile di cui mq. 6,64 di vano scala dismesso, con altezza utile di ml. 2,84, la superficie utile del piano seminterrato comprensiva del vano scala sviluppa mq. 54,80 con altezza utile di ml. 2,11, la terrazza si estende per una superficie di mq. 10,18.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Per quanto ora accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati grafici e relazioni allegate e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione l'edificio presenta:

- struttura di fondazioni del tipo continua in conglomerato cementizio armato;
- pilastri, travi, mensole e rampe di scale in conglomerato cementizio armato;
- solai in latero cemento armato;
- struttura in elevazione del piano interrato in muratura di calcestruzzo;
- struttura interna in elevazione dei piani fuori terra in muratura mista in mattoni di laterizio comunemente detti "foratoni";
- opere di gronda in lamiera preverniciata;

Componenti edilizie e costruttive:

- intonaco esterno a malta del tipo civile, attualmente in stato di compromissione dovuta all'irrigidimento sopraelvazione;
- divisori interni in laterizio dello spessore medio di cm. 11;
- intonaco interno a malta del tipo civile a fino;
- pavimentazione dell'ingresso, della cucina e del soggiorno in scaglie i marmo lavorate alla "palladiana";
- pavimentazione delle camere in quadrotte a listelli d'essenza rovere, cm. 12x12, della tipologia classica;
- pavimentazione del bagno in piastrelle maiolicate delle dimensioni di cm 10x20 a cromatura a fondo scuro e striature chiare;
- sogli di porte di marmo del tipo Trani;
- rivestimento alle pareti del bagno sino ad altezza di cm. 180 dal pavimento in piastrelle maiolicate decorate chiara; ,
- apparecchi sanitari in ceramica vetrificata, costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno, bidet e lavabo con colonna, vasca in acciaio smaltato, il tutto dotato di rubinetteria in acciaio inox con a miscelatore;
- rivestimento murale cottura cucina in piastrelle maiolicate cm 15x15 sino a cm 165 dal pavimento;
- serramenti esterni in telaio d'essenza abete smaltato con inserito vetro camera, fatta eccezione della finestra del bagno che presenta un vetro semplice, con oscuramenti in avvolgibile a doghe orizzontali di plastica, correnti su apparecchio a sporgere;
- davanzali di finestra in marmo dello spessore di cm. 3;
- serramenti interni in legno del tipo tamburato con rimessa in compensato di pioppo tinto, ciechi per camere a bagno e a vetri con parziale per gli altri locali;

piano seminterrato :

- pavimentazione cantina-dispensa in piastrelle maiolicate a fondo chiaro con striature scure poste ortogonalmente;
- pavimentazione di altro vano ad uso cantina in piastrelle in gres ceramificato a fondo colore cuoio dimensioni cm. 20x 20 lavorate in diagonale;
- pavimentazione e rivestimento murale, h cm. 180, del bagno in piastrelle maiolicate a fondo a chiaro;
- parziale rivestimento murale interno presso la cantina-dispensa in piastrelle maiolicate 15x15 sin ad altezza di cm. 150 dal pavimento, in tale zona vi è la presenza dell'attacco d'acqua calda-fredda e gas;
- rivestimento, sono a cm. 120 dal pavimento delle pareti del locale canti-

na in perlinato ligneo;

- intonaci interni a malta del tipo civile finito a fino;
- serramenti interni ed esterni in metallo;

Impianti:

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante a gas metano di rete su caldaia VISSMAN VITOPENA 100 (non è desumibile la potenzialità), elementi scaldanti a lamelle verticali in acciaio; non è accertabile la caratteristica degli altri materiali impiegati (tubazioni ecc.);
- impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione corrente sotto traccia, con frutti, interruttori e punti luce, sufficientemente necessari; non è accertabile la tipologia dei materiali impiegati;
- fornitura acqua potabile ad uso domestico proveniente da acquedotto comunale (accertato presso l'ente gestore);
- impianto smaltimento acque reflue domestiche su pubblica fognatura (accertato presso il gestore);
- smaltimento acque meteoriche a dispersione naturale nel terreno.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenuto buono anche in considerazione che l'unità staggiata è sempre stata abitata dalla proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione al piano rialzato con accessori indiretti al piano seminterferato,				
abitazione mq. :	sup lorda	98,32	1,00	98,32
vano scala PT-1°Pmq.:	sup lorda	6,66	0,50	3,33
seminterferato mq. :	sup lorda	67,10	0,50	33,55
terrazzo mq. :	sup lorda	9,26	0,30	2,78
TOTALE		181,34		137,98

Accessori:

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto B
--

Edificata nel periodo 1991-1992 essa si sviluppa al solo piano terra ed è posizionata all'angolo est del lotto di competenza ponendo il piano di posa o pavimento ad una quota leggermente inferiore rispetto alla sede stradale di via Ortigara.

A pianta avente figura geometrica ad "L" pone la parete nord-est in aderenza ad analoga struttura insistente presso la contermine altra proprietà, mentre parte della parete sud-est corre lungo il confine per poi arretrare mantenendo una distanza di ca.mt. 1,50 dal confine, (salvo verifica come esposto nei punti precedenti).

Le altre pareti, una, lato nord-ovest, corre per una prima parte parallelamente al fabbricato principale ad una distanza di ca. 1,00 per poi continuare sino a raggiungere il confine nord-est prospettando sulla corte pertinenziale, mentre l'altra, lato sud-ovest, ove vi è l'accesso carraio, prospetta sulla corsia d'accesso che immette su via Ortigara.

DATI TECNICI

L'autorimessa sviluppa superficie utile di mq. 31,43 con altezza utile interna di mt. 2,31, mentre la superficie coperta lorda è pari a mq....

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **34,38**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1992

, ha un'altezza interna di circa 2,31 mt

E' composto da n. uno piani complessivi

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Per quanto ora accertabile, per quanto desumibile dagli atti progettuali e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca dell'intervento, il manufatto presenta:

- fondazioni continue a trave rovescia in calcestruzzo armato;
- strutture in elevazione costituite da setti in calcestruzzo armato;
- solaio orizzontale di soffittatura del tipo latero cemento con sporto di linda;
- copertura del tipo a padiglione a tre falde inclinate a struttura ad alveare, tramezzature e tavelloni in laterizio, manto di copertura in tegole di laterizio del tipo portoghesi;
- opere di lattoneria in lamiera preverniciata;

Componenti edilizie e costruttive:

- intonaci interni ed esterni a malta del tipo civile;
- serramenti esterni in profilo d'alluminio anodizzato con interposti vetri semplici;
- portone in acciaio ad apertura basculante manuale;
- pavimentazione in piastrelle ceramicate monocottura;

Impianti:

impianto elettrico corrente sotto traccia ed idoneo all'uso a cui è destinato;

Lo stato di manutenzione e conservazione deve essere ritenere buono anche in considerazione che l'unità staggita è sempre stata abitata dalla proprietà

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
autorimessa a piano terra in corpo aderente al fabbricato principale a cui è pertinenza	sup lorda	34,38	0,50	17,19
TOTALE		34,38		17,19

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di PORDENONE, Ufficio tecnico di PORDENONE, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1000

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore netto e quota
A	abitazione	137,98	181,34	137.980,00	137.980,00
B	autorimessa	17,19	34,38	17.190,00	17.190,00
TOTALE.....				€ 155.170,00	155.170,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ **38.795,00**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, presunte:

€ 7.016,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 109.360,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

€ 76.560,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 109.360,00

Allegati:

allegato 1 : copia del verbale d'accesso ed inizio operazioni peritali;

allegato 2 : copia del titolo di proprietà (acquisto terreno);

allegato 3 : copia atto di donazione e costituzione vincoli

allegato 4 : catastali

4.1: visura storica terreno

4.2: visura storica un. imm. Sub 5

4.3: visura storica un. imm. Sub 7

4.4: estratto mappa attuale

4.5: planimetrie all'atto del pignoramento

4.6: copia atto aggiornamento mappa catastale

4.7: copia atto aggiornamento un. Imm. Sub 7

allegato 5 : titoli abilitativi alla costruzione corpo A – 5.1 abitazione

5.1.1: copia licenza edilizia d'origine

5.1.2: copia domanda di abitabilità

5.1.3: copia verbale a seguito accertamento abitabilità

5.1.4: copia licenza edilizia di variante

5.1.5: copia verbale d'ispezione opere in c.a.

allegato 5: titoli abilitativi alla costruzione corpo B – 5.2 autorimessa

5.2.1: copia concessione edilizia d'origine

5.2.2: copia concessione edilizia in variante

5.2.3: copia certificato di agibilità

5.2.4: copia certificato di collaudo statico

allegato 5: titoli abilitativi alla sopraelevazione – 5.3

5.3.1: copia concessione edilizia

allegato 6 : copia certificazione insussistenza provvedimenti sanzionatori

allegato 7 : documentazione fotografica

allegato 8: estratto PRGC e NTA

in fascicoli separati:

allegato A: certificato di stato libero dell'esecutata

allegato B: variazione catastale redatta in sede di operazioni peritali con allegata
planimetria catastale già in atti dell'autorimessa;

allegato C: originale certificazione insussistenza provvedimenti sanzionatori.

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 Roberto Casucci del Foro di Pordenone ed all' esecutata, presso le loro rispettive
sedi.

Gli allegati in "fascicolo separato" non vengono trasmessi alle parti esecutanti ed esegutate.

La presente relazione è costituita da n° 27 facciate di cui questa è l'ultima.

Roveredo in Piano, 17 marzo 2014

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli