

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 305/10 R.G.Es.

promossa da
Cassa di Risparmio FVG S.p.A.
contro



RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 305/10 R.G.Es.

promossa da
Cassa di Risparmio FVG S.p.A.
contro
[REDACTED]

Il sottoscritto Arch. **ALDO GIANNELLI**, [REDACTED],
[REDACTED], libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti con il n°119 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Pordenone con il n° 299, il giorno **21.09.2011** veniva nominato c.t.u. nell'Esecuzione Immobiliare soprascritta che specificatamente riguarda il pignoramento, da parte della **Cassa di Risparmio FVG S.p.A.** nei confronti del sig. [REDACTED], dei seguenti beni, distinti per numero di Unità Negoziale (**U.N.**) e relativo numero d'immobile (**I**):

U.N.1 - Comune di San Martino al Tagliamento (PN)

- **I1** - FG 6 mapp. 52 sub 1 – FABBRICATO (abitazione tipo economico) A3
- **I2** - FG 6 mapp. 52 sub 4 – FABBRICATO (stalle scuderie rimesse autorimesse) C6
- **I3** - FG 6 mapp. 473 – TERRENO T

U.N.2 – Comune di Arzene (PN)

- **I1** - FG 20 mapp. 119 sub 1 – FABBRICATI (abitazione di tipo civile) A2
- **I2** - FG 20 mapp. 119 sub 3 – FABBRICATO (magazzini e locali di deposito) C2
- **I3** - FG 20 mapp. 119 sub 2 – FABBRICATO (stalle scuderie rimesse autorimesse) C6
- **I3** - FG 20 mapp. 188 – TERRENO T

U.N.3 – Comune di San Martino al Tagliamento (PN)

- **I1** - FG 6 mapp. 60 – FABBRICATO (abitazione di tipo popolare) A4
- **I3** - FG 6 mapp. 61 – TERRENO T

* * * * *

Prestato giuramento di rito all'udienza dello stesso giorno (**21.09.2011**) il sottoscritto **ctu** riceveva dall'Ill.mo Dott. Giudice Esecutore **Francesco Petrucco Toffolo** l'incarico allo svolgimento di tutti i punti richiesti e che si espongono di seguito.

- Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che ha permesso di operare allo svolgimento dell'incarico.
- Si è predisposto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle **iscrizioni**, delle **trascrizioni pregiudizievoli** e dei **registri immobiliari** (vedi All.to 1) e si sono acquisite le **mappe censuarie** le **schede catastali** ed **elaborati planimetrici** utili alla corretta identificazione dei beni più i relativi certificati di **destinazione urbanistica** e **non sanzionatori** (vedi All.to 2)

DESCRIZIONE DEI BENI

Per un più chiaro ed immediato riferimento con i beni oggetto di pignoramento il sottoscritto ctu li descriverà seguendo il precedente elenco riferito alle **Unità Negoziali**.

U.N.1 - Comune di San Martino al Tagliamento (PN) (vedi All.to 3 **U.N.1** – foto da **01/31**):

I1 – Immobile (foto da **03/24**) costituito dal fabbricato identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 6 mapp. **52** sub **1** e definito con la categoria **A3** corrispondente ad **abitazione di tipo economico** e sito in **Via Saletto Mazzurin** al n° 17. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di San Martino al Tagliamento è corrispondente a: **Zona omogenea "B2"residenziale di completamento di recente formazione** (secondo il Vigente P.R.G.C. così come modificato dalla Variante 17 al PRGC con Delibera n° 23 del 21.07.2011, approvata in data 30.11.2011) La definizione catastale prima citata (**abitazione di tipo economico**) trova conferma relativamente alla tipologia abitativa ed architettonica del tipo semplice e con lo stato attuale dell'immobile solo parzialmente modificato dai tempi dell'edificazione in riferimento solo per opere di manutenzione ordinaria ed in particolare al **Piano Primo**, che di fatto non rientra nell'**E.I.**. L'architettura, le finiture ed i rivestimenti sono del tipo

“standard” e poco ricercati. L’edificio confina a **nord** con altro mappale (foto **02**) di simile tipologia ed estensione, ad **est** (foto **04**) con la pubblica *Via Saletto Mazzurin*, a **sud** (foto **03**) con altri mappali di diversa tipologia ed estensione e ad **ovest** (foto **05**) con due mappali molto simili di cui uno, il **473**, rientra nella medesima **E.I.**. La conformazione tipologica è, per il periodo di datazione, del tipo standard ma in ogni caso funzionale in riferimento alla consistenza familiare, con uno sviluppo planimetrico a rettangolo regolare ed uno altimetrico a due livelli, senza “giochi” volumetrici se non un piccolo disallineamento nella zona a sud, prospiciente l’accesso dalla strada, destinata al vano *cucina* ed un altrettanto piccolo volume sul lato nord dell’edificio destinato ai locali *ripostiglio* e *cantina*. L’immobile oggetto di **E.I.** (foto da **06-10**) è collocato al *Piano Terra* ed è privo del “vuoto sanitario” (data l’epoca di realizzazione) L’accesso all’abitazione quindi (foto **11**) è collocato su di un “lievissimo” piano rialzato, corrispondente ad un’alzata di scalino. Lo sviluppo planimetrico dell’abitazione rispecchia quasi perfettamente quello riportato nella scheda catastale, con solo una piccolissima differenza data dallo spostamento (*di cui si riferisce specificatamente al primo punto successivo alla descrizione dei beni dell’intera E.I.*) della porta d’accesso ai vani *cantina* e *ripostiglio* direttamente dal vano *soggiorno*. Dal vano **ingresso** (foto **12**) si può accedere ai vani: **disimpegno** (foto **13**) **soggiorno** (foto **14**) e **cucina** (foto **17**) con, come riferito in precedenza, la possibilità dal vano *soggiorno* di accedere (come evidenziato nella foto **14**) ai locali *cantina* (foto **15**) e *ripostiglio* (foto **16**) Dal vano a **disimpegno**, di cui in precedenza, si può accedere ai vani: **camera doppia** (foto **18**) **camera matrimoniale** (foto **19**) **ripostiglio** (foto **20** e **21**) ed infine al **bagno** (foto **22**) L’ultimo vano occupante il sedime del piano abitativo è il locale **C.T.** (foto **23** e **24**) da cui si accede solo dall’esterno, come previsto dalla specifica normativa vigente dei **VV.FF.** Precisando che i serramenti dell’immobile sono privi di adeguati accorgimenti (doppi vetri e taglio termico) utili all’abbattimento dei fattori energetici e d’isolamento termo-fono-assorbente e che non esiste certificazione alcuna in riferimento alla L.46/90, si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del piano abitato è *dignitoso ma un po’ al di sotto degli attuali standard di salubrità, caratteristiche architettonico-funzionali e tecnologiche per tipologie abitative corrispondenti.*

Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell’intero immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale e (vedi All.to 6) al relativo progetto licenziato.

I2 – Immobile (foto da **25-30**) relativo ad un fabbricato identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 6 mapp. **52** sub **4** e definito con la categoria **C6** corrispondente a: *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* e che, a tutti gli effetti è utilizzato a **garage**. La destinazione d’uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di San Martino al Tagliamento è

corrispondente a: **Zona omogenea “B2”residenziale di completamento di recente formazione** (secondo il Vigente P.R.G.C. così come modificato dalla Variante 17 al PRGC con Delibera n° 23 del 21.07.2011, approvata in data 30.11.2011) Il fabbricato confina a **nord** con l’edificio corrispondente all’**I1** di cui in precedenza ed oggetto di **E.I.**, ad **est** (foto **28-29**) con uno spazio a cortile in ghiaio atto all’accesso carraio dalla pubblica **Via Saletto Mazzurin**, a **sud** (foto **27**) direttamente con l’adiacente sub 5 (porzione dello stesso fabbricato, tutto destinato a garage e non incluso nell’**E.I.**) più il confinante terreno agricolo di notevole estensione, al momento del sopralluogo non coltivato ed infine ad **ovest** (foto **25 e 26**) con il mappale **473**, incluso anch’esso dell’**E.I.**. Il fabbricato è un semplice manufatto dalle caratteristiche e dimensioni standard per la funzione a lui preposta. La sua realizzazione, datata 1990 e quindi successiva all’immobile abitativo adiacente lo rende, date anche le generose dimensioni, adeguato e performante rispetto alle necessità richiestegli, garantendo anche un utilizzo (foto **30**) suppletivo a *deposito-ripostiglio*. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell’intero immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale e (vedi All.to 6) al relativo progetto licenziato.

I3 - Immobile (foto **03-05-31**) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 6 mapp. **473** e definito con la categoria **T** corrispondente a *Terreno*. Confinante: a **nord**, **ovest** (foto **05**) e **sud** (foto **03 e 04**) con due terreni dalle dimensioni decisamente diverse fra loro, il primo a nord quasi uguale mentre quello ad ovest e sud, invece, molto più vasto ed infine, ad **est**, direttamente con gli **I1** e **I2** inseriti nel mappale **52** ed oggetto di **E.I.**. La sua geometria planimetrica è semplice e regolare sviluppata a trapezio regolare, abbastanza lungo (asse est-ovest) e corto (asse nord-sud) La sua superficie totale non è riportata sia nella *Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento* che nella *Visura Catastale* vista la sua classificazione ad *Ente Urbano*, ma data la sua **Destinazione Urbanistica** si ritiene utile e corretto computarla dal rilievo grafico in scala 1 a 2000 dell’*estratto di mappa* da dove risulta essere pari a **mq 301,50** (misura di riferimento per la successiva valutazione economica al rispettivo paragrafo dato il semplice e consueto riferimento “nominale” delle *visure e Note di Trascrizione*) La destinazione d’uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di San Martino al Tagliamento è corrispondente a: **Zona omogenea “B2”residenziale di completamento di recente formazione** (secondo il Vigente P.R.G.C. così come modificato dalla Variante 17 al PRGC con Delibera n° 23 del 21.07.2011, approvata in data 30.11.2011) Questo terreno (foto **05 e 31**) di limitata estensione, al momento del sopralluogo risulta semplicemente trattato ad erba a prato ed occupato da oggetti di vario genere del tipo domestico. La sua struttura planimetrica, le pertinenze adiacenti e le distanze dai confini fanno sì che, nonostante la metratura e la Destinazione Urbanistica, il lotto sia decisamente inutilizzabile per fini edilizi.

U.N.2 - Comune di Arzene (PN) (vedi All.to 3 U.N.2 – foto da 01/40):

I1 – Immobile (foto da 05/34) costituito da un fabbricato identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 20 mapp. 119 sub 1 con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile*. La sua ubicazione civica è in *Via Roiuzzo* al n° 17. La destinazione d’uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Arzene è corrispondente a: **ZONA B (Aree di completamento dei centri urbani principali parzialmente edificate ed urbanizzate)** L’immobile edificato nei primi anni settanta, le cui caratteristiche di natura e tipologia architettonica sono adeguatamente coincidenti con la *definizione catastale* è confinante, in merito al mappale che lo contraddistingue, a **nord** (foto 04 e 07) e per quasi tutta la sua lunghezza con il prolungamento, a fondo cieco, della ex *strada comunale Roialuzzo* (come ancora riportato nell’estratto di mappa catastale) ad **est** (foto 05 parte a dx) con altro mappale, più vasto ma di uguale tipologia abitativo urbanistica, a **sud** (foto 05 e 06) con l’attuale e “nuova” pubblica *Via Roiuzzo* che di fatto corrisponde, per la parte relativa alla proprietà, all’altro immobile in oggetto di **E.I.** e cioè il 188. In ultimo ad **ovest** (foto 03 e 08) con il bivio stradale che “divide” le due strade, quella “comunale” e quella “nuova”. Rispetto al lotto (mapp. 119) è collocato in posizione lievemente decentrata verso est lasciando così buon spazio nel lato più piacevole come orientamento, leggermente rialzato di quota (foto 05) rispetto al piano di campagna riferito agli ingressi, meccanico e pedonale. L’edificio si sviluppa in tre livelli: piano *seminterrato*, *terra* e *primo*, tutti con lo stesso sedime di fabbricato. Il piano *terra*, destinato alla parte principale dell’abitazione è costituito da 7 “vani” (foto da 09/15) nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica: *ingresso* (foto 09) *pranzo-soggiorno* (foto 10) *cucina* (foto 11) *disimpegno notte* (foto 12) *camera* con affaccio ad est (foto 13) *bagno* (foto 14) e (foto 15) *camera matrimoniale* con affaccio a sud. Da una classica *scala interna distributiva*, con la possibilità di uscita-entrata (foto 23-24 e 07) verso il giardino e garage sul lato nord del fabbricato, si sale al *Piano Primo*, dove si arriva (foto 17) al locale destinato a *soffitta*. Questo, inizialmente un unico vano, ha recentemente subito un intervento di opere interne (*di cui si riferisce specificatamente al primo punto successivo alla descrizione dei beni dell’intera E.I.*) che lo hanno parzialmente diviso ottenendone, di fatto due vani di cui il primo, quello prospiciente alla porta d’accesso più un locale accessorio a bagnetto, perfettamente finiti a livello abitativo (foto 18-19 e 20) mentre il secondo, occupante tutta la restante superficie del piano, ancora al grezzo e destinato (foto 21 e 22) davvero a grande “magazzino”. Tramite il vano scale citato in precedenza si scende per arrivare (foto 24) al *Piano Seminterrato* (foto 25) denominato in scheda *Piano Scantinato*. In questo livello insistono 5 “vani” nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica: lo spazio (foto 26) a *deposito* ma che nella realtà ha più funzione di *disimpegno-distributivo* per l’accesso (foto 27) alla *cantina* (foto 28) la *taverna* (foto 29) il *sottoscala* (foto 30) il *deposito-ripostiglio* denominato *stanza* nella

scheda catastale (foto 31) e (foto 32) il *servizio-WC*. Appena fuori, allo stesso livello, con unico accesso dall'esterno, come previsto dalla specifica normativa vigente dei *VV.FF.* c'è il locale (foto 33 e 34 parte) *C.T.*. Si precisa che i serramenti dell'immobile sono dotati di adeguati accorgimenti (doppi vetri e taglio termico) utili all'abbattimento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente ma che non esiste certificazione alcuna in riferimento alla L.46/90. In merito alle corrispondenze metriche e parametriche, ad esclusione della parte interessata dalle opere interne di cui in precedenza e che come detto si riferisce in specifico punto, esse sono corrette. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del piano abitato è *dignitoso e corrispondente comunque agli attuali standard di salubrità, caratteristiche architettonico-funzionali e tecnologiche per tipologie abitative corrispondenti*. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'intero immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale e (vedi All.to 6) al relativo progetto licenziato.

I2 – Immobile (foto da 35 a 39) costituito da un fabbricato identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 20 mapp. 119 sub 3 con la categoria **C2** corrispondente a *magazzini e locali di deposito*. La sua ubicazione civica è in *Via Roiuzzo* al n° 17. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Arzene è corrispondente a: **ZONA B (Aree di completamento dei centri urbani principali parzialmente edificate ed urbanizzate)**

L'immobile, edificato a metà degli anni 80 e le cui caratteristiche tipologiche ed architettoniche collimano con la *definizione catastale*, è collocato nell'angolo di nord-est del mappale 119, perfettamente a confine come prevede il *Codice Civile* ed è confinante a **nord ed est** (foto 35 e 36 parte) appunto con terreni di altre proprietà, a **sud** (foto 36 e 38) con parte del giardino a ghiaio più percorso meccanico in liscia di cemento e con l'abitazione (sub 1) precedentemente descritta e (foto 08 e 37) ad **ovest** con la restante parte di giardino componente l'intero mappale 119. Le sue dimensioni sono più che generose per la funzione a cui è stato destinato, con adeguato serramento per garantire luce, giusto ricambio d'aria e quindi salubrità dei locali che però (foto 39) non sono stati ultimati nelle loro finiture. Tuttavia l'ambiente è comunque asciutto ed ordinato. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'intero immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale e (vedi All.to 6) al relativo progetto licenziato.

I3 – Immobile (foto 34 e 40) in *ambito interno* all'edificio abitativo contraddistinto dal sub 1, identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 20 mapp. 119 e definito con la categoria **C6** corrispondente a: *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Arzene è corrispondente a: **ZONA B (Aree di completamento dei centri urbani principali parzialmente edificate ed urbanizzate)**

Attualmente viene utilizzato come *pluriuso*, contrariamente di quanto a suo tempo pensato e progettato come tipico *garage interno* all'abitazione ed ora sostituito con quello esterno precedentemente descritto. I suoi confini sono lo stesso vano *scantinato* dell'immobile sub 1 di questa *E.I.* e le sue dimensioni (foto 40) come evidenziato nella *scheda catastale*, sono comunque riconducibili e corrispondenti, nonostante non definite da pareti se non quelle perimetrali facenti parte l'immobile sub 1. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'intero immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale e (vedi All.to 6) al relativo progetto licenziato.

I4 – Immobile (foto 03 e 05 parte) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 20 mapp. 188 e definito con la categoria **T** corrispondente a *Terreno*. Di fatto però è parte (dal confine con il mapp. 119 fino all'asse di mezzeria) integrante dell'attuale e recente pubblica *Via Roiuzzo*. Confina quindi a **nord** (foto 05) con il mappale 119, ad **est** (foto 05) con parte della pubblica *Via Roiuzzo*, a **sud** (foto 03) con la corrispondente mezzeria della stessa *Via* come (foto 03) ad **ovest** con in più la parte dell'originaria *Strada Comunale Roialuzzo*. La sua geometria planimetrica è semplice e sviluppata a trapezio regolare, lungo (asse est-ovest) e corto (asse nord-sud) La sua superficie totale non è riportata nella *Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento* ma nella *Visura Catastale* è pari a mq **990,00** (09 are 90 centiare, vedi All.to 2) con una classificazione ad *Ente Urbano*, ma data la sua **Destinazione Urbanistica** si ritiene utile e corretto quantificarla dal rilievo grafico in scala 1 a 2000 dell'*estratto di mappa* da dove risulta essere pari a **mq 210,00** (misura di riferimento per la successiva valutazione economica al rispettivo paragrafo dato il semplice e consueto riferimento "nominale" delle *visure* e *Note di Trascrizione*) La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Arzene è corrispondente a: **ZONA S (Viabilità)** che, di fatto, ne rende impossibile qualunque utilizzo ai fini edilizio-commerciali.

U.N.3 - Comune di San Martino al Tagliamento (PN) (vedi All.to 3 **U.N.3** – foto da 01/28):

I1 – Immobile (foto da 04/23) costituito da un fabbricato identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 6 mapp. 60 e definito catastalmente con la categoria **A4** corrispondente a *abitazione di tipo popolare*. La sua ubicazione civica è in *Via Saletto Mazzurin* al n° 18. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di San Martino al Tagliamento è corrispondente a: **Zona omogenea "B2"residenziale di completamento di recente formazione** (secondo il Vigente P.R.G.C. così come modificato dalla Variante 17 al PRGC con Delibera n° 23 del 21.07.2011, approvata in data 30.11.2011) La definizione catastale prima citata (*abitazione di tipo economico*) La sua collocazione, rispetto al lotto è parallelo ed a ridosso (poco meno di due metri) del confine nord con adeguato spazio a sud per la parte scoperta destinata, come a quei tempi si usava sempre ove possibile, a giardino o cortile. La definizione catastale

prima citata (*abitazione di tipo popolare*) trova conferma in riferimento alla tipologia abitativa ed architettonica, con lo stato attuale dell'immobile nel suo sedime identico rispetto ai tempi dell'edificazione e con solo delle minimali opere interne di "riordino" di alcuni vani (ora destinati ad ufficio dell'esecutato) al Piano Terra. L'architettura, le finiture ed i rivestimenti sono di tipo *assolutamente popolare* e con alcune parti di esso in stato di assoluto abbandono come ampiamente evidenziato, per vani, nelle foto dell'All.to 3. L'edificio confina a *nord* (foto 04 e 05 parte) con altro terreno, occupato da edifici di simili metrature e volumetrie, ad *est* (foto 05) con la parte più a nord del terreno confinante (mappale 61) ed oggetto anch'esso di *E.I.*, a *sud* (foto 06 e 07 parte) con il cortile del lotto di pertinenza (mapp. 60) e con la parte più ad ovest del terreno confinante (mapp. 61) di cui in precedenza e (foto 04 e 07) ed in ultimo, ad *ovest* con la pubblica *Via Saletto Mazzurin*. La conformazione tipologica è, per il periodo di datazione e per le esigenze agricolo-familiari, funzionale in riferimento alla tipica consistenza familiare del tempo. Lo sviluppo planimetrico è, come spesso in queste zone, a rettangolo regolare con i lati lunghi in direzione est-ovest e quelli corti verso nord-sud. Quello altimetrico è a tre livelli e assolutamente lineare, senza alcun "gioco" volumetrico con il classico tetto a quattro falde a *padiglione*, unica alternativa di un certo preziosismo rispetto a quello a due, detto a *capanna*. L'immobile oggetto di *E.I.* è quindi un unico fabbricato con i piani *Terra*, *Primo* e *Secondo* ed è, ovviamente vista la data di realizzazione, privo del "vuoto sanitario". Il piano *terra*, destinato alla parte principale dell'abitazione è costituito da 6 "vani" (foto da 08/18) nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica: *ingresso* (foto 08) direttamente dall'esterno, *ufficio* dell'esecutato (foto 09 e 10) ex *cucina*, *ripostiglio* (foto 11 e 12) *pluriuso* (foto 13) ex *stalla* e vano, inizialmente unico, accessibile solo dall'esterno (cortile) e comunicante con il *Piano Primo* (*fienile*) esclusivamente attraverso una tipica botola per lo scarico della coltura, oggetto dei lavori di riordino con opere interne di cui in precedenza (*di cui si riferisce specificatamente al primo punto successivo alla descrizione dei beni dell'intera E.I.*) *bagno* (foto 14) di risulta dal grande vano ex *stalla* ed in conclusione, tramite l'accesso dal cortile al vano scale causa la chiusura della porta interna di collegamento (foto 10) l'ultimo vano del piano terra, attualmente a *ripostiglio* (foto 18) e definito catastalmente *stanza*. Tramite una classica *scala interna distributiva* (foto 17) con l'accesso (foto 16) direttamente dal cortile si sale al *Piano Primo*, (foto 19) dove insistono *due* soli vani, definiti catastalmente *stanza*, comunicanti fra loro ed ora destinati il primo (foto 20) a *deposito ripostiglio* ed il secondo (foto 21) a *camera* ma solo per la presenza di un letto visto che, di fatto è comunque anch'esso destinato a *ripostiglio*. Proseguendo a salire si arriva al *Piano Secondo* (foto 22 e 23) dove esiste *un unico* grande vano (foto 22) destinato catastalmente a *granaio* ed attualmente adibito a *ripostiglio*, con la struttura lignea del tetto a vista, il tavolato sconnesso in più punti, e le pareti perimetrali con

i mattoni pieni a vista, ovviamente, senza intonaco. Il tutto in condizioni manutentive decisamente precarie o peggio, assenti. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'intero immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale e (vedi All.to 6) al relativo progetto licenziato.

I2 – Immobile (foto da **24/28**) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 6 mapp. **61** e definito con la categoria **T** corrispondente a *Terreno*. Confinante: a **nord, est** (foto **03** e **24**) e **sud** (foto **25**) con terreni abbastanza simili fra loro in riferimento all'affaccio di nord-est mentre per quello a sud, invece, più esteso ed infine, ad **ovest** (foto **03**) direttamente con la pubblica *Via Saletto Mazzurin*. La sua geometria planimetrica è semplice e regolare sviluppata ad “elle rovescia” in direzione est-ovest. La sua superficie totale non è riportata nella *Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento* ma nella *Visura Catastale* è pari a mq **1100,00** (10 are 10 centiare, vedi All.to 2) con una classificazione a **VIGNETO**, ma data la sua **Destinazione Urbanistica**, in merito alla parte diversificata dall'agricola, si ritiene utile e corretto quantificarla dal rilievo grafico in scala 1 a 2000 dell'*estratto di mappa* da dove risulta essere pari a **mq 890,00** (misura di riferimento per la successiva valutazione economica al rispettivo paragrafo dato il semplice e consueto riferimento “nominale” delle *visure* e *Note di Trascrizione*) La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di San Martino al Tagliamento è corrispondente a: **Zona omogenea “E5.2”; zona agricola – di preminente interesse agricolo esterna al sistema abitativo e porzione di mq 342 circa in ZONA OMOGENEA “B2”; residenziale di completamento di recente formazione** (secondo il Vigente P.R.G.C. così come modificato dalla Variante 17 al PRGC con Delibera n° 23 del 21.07.2011, approvata in data 30.11.2011) Proprio a seguito di questa “parzializzazione” urbanistica di zona ed in merito alla successiva stima, si procederà con una valutazione separata considerando la parte edificabile per valori adeguati alla *localizzazione commerciale* e la parte a **vigneto** con valore di riferimento per la specifica *Regione Agraria* di appartenenza (vedi D.P.R. 08.06.2001 n° 327 all'art. 41 per la specifica Regione Agraria 11 di San Martino al Tagliamento) Inserito in questo terreno c'è un “fabbricato” (foto da **24/28**) di minime dimensioni, collocato a confine con il mappale 60 (proprietà dell'esecutato) nel suo lato est ed accessibile solo (foto **27/28**) dal cortile di detto mappale. Questo manufatto eretto senza licenza edilizia e quindi abusivamente, è stato in seguito reso legittimo con l'*Autorizzazione Edilizia in Sanat. n° 07 del 06.07.2001 prot. 3140 – P.E. n° 16/2001*, come riportato (Vedi All.to 2) nel certificato di *Adempimento delle Prescrizioni e dei Provvedimenti Sanzionatori*. La sua tipologia costruttiva è consona allo scopo per cui è stato realizzato con però l'utilizzo di materiali e finiture al di sotto dei minimi livelli di qualità ed il suo stato manutentivo è decisamente scarso. Alla verifica delle metrature, le quote in pianta ed in altezza e relative superfici, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono

corrispondenti solo (vedi All.to 6) al relativo progetto licenziato in quanto il suo sedime non è inserito nell'estratto di mappa e non esiste alcuna scheda catastale. Specificatamente alle potenzialità del terreno, che per una minima porzione della parte a nord del lotto adiacente alle altre zone "B2", questo viene identificato come *superficie edificabile* ma, dato lo sviluppo di risulta del suo perimetro se ne può tener conto solo ed eventualmente, vista la medesima proprietà, come "aggancio" per l'adiacente mappale 60, ottenendo un discreto valore edilizio-commerciale che però, dato il momento di notevole contingenza economica e la collocazione territoriale dello stesso, di fatto, ne riducono moltissimo la sua entità. Dati questi elementi la successiva stima commerciale quindi sarà con valutazioni separate per singole zone urbanistiche.

- In merito ai beni appena descritti si è accertata la loro conformità reale rispetto a quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si precisa però che dall'analisi effettuata sono emerse delle *differenze* tra la *documentazione catastale* ed il riscontro reale a seguito dei sopralluoghi in merito a tutte e tre le *U.N.*, con *tre* rispettivi immobili: *A) Comune di San Martino al Tagliamento FG 6 mapp. 52 sub 1 - B) Comune di Arzene FG 20 mapp. 119 e C) Comune di San Martino al Tagliamento FG 6 mapp. 60 e 61*, che per una maggior chiarezza si ritiene doveroso riportare con delle specifiche note per ognuno dei relativi estratti dove si sono evidenziate le differenze riscontrate.

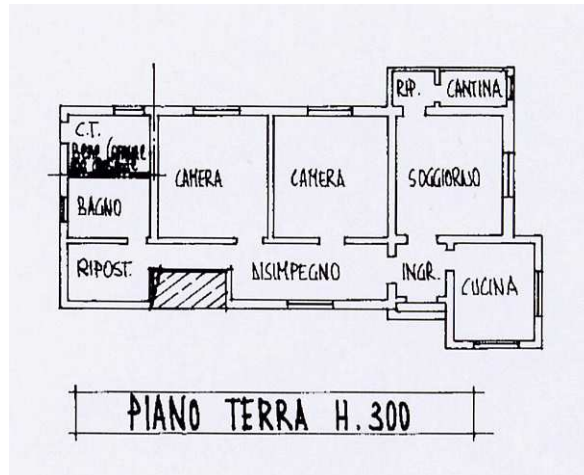
* * *

A)

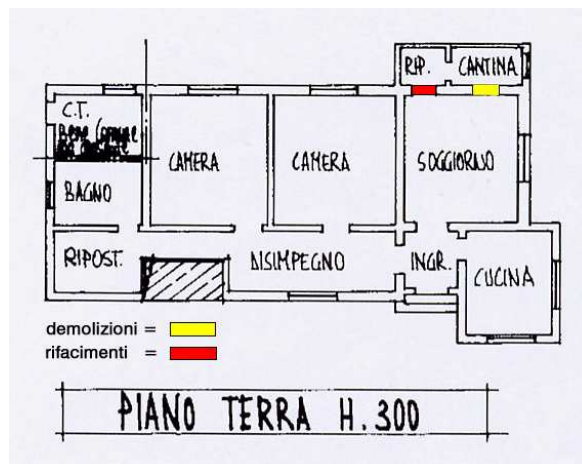
Nel sub *1* del mapp. *52* (FG 6 del Comune di San Martino al Tagliamento) corrispondente all'*immobile 1* dell'*U.N.1* del presente atto di *E.I. n° 305/10* si è riscontrata una minimale *discordanza* (che comunque non modifica la reale *consistenza catastale*) tra lo stato dei luoghi riportato nella *scheda catastale* e quello verificato nel *sopralluogo* e successivo *rilievo* le cui modifiche sostanziali vengono riportate ed evidenziate nelle sottostanti finestre **1** e **2**:

seguono le finestre **1**) e **2**)

1) - estratto da scheda catastale



2) - estratto da sopralluogo e rilievo in loco

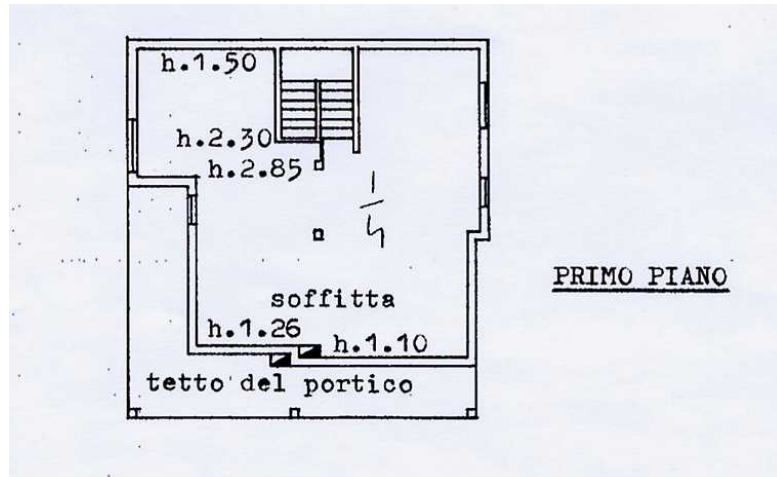


B)

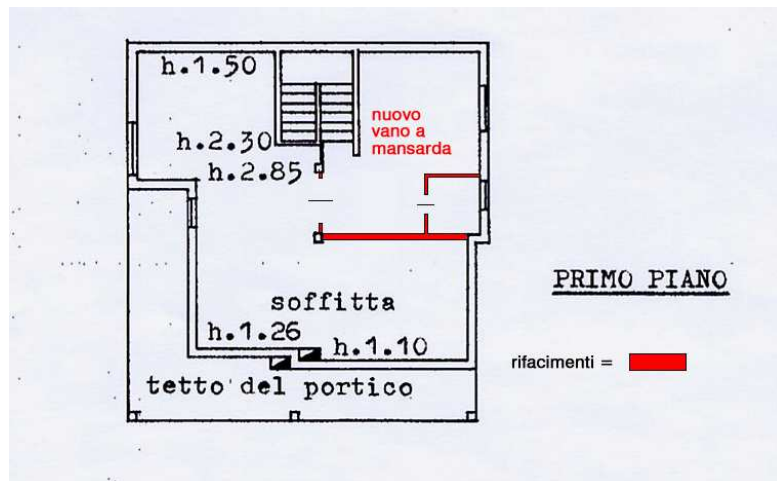
Nel mapp. **119** (FG 20 del Comune di Arzene) corrispondente all'*immobile* 1 dell'*U.N.2* del presente atto di *E.I. n° 305/10* si è riscontrata una evidente *discordanza* (che se non regolarmente denunciata modifica la reale *consistenza catastale*) tra lo stato dei luoghi riportato nella *scheda catastale* e quello verificato nel *sopralluogo* e successivo *rilievo*. Al Piano Sottotetto (*soffitta*) sono stati realizzati dei lavori per opere interne che sono iniziati ma non ancora terminati (parte del piano è ancora al grezzo vedi relative foto **21** e **22**) sarà quindi obbligo della proprietà alla fine dei lavori aggiornare la *scheda catastale*. La variazione rilevata viene riportata ed evidenziata nelle sottostanti finestre **1**) e **2**)

seguono le finestre **1**) e **2**)

1) - estratto da scheda catastale



2) - estratto scheda catastale con modifiche

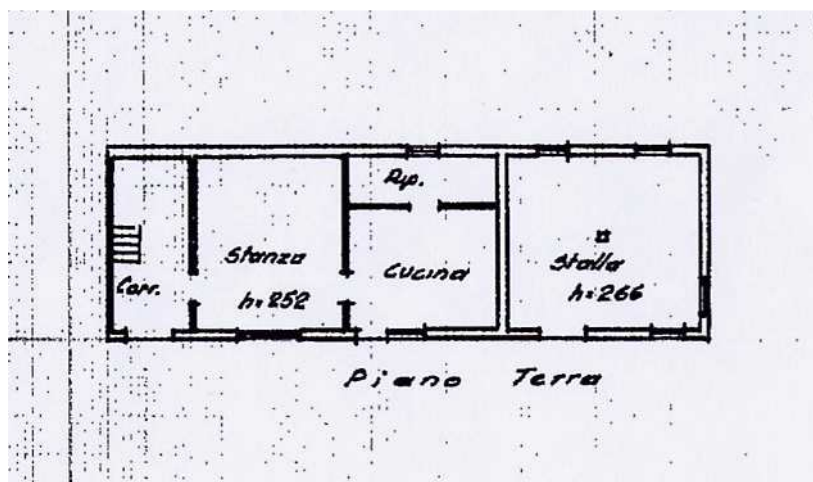


C)

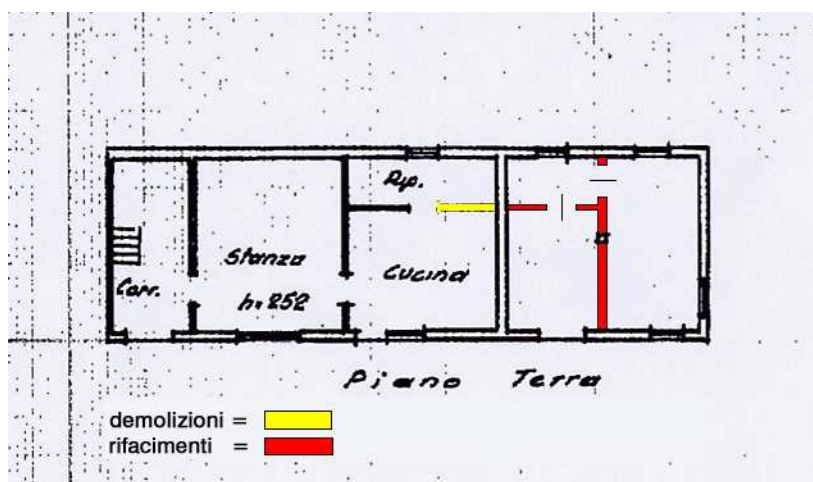
Nel mapp. **60** (FG 6 del Comune di San Martino al Tagliamento) corrispondente all'*immobile 1* dell'*U.N.3* del presente atto di *E.I. n° 305/10* si è riscontrata una minimale *discordanza* (che comunque non modifica la reale *consistenza catastale*) tra lo stato dei luoghi riportato nella *scheda catastale* e quello verificato nel *sopralluogo* e successivo *rilievo* le cui modifiche sostanziali vengono riportate ed evidenziate nelle sottostanti finestre **1 e 2**:

seguono le finestre **1) e 2)**

1) - estratto da scheda catastale



2) - estratto scheda catastale con modifiche



In riferimento al fabbricato inserito nell'I2 dell'U.N.3 (mapp. 61) destinato a **deposito-ripostiglio** (vedi All.to 3 foto da 24/28) questo è stato sì sanato con l'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 07 del 06.07.2001 prot. 3140 – P.E. n° 16/2001 ma al momento del sopralluogo ed attualmente non risulta ancora accatastato. Ai fini del completamento e regolarità della relativa Pratica Edilizia questo dovrà essere effettuato.

- Non è stato necessario eseguire alcuna variazione di aggiornamento catastale.
- Tutti gli Immobili delle Unità Negoziali (vedi All.to 6) sono conformi agli strumenti urbanistici.

- I beni oggetto di **E.I. n° 305/10** sono vendibili in più lotti, per la precisione n° 4, ma la specifica divisione può avvenire solo distinguendo i beni nel seguente modo:

Lotto 1 – **Unità Negoziale 1 – Immobili n° 1-2 e 3**

Lotto 2 – **Unità Negoziale 2 - Immobile n° 1-2 e 3 – l'immobile 4 è invendibile in quanto "strada pubblica" (Via Roiuzzo)**

Lotto 3 – **Unità Negoziale 3 – Immobile n° 1 e 2**

- Alcuni immobili sono solo *pro quota*, altri no. Vedasi specifiche (All.to 1)
- Gli immobili, per il loro stato, sono così elencati:

U.N.1 – Immobile 1 = occupato – in persona dell'esecutato

Immobile 2 = occupato – in persona dell'esecutato

Immobile 3 = libero

U.N.2 – Immobile 1 = occupato

in persona della madre dell'esecutato sig.ra [REDACTED], vedova [REDACTED], comproprietaria e titolare del *diritto di abitazione* derivante, per legge, da *Atto di Successione* (vedi All.to 5)

Immobile 2 = occupato

in persona della madre dell'esecutato sig.ra [REDACTED], vedova [REDACTED], comproprietaria e titolare del *diritto di abitazione* derivante, per legge, da *Atto di Successione* (vedi All.to 5)

Immobile 3 = occupato

in persona della madre dell'esecutato sig.ra [REDACTED], vedova [REDACTED], comproprietaria e titolare del *diritto di abitazione* derivante, per legge, da *Atto di Successione* (vedi All.to 5)

Immobile 4 = occupato

Come riportato nella *Relazione Ipotecaria* (vedi All.to 1) è corrispondente alla pubblica *Via Roiuzzo* del Comune di Arzene.

U.N.3 – Immobile 1 = libero

Immobile 2 = libero

N.B. – in riferimento all'esecutato [REDACTED] si precisa che per lo stesso esistono: **1** certificato rilasciato dall'*Agenzia delle Entrate* (vedi All.to 4) in riferimento all'esistenza di un *Contratto di Locazione* le cui ricerche presso l'*Archivio di Roma* hanno però dato esito negativo ed **1** regolare *Contratto di Locazione* ma non avente più alcun riferimento con i beni sottoposti alla presente E.I. n° 305/10 in quanto non rinnovato come previsto all'art.2 dello stesso. Inoltre lo stesso bene è poi stato oggetto di donazione (vedi All.to 5) da parte della proprietaria sig.ra [REDACTED] (madre) all'esecutato stesso [REDACTED].

- I beni pignorati non sono gravati da alcun tipo di vincolo a carattere: artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.
- I beni, tutti, sono privi di vincoli o oneri di natura condominiale. In quanto trattasi di fabbricati a singolo nucleo familiare e che, per legge, quindi non necessitano della figura giuridica dell'Amministratore di Condominio.
- Per tutti gli *Immobili* oggetto di **E.I. n° 305/10** non vi sono diritti demaniali.
- Per la determinazione del valore dei singoli beni oggetto di **E.I. n° 305/10** il sottoscritto *ctu* utilizza la successiva "tabella". Precisa comunque che per maggiori ed approfondite informazioni sugli *Immobili* elencati in merito alle *specifiche metriche, parametriche e*

descrittive delle singole unità ci si riporta ai rispettivi paragrafi precedenti. Nella successiva tabella oltre alla dicitura **IMMOBILE**, si precisano le seguenti sigle:

SL	=	Superficie Lorda (Mq)
CdD	=	Codice di Destinazione
SC	=	Superficie Commerciale (Mq)
VMq	=	Valore al Mq (€)
VTD	=	Valore Totale per Destinazione (€)
VTI	=	Valore Totale Immobile (€)
PI	=	Piano Interrato/Seminterrato
PT	=	Piano Terra
PI	=	Piano Primo
PS	=	Piano Sottotetto
T	=	Terrazzo
C	=	Canitna
Sc	=	Sottoscala

IMMOBILE	SL	CdD	SC	VMq	VTD	VTI
U.N.1 - I1 San Martino al Tagliamento (PN) FG 6 mapp. 52 sub 1 (A3/abit.econ.) PT	135,00	1	135,00	440,00*	59.400,00	75.496,50
U.N.1 - I2 San Martino al Tagliamento (PN) FG 6 mapp. 52 sub 4 (C6/garage) PT	18,00	0,7■	12,60	440,00*	5.544,00	
U.N.1 - I3 San Martino al Tagliamento (PN) FG 6 mapp. 473 (terreno)	301,50	///	301,50	35,00**	10.552,00	
U.N.2 - I1 Arzene (PN) FG 20 mapp. 119 sub 1 (A2/abit. civile) PT	114,00	1	114,00	550,00	62.700,00	155.716,00
U.N.2 - I1 Arzene (PN) FG 20 mapp. 119 sub 1 (A2/abit. civile) P1	114,00	0,7■	79,80	550,00	43.890,00	
U.N.2 - I1 Arzene (PN) FG 20 mapp. 119 sub 1 (A2/abit. civile) PI	127,60	0,7■	89,32	550,00	49.126,00	
U.N.2 - I2 Arzene (PN) FG 20 mapp. 119 sub 3 (C2/magazz. deposito)	42,24	0,5	21,12	550,00	11.616,00	11.616,00
U.N.2 - I3 Arzene (PN) FG 20 mapp. 119 (C6/garage)	20,00	0,7■	14,00	550,00	7.700,00	7.700,00
U.N.2 - I4 Arzene (PN) FG 20 mapp. 188 (terreno)	210,00	///	210,00	****	0,00	0,00
U.N.3 - I1 San Martino al Tagliamento (PN) FG 6 mapp. 60 (A4/abit. popolare) PT	83,20	1	83,20	340,00	28.288,00	56.134,00
U.N.3 - I1 San Martino al Tagliamento (PN) FG 6 mapp. 60 (A4/abit. popolare) P1	54,60	1	54,60	340,00	18.564,00	
U.N.3 - I1 San Martino al Tagliamento (PN) FG 6 mapp. 60 (A4/abit. popolare) PS	54,60	0,5	27,30	340,00	9.282,00	
U.N.3 - I2 San Martino al Tagliamento (PN) FG 6 mapp. 61 (terreno) porz. EDIFICABILE	290,00	///	280,00	35,00**	9.800,00	15.080,00
U.N.3 - I2 San Martino al Tagliamento (PN) FG 6 mapp. 60 (terreno) porz. a VIGNETO	600,00	///	600,00	8,80	5.280,00	

Seguono note riferite alla tabella:

- * - il *Valore al Mq* espresso, nonostante la tipologia costruttiva, le discrete qualità dell'immobile e la sua Destinazione Urbanistica è giustificatamente più basso rispetto al valore medio attuale per simili categorie a seguito sia delle attuali contingenze economico immobiliari ed in particolare al fatto della *promiscuità* con l'immobile occupante il *Piano Primo* di altra proprietà.
- ** - il *Valore al Mq* espresso, nonostante le valide caratteristiche geografico-morfologiche ed urbanistiche dei beni è adeguatamente più basso rispetto al valore medio attuale per simili categorie sia a seguito delle attuali contingenze economico immobiliari che della localizzazione urbanistica che con il rispetto delle normative vigenti ne rende molto difficile se non impossibile un congruo e soddisfacente utilizzo edilizio-fondiaro. La loro reale potenzialità potrebbe essere solo attraverso l'utilizzo degli indici parametrici in riferimento ai confinante mapp. 52 e 60. Non a caso il sottoscritto tu li "integra" nelle relative proposte divisionale per lotti.
- **** - Come già riferito nella parte descrittiva del bene il valore di questo *immobile 4* è da considerarsi *nullo* in quanto la sua superficie totale è sia come zonizzazione che come realtà la pubblica strada a nove *Via Roiuzzo*.
- - il *Coefficiente di Destinazione* espresso e calcolato è al solo 70% (0,7) al posto del più usuale 0,5 nonostante il riferimento dato dalla *scheda catastale* in virtù della qualità e quantità dei vani utilizzati nei piani riferiti, con destinazioni corrispondenti per funzioni e qualità a quelli del soprastante Piano Terra.

* * *

N.B. - Valori specifici, pro-quota, dell'Esecutato Sig. [REDACTED]:

• <i>U.N.1 - I1-2-3</i> (1/1)	€	75.496,50
• <i>U.N.2 - I1-2-3-4</i> (¼) A detrarre il 45% pari al valore del <i>diritto di abitazione</i> dell'occupante <i>madre</i> dell'esecutato (come da Tab. comparativa tra valori di USUFRUTTO e NUDA PROPRIETA')	€	175.032,00
	€	78.764,40

Totale <i>U.N.2 - I1-2-3-4</i>	€	96.267,60
• <i>U.N.3 - I1-2</i> (½)	€	71.214,00
	€	75.496,50
Totale <i>U.N.1 - I1-2-3</i>	€	75.496,50
Totale <i>U.N.2 - I1-2-3-4</i>	€	96.267,60
Totale <i>U.N.3 - I1-2</i>	€	71.214,00

Totale Valori pro-quota	€	242.978,10
A detrarre il 25% (come da punto 13 del Verbale di Giuramento dell'E.I.)	€	60.744,53

Totale Valore per <i>Base d'Asta</i>	€	182.233,57

* * *

- Per i beni immobili oggetto dell'*E.I. n° 305/10* non è presente l'*attestato di certificazione energetica (ACE)* ed è inesistente, viste la classificazione, natura e vetustà di alcuni di essi, alcuna *certificazione di conformità degli impianti*, in generale. Si precisa comunque che come già specificato nella parte descrittiva di questa relazione, in riferimento all'immobile 1 dell'*U.N.2* tutti i serramenti esterni sono dotati di vetrate con doppio vetro (*termo pan*)

ma privi delle caratteristiche tecniche in riferimento alla normativa *UNI EN 14351/1 del 02/02/2010* a nome “taglio termico” mentre negli altri due immobili (**I1** dell’*U.N.1* ed **I1** dell’*U.N.3*) non esiste alcun tipo particolare vetrate se non quelle originarie.

- Per i riferimenti anagrafici e telefonici degli esecutati, il sottoscritto *ctu* ne trascrive in atto a parte, come previsto dal verbale di giuramento.

Arch. Aldo Giannelli

Pordenone, li 04.gennaio.2012

elenco degli Allegati:

- **1** – *RELAZIONE IPOCATASTALE con: Elenco delle ISCRIZIONI - Trascrizioni PREGIUDIZIEVOLI - Registri IMMOBILIARI e stampe IPOTECARIE INTEGRATIVE*
- **2** – *VISURE - ESTRATTI CATASTALI (mappe e schede) e di P.R.G.C. - CERTIFICATI delle DESTINAZIONI URBANISTICHE e NON SANZIONATORI*
- **3** – *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- **4** – *CERTIFICATI per ATTI PRIVATI dell’AGENZIA delle ENTRATE*
- **5** – *TITOLI di PROVENIENZA*
- **6** – *COPIA ELABORATI PROGETTUALI per COORDINATE EDILIZIE (Esecutato)*