

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare n° 206/2011 promossa da:

BANCA POPOLARE DI VICENZA con l'avv. A. Stefani Varso

CASSA DI RISPARMIO DEL F.V.G. con l'avv. Bernardi;

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

perito ind. edile ALESSANDRO FILIPUZZI.-

1.-PREMESSE

In data 18/04/2011 il Giudice dell'Esecuzione dott. F. Petrucco Toffolo nominava C.T.U. il sottoscritto, assegnando il seguente incarico di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto":

- 1) *Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al G.E. e al creditore pignorante quelli mancati o inidonei;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, (ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la*

corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ove non risultante dalla documentazione agli atti;

3) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

7) indichi la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni, concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e 40, comma 6° della Legge 28/2/1985 n°47; ove possibile indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione;

9) dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso dovrà verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati all' U.T.E.; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n°1078, fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato;

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

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

13) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo ed in particolare indichi se esistano spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art.63 disp. att. c.c., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta;

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

15) determini il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfettaria del 20%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle

cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo, (industriale o artigianale), potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato;

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

17) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica, (ACE);

18) acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

19) per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, lo scrivente si recava presso i beni immobili oggetto di stima ed accertava quanto sotto descritto.

Successivamente in data 16.07.2011 veniva concessa proroga per l'espletamento dell'incarico.

2.- DOCUMENTAZIONE ART. 567-2° comma cpc: *(Punto 1 del quesito)*

La documentazione di cui all'art.567-2° comma c.p.c. presente in atti è completa di estratto catastale, certificati iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nel ventennio.

3.- UBICAZIONE BENI IMMOBILI: *(Punto 3 del quesito)*

I beni immobili oggetto dell'esecuzione sono costituiti da unità immobiliari ad uso abitazione, ripostiglio-cantine, autorimessa, negozio, situate in Sacile e precisamente:

- Unità immobiliare ad uso abitazione con annessa cantina poste nel fabbricato condominiale denominato "Cond. Zancanaro", situato in Sacile, viale Zancanaro n°28; (foglio 14 mapp. n° 499 – sub.3).
- Unità immobiliare ad uso abitazione con annessa cantina e garage, situate nel fabbricato condominiale denominato "Cond. Oriente 2", situato in Sacile, viale G. Lacchin n°32; (foglio 14 mapp. n° 125 – sub.18-51-100).
- Unità immobiliare ad uso negozio situata nel fabbricato condominiale denominato "Corte de Casagrande", situata in Sacile, viale L. Nono n°19; (foglio 14 mapp. n°148 sub.103).

Nel presente elaborato le u.i. oggetto dell'esecuzione, sono state suddivise in base alla loro ubicazione e precisamente:

- A.-- Unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale denominato "Cond. Zancanaro".
- B.-- Unità immobiliari poste nel fabbricato condominiale denominato "Cond. Oriente 2".
- C.-- Unità immobiliare posta nel fabbricato condominiale denominato "Corte de Casagrande".

A) UNITA' IMMOBILIARI CONDOMINIO "ZANCANARO":

A1.- DESCRIZIONE CATASTALE: (Punto 3 del quesito)

I beni immobili in oggetto sono censiti catastalmente in Comune di Sacile, come segue:

Catasto Terreni:

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup.Ha	R.D. €.	R.A.€.
14	499	E. U.	--	0.09,50	--	--

Area di enti urbani e promiscui.

Catasto Fabbricati :

Fg.	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	R.D.€.
14	499	3	Viale Zancanaro,28	A/2	3^	Vani 6,0	594,96

Ditta attualmente intestata:

- proprietario per 1/6.

proprietaria per 5/6.

A2.-PROPRIETA' E POSSESSO: *(Punto 10 e 11 del quesito)*

PROPRIETA':

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato per averle ereditate dalla sig.ra _____, giusta denuncia di successione reg. a Pordenone al n°80, vol.1074/8 del 05.09.2008 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone in data 01.09.2009 al n°12563 R.G. e n°8287 R.P.

POSSESSO:

Alla data attuale le unità immobiliari situate nel cond. Zancanaro, sono abitate dall'esecutato e dai suoi familiari, giusto certificato di residenza allegato alla presente.

A3.-CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: *(Punto 4 del quesito)*

La descrizione degli immobili e relativi subalterni, è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

A4.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI: *(Punto 3 del quesito)*

I beni immobili oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un appartamento ad uso abitazione con annesso ripostiglio-cantina

situati rispettivamente al piano terzo e piano terra del fabbricato condominiale denominato "Cond. "Zancanaro", con relativa quota millesimale sulle parti comuni di 55/1000.

L'edificio a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, insiste su terreno di pertinenza ubicato in zona residenziale, nelle vicinanze del centro della città di Sacile, posizionato all'interno di un ambito di notevole interesse abitativo e adeguatamente servita da viabilità urbana.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso abitativo-commerciale-direzionale, con zone attrezzate a parcheggi pubblici.

Il fabbricato condominiale, di forma regolare è elevato parte su n°1, parte su n°5 piani fuori terra e piano seminterrato, comprendente n° 13 appartamenti ad uso abitazione ed uffici e n° 5 negozi.

In corrispondenza del tetto piano sono ricavati un locale ad uso lavanderia comune e cantine di proprietà dei singoli condomini.

L'edificio, per quanto potuto accertare è costruito con strutture portanti in intelaiatura di pilastri e travi di c.a., tamponamento a doppia parete di laterizio con intercapedine e parete interna in laterizio da cm.8, solai di piano in laterocemento da cm.20+4, tetto piano in solaio di laterizio con manto impermeabilizzante e soprastante pavimentazione in piastre di cls. con finitura in ghiaietto lavato poste in opera su supporti di pvc.; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in pvc, pareti esterne intonacate con rivestimento plastico tipo "marmorino".

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto; lo scarico delle acque fognarie avviene mediante

tubazioni prefabbricate di cemento e allacciamento alla fognatura comunale.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a gas metano con caldaia "Lamborghini", mod. "Super Prex 90200" anno 1986, matr. n°94770 della potenza di Kw 256,70; bruciatore "Lamborghini" mod. 35PM2H-86, pompe di ricircolo, centralina climatica "Coster" mod.RTE matr. n°93; dotato del libretto di impianto, ultima manutenzione effettuata in data 14.10.2011-rendimento caldaia 89,20%.

L'impianto elettrico delle parti comuni è stato adeguato alle norme vigenti, visita periodica dell'impianto di messa a terra effettuata in data 06.10.2005 con esito positivo ditta

Il condominio è dotato di impianto di ascensore per il collegamento dei piani dell'edificio, impianto citofonico e antenna TV centralizzata. L'area sulla quale sorge l'edificio è parzialmente recintata sul lato Est-Sud con muretto in c.a. dell'altezza di cm.10 e soprastante rete metallica plasticata dell'altezza di cm.110.

L'ingresso pedonale e carraio per l'accesso al cortile interno trattato con ghiaietto, è protetto da cancelli in ferro ad ante.

Appartamento uso abitazione:

L'appartamento ad uso abitazione è situato al piano terzo del fabbricato condominiale, ha superficie coperta commerciale di circa mq. 113,92, ripostiglio-cantina di circa mq. 11,55, terrazza lato Ovest di mq. 1,74, terrazza lato Sud di mq. 4,75, volume misurato vuoto per pieno di circa mc. 370,000.

L'unità immobiliare, con accesso dal vano scale condominiale, è costituita dall'ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno,

disimpegno zona notte, terrazze che prospettano sulle facciate principali sui lati Sud ed Ovest.

I serramenti di finestre sono in legno abete con vetro termophan e persiane avvolgibili in pvc; portoncino di ingresso in legno tinteggiato, porte interne in legno tamburate, porte accesso alle terrazze in legno abete.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro privo del quadro generale, con interruttore differenziale magnetotermico installato nel quadro condominiale del piano seminterrato.

Radiatori dell'impianto di riscaldamento in ghisa; produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldacqua istantaneo a gas ad accensione elettronica, camera stagna, "Junkers" mod. WR250, potenza di Kw. 17,4, installato nel locale cucina.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è funzionale e le rifiniture interne, di buona qualità, sono le seguenti.

Ingresso: dimensioni interne di cm. 317x257, altezza cm. 282, pavimento in marmo alla palladiana, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Soggiorno: dimensioni interne di cm. 405x577+168x126, altezza netta di cm. 282, pavimento in marmo alla palladiana, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Cucina: dimensioni interne di cm.375x257, altezza netta di cm.282, pavimento in piastrelle di seminato da cm.25x25, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm.10x20 aventi altezza di cm.160, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 1: dimensioni interne di cm. 345x440+55x304, altezza netta di cm. 280, pavimento in quadrotti di legno lamellare rovere, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 2: dimensioni interne di cm. 440x255, altezza netta di cm. 280, pavimento in listoni di legno prefinto da cm.60x7, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 3: dimensioni interne di cm. 400x322, altezza netta di cm. 280, pavimento in listoni di legno prefinto da cm.60x7, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia, delle dimensioni interne di cm. 168x274+126x55, altezza netta di cm.280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.10x10, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. 10x10 dell'altezza di cm.220, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Disimpegno reparto notte: delle dimensioni interne di cm. 170x360, altezza netta di cm.280, pavimento in marmo alla palladiana, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Terrazza: posta sul lato Ovest dell'appartamento con accesso dalla cucina, dimensioni di cm. 185x94, pavimento in piastrelle di ceramica, parapetto con ringhiera in ferro dell'altezza di cm.105, tenda da sole a bracci estensibili.

Terrazza: posta sul lato Sud dell'appartamento con accesso dal soggiorno, dimensioni di cm. 490x97, pavimento in piastrelle di seminato da cm.20x20, parapetto in ringhiera di ferro dell'altezza di cm.105, tenda da sole a bracci estensibili.

Il Vano scale condominiale è costituito da rampe con gradini in conglomerato cementizio rivestiti in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Ripostiglio-Cantina:

Il locale ad uso ripostiglio-cantina interno n°3, è situato al piano seminterrato, con accesso dal corridoio comune.

Lo stesso ha dimensioni interne di cm.293x185+173x268, altezza netta di cm.212/145, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.10x10, porta di ingresso in legno, finestre fisse in ferro e vetro semplice, dotato di impianto elettrico.

A5.-SPESE CONDOMINIALI:

Il condominio è amministrato dal geom. _____, il quale, in riferimento alla situazione delle spese condominiali fino alla data del 07.08.2012, ha dichiarato che l'esecutato è in ordine con i pagamenti e nulla deve al condominio, giusta dichiarazione allegata alla presente.

A6.-REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DESTINAZIONE

URBANISTICA: (Punti 6 e 7 del quesito)

Il condominio "Zancanaro", nel quale sono ubicate le unità immobiliari in oggetto è stato costruito negli anni 1960-61, giusta licenza per l'esecuzione di lavori n°71 rilasciata dal Comune di Sacile in data 15/04/1960.

I lavori di realizzazione del condominio sono iniziati in data 16/04/1960 ed ultimati in data 06/09/1961.

In data 30/12/1961 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità a decorrere dal giorno 01/10/1961.

In data 10/09/1993 è stato rilasciato nulla osta provvisorio di prevenzione incendi da parte del Comando dei VV. F. di Pordenone.

Difformità edilizia:

Rispetto al progetto approvato, si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie:

appartamento ad uso abitazione:

- ampliamento bagno sul lato Sud;
- realizzazione di terrazza sul lato Sud con accesso dal soggiorno;
- riduzione terrazza sul lato Ovest con accesso dalla cucina;
- realizzazione di porta-finestra in sostituzione della finestra per accesso alla terrazza lato Sud.

ripostiglio-cantina:

- realizzazione di finestra fissa lato Sud;
- riduzione larghezza ripostiglio.

Si ritiene che dette difformità possano essere sanate, previo accordo con il Comune di Sacile e presentazione di D.I.A.

Oblazione e spese tecniche previste di €. 400,00.=

Difformità catastale:

La scheda catastale n°515 del 10.02.1962 dovrà essere modificata con l'inserimento dell'ampliamento interno del bagno dell'appartamento e della finestra nel ripostiglio con presentazione di relativa variazione catastale presso il Catasto Urbano con spese tecniche previste in €. 500,00.=

Destinazione urbanistica:

In base a quanto previsto dal P.R.G.C. del Comune di Sacile, il terreno sul quale insiste il fabbricato condominiale ricade in:

-porzione in **“ZONA B1 -RESIDENZIALE DI TIPO INTENSIVO;**(art.9);

-porzione in **“ZONA B1 -RESIDENZIALE DI TIPO INTENSIVO + NORME SPECIFICHE PER GLI AMBITI SOTTOPOSTI ALLA EX D.LGS.42/204 (art.46).**

La zona comprende i fabbricati di recente formazione ad alta densità fondiaria con tipologia a torre e con alto rapporto di copertura; considerato l'alto grado di frazionamento della proprietà il piano ammette gli interventi per una riqualificazione estetica.

La destinazione d'uso è di servizi, attività commerciali, direzionali al piano terra e primo; in base alla variante n°60 al p.r.g.c. la residenza è sempre consentita con esclusione del piano terra.

Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, demolizione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova edificazione, ecc., con attuazione diretta.

Le norme di cui all'art.46 si applicano a tutte le zone ricadenti all'interno delle fasce di rispetto previste e tutelate dalla vigente legislazione in materia paesaggistica, riguardanti le due componenti naturalistiche presenti sul territorio comunale: i fiumi e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico approvato con R.D. n°1775/33 e l'ambito di reperimento del fiume Livenza.

Oltre alle indicazioni suddette, devono essere osservate le norme di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sacile ed allegato alla presente.

A7.-PROVVEDIMENTI SANZIONATORI *(Punto 19 del quesito)*

Per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 Legge 17/08/42 n°1150, modificato

dall'art.13 della Legge n° 06.08.1967 n°765 e dai commi 9 e 11 dell'art.15 della Legge n°28.01.1977-n°10, il Comune di Sacile non ha rilasciato alcun certificato inerente. Si allega domanda presentata presso il Comune.

A8.-CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI (Punto 18 del quesito)

Presso il Comune non risultano depositati certificati di conformità degli impianti del fabbricato.

I certificati relativi all'adeguamento dell'impianto elettrico delle parti comuni e dell'impianto di riscaldamento sono depositati presso l'amministrazione condominiale.

A9.-ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Punto 17)

Non è presente l'attestato di certificazione energetica.

AAAAA AAAAAA AAAAAAA

B) UNITA' IMMOBILIARI CONDOMINIO "ORIENTE 2":

B1.- DESCRIZIONE CATASTALE: (Punto 3 del quesito)

I beni immobili in oggetto sono censiti catastalmente in Comune di Sacile, come segue:

Catasto Terreni:

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup.Ha	R.D. €.	R.A.€.
14	125	E. U.	--	0.27,80	--	--

Area di enti urbani e promiscui.

Catasto Fabbricati :

Fg.	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	R.D.€.
14	125	18	V. G. Lacchin - 3°	A/2	3^	Vani 6,0	594,96
14	125	51	V. G. Lacchin - S1	C/6	3^	Mq. 16	69,41

14 125 100 V. G. Lacchin – S1 C/2 1^ Mq. 10 18,59

Ditta attualmente intestata:

- proprietario per 1/3.

- proprietaria per 2/3.

B2.-PROPRIETA' E POSSESSO: *(Punto 10 e 11 del quesito)*

PROPRIETA':

Le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato per averle ereditate dalla sig.ra _____ giusta denuncia di successione reg. a Pordenone al n°80, vol.1074/8 del 05.09.2008 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone in data 01.09.2009 al n°12563 R.G. e n°8287 R.P.

POSSESSO:

Alla data attuale le unità immobiliari situate nel cond. Oriente 2, sono abitate dalla sig.ra _____ comproprietaria delle stesse per 2/3.

B3.-CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: *(Punto 4 del quesito)*

La descrizione degli immobili e relativi subalterni, è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

B4.-DESCRIZIONE BENI IMMOBILI: *(Punto 3 del quesito)*

I beni immobili oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un appartamento ad uso abitazione con annesso ripostiglio e garage situati rispettivamente al piano terzo e piano scantinato del fabbricato condominiale denominato "Cond. Oriente 2", con relativa quota millesimale sulle parti comuni di 23,08/1000.

L'edificio a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, insiste su terreno di pertinenza ubicato in zona residenziale nelle

immediate vicinanze del centro della città di Sacile, nelle vicinanze della stazione ferroviaria; lo stesso si affaccia su viale Lacchin in posizione di notevole interesse abitativo e commerciale, adeguatamente servita da viabilità urbana.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso abitativo, commerciale e direzionale, attrezzata con zone a parcheggi pubblici.

Il fabbricato condominiale, di forma regolare, è elevato su n°7 piani fuori terra e piano scantinato, comprendente n° 10 unità immobiliari adibite ad attività commerciali ed uffici, n°32 appartamenti ad uso abitazione, garages.

In corrispondenza del lastrico solare del condominio sono ubicati alcuni locali ad uso esclusivo dei singoli condomini dell'edificio.

Il fabbricato per quanto potuto accertare è costruito con struttura portante intelaiata costituita da travi e pilastri in c.a., muri di tamponamento in c.a. relativamente al piano scantinato e in muratura di laterizio con intercapedine per il tamponamento dei piani fuori terra, solai di piano in laterocemento, tetto piano in solaio di laterizio armato con soprastante manto di impermeabilizzazione e pavimentazione in piastre di conglomerato cementizio con rifinitura in ghiaino lavato; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata, pareti esterne intonacate parte con rivestimento in doghe di pvc, parte tinteggiate, parte in conglomerato cementizio a vista.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto; lo scarico delle acque fognarie avviene mediante

tubazioni in cemento prefabbricato e allacciamento alla fognatura comunale.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato a gas metano con n°2 caldaie "Belleli", mod. "PR1BS/250, matr. n°250-74-3925-83 e n°500-74-3923-49, della potenza di Kw 323,25 e 645,34; bruciatore "Riello" mod. Gas 3/2 521M matr. n°680514 e "Riello" mod. Gas 5/2 521M matr. n°680517, anno di costruzione 1986, pompe di ricircolo "Grundfoss", Loewe", "Nocchi", autoclave "Lowara" tipo 9GS20/CA200-55, centralina di regolazione climatica "Coster" mod.RTE 41. L'impianto è dotato di regolare libretto di manutenzione generatori, ultima manutenzione effettuata in data 16.02.2012-rendimento caldaia 93,5%, terzo responsabile ditta

L'impianto elettrico delle parti comuni alla data attuale non risulta adeguato alle norme vigenti, l'amministratore del condominio geom.

ha dichiarato che l'adeguamento è stato deliberato dall'assemblea condominiale e sarà effettuato nel mese di settembre 2012; l'amministratore ha inoltre dichiarato che il certificato di prevenzione incendi è stato rinnovato.

Il condominio è dotato di impianto di ascensore per il collegamento dei piani dell'edificio, impianto citofonico e antenna TV centralizzata.

Appartamento uso abitazione:

L'appartamento ad uso abitazione è situato al piano terzo, interno 7, scala "A", del fabbricato condominiale denominato "Oriente 2", ha superficie coperta di circa mq. 102,14, ripostiglio-magazzino di circa mq. 11,88, garage di circa mq. 16,51, terrazza lato Est di mq.5,76,

terrazza lato Ovest di mq. 4,89, volume misurato vuoto per pieno di circa mc. 380,000.

L'unità immobiliare, con accesso dal vano scale comune condominiale, è costituita dall'ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, ripostiglio, disimpegno zona notte, terrazze sul lato Est e lato Ovest.

I serramenti di finestre sono in legno douglas con vetro termophan e persiane avvolgibili in pvc; portoncino di ingresso in legno tinteggiato blindato, porte interne in legno tamburate, porta accesso alle terrazze in legno douglas.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro, interruttori Bticino, termostato BTP, privo del quadro generale e interruttore differenziale magnetotermico (salvavita). L'impianto deve essere adeguato alle norme vigenti con rilascio del certificato di conformità; riscaldamento locali mediante termoconvettori.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è funzionale e le rifiniture interne, di buona qualità, sono le seguenti.

Ingresso: dimensioni interne di cm. 200x190+173x150, altezza cm. 280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Soggiorno: dimensioni interne di cm. 392x590, altezza netta di cm. 280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, pareti interne rivestite con carta da parati, soffitto intonacato.

Cucina: dimensioni interne di cm.363x192+42x180+42x110, altezza netta di cm.280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x20 dell'altezza di cm.240, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 1: dimensioni interne di cm. 286x197, altezza netta di cm. 280, pavimento in listoni di legno rovere da cm.25x5, pareti interne rivestite con carta da parati, soffitto intonacato.

Camera 2: dimensioni interne di cm. 465x230, altezza netta di cm. 280, pavimento in listoni di legno rovere da cm.25x5, pareti interne rivestite con carta da parati, soffitto intonacato.

Camera 3: dimensioni interne di cm. 451x382, altezza netta di cm. 280, pavimento in listoni di legno rovere da cm.25x5, pareti interne rivestite con carta da parati, soffitto intonacato.

Bagno zona notte: dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca, delle dimensioni interne di cm. 160x160+128x126, altezza netta di cm.280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x20 dell'altezza di cm.260, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Bagno zona giorno: dotato di lavabo, vaso, delle dimensioni interne di cm. 277x122, altezza netta di cm.280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. 20x20 dell'altezza di cm.200, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Disimpegno reparto notte: delle dimensioni interne di cm. 370x166, altezza netta di cm.280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, pareti interne rivestite con carta da parati, soffitto intonacato.

Ripostiglio: delle dimensioni interne di cm. 92x140, altezza netta di cm.280, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Terrazza: posta sul lato Est dell'appartamento con accesso dal soggiorno, dimensioni di cm. 387x130, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x10, parapetto in muratura con rivestimento in doghe di pvc. dell'altezza di cm.100.

Terrazza: posta sul lato Ovest dell'appartamento con accesso dalla cucina, dimensioni di cm. 370x112, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x10, chiusa su due lati con muratura e serramento di alluminio con vetro semplice.

Il vano scale condominiale è costituito da rampe con gradini in c.a. rivestiti in marmo, ringhiera centrale in ferro e corrimano in legno.

Ripostiglio-Cantina:

Il locale ad uso ripostiglio-cantina interno n°3c, è situato al piano seminterrato, con accesso dal corridoio comune.

Lo stesso ha dimensioni interne di cm.515x188, altezza netta di cm.234, pavimento in battuto di cemento, porta di ingresso in ferro e lamiera, dotato di impianto elettrico.

Garage:

Il locale ad uso garage interno n°3c, è situato nel piano seminterrato, con accesso dall'androne comune.

Lo stesso ha dimensioni interne di cm.536x277, altezza netta di cm.248, pavimento in battuto di cemento, portone di ingresso in ferro e lamiera del tipo basculante, dotato di impianto elettrico.

Il solaio dei garages sulla parte esterna ha pavimentazione di piastrelle in conglomerato cementizio con rifinitura in ghiaino lavato.

B5.-SPESE CONDOMINIALI:

Il condominio è amministrato dallo _____ nella persona del geom.

_____ il quale, in riferimento alla situazione delle spese

condominiali fino al 08.08.2012, ha dichiarato che l'esecutato è in ordine con i pagamenti e nulla deve al condominio, giusta dichiarazione allegata alla presente.

B6.-REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA: *(Punti 6 e 7 del quesito)*

Il condominio "Oriente 2", nel quale sono ubicate le unità immobiliari in oggetto è stato costruito negli anni 1972-75, giusta licenza di costruzione n°177 e successiva licenza di costruzione n°255 rilasciata dal Comune di Sacile in data 19.12.1972.

In data 15.03.1973 è stata rilasciata dal Comune la licenza di costruzione n°62 a variante della licenza n°255 del 19.12.1972.

In data 06.05.1974 è stato effettuato il collaudo statico con deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone in data 09.05.1974 al n°3620 arch.; denuncia opere in c.a. depositata in data 23.12.1972 al n°10429 di prot. e n°1137 di archivio.

I lavori di realizzazione del fabbricato sono iniziati in data 29.12.1972 ed ultimati in data 19.12.1974.

In data 20.08.1975 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità a decorrere dal giorno 07.04.1975, pratica n°60/74.

In data 25.09.1989 è stata rilasciata autorizzazione edilizia n°164/89 relativa a lavori di manutenzione straordinaria sul lastrico solare dell'edificio per la sostituzione della pavimentazione e manto di impermeabilizzazione copertura.

Difformità edilizia:

Rispetto al progetto approvato, si è riscontrata una lieve difformità edilizia consistente nella riduzione di superficie del ripostiglio

dell'appartamento, sanabile mediante presentazione di comunicazione al Comune.

Difformità catastale:

Le schede catastali n°2530 (app.) e n°2531 (garage), sono conformi alla situazione di progetto ed attuale delle unità immobiliari in oggetto; la scheda catastale n°2532 (ripostiglio) deve essere variata con inserimento dei pilastri da cm.38x24 e cm.41x35 e presentazione presso l'UTE di Pordenone. Spese tecniche previste di €. 300,00.=

Destinazione urbanistica:

In base a quanto previsto dal P.R.G.C. del Comune di Sacile, il terreno sul quale insiste il fabbricato condominiale ricade in:

-porzione in **“ZONA B1 -RESIDENZIALE DI TIPO INTENSIVO;**(art.9);

La zona comprende i fabbricati di recente formazione ad alta densità fondiaria con tipologia a torre e con alto rapporto di copertura; considerato l'alto grado di frazionamento della proprietà il piano ammette gli interventi per una riqualificazione estetica.

La destinazione d'uso è di servizi, attività commerciali, direzionali al piano terra e primo; in base alla variante n°60 al p.r.g.c. la residenza è sempre consentita con esclusione del piano terra.

Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, demolizione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova edificazione con attuazione diretta.

Oltre alle indicazioni suddette, devono essere osservate le norme di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sacile ed allegato alla presente.

B7.-PROVVEDIMENTI SANZIONATORI *(Punto 19 del quesito)*

Per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 Legge 17/08/42 n°1150, modificato dall'art.13 della Legge n° 06.08.1967 n°765 e dai commi 9 e 11 dell'art.15 della Legge n°28.01.1977-n°10, il Comune di Sacile non ha rilasciato alcun certificato inerente. Si allega domanda presentata presso il Comune.

B8.-CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI *(Punto 18 del quesito)*

Presso il Comune non risultano depositati certificati di conformità degli impianti del fabbricato.

B9.-ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA *(Punto 17)*

Non è presente l'attestato di certificazione energetica.

AAAAA AAAAAA AAAAAAA

C) UNITA' IMMI. CONDOMINIO "CORTE DE CASAGRANDE":**C1.- DESCRIZIONE CATASTALE:** *(Punto 3 del quesito)*

I beni immobili in oggetto sono censiti catastalmente in Comune di Sacile, come segue:

Catasto Terreni:

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup.Ha	R.D. €.	R.A.€.
14	148	E. U.	--	0.23,05	--	--

Area di enti urbani e promiscui.

Catasto Fabbricati :

Fg.	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	R.D.€.
14	148	103	V. L.Nono - T-	C/1	6^	Mq. 54	2951,74

Ditta attualmente intestata:

- proprietaria

per 1/1.

C2.-PROPRIETA' E POSSESSO: *(Punto 10 e 11 del quesito)*

PROPRIETA':

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata per averla acquistata dall' _____ in data 31.12.1998, giusto atto notaio Simoncini rep. 9662, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone in data 28.01.1999 al n°1455 R.G. e n° 1181 R.P.

POSSESSO:

Alla data attuale l'unità immobiliare ad uso salone di parrucchieria, è locata al sig.

_____ dal 21.01.2011 al 20.01.2017, canone di locazione annuale di €. 7.800,00.=, giusto contratto di locazione non abitativa redatto in data 17.07.2010, reg. a Pordenone in data 05.08.2010 al n°6332-vol.3, versamento imp. registro in data 29.07.2010.

Per quanto riguarda il canone di locazione, si ritiene che lo stesso sia congruo.

C3.-CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: *(Punto 4 del quesito)*

La descrizione degli immobili e relativi subalterni, è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

C4.-DESCRIZIONE BENI IMMOBILI: *(Punto 3 del quesito)*

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione è costituito da una unità immobiliare adibita a salone di parrucchieria situata al piano terra del complesso edilizio denominato "Corte de Casagrande", (ex

"Consorzio Bozzoli"), con accesso principale su via L. Nono, l'unità immobiliare sul retro si affaccia su corte interna.

La corte è censita al sub.94 come bene comune non censibile ad uso esclusivo del sub.23 che ha dato origine ai sub.103, (u.i. in oggetto) e sub.104.

All'unità immobiliare compete la quota millesimale sulle parti comuni di 17,41/1000.

Il complesso edilizio a destinazione residenziale-commerciale-direzionale, è posto su via G. Garibaldi e su via L. Nono, con corte interna sulla quale si affacciano le u.i., insiste su terreno di pertinenza ubicato nel centro storico della città di Sacile servito da adeguata viabilità e reti infrastrutturali.

Il complesso edilizio, di forma irregolare, è elevato su vari piani fuori terra e comprende n° 21 u.i. ad uso abitazione ed uffici, n° 15 u.i. ad uso commerciale, n°39 garages e magazzini; il corpo di fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è elevato su n°3 piani fuori terra e piano scantinato.

Il complesso immobiliare per quanto potuto accertare è costruito con strutture portanti in telai di pilastri e setti di c.a., murature esistenti in parte recuperate e rinforzate in seguito ai lavori di ristrutturazione del complesso, solai di piano parte in laterocemento e parte in legno, tetto in legno e manto di copertura in coppi; grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in rame, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto; lo scarico delle acque fognarie avviene mediante

tubazioni in pvc, vasche di raccolta e pozzetti ed immissione nella fognatura comunale.

Il condominio è dotato di impianto di ascensore per il collegamento dei piani dell'edificio, impianto citofonico e antenna TV centralizzata.

Unità immobiliare ad uso salone di parrucchiera:

L'unità immobiliare è situata al piano terra del complesso "Corte de Casagrande", ha superficie coperta di circa mq. 60,69, volume misurato vuoto per pieno di circa mc. 200,000.

L'unità immobiliare, con accesso dalla strada via L. Nono, è costituita da un unico vano con bagno e locale ad uso alloggio caldaia e impianti.

I serramenti di finestre e porte esterne sono in alluminio anodizzato con vetro termophan, porte interne in legno tamburate; il solaio è in legno con travi a vista della sezione di cm. 18x18.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro, completo di quadro generale con interruttore differenziale magnetotermico.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a gas metano con caldaia murale "Cosmogas" mod. BMS1020, matr. n°98100046, a camera stagna, potenzialità Kw. 20, per riscaldamento e produzione di acqua calda; impianto combinato di raffrescamento e riscaldamento Aermec serie cdx con raffreddamento ad acqua, chiller posto nel piano scantinato al servizio di varie unità immobiliari, completo di canalizzazioni per l'immissione dell'aria trattata.

La rifiniture interne dell'unità immobiliare, di buona qualità, sono le seguenti.

Locale principale: dimensioni interne di cm. 1042x400+188x140+134x167, altezza cm. 299, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, pareti interne intonacate e tinteggiate.

Bagno: posto alla quota di +18 cm., costituito dall'antibagno dotato di lavabo delle dimensioni interne di cm. 85x154 e dal bagno dotato di vaso e bidet delle dimensioni interne di cm. 154x138, altezza netta di cm.281, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.10x10, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. 10x10 dell'altezza di cm.180, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Locale ad uso alloggio impianti: delle dimensioni interne di cm. 130x180, altezza netta di cm.281, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.30x30, pareti interne in cartongesso, soffitto intonacato e tinteggiato.

L'area scoperta, bene comune non censibile, è delimitata da muratura su quattro lati ed ha pavimento in piastrelle di graniglia da cm.30x30.

C5.-SPESE CONDOMINIALI:

Alla data attuale, in base al rendiconto delle spese condominiali, risulta da versare l'importo di €. 1.350,36= relativo alla sola conduzione dell'u.i.; le spese condominiali relative alla proprietà sono state versate, come da dichiarazione dell'amministratore del condominio geom. allegata alla presente.

C6.-REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DESTINAZIONE

URBANISTICA: (Punti 6 e 7 del quesito)

Il complesso "Corte de Casagrande", (ex Consorzio Bozzoli), nel quale sono ubicate le unità immobiliari in oggetto è stato ristrutturato

negli anni 1994-95, giusta concessione edilizia n°4/93 del 11/01/1993.

In data 14/06/1994 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria e completamento opere n°99/94.

In data 28/11/1995 è stata rilasciata la concessione edilizia a variante n° 194/95, relativa ai lavori di modifica di alcuni garages, modifiche negozi, tramezze interne, modifiche forometrie prospetti, ecc.

In data 09/06/1998 è stata rilasciata dal Comune di Sacile l'autorizzazione per i lavori di realizzazione opere interne nel negozio oggetto dell'esecuzione, giusto prot. n°13649 del 09/06/1998.

I lavori di realizzazione del complesso sono iniziati in data 15.06.1994 ed ultimati in data 07.12.1995.

In data 07.12.1975 è stato effettuato il collaudo statico con deposito presso la Direzione dei Lavori Pubblici di Pordenone al n°13488 di archivio.

In data 09.11.1998 è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità con decorrenza 05.11.1998, pratica n°98/060, prot. n°25878 del Comune di Sacile, relativa all'unità immobiliare in oggetto.

Difformità edilizia:

Rispetto al progetto approvato, all'interno dell'unità immobiliare è stato realizzato un locale ad uso alloggio caldaia e impianti, con pareti in cartongesso, sanabile mediante presentazione di comunicazione al Comune.

Difformità catastale:

Relativamente alla scheda catastale del 19/10/1998 dovrà essere presentata denuncia di variazione presso il Catasto Urbano con l'inserimento del locale ad uso alloggio caldaia e impianti. Spese tecniche preventivate in €. 400,00.=

Destinazione urbanistica:

In base a quanto previsto dal P.R.G.C. del Comune di Sacile, il terreno sul quale insiste il complesso condominiale ricade in:

-“ZONA A – CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO (art.5); E NORME SPECIFICHE PER GLI AMBITI SOTTOPOSTI ALLA EX D.LGS.42/2004 (art.46).

La zona comprende la parte del territorio comunale interessata da agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e paesaggistico che costituiscono il centro storico del Capoluogo.

Il centro storico è disciplinato da un piano particolareggiato avente valenza di Piano Attuativo Comunale, ai sensi dell'art.25 della L.R. 5/2007 e di Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 18/86.

La destinazione d'uso è di residenza, servizi, attività alberghiere, direzionali, commerciali, ecc., con indice urbanistico di f.f. max 2,00mc./mq.

Le norme di cui all'art.46 si applicano a tutte le zone ricadenti all'interno delle fasce di rispetto previste e tutelate dalla vigente legislazione in materia paesaggistica; gli ambiti soggetti a tutela paesaggistica riguardano le due componenti naturalistiche presenti sul territorio comunale: i fiumi e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di

cui al testo unico approvato con R.D. n°1775/33 e l'ambito di riferimento del fiume Livenza.

Oltre a quanto suddetto, devono essere osservate le norme di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sacile ed allegato alla presente.

C7.-PROVVEDIMENTI SANZIONATORI (Punto 19 del quesito)

Per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del 2° comma dell'art.41 Legge 17/08/42 n°1150, modificato dall'art.13 della Legge n° 06.08.1967 n°765 e dai commi 9 e 11 dell'art.15 della Legge n°28.01.1977-n°10, il Comune di Sacile non ha rilasciato alcun certificato inerente. Si allega domanda presentata presso il Comune.

C8.-CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI (Punto 18 del quesito)

Presso il Comune risultano depositati i certificati di conformità relativi agli impianti elettrici – luce - f.m. – videocitofono - antenna tv - messa a terra generale; installazione corpi illuminanti e posa frutti, certificato di prevenzione incendi.

C9.-ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Punto 17)

Non è presente l'attestato di certificazione energetica.

4.-STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI (Punto 16 del quesito)

Il sig. _____ risulta coniugato con la sig.ra _____

_____ in regime patrimoniale di separazione dei beni, giusto atto notaio Jus del 13.05.1993, come da estratto dell'atto di matrimonio allegato alla presente.

5.-VINCOLI: (Punto 12 del quesito)

I beni immobili oggetto dell'esecuzione non sono soggetti a vincoli di interesse storico, artistico, tali da compromettere la loro vendita.

6.-PIGNORAMENTO PRO QUOTA *(Punto 9 del quesito)*

I beni immobili posti nel condominio "Zancanaro" e nel condominio "Oriente 2" sono pignorati per la quota rispettivamente di 1/6 e di 1/3; l'unità immobiliare posta nel complesso "Corte de Casagrande" è pignorata per la quota di 1/1.

Tutte le unità immobiliari non sono divisibili.

7.-VENDITA IN LOTTI: *(Punto 8 del quesito)*

Ai fini della vendita, considerata la composizione dei beni immobili in oggetto, si ritiene che gli stessi possano essere venduti in tre lotti.

8.-VALUTAZIONE: *(Punto 15 del quesito)*

Tenuto conto di tutti i fattori inerenti la stima ed in particolare dell'ubicazione, delle caratteristiche, conservazione e stato attuale delle unità immobiliari, dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare, delle spese tecniche relative alle pratiche da sanare, della situazione attuale del mercato immobiliare, in base a valori e medie che si ottengono in comune commercio per beni consimili, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, i beni immobili in oggetto si valutano come sotto indicato.

LOTTO N° 1

Appartamento ad uso abitazione con annesso ripostiglio-cantina situati nel Condominio "Zancanaro" con quota di comproprietà sulle parti comuni pari a 55/1000.

CONSISTENZA:

-appartamento: mq.	113,92 x coeff. 1,00=	mq.	113,92.=
-ripost.-cantina: mq.	11,55 x coeff. 0,30=	mq.	3,47.=
-terrazze:	mq. 6,49 x coeff. 0,30=	<u>mq.</u>	<u>1,95.=</u>

Sommano	mq.	119,34.=
---------	-----	----------

VALUTAZIONE:

-mq. 119,34 x €/mq. 1.200,00=	€.	143.208,00.=
-------------------------------	----	--------------

-Detrazione forfettaria del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.:	€.	28.641,60.=
--	----	-------------

VALORE TOTALE ARROTONDATO:	€.	114.566,40.=
-----------------------------------	----	---------------------

QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

PARI A 1/6 :	€.	19.094,40=
---------------------	----	-------------------

ARROTONDATA A:	€.	19.000,00=
-----------------------	----	-------------------

(diconsi euro diciannovemila/00)

LOTTO N° 2

Appartamento ad uso abitazione con annesso ripostiglio-cantina e garage situati nel Condominio "Oriente 2" con quota di comproprietà sulle parti comuni pari a 23,08/1000.

CONSISTENZA:

-appartamento: mq. 102,14 x coeff. 1,00=	mq.	102,14.=
--	-----	----------

-ripost.-cantina: mq. 11,88 x coeff. 0,30=	mq.	3,56.=
--	-----	--------

-garage: mq. 16,51 x coeff. 0,50=	mq.	8,26.=
-----------------------------------	-----	--------

-terrazze: mq. 10,65 x coeff. 0,30=	<u>mq.</u>	<u>3,20.=</u>
-------------------------------------	------------	---------------

Sommano	mq.	117,16.=
---------	-----	----------

VALUTAZIONE:

-mq. 117,16 x €/mq. 1.400,00=	€.	164.024,00.=
-------------------------------	----	--------------

-Detrazione forfettaria del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.:	€.	32.804,80.=
--	----	-------------

VALORE TOTALE:	€.	131.219,20.=
-----------------------	----	---------------------

QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

PARI A 1/3 : €. 43.739,73.=

ARROTONDATA A: €. 43.800,00.=

(diconsi euro quarantatremilaottocento/00)

LOTTO N° 3

Unità immobiliare ad uso negozio situata nel Complesso "Corte de Casagrande" con quota di comproprietà sulle parti comuni pari a 17,41/1000.

CONSISTENZA:

-unità immobiliare: mq. 60,69 x coeff. 1,00= mq. 60,69.=

VALUTAZIONE:

-mq. 60,69 x €/mq. 3.000,00= €. 182.070,00.=

-Detrazione forfettaria del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia

per vizi, ecc.: €. 36.414,00.=

VALORE TOTALE: €. 145.656,00.=

ARROTONDATO A: €. 145.700,00.=

QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATA

PARI A 1/1 : €. 145.700,00.=

(diconsi euro centoquarantacinquemilasettecento/00)

9.-FORMALITA', ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI: *(Punto 2 del quesito)*

Sui beni immobili in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità:

-Nominativo:

-Nominativo:

1) Trascrizione a favore del 01/09/2009-Reg.P.8287-R.Gen.12563

Titolo: Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione – uff. del registro in data rep.

Beni immobili:

A) Comune di Sacile – Catasto Fabbricati fg.14 mapp. 499 sub. 3.

B) Comune di Sacile – Catasto Fabbricati fg.14 mapp. 125 sub. 18-51-100.

A favore: A) per 5/6; per 1/6.

B) per 1/3; per 1/3;

– per 1/3.

Contro:

2) Trascrizione a favore del 28/01/1999–Reg.P.1181-R.Gen.1455

Titolo: Atto di compravendita del 31.12.1998, notaio Simoncini - rep. n° 9662.

Beni immobili: Comune di Sacile – Catasto Fabbricati fg.14 mapp. 148 sub. 103.

A favore: per 1/1.

Contro: per 1/1.

3) Iscrizione contro del 08/05/2009–Reg.P. 1186–R.Gen. 6461

Titolo: Atto Giudiziario del 04.05.2009 – Tribunale di Vicenza – rep. n° 3666/2009. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per l'importo di €. 257.424,44= ed importo totale comprensivo di interessi di €. 300.000,00.

Beni immobili: Comune di Sacile – Catasto Fabbricati fg.14 mapp. 148 sub. 103; fg.14 mapp.125 sub.18, sub.51, sub.100; fg.14 mapp.499 sub.3.

A favore: Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a.

Contro: per la quota di 1/1 relativamente ai beni fg.14 mapp.148 sub.103.

per la quota di 1/3 relativamente ai beni fg.14 mapp.125 sub.18-51-100 e per la quota di 1/6 relativamente ai beni fg.14 mapp. 499 sub. 3:

4) Iscrizione contro del 14/05/2009--Reg.P. 1243--R.Gen. 6729

Titolo: Atto Giudiziario del 09.05.2009 – Tribunale di Pordenone – rep. n° 939/2009. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Beni immobili: Comune di Sacile – Catasto Fabbricati fg.14 mapp. 148 mapp.125 sub.18, sub.51, sub.100; fg.14 mapp.499 sub.3.

A favore: Cassa di Risparmio del Friuli V.Giulia s.p.a.

Contro: per la quota di 1/3 relativamente ai beni fg.14 mapp.125 sub.18-51-100 e per la quota di 1/6 relativamente ai beni fg.14 mapp. 499 sub. 3:

5) Iscrizione contro del 13/11/2009--Reg.P. 3325--R.Gen. 16662

Titolo: Atto Giudiziario del 09.11.2009 – Tribunale di Treviso – sez. distaccata di Montebelluna – rep. n° 1687/2009. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Beni immobili: Comune di Sacile – Catasto Fabbricati fg.14 mapp. 148 mapp.125 sub.18, sub.51, sub.100; fg.14 mapp.499 sub.3.

A favore:

Contro: per la quota di 1/3 relativamente ai beni fg.14 mapp.125 sub.18-51-100 e per la quota di 1/6 relativamente ai beni fg.14 mapp. 499 sub. 3:

6) Trascrizione contro del 29/07/2011--Reg.P. 7940--R.Gen. 11576

Titolo: Atto Giudiziario del 20.07.2011 – Tribunale di Pordenone. Atto esecutivo pignoramento immobili.

Beni immobili: Comune di Sacile – Catasto Fabbricati fg.14 mapp. 148 sub. 103; fg.14 mapp.125 sub.18, sub.51, sub.100; fg.14 mapp.499 sub.3.

A favore: Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a.

Contro: per la quota di 1/1 relativamente ai beni fg.14 mapp.148 sub.103.

per la quota di 1/3 relativamente ai beni fg.14 mapp.125 sub.18-51-100 e per la quota di 1/6 relativamente ai beni fg.14 mapp. 499 sub. 3.

Tanto lo scrivente comunica in evasione all'incarico ricevuto.

Si allegano alla presente:

- allegato "A":documentazione relativa ai beni immobili.
- CD perizia.

Spilimbergo, 16/08/2012.

CONDOMINIO "ZANCANARO"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1-2: Fabbricato condominiale lato Sud-Ovest e Nord-Ovest.



Data presentazione: 19/10/1998 - Data: 13/06/2012 - n. PN0122915 - Richiedente FILIPUZZI

MODULARIO
A77R 497



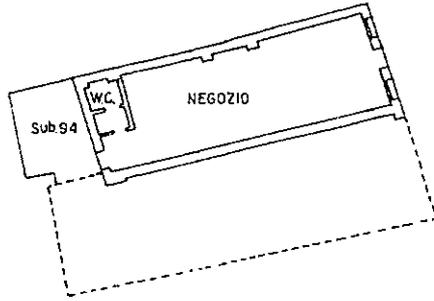
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM

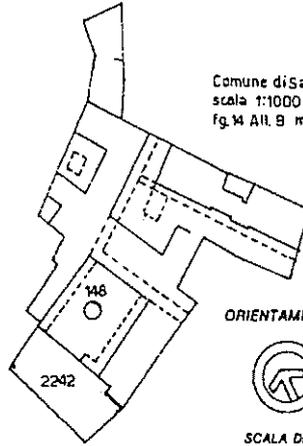
LIRE
200

Planimetria di u.t.u. in Comune di SACILE via Luigi Nono civ.

Cambio del Fabbricato - Situazione al 13/06/2012 - Comune di SACILE (11657) - Foglio 14 Particella 148 - Subalterno 103



PIANO TERRA h=mt. 300



Comune di Sacile
scala 1:1000
fig. 14 Alt. 9 mt. 1

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ulteriori osservazioni <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>L. Arch. GARGAN Maria Grazia</u> <small>(Firma, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: <u>19/10/1998</u> - Data: <u>13/06/2012</u> ex art. 17 del D.Lgs. n. 148 Tot. schede: <u>1</u> - Formato di app.: <u>A4 (210x297)</u> - Foglio di <u>PRODECA ONE</u> n. <u>38</u> n. <u>148</u> sub <u>103</u>		



N. 11/24

MUNICIPIO DI SACILE

Licenza per l'esecuzione di lavori

IL SINDACO

Vista l'istanza presentata a norma dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e
 dell'art. 9 del vigente Regolamento comunale di edilizia, in data 25.3.1950
 del Sig. [redacted] residente in Sacile
 Via [redacted] N. [redacted]
 controllata di progetto a firma [redacted] ingg. Camillo Gualcozzi
 domanda di Elicidio in duplice copia
 redatta da:

Visto che l'assuttore dei lavori è [redacted] 12.2.1950
 Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in data

RI L A S C I A

al Sig. [redacted] costruzione di un
 licenza all'eseguire i lavori di cui alla citata istanza e precisamente:
 condominio uso abitazione e negozi in Viale Economico al terreno dis-
 tinto in catasto al P. 12/30, 499.4

e ciò in conformità del progetto presentato, salvo le particolari prescrizioni poste in calce, ed
 alle seguenti condizioni che dovrà esattamente osservare e far osservare dai suoi dipendenti
 ed agenti causa.

F - CONDIZIONI GENERALI

1. - La presente licenza è rilasciata faccenda salvo i diritti e gli interessi dei terzi, verso
 i quali il concessionario assume ogni responsabilità rimanendo inoltre obbligato a tenere indenne

e sollevato il Comune da ogni azione, molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo e per qualsiasi ragione, essere cagionato dal nulla osta stesso.

2. - Le variazioni, qualunque ne sia la natura ed importanza, che il Comune introduca, per qualsiasi motivo, nelle strade o nelle piazze e lo spostamento e la soppressione delle medesime, non daranno mai diritto al richiedente di pretendere alcuna indennità per pregiudizi, incomodi o deprezzamenti arrecati agli edifici od alle adiacenze e dipendenze di questi. Gli sporti degli edifici sia fissi, come ad esempio balconi, sia mobili come persiane, chiudende o simili, protendentesi nel sopravvico stradale, si intendano sempre concessi in via precaria, ed il Comune avrà in ogni tempo diritto che vengano tolti senza bisogno di ricorrere all'Autorità Giudiziaria, a seguito di semplice intenzione del Sindaco al proprietario, il quale avrà anche l'obbligo di sistemare decorosamente la facciata. In caso di disobbedienza si farà luogo alla esecuzione d'ufficio, senza pregiudizio del procedimento contravvenzionale.

3. - Il concessionario dovrà avvertire l'Ufficio Tecnico comunale del giorno in cui si inizieranno i lavori e della loro sospensione e ripresa. Un incaricato dell'Ufficio stesso avrà sempre libero accesso sui lavori sia per controllare che vengano osservate le condizioni tutte della presente licenza, sia per dare quelle disposizioni che l'Ufficio crederà del caso.

4. - Si intendono qui richiamate e dovranno essere rigorosamente osservate tutte le condizioni e prescrizioni delle leggi e dei regolamenti generali e speciali in materia di igiene, di edilizia e di polizia stradale vigenti e che possono essere nelle materie stesse emanati in avvenire per guisa che dal silenzio del presente nulla osta non potrà mai argomentarsi alcuna tacita deroga alle medesime, per quanto tale deroga fosse o esplicitamente o implicitamente fatta presente nella denuncia dell'interessato o negli allegati alla stessa. I contravvertori saranno puniti a norma di tali leggi e regolamenti e saranno inoltre obbligati ad uniformarsi, nel termine che verrà loro prefisso dal Comune, alle suddette disposizioni e prescrizioni. Si fa espressa dichiarazione che qualunque siano le indicazioni dei disegni, non potrà essere fatta alcuna occupazione permanente del suolo stradale, se non esplicitamente autorizzata dall'Amministrazione.

5. - I lavori e le opere oggetto della licenza dovranno essere eseguiti regolarmente ed ininterrottamente, ed ultimati nel termine prefisso nelle condizioni speciali.

II° - CONDIZIONI SPECIALI

6. - I lavori dovranno essere ultimati entro due mesi dalla data della presente.

7. - I ponti di servizio e gli steccati eventualmente occorrenti, dovranno essere costruiti e difesi in modo da garantire in ogni caso l'incolumità delle persone osservando le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di P. U.

La loro massima sporgenza sulla pubblica via non potrà essere superiore a m. ; però essa non potrà superare di cm. la larghezza del marciapiede stradale dove detta larghezza non consente la sporgenza stabilita come sopra.

Ad opera finita, con la rimozione dei ponti o degli steccati, verrà perfettamente ripri-

strata e pulita la zona occupata a cura e spese del richiedente, e qualora il piano stradale fosse stato eventualmente manomesso il suo ripristino sarà fatto dall'Amministrazione comunale a spese del richiedente stesso, il quale sarà obbligato a rimborsare la spesa.

L'occupazione del suolo si intende precaria e revocabile in qualsiasi tempo a richiesta dell'Autorità Municipale, con semplice avviso, senza che il richiedente possa pretendere alcun compenso od indennizzo per danni, sospensioni ecc.

8. La presente licenza è rilasciata senza pregiudizio delle sanzioni per l'inosservanza delle norme di legge nelle costruzioni circa la statica, intendendosi al riguardo esclusivamente responsabili il proprietario, il progettista, il direttore e l'esecutore delle opere.

III - PRESCRIZIONI SPECIALI POSTE DALL'UFFICIO

O DALLA COMMISSIONE EDILIZIA

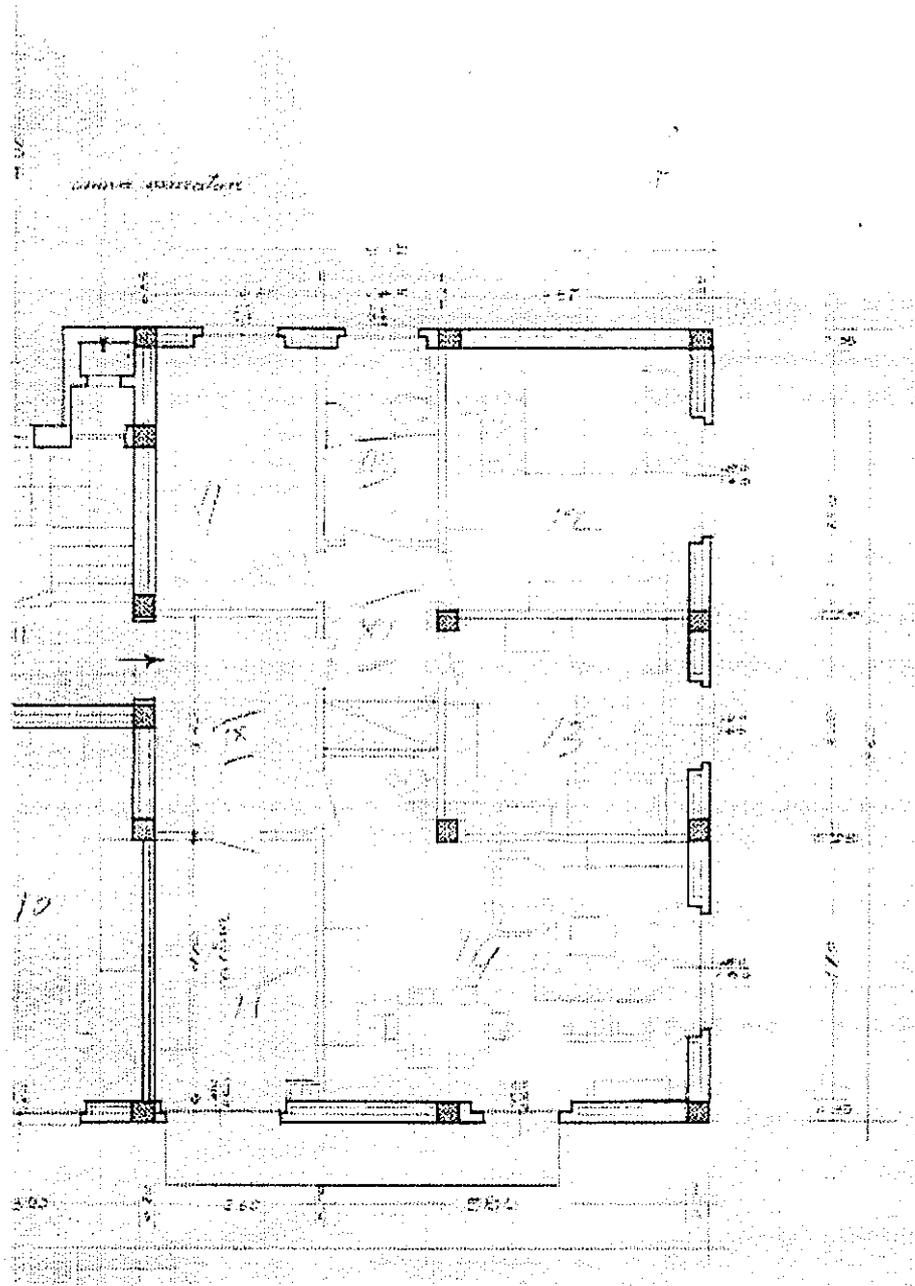
La Commissione, esaminato l'elaborato presentato, esprime parere favorevole con che il fabbricato sia costruito alla distanza minima di ml. 7.85- dal bordo del marciapiede del Viale Beniamino (cioè avanzato, rispetto al corpo più sporgente del [redacted], di ml. 1.25-)
 Con riferimento al 7.3 delle condizioni speciali si rammenta che: appena eseguito il tracciamento dell'opera secondo le distanze e lo orientamento stabiliti nella presente licenza, prima di dare inizio ai lavori, l'interessato o chi per esso, dovrà richiedere il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale per i controlli di competenza dell'Ufficio stesso.-

Sarile, 15.4.1960



IL SINDACO
 [redacted]

Per accettazione delle condizioni sopraindicato.
 [redacted]





Pratica N. _____

COMUNE DI SACILE

PROVINCIA DI UDINE

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista Distanza del Sig. _____
 tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità del proprio fabbricato, n° Condominio V. lo Zancanaro
 costruito su area nuova sito in Via lo Zancanaro n° _____
 Mapp. N. 499/A composto di N. 65 vani utili e N. 65 vani accessori

I cui lavori sono stati iniziati il 16.4.1960 ed ultimati il 6.9.1961
 Vista la bolletta dell'Ufficio del Registro attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
 Visti i verbali di ispezione dell'Ufficiente Sanitario e del Tecnico Comunale in data 7.9.1961
 e dei delegati, dai quali risulta che il fabbricato è stato costruito in conformità al
 progetto approvato in data 14.2.1960 ai sensi dell'art. 223 del T. U. Legge Sanitaria
 21 luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme emanate dal Regolamento Comunale di Edilizia;
 Visti gli articoli 223 e 225 del T. U. della Legge Sanitaria sopracitata;

AUTORIZZA

l'abitabilità del fabbricato sopra descritto a tutti gli effetti di legge, con decorrenza dal
 1 ottobre 1961

Data Revisione Attribuzione, il 30.12.1961

P. IL SINDACO



P.O.C. IL SEGRETARIO COMUNALE

Il Sindaco e il Segretario
 Il Comune, il Provveditore, il Prefetto e il Sindaco
 Il Notaio e il Conservatore



Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali

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

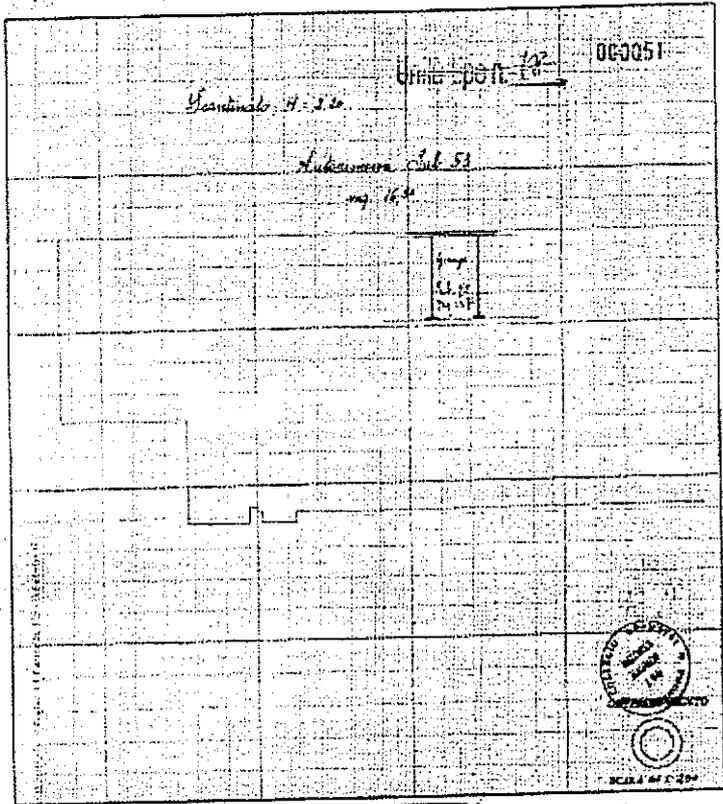
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN OPERAZIONE DAL 1° GENNAIO 1975

Comune di Scudi Via di S. Niccolò

Distretto [redacted]

Allegato alla cartografia pre-catastrale [redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 07/31

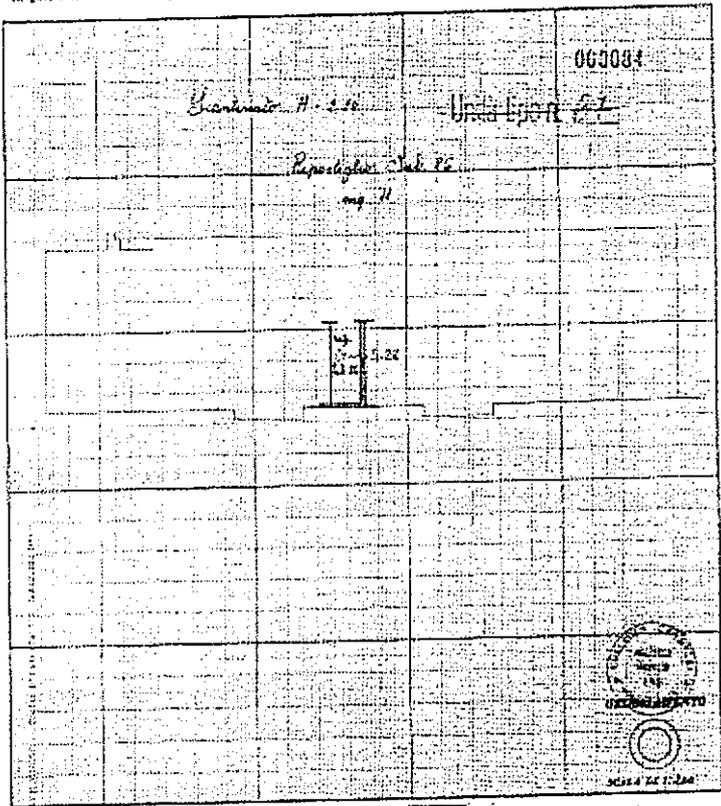
Disegnato da [signature]
 Verificato da [signature]
 In nome del Alto del Catasto
 della Provincia di Teramo
 del 07.1.1975
 Firmato [signature]

No. 8 (Venti Centesimi Ediz. Ediz. Ediz.)


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
LA CARTA CATASTRALE È ADIBILE PER 5 ANNI

Foglio n. del Comune di Giusti Via A. G. S. S. S.
 Fraz.
 Allegato alla Dichiarazione presentata il

Linea 15



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Foglio n.
 Fraz.
 Comune di
 Data
 Firma

15 OTT 1975

Del procedimento di cui al n. 1064/1975 - Direzione Provinciale del Catasto di Giusti
 Tribunale di Giusti - 1064/1975 - 1064/1975