
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Società Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **41/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
25-02-2015

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Bortolus**
Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H
Partita IVA: 00382750933
Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo
Telefono: 0434647394
Fax: 0434424654
Email: angelo.bortolus@libero.it
Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

Beni in Maniago (Pordenone)
Via Roma

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Maniago (Pordenone), Via Roma

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

**foglio 20, particella 735, subalterno 3, indirizzo Via Roma, piano 1-2-s1,
categoria A/2, classe 4, consistenza 5.5 vani, rendita € 659.32**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il locale destinato a vano ascensore è stato inglobato nel sub. 3, trasformandolo in ripostiglio con accesso tramite una porta dal disimpegno, sia al piano primo che al piano secondo.

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:Docfa

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLUS, nato in Canada il 19.11.1961 ed residente in Azzano Decimo Piazza Libertà 66/7, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezzo di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 22 ottobre 2014, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago (PN), sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed

all'epoca delle costruzioni (ALL. 3).

Il giorno 17 novembre 2014 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Maniago, via Roma, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza del sostituto del custode geom. Falomo Andrea, è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici (limitatamente al piano primo essendo l'unità priva della scala d'accesso al piano superiore che è stato desunto dagli elaborati grafici), al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4 e 5).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
sito in Maniago (Pordenone),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Verona contro
derivante da pignoramento
iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2014 ai nn. 1725/1462
Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura dell'acquirente:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di
Verona contro derivante da atto di
mutuo
-Importo ipoteca: € 420.000 - Importo capitale: € 210.000
-rogito Notaio Claudio Volpe in data 06/04/2011
-iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/04/2011 ai nn. 6202/1098

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Porfido Trentino contro
derivante da decreto ingiuntivo

-Importo ipoteca: € 6.777,54 - Importo capitale: € 2.777,54
iscritto/trascritto a Trento in data 18/01/2013 ai nn. 1064/117

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Guardini Pietre srl contro
derivante da decreto ingiuntivo

-Importo ipoteca: € 16.322,19 - Importo capitale: € 16.459,07
-iscritto/trascritto a Verona in data 30/12/2013 ai nn. 17423/2514

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente in quanto ancora da completare le finiture e la parte impiantistica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **04/05/1966 al 13/12/1994** |

n forza di denuncia di successione trascritto a Maniago in data 11/10/1966 ai nn. 21692/19658

Titolare/Proprietario:

dal **13/12/1994 al 10/04/2002**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Guarino Aldo in data 13/12/1994

trascritto a Maniago in data 04/01/1995 ai nn. 134/98

Titolare/Proprietario:

dal **10/04/2002 al 09/09/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Pertegato in data 10/04/2002

trascritto a Pordenone in data 24/04/2002 ai nn. 6972/5042

Titolare/Proprietario:

dal **09/09/2010 al attuale**

proprietario In forza di decreto di trasterimento a rogito Giudice dell'Esecuzioni in data 09/09/2010

trascritto a Pordenone in data 30/09/2010 ai nn. 14704/9758

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Maniago (Pordenone), Via Roma**

Identificativo: 10/142

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di un edificio ad uso misto

Rilascio in data 16/11/2010 al n. di prot. 28834

Dati precedenti relativi ai corpi: A

sito in **Maniago (Pordenone), Via Roma**

Identificativo: 10/142 voltura

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Voltura permesso di costruire prot. 28834 del 16/11/2010
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: L'ascensore presente negli elaborati di progetto autorizzati non è stato realizzato e la nicchia è stata trasformata in un ripostiglio ad uso dell'appartamento.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione : di cui al punto A

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da tre appartamenti indipendenti in fase di esecuzione, posti al piano primo di un complesso edilizio oggetto di opere di ristrutturazione e completamento. I lavori risultano da tempo sospesi e il cantiere è in stato di abbandono.

Gli immobili risultano essere in avanzata fase di completamento, mancanti, della posa delle pavimentazioni della zona giorno e notte, delle posa delle porte interne e dei portoncini d'ingresso agli appartamenti, dell'ultimazione degli impianti termici ed elettrici, della dipintura interna. Le parti comuni, risultano anch'esse nel medesimo stato e mancanti della pavimentazione della scala, dell'androne e corridoio di accesso, nonché della sistemazione dell'area esterna con pavimentazioni e realizzazione dei parcheggi al servizio delle unità immobiliari.

L'accesso al complesso edilizio è da via Roma (foto 1-2) tramite un sottoportico comune ad altre proprietà, l'ingresso alle unità al piano terra avviene tramite la corte esclusiva interna (foto 3-4).

Il fabbricato è situato al centro della città di Maniago.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il corridoio condominiale si accede all'unità immobiliare posta al primo piano. La superficie residenziale lorda complessiva di mq. 104,00 circa e altezza utile di mt 2,50, con una superficie destinata a terrazzo di mq. 14,00 circa. L'appartamento è composto al piano primo da un ingresso (foto 16) che dà accesso alla zona notte composta da una camera matrimoniale (foto 12), un bagno (foto 15), un'altra camera (foto 13) e un ripostiglio (foto 14). Al piano secondo, con accesso dalla scala di futura installazione (foto 17) si accede a un soggiorno-cucina (foto 18) con attiguo una terrazza coperta, un bagno e due ripostigli. Al piano interrato si trova la cantina (foto 19).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 d

- Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **125.70**

Condizioni Generali dell'immobile:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo normali:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Davanzali e solie in marmo;
- Marciapiedi in cemento;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile;
- Impianto elettrico sottotraccia privo dei cavi e degli interruttori;
- L'impianto di riscaldamento è privo della caldaia e dei radiatori;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Primo	sup reale lorda	48,00	1,00	48,00
Piano Secondo	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
Cantina	sup reale lorda	7,70	0,50	3,85
Terrazzo	sup reale lorda	14,00	0,33	4,62
		125,70		112,47

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di tre appartamenti che, per consistenza e caratteristiche tipologiche, risultano comodamente divisibili,

la stima viene indicata tenuto conto di tre lotti, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone/Maniago, Ufficio tecnico di Maniago, Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/15 F.I.M.A.A.,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

parametri riferiti ad immobili abitabili:

min. € 1.600,00 / max € 1.750,00 (F.I.M.A.A.)

min. € 800,00 / max € 1.050,00 (O.I.A.T.)

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento + cantina	112,47	125,70	129.340,50	129.340,50
				129.340,50	129.340,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 32.335,13

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

€ 0,00

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

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **97.005,38**

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

€ **0,00**

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

€ **0,00**

Lotto: 002

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

sito in Maniago (Pordenone), Via Roma

Quota e tipologia del diritto
100/100 d

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

**foglio 20, particella 735, subalterno 4, indirizzo Via Roma, piano 1-S1,
categoria A/2, classe 4, consistenza 3.5 vani, rendita € € 415.75**

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Premessa:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLUS, nato in Canada il 19.11.1961 ed residente in Azzano Decimo Piazza Libertà 66/7, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezzo di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 22 ottobre 2014, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago (PN), sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (ALL. 3).

Il giorno 17 novembre 2014 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Maniago, via Roma, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza del sostituto del custode geom. Falomo Andrea, è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4 e 5).

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B

sito in Maniago (Pordenone),

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Verona contro l
derivante da pignoramento
- iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2014 ai nn. 1725/1462

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese dell'acquirente:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Verona contro
derivante da atto di mutuo
- Importo ipoteca: € 420.000 - Importo capitale: € 210.000
- rogito Notaio Claudio Volpe in data 06/04/2011
- iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/04/2011 ai nn. 6202/1098

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Porfido Trentino contro
derivante da decreto ingiuntivo -
- Importo ipoteca: € 6.777,54 - Importo capitale: € 2.777,54
- iscritto/trascritto a Trento in data 18/01/2013 ai nn. 1064/117

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Guardini Pietre srl contro
derivante da decreto ingiuntivo -
- Importo ipoteca: € 16.322,19 - Importo capitale: € 16.459,07
- iscritto/trascritto a Verona in data 30/12/2013 ai nn. 17423/2514

Dati precedenti relativi ai corpi: B

12.2.2 Pignoramenti: Nessuna.

12.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Note indice di prestazione energetica: Non presente in quanto ancora da completare le finiture e la parte impiantistica

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **04/05/1966 al 13/12/1994**

In forza di denuncia di successione

trascritto a Maniago in data 11/10/1966 ai nn. 21692/19658

Titolare/Proprietario:

dal **13/12/1994 al 10/04/2002**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Guarino Aldo in data

13/12/1994

trascritto a Maniago in data 04/01/1995 ai nn. 134/98

Titolare/Proprietario:

dal **10/04/2002 al 09/09/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Pertegato in data

10/04/2002

trascritto a Pordenone in data 24/04/2002 ai nn. 6972/5042

Titolare/Proprietario:

dal **09/09/2010 al attuale**

proprietario In forza di decreto di trasferimento a rogito Giudice dell'Esecuzioni

in data 09/09/2010

trascritto a Pordenone in data 30/09/2010 ai nn. 14704/9758

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Maniago (Pordenone), Via Roma**

Identificativo: 10/142

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di un edificio ad uso misto

Rilascio in data 16/11/2010 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

sito in **Maniago (Pordenone), Via Roma**

Identificativo: 10/142 voltura

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Voltura permesso di costruire prot. 28834 del 16/11/2010

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

15.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

<p>Descrizione : di cui al punto B</p>
--

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da tre appartamenti indipendenti in fase di esecuzione, posti al piano primo di un complesso edilizio oggetto di opere di ristrutturazione e completamento. I lavori risultano da tempo sospesi e il cantiere è in stato di abbandono.

Gli immobili risultano essere in avanzata fase di completamento, mancanti, della posa delle pavimentazioni della zona giorno e notte, delle posa delle porte interne e dei portoncini d'ingresso agli appartamenti, dell'ultimazione degli impianti termici ed elettrici, della dipintura interna. Le parti comuni, risultano anch'esse nel medesimo stato e mancanti della pavimentazione della scala, dell'androne e corridoio di accesso, nonché della sistemazione dell'area esterna con pavimentazioni e realizzazione dei parcheggi al servizio delle unità immobiliari.

L'accesso al complesso edilizio è da via Roma (foto 1-2) tramite un sottoportico comune ad altre proprietà, l'ingresso alle unità al piano terra avviene tramite la corte esclusiva interna (foto 3-4).

Il fabbricato è situato al centro della città di Maniago.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il corridoio condominiale si accede all'unità immobiliare posta al primo piano. La superficie residenziale lorda complessiva di mq. 58,00 circa e altezza utile di mt 2.50. L'appartamento è composto da un soggiorno-cucina (foto 5), un bagno (foto 6). Al piano interrato si trova la cantina (foto 11).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **61.60**

Condizioni Generali dell'immobile:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo normali:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solai di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Davanzali e solie in marmo;
- Marciapiedi in cemento;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile;
- Impianto elettrico sottotraccia privo dei cavi e degli interruttori;
- L'impianto di riscaldamento è privo della caldaia e dei radiatori;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Primo	sup reale lorda	58,00	1,00	58,00
Cantina	sup reale lorda	3,60	0,50	1,80
		61,60		59,80

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di tre appartamenti che, per consistenza e caratteristiche tipologiche, risultano comodamente divisibili, la stima viene indicata tenuto conto di tre lotti, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone/Maniago, Ufficio tecnico di Maniago,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/15
F.I.M.A.A.,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

parametri riferiti ad immobili abitabili:

min. € 1.600,00 / max € 1.750,00 (F.I.M.A.A.)

min. € 800,00 / max € 1.050,00 (O.I.A.T.)

16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Appartamento+cantina	59,80	61,60	68.770,00	68.770,00
				68.770,00	68.770,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 17.192,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.577,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 003**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: C.

sito in Maniago (Pordenone), Via Roma

Quota e tipologia del diritto

100/100 d

Piena proprietàIdentificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 20, particella 735, subalterno 13, indirizzo Via Roma, piano 1-2-S1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 712.71

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Premessa:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLUS, nato in Canada il 19.11.1961 ed residente in Azzano Decimo Piazza Libertà 66/7, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezzo di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni

pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 22 ottobre 2014, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago (PN), sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (ALL. 3).

Il giorno 17 novembre 2014 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Maniago, via Roma, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza del sostituto del custode geom. Falomo Andrea, è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici (limitatamente al piano primo essendo l'unità priva della scala d'accesso al piano superiore che è stato desunto dagli elaborati grafici), al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4 e 5).

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C
sito in Maniago (Pordenone),
Liberò

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Verona contro
derivante da pignoramento

-iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2014 ai nn. 1725/1462

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese dell'acquirente:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di
Verona contrc derivante da atto di
mutuo

-Importo ipoteca: € 420.000 - Importo capitale: € 210.000

-rogito Notaio Claudio Volpe in data 06/04/2011

-iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/04/2011 ai nn. 6202/1098

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Porfido Trentino contro
derivante da decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: € 6.777,54 - Importo capitale: € 2.777,54

- iscritto/trascritto a Trento in data 18/01/2013 ai nn. 1064/117

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Guardini Pietre srl contro
derivante da decreto ingiuntivo

- Importo ipoteca: € 16.322,19 - Importo capitale: € 16.459,07

iscritto/trascritto a Verona in data 30/12/2013 ai nn. 17423/2514

Dati precedenti relativi ai corpi: C

20.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

20.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente in quanto ancora da
completare le finiture e la parte impiantistica

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **04/05/1966 al 13/12/1994** In forza di denuncia di successione
trascritto a Maniago in data 11/10/1966 ai nn. 21692/19658

Titolare/Proprietario:

dal **13/12/1994 al 10/04/2002**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Guarino Aldo in data
13/12/1994

trascritto a Maniago in data 04/01/1995 ai nn. 134/98

Titolare/Proprietario:

dal **10/04/2002 al 09/09/2010**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Pertegato in data
10/04/2002

trascritto a Pordenone in data 24/04/2002 ai nn. 6972/5042

Titolare/Proprietario:

dal **09/09/2010 al attuale**

proprietario

In forza di decreto di trasferimento a rogito Giudice dell'Esecuzioni in data
09/09/2010

trascritto a Pordenone in data 30/09/2010 ai nn. 14704/9758

Dati precedenti relativi ai corpi: C

23. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Maniago (Pordenone), Via Roma**

Identificativo: 10/142

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di un edificio ad uso misto

Rilascio in data 16/11/2010

Dati precedenti relativi ai corpi: C

sito in **Maniago (Pordenone), Via Roma**

Identificativo: 10/142 voltura

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Voltura permesso di costruire prot. 28834 del 16/11/2010

Dati precedenti relativi ai corpi: C

23.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

23.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione : di cui al punto **C**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da tre appartamenti indipendenti in fase di esecuzione, posti al piano primo di un complesso edilizio oggetto di opere di ristrutturazione e completamento. I lavori risultano da tempo sospesi e il cantiere è in stato di abbandono.

Gli immobili risultano essere in avanzata fase di completamento, mancanti, della posa delle pavimentazioni della zona giorno e notte, delle posa delle porte interne e dei portoncini d'ingresso agli appartamenti, dell'ultimazione degli impianti termici ed elettrici, della dipintura interna. Le parti comuni, risultano anch'esse nel medesimo stato e mancanti della pavimentazione della scala, dell'androne e corridoio di accesso, nonché della sistemazione dell'area esterna con pavimentazioni e realizzazione dei parcheggi al servizio delle unità immobiliari.

L'accesso al complesso edilizio è da via Roma (foto 1-2) tramite un sottoportico comune ad altre proprietà, l'ingresso alle unità al piano terra avviene tramite la corte esclusiva interna (foto 3-4).

Il fabbricato è situato al centro della città di Maniago.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il corridoio condominiale si accede all'unità immobiliare posta al primo piano. La superficie residenziale lorda complessiva di mq. 110,00 circa e altezza

utile di mt 2.50. L'appartamento è composto al piano primo da un soggiorno (foto 20-21), una cucina (foto 24-25), un bagno con antibagno (foto 22-23). Al piano secondo, con accesso dalla scala di futura installazione (foto 27) si trova la zona notte (foto 26), composta da due camere e un bagno serviti da un disimpegno.

Al piano interrato si trova la cantina (foto 28).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **118.36**

Condizioni Generali dell'immobile:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo normali:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno e ante d'oscuro in legno;
- Davanzali e solie in marmo;
- Marciapiedi in cemento;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile;
- Impianto elettrico sottotraccia privo dei cavi e degli interruttori;
- L'impianto di riscaldamento è privo della caldaia e dei radiatori;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Primo	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
Piano secondo	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
Cantina	sup reale lorda	8,36	0,50	4,18
118,36				114,18

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei

N=24100

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELENA COMAND

Vis. ord. (1.00 euro)

E=3000



I Particella 735

Comune: MANIAGO
Foglio: 20
Richiedente: BORTOLUS

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

22-011-2014 10:29
Prot. n. PNO101038/2014



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2014

Data: 22/10/2014 - Ora: 10.28.41

Segue

Visura n.: PN0101034 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di MANIAGO (Codice: E889)
Catasto Fabbricati Provincia di PORDENONE
 Foglio: 20 Particella: 735 Sub.: 3

INTESTATO

1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 20/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	20	735	3			A/2	4	5,5 vani	Euro 653,32
Indirizzo: VIA ROMA piano: 1-2-S1;										
Notifica: PN0101869/2006										
Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Partita: Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	20	735	3			A/2	1	5,5 vani	Euro 397,67
Indirizzo: VIA ROMA piano: 1-2-S1;										
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 09/09/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	20	735	3			A/2	1	5,5 vani	
Indirizzo: VIA ROMA piano: 1-2-S1;										
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										
Codice Fiscale: [REDACTED] DALLANAGRAFICI										
DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1										
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/09/2010 Trascrizione n. 9758 - 1/2010 in atti dal 30/09/2010 Repertorio n. : 2% Rogante: TRIBUNALE - GIUDICE DELLE										
Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI										

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2014

Data: 22/10/2014 - Ora: 10.28.41

Fine

Visura n.: PN0101034 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 12/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta', per 1/1 fino al 09/09/2010

DATI DERIVANTI DA

VARIANTE del 12/09/2005 n. 7117.12/2005 in atti dal 12/09/2005 (protocollo n. PN0106549) Registrazione: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 20 particella 83 subalerno
- foglio 20 particella 76 subalerno
- foglio 20 particella 77 subalerno I

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 30041

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BORTOLUS ANGELO



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2014

Data: 22/10/2014 - Ora: 10.29.11 Segue

Visura n.: PN0101036 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MANIAGO (Codice: E889)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE	
INTESTATO	Foglio: 20 Particella: 735 Sub.: 4	
1	(I) Proprietà per 1/1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	20	735	4	Cens. Zona	A/2	A/2	4	3,5 vani	Euro 415,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2006 n. 7537 -1/2006 in atti dal 20/07/2006 (protocollo n. PN0094963) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA ROMA piano: 1-S1;										
Notifica	PN0101870/2006										
Annotazioni	classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Partita Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	20	735	4	Cens. Zona	A/2	A/2	1	3,5 vani	Euro 253,06	VARIAZIONE del 12/09/2005 n. 7117 -1/2005 in atti dal 12/09/2005 (protocollo n. PN0106549) RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
Indirizzo	VIA ROMA piano: 1-S1;										
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 09/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRUTTI E ONERIE REALI	
1	(I) Proprietà per 1/1		(I) Proprietà per 1/1		(I) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/09/2010 Trascrizione n. 9758 -1/2010 in atti dal 30/09/2010 Repertorio n. 296 Rogante: TRIBUNALE - GIUDICE DELLE					
	Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI					

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2014

Data: 22/10/2014 - Ora: 10.29.11 Fine

Visura n.: FN0101036 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 12/09/2005

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 09/09/2010

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 12/09/2005 n. 7117.1/2005 in atti dal 12/09/2005 (protocollo n. FN0106549) Registrazione: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 20 particella 83 subalterno
- foglio 20 particella 76 subalterno
- foglio 20 particella 77 subalterno 1

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 30041

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BORTOLUS ANGELO



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/10/2014 - Ora: 10.29.35 Segue
Visura n.: PN0101037 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2014

Dati della richiesta
Comune di **MANIAGO** (Codice: E889)
Provincia di **PORDENONE**

Catasto Fabbricati
Foglio: **20** Particella: **735** Sub.: **13**

INTESTATO
1 [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 20/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		20	735	13			A/2	4	6 vani	Euro 712,71	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2006 n. 7537 -1/2006 in atti dal 20/07/2006 (protocollo n. PN0094963) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA ROMA piano: 1-2-SI.											
Notifica: PN0101889/2006											
Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Partita: Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/09/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		20	735	13			A/2	1	6 vani	Euro 433,82	VARIAZIONE del 12/09/2005 n. 7117 -1/2005 in atti dal 12/09/2005 (protocollo n. PN0106549) RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO
Indirizzo: VIA ROMA piano: 1-2-SI.											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 09/09/2010

N. 1 [REDACTED] DATI ANAGRAFICI
CODICE FISCALE [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/09/2010 Trascrizione n. 9758 -1/2010 in atti dal 30/09/2010 Repertorio n. 296 Rogante: TRIBUNALE - GIUDICE DELL'E
Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2014

Data: 22/10/2014 - Ora: 10.29.36 Fine

Visura n.: PNO101037 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 12/09/2005

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 09/09/2010

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 12/09/2005 n. 7117.1/2005 in atti dal 12/09/2005 (protocollo n. FN0106549) Registrazione: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 20 particella 83 subalterno
- foglio 20 particella 76 subalterno
- foglio 20 particella 77 subalterno I

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 30041

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: BORTOLUS ANGELO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0106549 del 12/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 735

Subalterno: 3

Compilata da:

Del Fiol Michele

Iscritto all'albo:

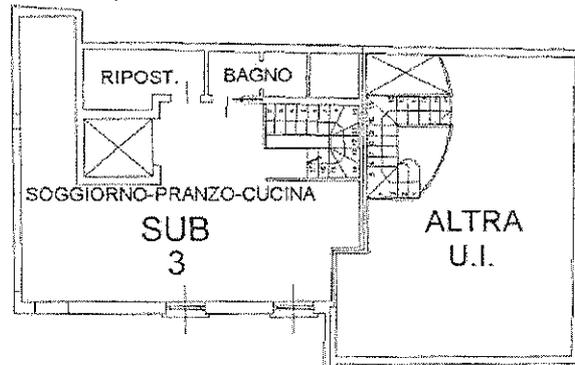
Geometri

Prov. Pordenone

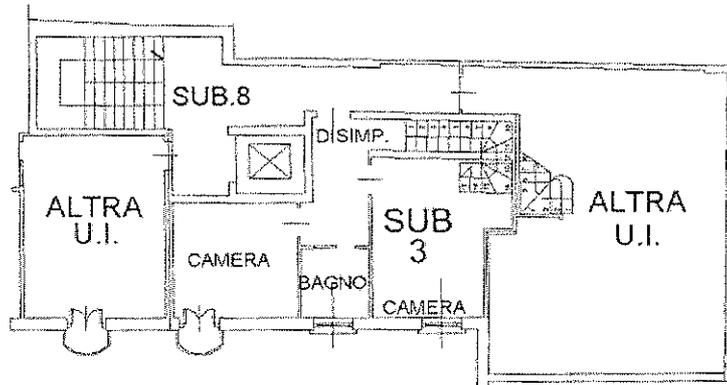
N. 1158

Scheda n. 1

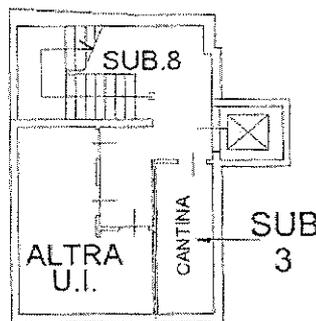
Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO H=2.56



PIANO INTERRATO H=2.50



SCALA 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 22/10/2014 - Comune di MANIAGO (ES89) - Foglio: 20 - Particella: 735 - Subalterno 3 - VIA ROMA piano: 1-2-SI;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0106549 del 12/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 735

Subalterno: 4

Compilata da:

Del Fiol Michele

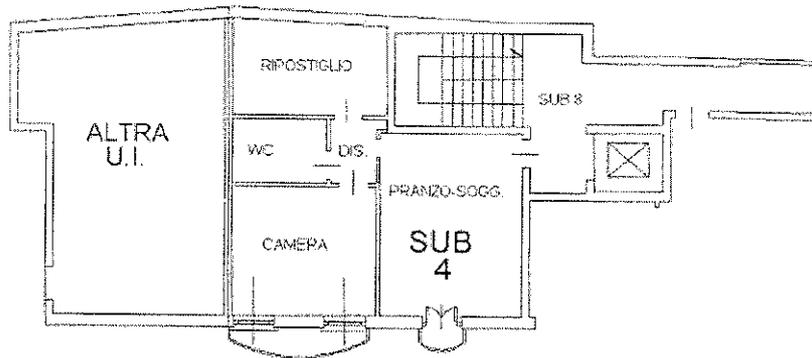
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

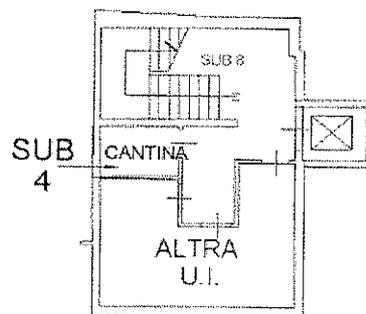
N. 1158

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H=2.50



PIANO INTERRATO H=2.50

Catastro dei fabbricati - Situazione al 22/10/2014 - Comune di MANIAGO (PS889) - Foglio: 20 Particella: 735 - Subalterno 4 - VIA ROMA piano: 1-S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 22/10/2014 - n. PN0101044 - Richiedente BORTOLUS ANGELO

Tot schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

SCALA 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0106549 del 12/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago

Via Roma

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 735

Subalterno: 13

Compilata da:
Del Fiol Michele

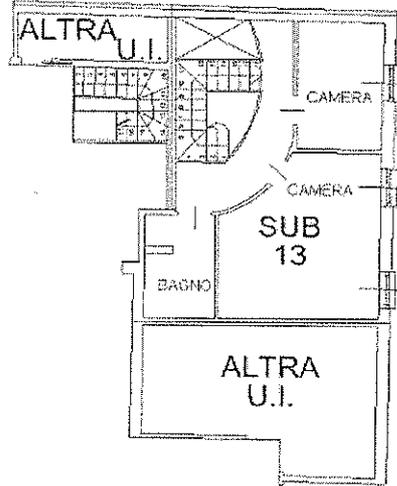
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

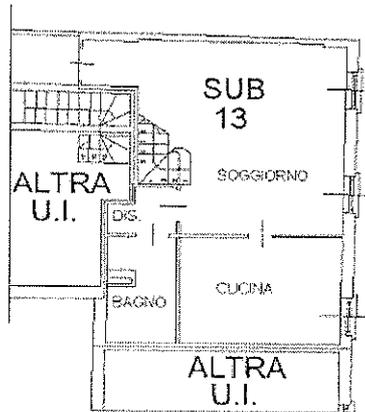
N. 1158

Scheda n. 1

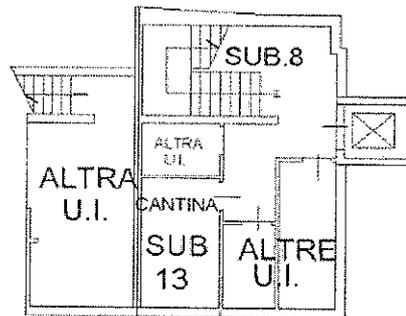
Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO H=2.50



PIANO INTERRATO H=2.50

Catasto dei fabbricati - Situazione al 22/10/2014 - Comune di MANIAGO (8889) - Foglio: 20 Particella: 735 - Subalterno 13 - VIA ROMA piano: 1-2-SI;

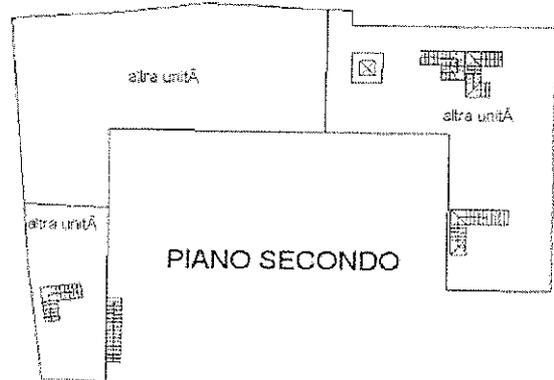
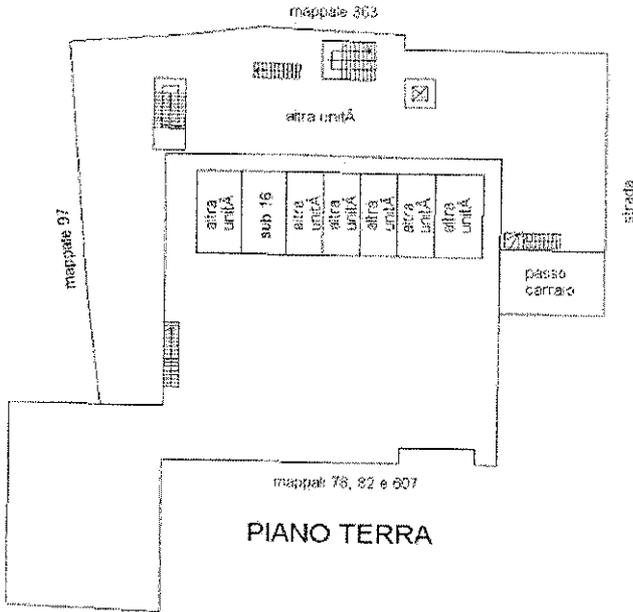
Ultima Planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Sovran Giuseppe
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Sub:
 Prov. Pordenone N. 928

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Comune di Maniago
 Sezione: Foglio: 20 Particella: 735
 Protocollo n. PN0274947 del 18/11/2011
 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni
 Scala 1 : 500



Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - situazione al 22/10/2014 - Comune di MANIAGO (ES89) - < Foglio: 20 Particella: 735 - ELABORATO PLANIMETRICO

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G. E. Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

E.I. n. 41/14

ALLEGATO 2

- Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e certificato di insussistenza di contratti d'affitto



Città di Maniago

(PROVINCIA DI PORDENONE)

ASSETTO DEL TERRITORIO

Prot.n. 29114/p
Rif. n. 27956/2014

Maniago, 13.11.2014

OGGETTO: Richiesta di certificato ai sensi degli artt. 40 e 41 della Legge 28/02/1985 n. 47.

IL RESPONSABILE DELL'AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

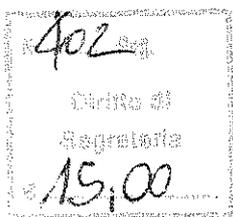
Vista la richiesta del Geom. BORTOLUS Angelo in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Pordenone (Procedimento esecutivo n. 41/14), relativa alla certificazione ai sensi dell'art. 41 della Legge 28/02/1985 n. 47; relativo agli immobili distinti in mappa al Foglio 20 mapp.735 sub. 3, 4 e 13

Visti gli atti in possesso dell'Ufficio Tecnico;

Effettuati gli opportuni accertamenti

CERTIFICA

che ai sensi dell'art. 41 della Legge 28/02/1985 n. 47 gli immobili insistenti in mappa del Comune di Maniago Foglio 20 mapp.735 sub. 3, 4 e 13; **non risultano avere in atto provvedimenti sanzionatori** adottati ai sensi del 2° comma dell'art. 41 della Legge 17/08/1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della Legge 06/08/1967 n. 765, del 9° e 11° comma dell'art. 15 della Legge 28/01/1977, n. 10.



IL RESPONSABILE DELL'AREA
geom. Roberto Bevilacqua

Responsabile d'Area : geom. Bevilacqua Roberto tel. 0427-707229

URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA -

Referente per la pratica : geom. Cozzi Angelo tel. 0427-707230

Orario di apertura al pubblico: il Lunedì dalle ore 09.00/12.30 – 16.30/18.00, Martedì alle ore 10.00/13.00, Mercoledì dalle ore 10.00/13.00, Giovedì dalle ore 10.00/12.30 – 16.30/18.00, Venerdì dalle ore 10.00/13.00.

Piazza Italia, 18 – 33085 Maniago (Pn) – Cod. Fiscale 81000530931 Fax 0427-707231
– e-mail: urbanistica@maniago.it – sito internet: www.maniago.it

Maniago, 03 novembre 2014

Al geom. Angelo BORTOLUS
in qualità di C.T.U.
Piazza Garibaldi, 21
33082 AZZANO DECIMO (PN)

Prot. 2014/69538

OGGETTO: Richiesta copia contratti di locazione.
Esecuzione Immobiliare n. 41/2014 promossa da BANCO POPOLARE
contro 

In riferimento alla Vostra richiesta del 31 ottobre 2014, si comunica che, dalle risultanze dell'Anagrafe Tributaria, la società in oggetto non ha alcun contratto di locazione o di comodato registrati presso quest'Ufficio riferitosi all'immobile sito in Maniago – fg. 20 mapp. 735 sub 3 – 4 - 13.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)
dott. Antonio LONDERO

(*) "Firma su delega del Direttore Provinciale, Eliana Kodermac."

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

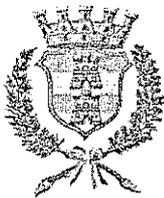
All'Ill.mo Sig. G. E. Dott. Francesco **PETRUCCO TOFFOLO**

E.I. n. 41/14

5

ALLEGATO 3

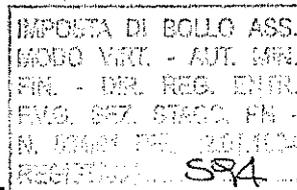
- Pratiche edilizie



Città di Mariago

(PROVINCIA DI PORDENONE)
ASSETTO DEL TERRITORIO

Prot. n. 28834
Pratica n 10/142



PERMESSO DI COSTRUIRE

IL Sindaco

Vista la domanda presentata da R.E.I. s.r.l., tendente ad ottenere il permesso di costruire in questo Comune foglio n 20, mappali n 735 sub 1-3-4-5-7-11-12-13-17-18-19-20 - Via Roma

i lavori di: **Ristrutturazione edilizia di un edificio ad uso misto - Lavori di completamento e di modifiche di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 2800 del 13.02.2002 e successive varianti.**

progetto: Arch. TOMMASINI Renzo C.F.TMMRNZ52D29M096G

Visti gli atti tecnici ed amministrativi;

Visto il parere dell'U.T.C. del 16.11.2010;

Visto il parere dell'Az. Serv. Sanitari n 6 del 30.08.2002 e la dichiarazione del progettista datata 27.10.2010;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

Viste le leggi 17.08.1942, n. 1150; 06.08.1967, n. 765 e 28. 01.1977, n. 10;

Vista la L.10.05.1976, n. 319 e successive modifiche;

Viste le L. 05.03.1990, n. 46; L. 09.01.1991, n. 10 e D.Lgs 19.08.2005 n.192;

Vista la L. 08.06.1990, n. 142;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Vista la L. 09.01.1989, n.13 e D.M. 236/89;

Vista la L. 05.11.1971 n. 1086, L. 02.02.1974 n. 64 e successive modificazioni;

Accertato che gli elaborati sono rispondenti all'osservanza delle norme di cui al 3° comma art.1 L.R. 09.05.1988 n. 27;

Vista la L. 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

Vista la L.R. 23.02.2007 n. 5, D.P.G.R. 17.09.2007, n. 0296/Pres. e il D.P.G.R. 20.03.2008, n.086/Pres.;

Vista la L.R. 11.11.2009 n. 19.

Accertato che all'atto del ritiro del Permesso di Costruire verrà versata la somma di Euro oneri già versati, quale contributo per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ai sensi del D.P.G.R. 29.04.1997, n. 139/Pres., dell'art. 16 D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e L.R. 11.11.2009 n. 19;

Fatto obbligo che la restante parte del contributo verrà corrisposta con la seguente scadenza:
- entro 60 gg. dall'ultimazione dei lavori e comunque non oltre 3 anni dall'inizio dei lavori Euro onerigià versati

Il mancato versamento, nei termini di cui all'art. 42 D.P.R. 380/2001, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lett. a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lett. b), il ritardo si protrae non oltre i 60 gg. Decorso inutilmente il termine di cui alla lett. c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 43 D.P.R. 380/2001;

PERMETTE

Alla Ditta

[REDACTED]

ad eseguire i lavori di cui trattasi in conformità' agli elaborati grafici che fanno parte integrante del presente atto:

I lavori dovranno essere:

iniziati entro un anno dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio del presente Permesso di Costruire,
ultimati entro tre anni dalla data di ritiro del titolo abilitativo.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza di diritto del permesso;

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito dal presente permesso è subordinata al rilascio di un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 380/2001, o che costituiscano attività edilizia libera ai sensi dell'art 23 L.R. 11.11.2009 n. 19.

PRESCRIZIONI

- Fatti salvi e riservati i diritti di terzi;
- Il presente permesso di costruire è rilasciato senza pregiudizio dei diritti di terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi ai beni immobili in essa considerati.
- Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere recintato;
- L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi, verranno dati da un Funzionario dell' Ufficio Tecnico previo sopralluogo del D.L.
- Il Titolare del Permesso di Costruire, il D.L. e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle leggi richiamate dal presente atto e devono comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio lavori;
- Il rilascio del Permesso di Costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi;
- E' fatto obbligo di attenersi ed ottemperare a quanto stabilito:
 - dalla L. 26.10.1995 n. 447, D.P.C.M. 05.12.1997, D.M. 01.03.1991 e L.R. 18.06.2007 n. 16 in merito alla normativa per la tutela dell'inquinamento acustico;
 - dal D.Lgs. 19.08.2005, n. 192 e dal D.Lgs. 29.12.2006, n. 311 e s.m.i. in merito al rendimento energetico nell'edilizia;
- E' fatto obbligo di ottemperare a quanto stabilito dall'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. in merito al riutilizzo di terre e rocce da scavo;
- Il presente Permesso non costituisce titolo al fine dell'ottenimento delle licenze commerciali, avendo la stessa esclusivamente valore ai fini della sola costruzione degli immobili;
- E' fatto obbligo, prima dell'inizio lavori di ogni impresa, trasmettere al Comune, da parte del committente o del responsabile dei lavori, la documentazione prevista dall'art. 90 c. 9 del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e s.m.i. e qui di seguito distinta:
 - a) copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e s.m.i.;
 - b) certificato di regolarità contributiva (DURC) delle imprese e dei lavoratori autonomi rilasciato dagli enti competenti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 16-bis, comma 10, del D.L. 29.11.2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla L. 28.01.2009, n. 2;
 - c) dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90 lettere a) e b) del D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 e s.m.i.

In assenza della documentazione di cui sopra, l'efficacia del titolo abilitativo è sospesa.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria -Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso.

Dalla residenza Municipale 16.11.2010.

Avverso il presente atto, che viene rilasciato in n. 2 originali, può essere proposto ricorso al T.A.R. entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica del provvedimento.



IL SINDACO

Il sottoscritto con il ritiro del presente Permesso dichiara di accettarlo e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui e' subordinato.

Maniago li' 06/12/2010

IL TITOLARE

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio Pello", written over a horizontal line.

N. 441 Reg.
Diritto di Segreteria
€ 50,00



Città di Maniago

(PROVINCIA DI PORDENONE)

ASSETTO DEL TERRITORIO

Prot. n. 17352
Rif. al Permesso di Costruire prot. n. 28834 del 16.11.2010.

Pratica n. 10/142

VOLTURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
Art. 11. D.P.R. 06.06.2001, n.380 - Art. 21 L.R. 11.11.2009, n. 19

IL SINDACO

Visto il Permesso di Costruire prot. n. 28834 del 16.11.2010 rilasciato a nome della [redacted] con sede in [redacted] per la ristrutturazione edilizia di un edificio ad uso misto - Lavori di completamento e di modifiche di cui alla Concessione Edilizia prot. n. 2800 del 13.02.2002 e successive varianti - Foglio n. 20 mappale n. 735 sub 1-3-4-5-7-11-12-13-17-18-19-20 - Via Roma;

Vista la richiesta della [redacted] pervenuta al protocollo municipale in data 01.07.2013 al n. 16701 con allegata copia dell'Atto di Compravendita rep. n. 12650 racc. n. 6676 del 29.06.2012 a rogito del dott. Claudio Volpe, Notaio in Fontanafredda;

Accertato che l'istanza va accolta:

AUTORIZZA

la voltura del Permesso di Costruire prot. 28834 del 16.11.2010 prat. 10/142, precedentemente rilasciato solo a nome della [redacted] a favore delle ditte:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

(ora proprietaria u.i. Foglio n. 20 mapp. 735 sub 7)

La presente viene rilasciata fatti salvi i diritti di terzi ed a condizione che vengano osservate tutte le prescrizioni e disposizioni riportate sul Permesso di Costruire oggetto della voltura.

Dalla residenza Municipale 10.07.2013

IL SINDACO



[Handwritten signature of the Mayor]

Il sottoscritto con il ritiro della presente Voltura dichiara di accettare e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

Maniago li, 22 Luglio 2013

IL TITOLARE

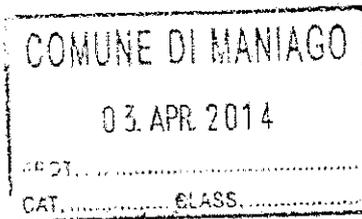
[Handwritten signature of the owner]

N. 17352 Reg.
Diritto di Segreteria
€ 50,00

IMPOSTA DI BOLLO ASS.
MODO VIRT. - AUT. MIN.
F.V.G. SEZ STACC. PN -
N. 534/94 DEL 22.01.1994
REGISTRO N. 45

[Handwritten signature]

CLAUDIO PILLON
- Ingegnere -



PROVINCIA DI PORDENONE

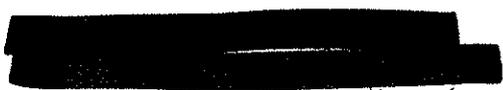
COMUNE DI MANIAGO

31504/2002

COLLAUDO TECNICO

delle opere relative alla ristrutturazione di un fabbricato ad uso misto denominato "Corte tre Torri", sito in Comune di Maniago, via Roma, sul terreno distinto al F. 20; mapp. 76-77-81, di proprietà di Mediana srl.

Committente:



Progettista:

arch. Tommasini Renzo (c.f. TMM RNZ 52D29 M096G),
via Umberto I° 26, Spilimbergo;

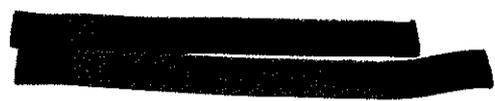
Progetto strutture:

ing. Rossit ing. Angelo (c.f. RSS NGL 49C14 C640C),
via M. Canin 2/a, Pordenone;

Direttore Lavori:

arch. Tommasini Renzo;

Impresa Esecutrice:



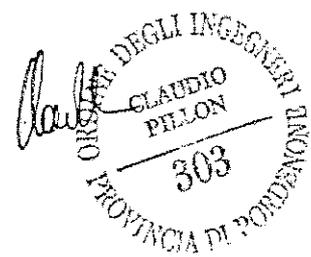
Denuncia Opere c.a.:

pratica depositata presso la Direzione Provinciale dei SS.TT. di Pordenone il 20-09-2002 al n. 31504 di archivio;

Collaudatore:

Pillon ing. Claudio (c.f. PLL CLD 54B05 G888F),
via Magellano 11, Porcia.

Porcia, 10 settembre 2013



CARATTERISTICHE DELL'OPERA E DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE

L'opera consiste nella ristrutturazione di un edificio ad uso misto commerciale - residenziale, sviluppantesi parte su di un piano interrato e parte su due e tre piani fuori terra, come di seguito descritto.

L'edificio ha una forma ad C con le due ali di dimensioni diverse: l'ala a sud ha dimensioni in pianta di 13.30 m per una larghezza media di 6.20 m; l'ala a nord ha una lunghezza di 17.90 m ed una larghezza costante di 7.00 m. L'anima ha una lunghezza di 22.10 m (spessore delle ali escluso) ed una larghezza di 8.15 m.

Lo scantinato si sviluppa parte sotto l'ala nord per una lunghezza di circa 6.30 m; parte sotto l'ala sud per una lunghezza di 9.30m e parte sotto l'anima, per una lunghezza di circa 16.00m. La profondità è di circa 3.00 m dallo spiccatto delle fondazioni.

L'ala sud e parte dell'anima ad essa contigua si sviluppa su tre piani fuori terra, per una altezza massima di circa 9.10 m dal piano di campagna all'intradosso del colmo; il resto dell'edificato si sviluppa su due piani fuori terra, per una altezza massima di circa 5.60 m all'intradosso dell'ultimo solaio.

Strutturalmente l'edificio è così costituito:

- Le fondazioni a quota dello scantinato e a quota superiore sono continue, del tipo a trave rovescia, con reticoli colleganti le stesse in corrispondenza degli elementi in elevazione quali setti e pilastri; le fondazioni hanno uno spessore costante di 50 cm e una larghezza variabile in funzione dei carichi agenti;
- struttura in elevazione dello scantinato costituita da muratura perimetrale in cls dello spessore di 25 cm e nella parte centrale setti e pilastri di varie dimensioni, collegati tra loro con travi adeguate ai carichi;
- struttura in elevazione dal piano di campagna costituita da setti e pilastri di varie dimensioni, collegati tra loro con travi adeguate ai carichi;
- solaio di copertura dello scantinato costituito da lastre tipo Predalles dello spessore di 4+20+5; solai di interpiano in laterocemento dello spessore di 24+5 cm e 28+5 cm; solaio inclinato di copertura in latero-cemento dello spessore di 20+5 cm;
- travi e cordoli di dimensioni dettate dal progetto strutturale.

Una pensilina di larghezza costante di 1,20 m e lunghezza di 9.05 m eseguita in soletta di c.a. dello spessore di 15 cm corre, a sbalzo, lungo una parte dell'anima dell'edificio sopradescritta, solo in corrispondenza del solaio di copertura del piano terra.

Le scale interne e le pareti dei vani ascensore sono state eseguite in cls, come da elaborati strutturali.

Le opere sono state ultimate il 28 agosto 2013, come specificato nella relazione di fine lavori a firma del direttore dei lavori arch. Tommasini Renzo.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Le strutture eseguite, già descritte al punto precedente, sono corrispondenti al progetto, ovvero:

- le fondazioni sono costituite da un reticolo di travi rovesce di dimensioni e armature corrispondenti al calcolo strutturale;
- setti, pilastri e travi corrispondono per dimensioni e armature a quanto prescritto dagli elaborati strutturali;
- i solai sono del tipo e dimensioni prescritte dal calcolatore.

Materiali impiegati:

(si fa riferimento ai dati di progetto, elaborato prima dell'entrata in vigore delle Nuove Norme Sismiche (30-06-2009))

- calcestruzzo classe Rck 30 per le strutture in c.a. di fondazione;
- calcestruzzo classe Rck 35 per le strutture in c.a. di elevazione;
- acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB44K per le armature dei getti;

VISITE DI COLLAUDO

La ditta Mediana srl, committente delle opere oggetto di collaudo, in osservanza all'art. 7 della legge 05-11-1971 n. 1086, ha incaricato il sottoscritto Pillon ing. Claudio, con studio in Porcia, via Magellano 11, ad espletare le operazioni di collaudo delle opere sopra descritte.

Alle visite di collaudo è sempre intervenuto il direttore dei lavori Tommasini arch. Renzo e, di volta in volta, si è constatato quanto segue:

- la rispondenza tra le opere in c.a. eseguite e i progetti strutturali;
- la razionale esecuzione delle opere in c.a., sia come posa delle armature che come modalità di esecuzione del getto;
- l'assoluta assenza di fessurazioni, segni o lesioni che possano porre dubbi sulla buona esecuzione dei getti, sulla corretta posa in opera o sulla portanza del terreno;
- la buona risonanza dei calcestruzzi stessi alla percussione con sclerometro, il quale ha fornito dati più che accettabili in ordine alle caratteristiche prescritte;

Durante i lavori si è resa necessaria una modesta modifica, consistente nel lasciare una apertura di modeste dimensioni sul solaio del piano terra, in aderenza alla muratura perimetrale, atta a ricevere in futuro un elevatore tra lo scantinato e il piano terra, modifica che non influisce sul comportamento strutturale e sulla staticità dell'opera e rientra tra le discrezionalità del d.l.

Vista la tipologia della struttura, le verifiche in corso d'opera e i dati risultanti dalla visita di collaudo, non si è ritenuto necessario eseguire delle prove di carico.

RELAZIONE DI COLLAUDO

Premesso che il direttore dei lavori riconferma l'esattezza e l'osservanza degli obblighi tecnici per tutto ciò che durante le visite di collaudo non era, ed ora non è più riscontrabile ed ispezionabile, dal risultato delle visite di collaudo e dai dati della relazione di fine lavori a firma del d.l. arch. Tommasini Renzo, lo scrivente formula un giudizio positivo sulla stabilità delle opere in oggetto.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

il sottoscritto Pillon ing. Claudio, collaudatore delle opere in oggetto, vista la Legge 05-11-1971 n. 1086 e la Legge 02-02-1974, vista la pratica relativa alla denuncia delle presenti opere in c.a., vista la relazione di fine lavori strutturali con i relativi certificati sui materiali, visti i risultati delle visite di collaudo, e constatato che:

- le ipotesi di calcolo assunte alla base delle verifiche corrispondono ai carichi realmente agenti sulle strutture;
- i valori delle sollecitazioni sono ammissibili;
- il dimensionamento delle strutture è stato eseguito in conformità ai risultati dati dai calcoli e dal progetto;
- la qualità, provenienza e tipologia dei materiali impiegati corrispondono ai requisiti posti alla base dei calcoli;

- le prove di laboratorio sui materiali impiegati hanno dato esito positivo e fornito risultati compatibili con i carichi di sicurezza adottati;
- sono stati forniti elementi di giudizio sufficienti a ritenere le strutture rispondenti ai fini statici;

CERTIFICA

che i calcoli statici sono stati redatti in osservanza alle seguenti leggi:

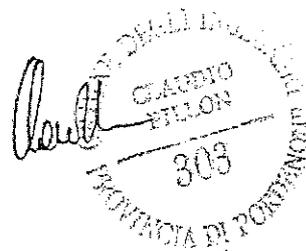
- Legge 5 novembre 1971 n. 1086 "Norma per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica";
- Legge 2 febbraio 1974 n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche";
- D.M. Min. LL.PP. 20 novembre 1987 "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione ed il collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
- Circ. Min. LL.PP. 4 gennaio 1989 n. 30787 "Istruzioni in merito alle norme tecniche per la progettazione, esecuzione ed il collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
- L.R. 09-05-1988 n. 27 "Norme sull'osservanza delle disposizioni sismiche";
- D.M. Min. LL.PP. 9 gennaio 1996 "Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche";
- D.M. LL.PP. 16 gennaio 1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- D.M. Min. LL.PP. 16 gennaio 1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- Circ. Min. LL.PP. 4 luglio 1996 "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- Circ. Min. LL.PP. 15 ottobre 1996 n. 252 AA.GG./S.T.C. istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche" di cui al D.M. 9 gennaio 1996;
- Circ. Min. LL.PP. 10 aprile 1997 n. 65, istruzioni per l'applicazione delle "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Norme Tecniche C.N.R. n. 10011-85 "Costruzioni in acciaio: istruzioni per il calcolo, l'esecuzione, il collaudo e la manutenzione".

e pertanto

COLLAUDA

le opere relative alla ristrutturazione di un fabbricato ad uso misto denominato "Corte tre Torri", sito in Comune di Maniago, via Roma, sul terreno distinto al F. 20, mapp. 76-77-81, di proprietà di Mediana srl.

Porcia, 10 settembre 2013



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI PORDENONE
COMUNE DI MANIAGO

2

COMUNE DI MANIAGO
28034
10/102
18 SET. 2010
L. MANIAGO

COMUNE DI MANIAGO
22. SET. 2010
PROT.
CAT. CLASS.

Nuovo permesso di costruire
per completamento lavori
variazione interne- opere di finitura
Via Roma - Foglio 20 Mappali 735 sub 1-3-4-5-7-11-12-13-17-18-19-20
Progetto di ristrutturazione di
un fabbricato ad uso misto
denominato "CORTE TRE TORRI"

PIANTE DI PROGETTO

COMMITTENTE: [REDACTED]

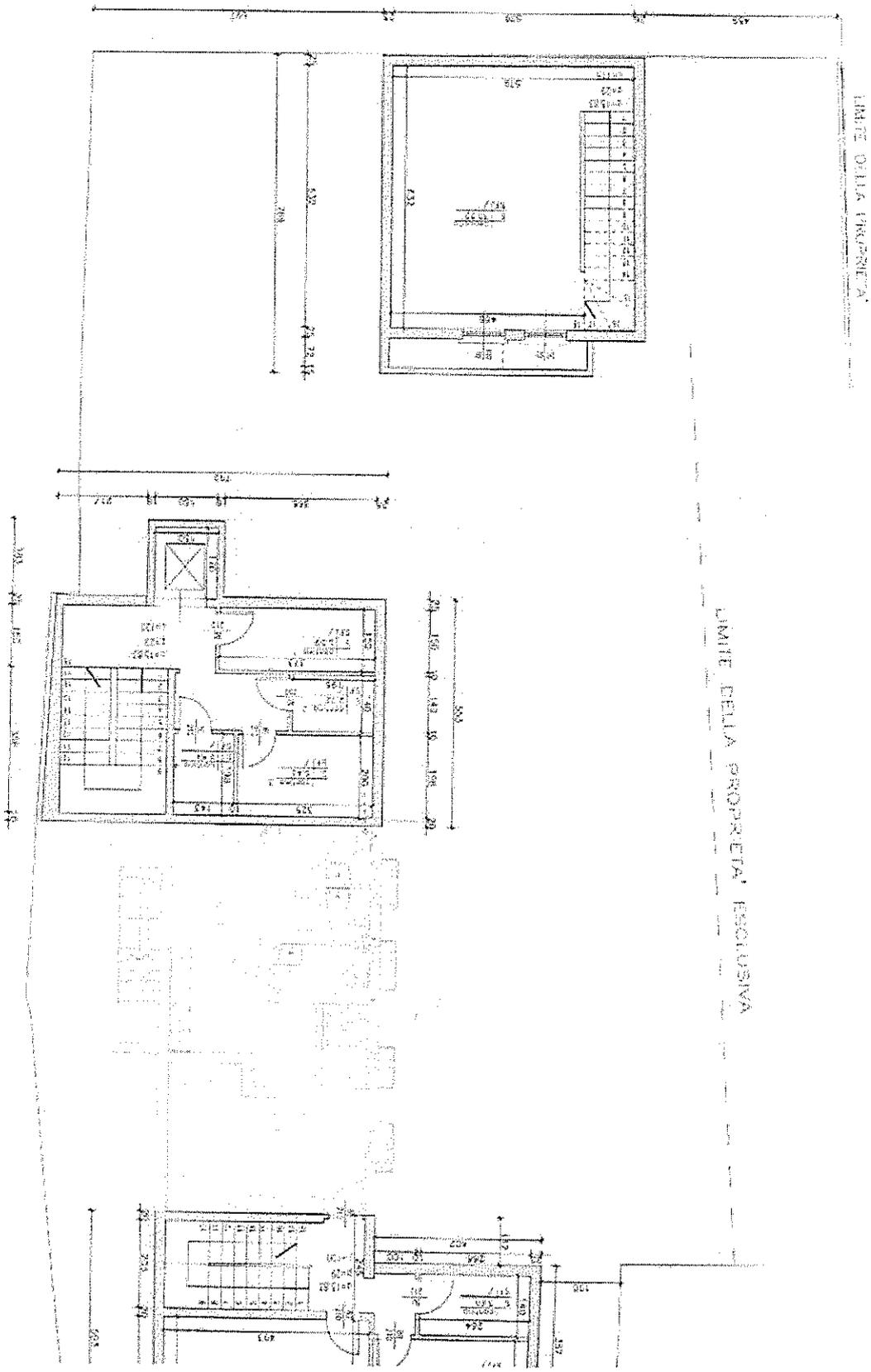
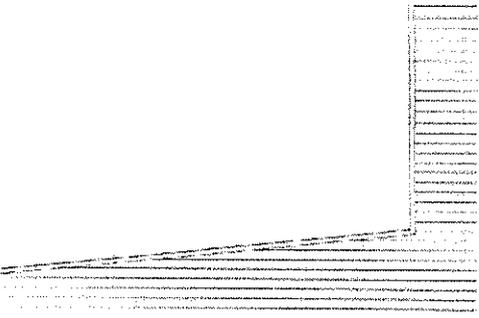
[REDACTED]

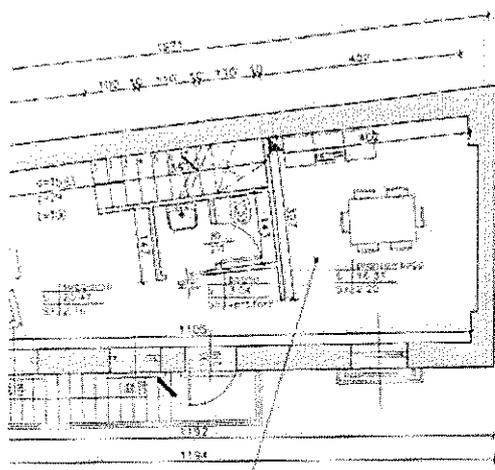
PROGETTISTA:
[REDACTED]
arch. Tommasini Renzo
via Umberto I° n. 24 - Spilimbergo (Pn)
tel & fax [REDACTED]
e-mail [REDACTED]

VISTI: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATA: 16 settembre 2010
AGG.:
SCALA: 1:100
ARCH.: 3Tvar1.dwg

PIANO INTERRATO





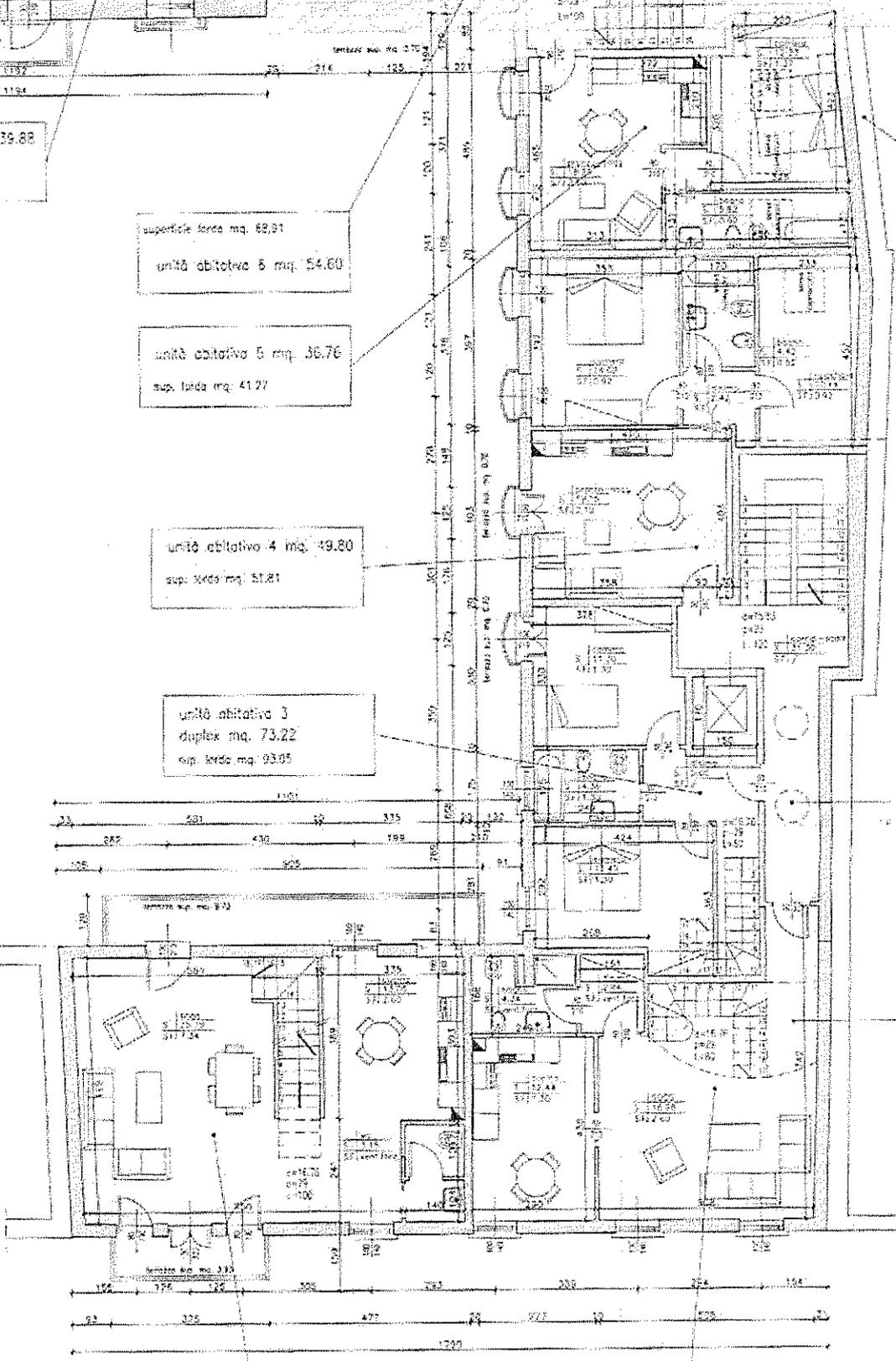
unită abitativă 7 mq. 39.88
 (piso primă)
 suprafață totală mq. 57.70

suprafață totală mq. 69.91
 unită abitativă 6 mq. 54.60

unită abitativă 5 mq. 36.76
 suprafață totală mq. 41.27

unită abitativă 4 mq. 49.80
 suprafață totală mq. 51.81

unită abitativă 3
 duplex mq. 73.22
 suprafață totală mq. 93.05

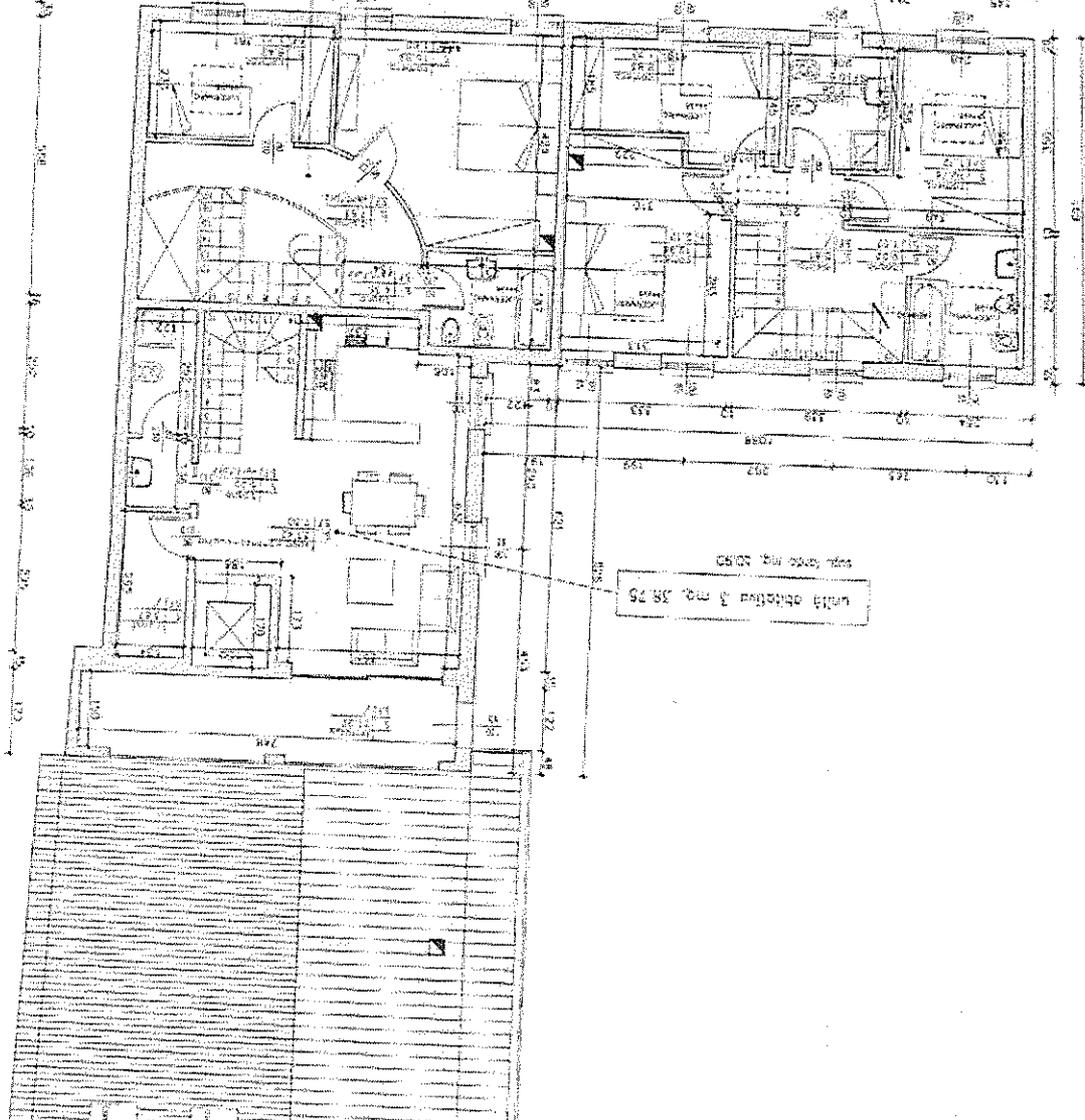
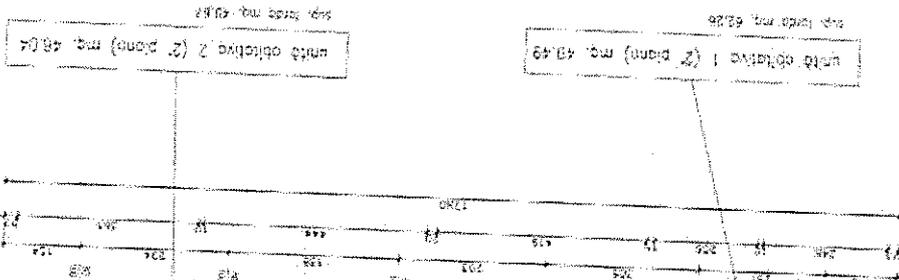


conterol

element

SP020

PIANO SECONDO



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI PORDENONE
COMUNE DI MANIAGO

3

COMUNE DI MANIAGO
22. SET. 2010
PROG.
CAT. CLASS.

Progetto di ristrutturazione di
un fabbricato ad uso misto
denominato "CORTE TRE TORRI"
STATO DI FATTO

Via Roma - Foglio 20 Mappali 76 - 77 - 81

CITTA' DI MANIAGO

Elaborato per ...
integrato ed integrato ...
di Destinazione ...
particolar ...
riassunto da ...



PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO

COMMITTENTE:

[Redacted]

[Redacted]

PROGETTISTA:

arch. Tommasini Renzo
via Umberto I° n. 24 - Spilimbergo (Pn)
tel & fax
e-mail

VISTI:

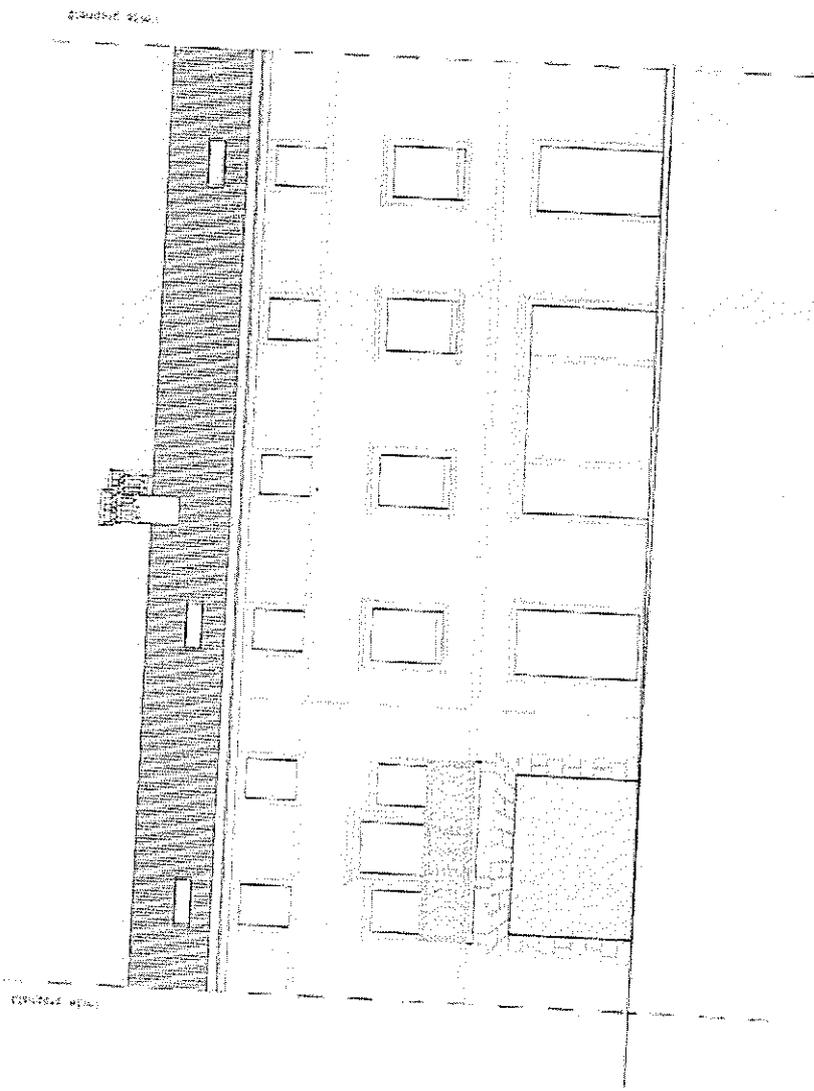
[Handwritten signature]

DATA: 16 settembre 2010

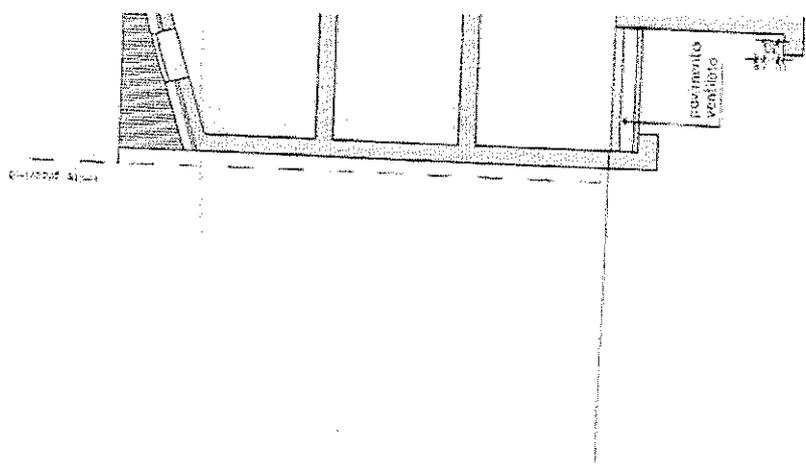
AGG.:

SCALA: 1:100

ARCH: 3Tvar1.dwg



FRONTE PRINCIPALE (NORD) SU VIA ROMA



PROSPETT

REGIONE AUT.
PROVINCIA DI
COMUNE DI MI/

Pr
u
denoi

Vi:

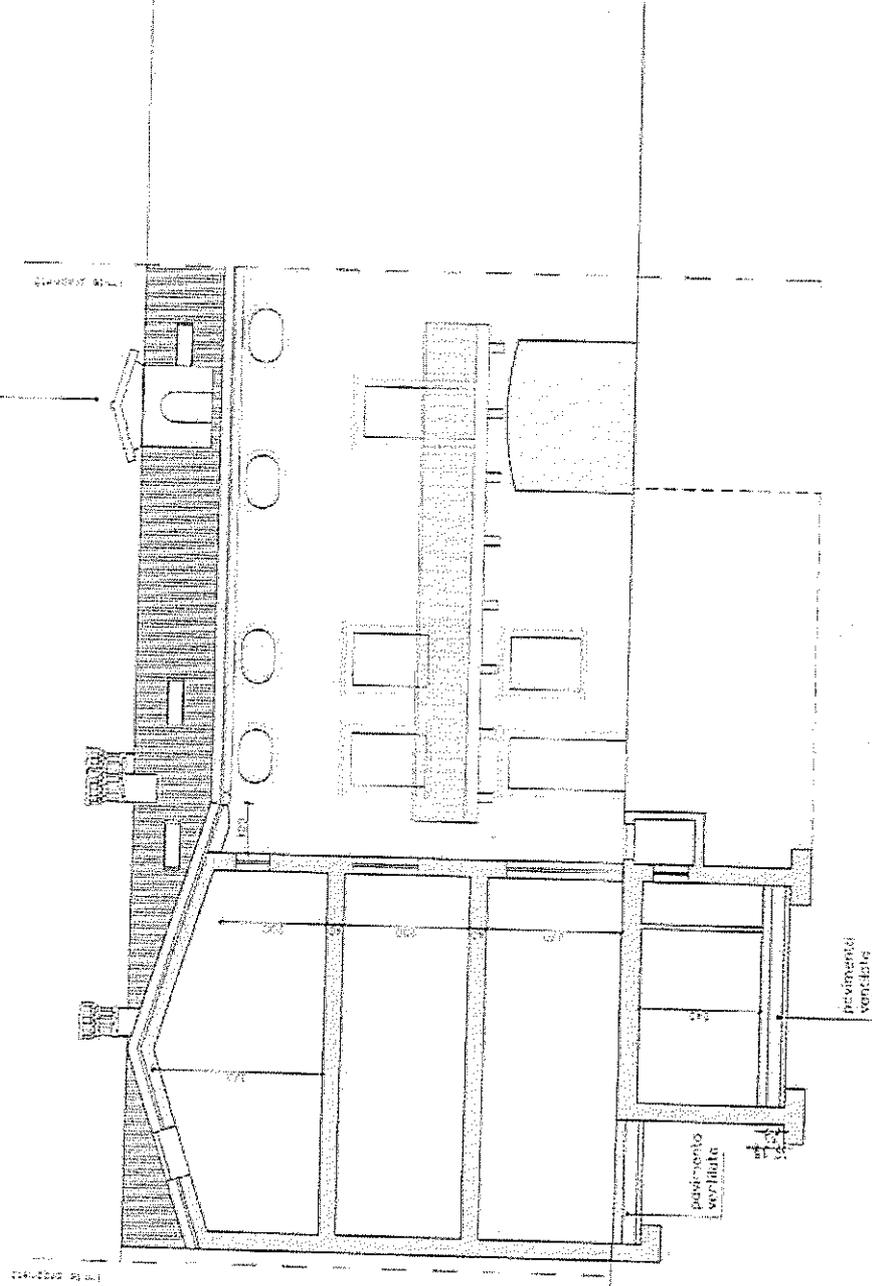
PROSPETTIVE

COMMITTENTE

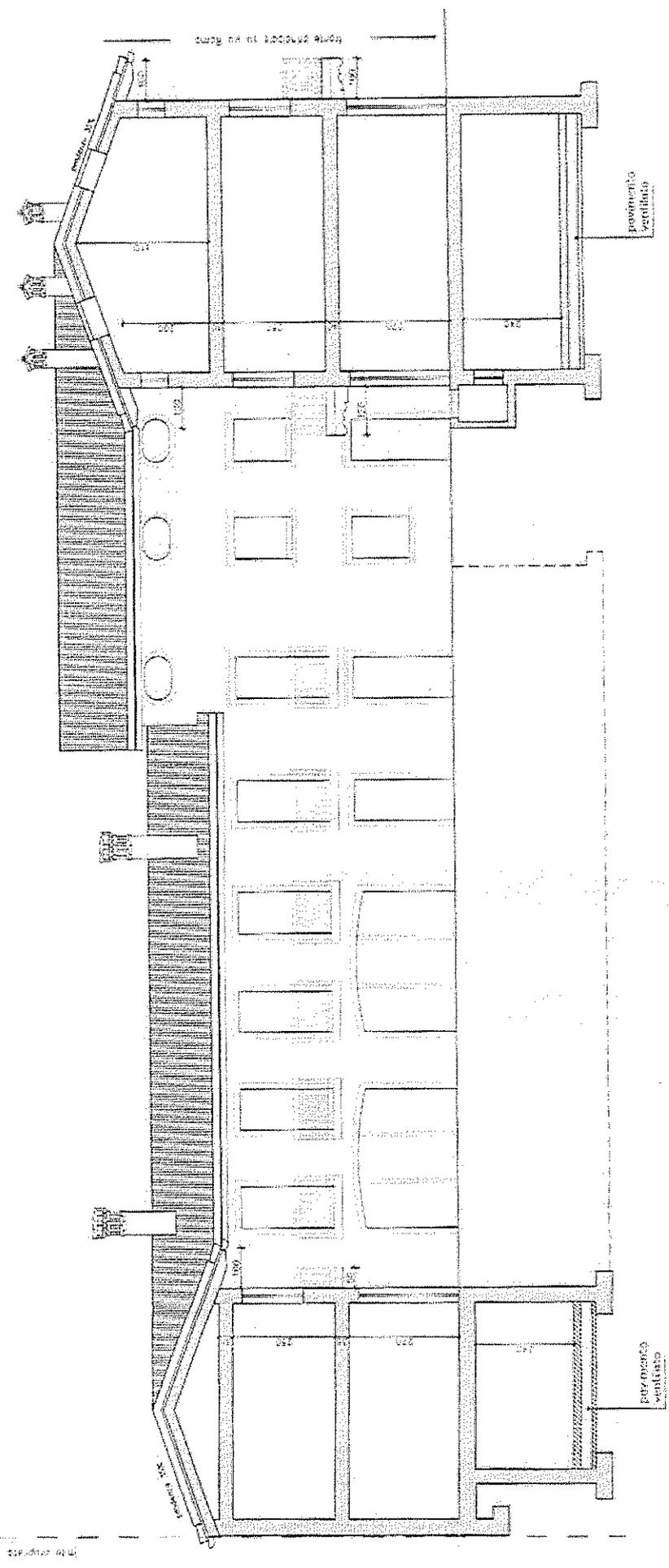
PROGETTISTA

arch. Francesco Ranz
via Univesco P. 4/24 - Sp. in Bozza 1
30136

velivolo di
fortea originale

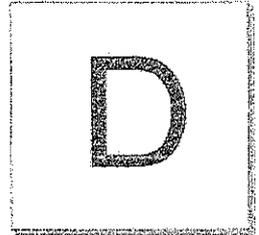


PROSPETTO SUD / SEZ. TRASVERSALE AMBITO



PROSPETTO OVEST / SEZ. LONGITUDINALE AMBITO

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
PROVINCIA DI PORDENONE
COMUNE DI MANIAGO



CITTA' DI MANIAGO
Ufficio Urbanistica
Erogazione permesso di costruire
n. 20034
del 10/11/10
data 10 NOV 2010

COMUNE DI MANIAGO
02. NOV. 2010
PROT.
CAT. CLASS.

Nuovo permesso di costruire per completamento
lavori di variazione interna - opere di finitura
Foglio 20 Mappali 735 sub 1-3-4-5-7-11-12-13-17-18-19-20
Progetto di ristrutturazione di un fabbricato ad
uso misto denominato "CORTE TRE TORRI"

INTEGRAZIONE

INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI

COMMITTENTE

[Redacted name and address of the client]

PROGETTISTA:

arch. Tommasini Renzo
via Umberto I° n. 24 - Spilimbergo (Pn)
tel & fax
e-mail

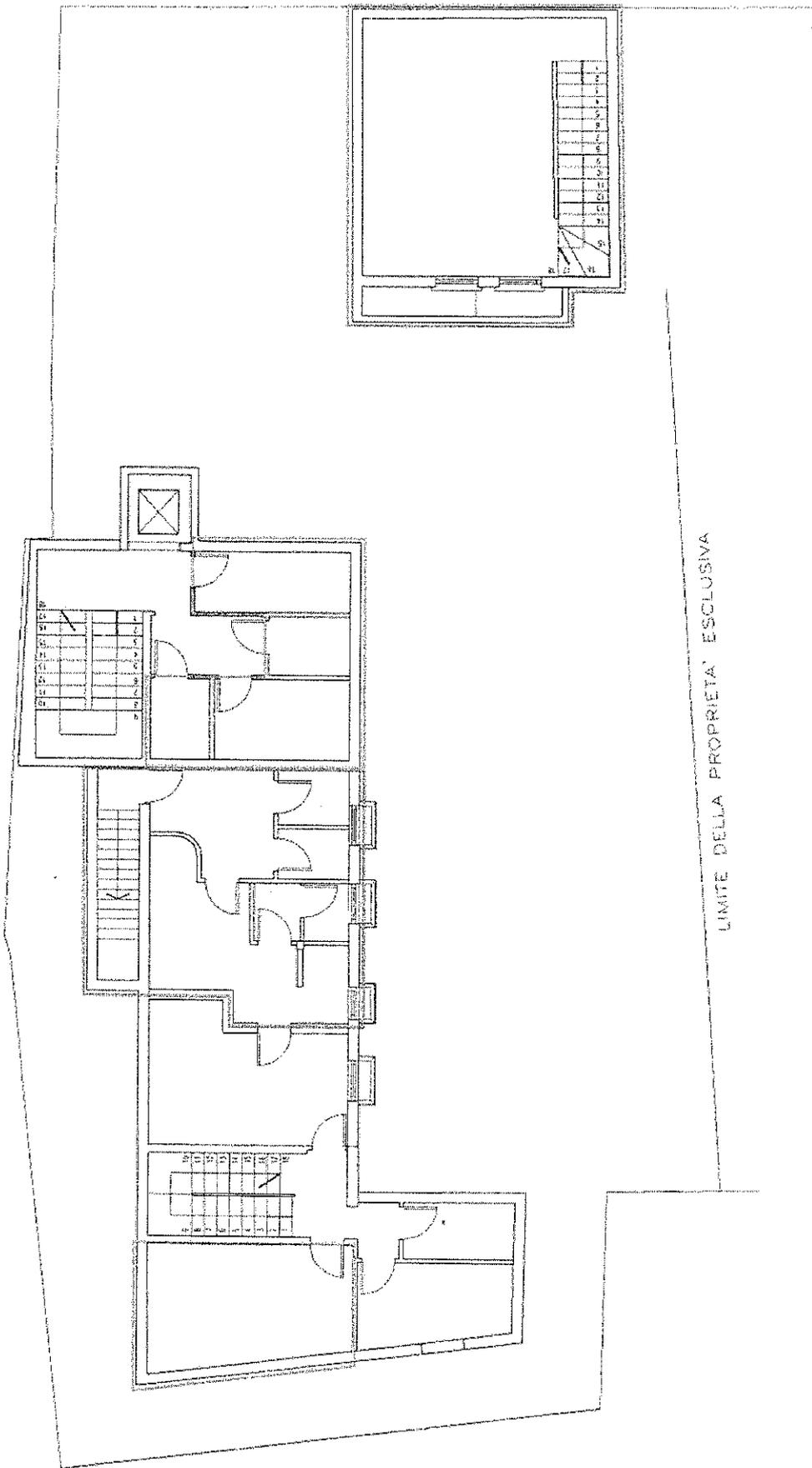
VISTI:

DATA: 27 ottobre 2010

AGG.:

SCALA: --

ARCH.:

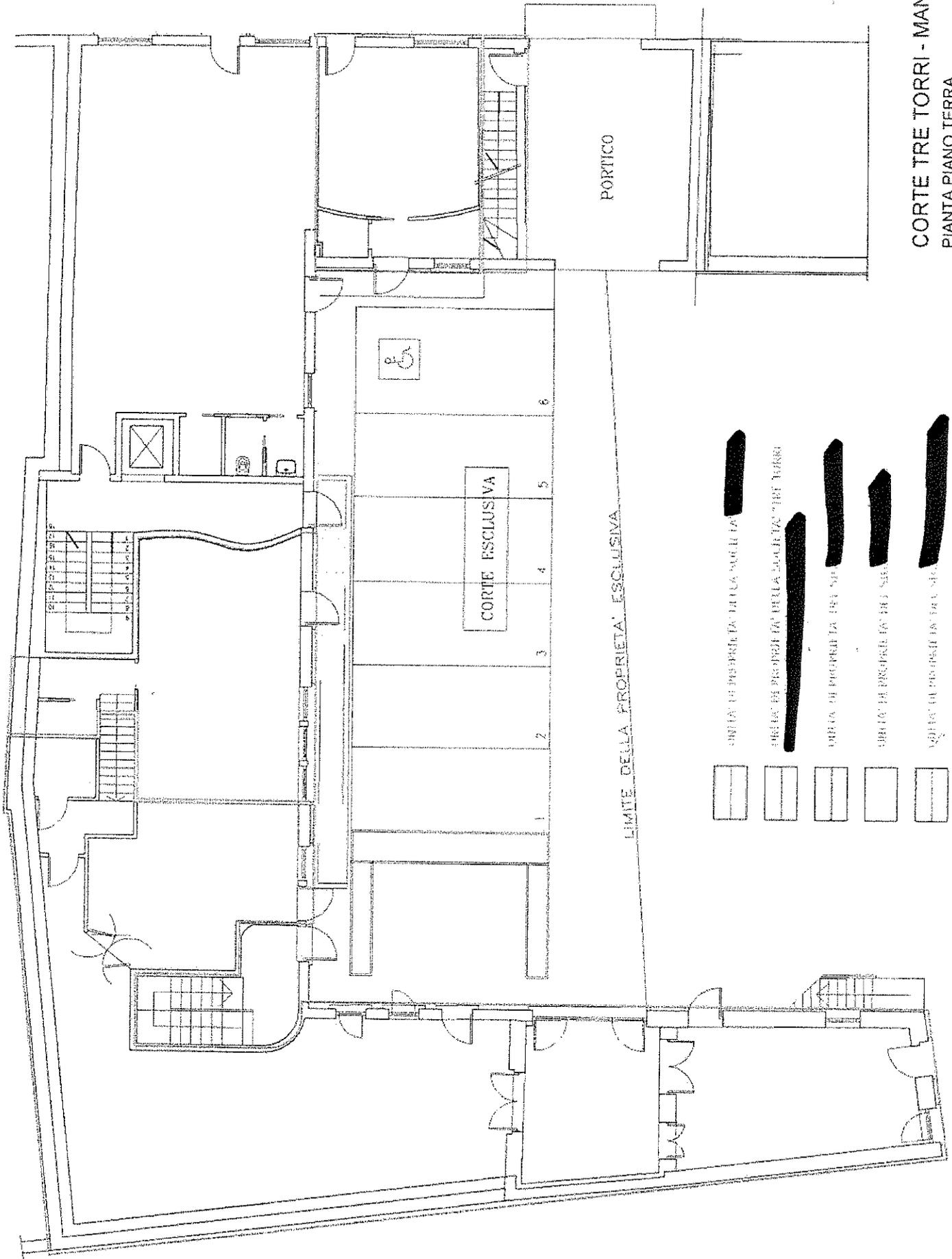


LIMITE DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA

LIMITE DELLA PROPRIETA

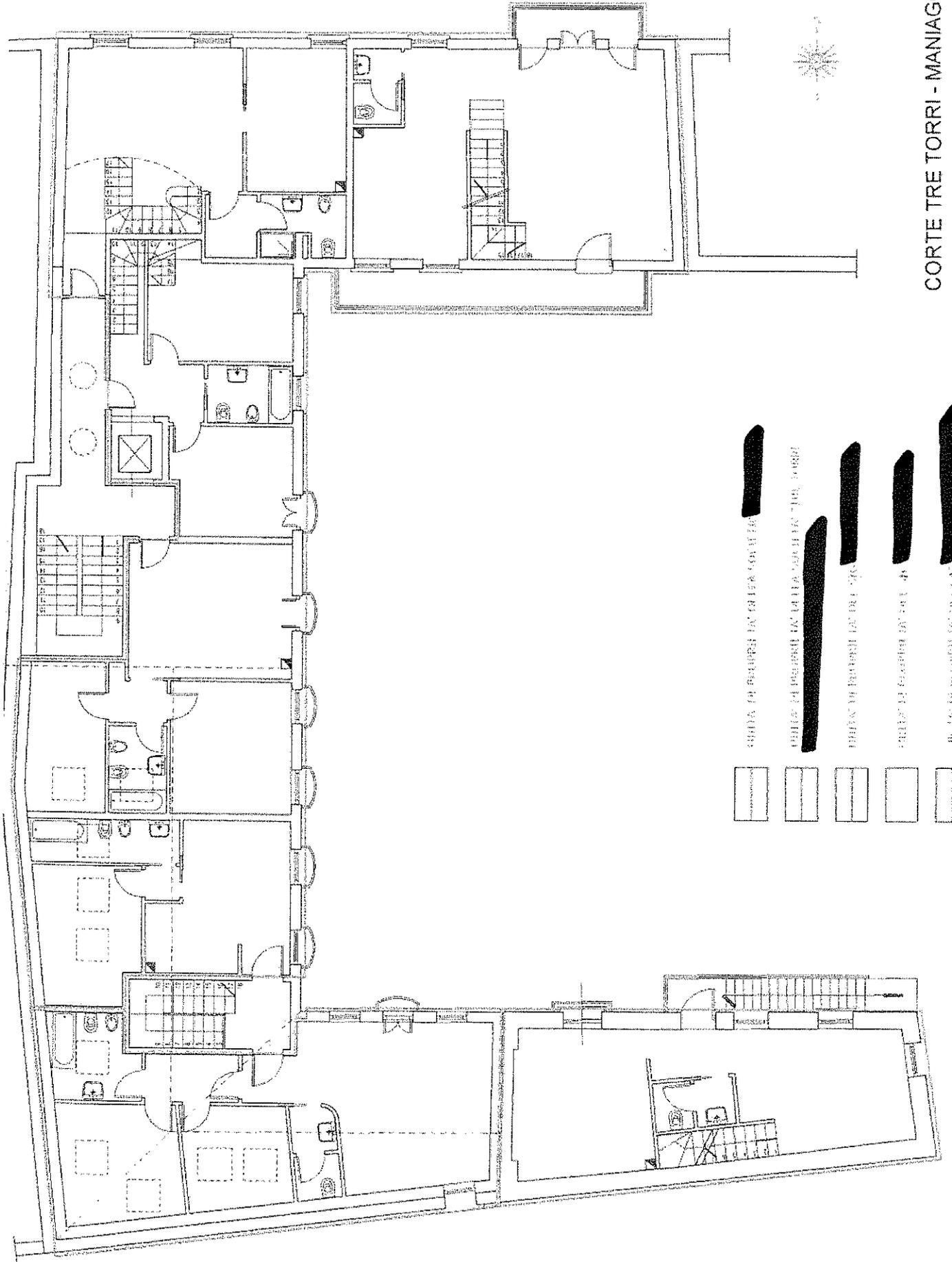
-    
-    
-    

CORTE TRE TORRI - MANIAGO
PIANTA PIANO INTERRATO



CORTE TRE TORRI - MANIAGO
PIANTA PIANO TERRA

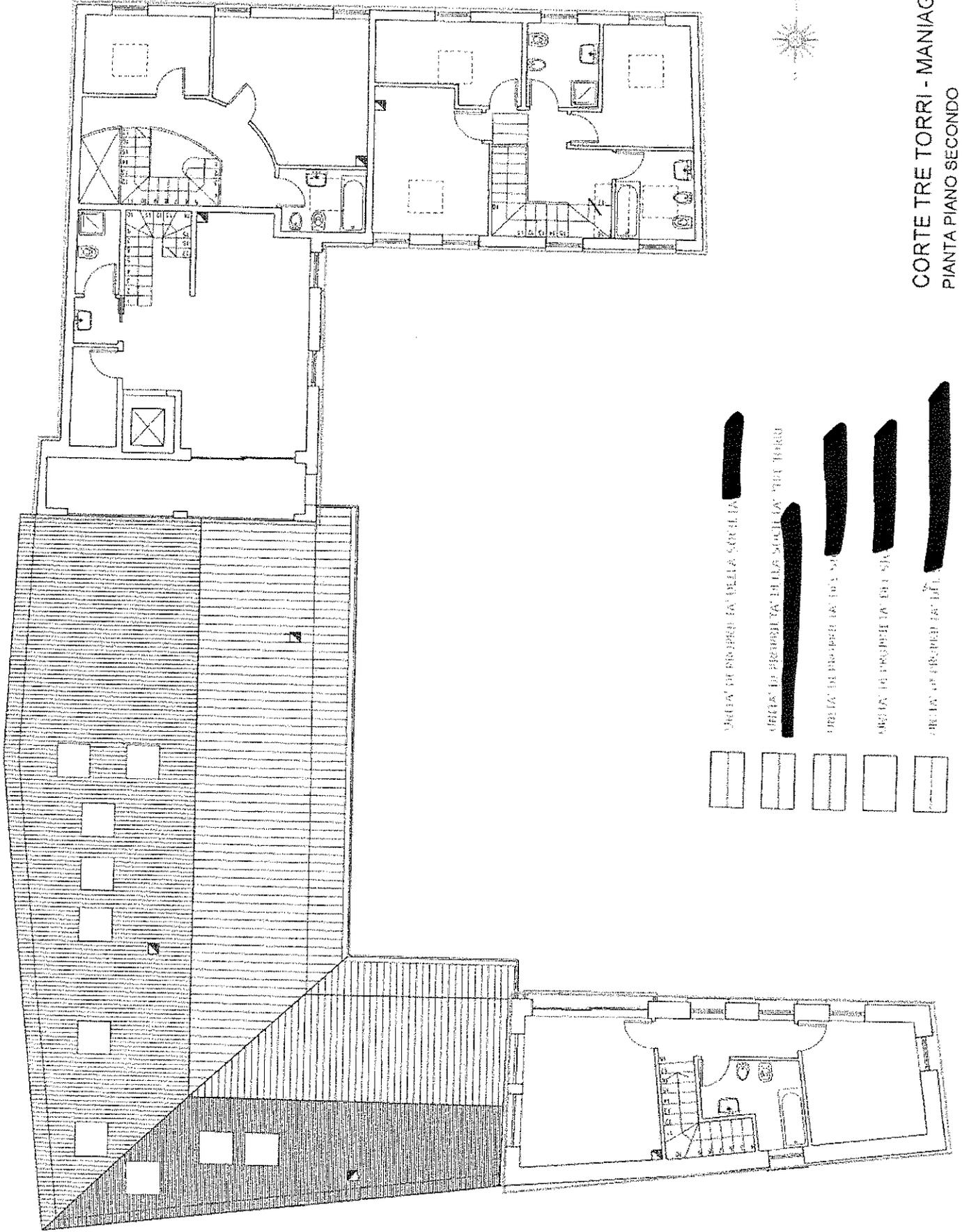
-  ORTO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'
-  PER LA PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "TRE TORRI"
-  ORTO DI PROPRIETA' DEI SIG.
-  ORTO DI PROPRIETA' DEI SIG.
-  ORTO DI PROPRIETA' DEI SIG.



CORTE TRE TORRI - MANIAGO
PIANTA PIANO PRIMO

- | | |
|--|-----------------|
| | CORRIDORI |
| | CAMERE DA LETTO |

CORTE TRE TORRI - MANIAGO
PIANTA PIANO SECONDO



- 


AREA DI PROPRIETA' DELLA CORTINA
- 


AREA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "TRE TORRI"
- 


AREA DI PROPRIETA' DEL SIG.
- 


AREA DI PROPRIETA' DEL SIG.
- 


AREA DI PROPRIETA' DEL SIG.

ELABORATO PLANIMETRICO

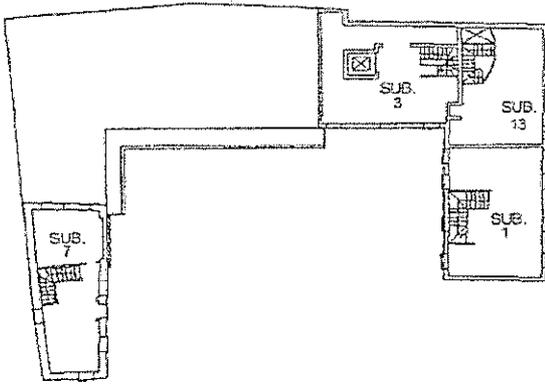
elaborato da:
Ing. Fiol Michele
scritto all'albo:
geometri.
prov. Pordenone

N. 1158

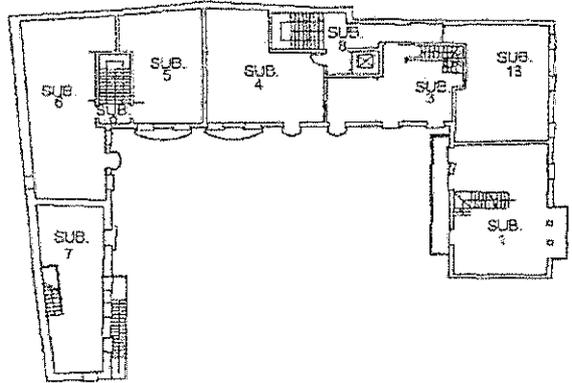
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Maniago
Foglio: 20 Particella: 735
Mostrazione grafica dei subalterni

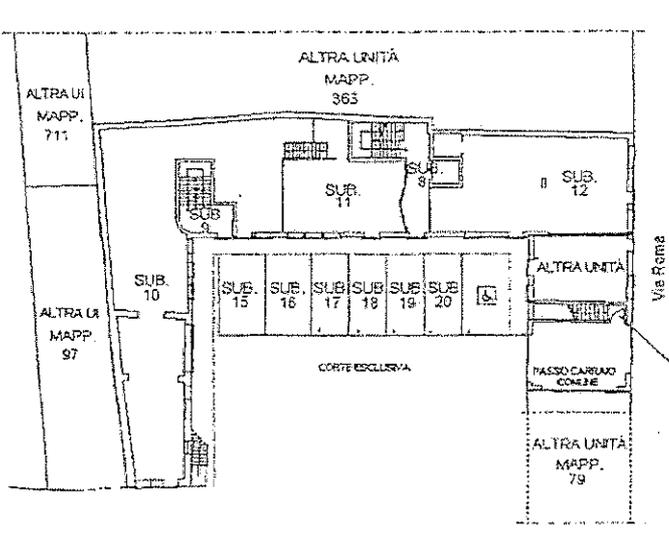
Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 87931 del 15/07/2005
Scala 1 : 500



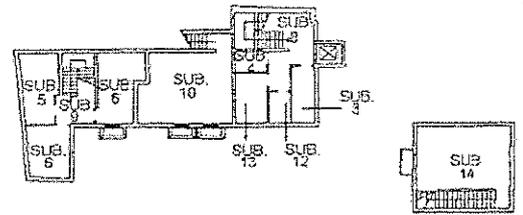
PIANO SECONDO H=2.50



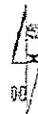
PIANO PRIMO H=2.50



PIANO TERRA H=2.70



PIANO INTERRATO H=2.50

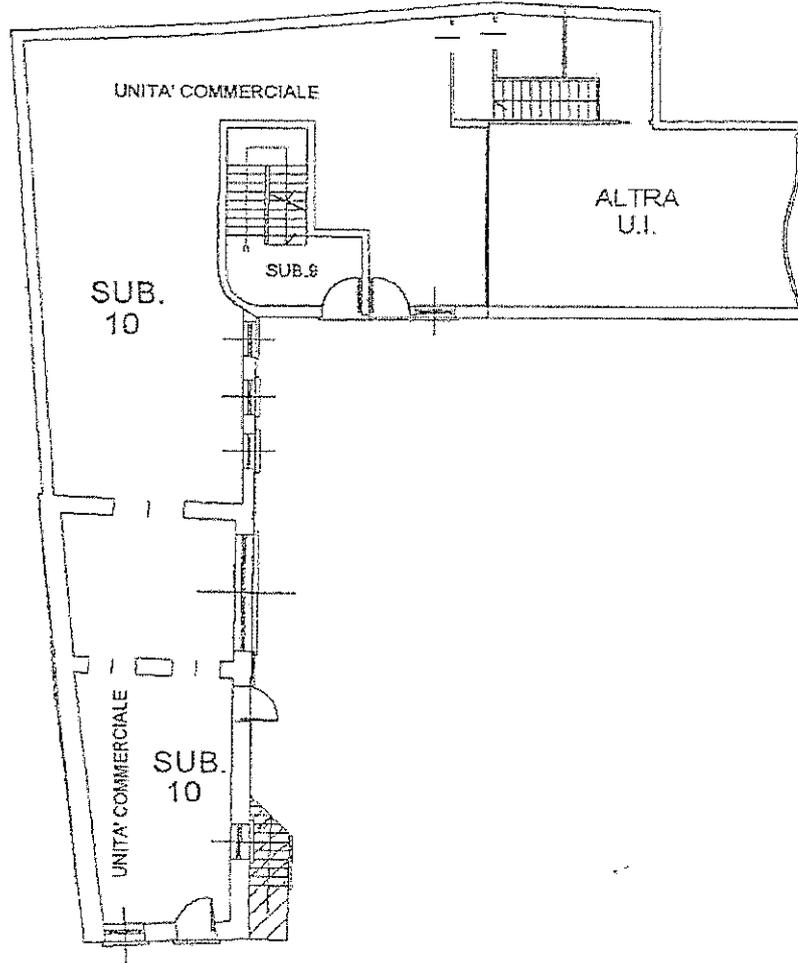


ELABORATO PLANIMETRICO SCALA 1:500

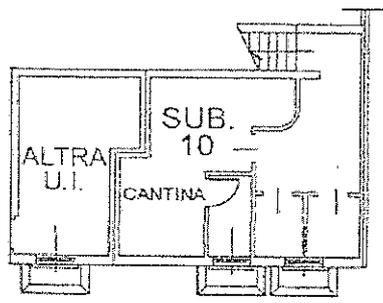
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago	
Via Roma _____	civ. _____
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 735 Subalterno: 10	Compilata da: Del Fiol Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 1158

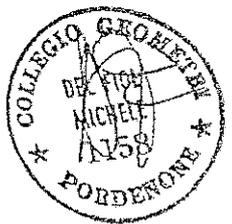
Carta n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H=2.70



PIANO INTERRATO H=2.50



ELABORATO PLANIMETRICO

elaborato da:
l. Fiol Michele
iscritto all'albo:
geometri
prov. Pordenone

N. 1158

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Maniago

Carta: Foglio: 20

Particella: 735

Protocollo n.

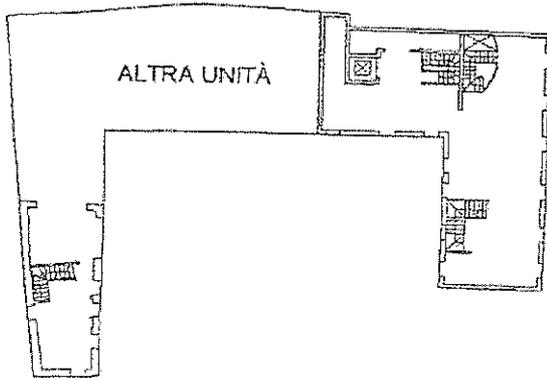
del

Tip. Mappale n. 87931

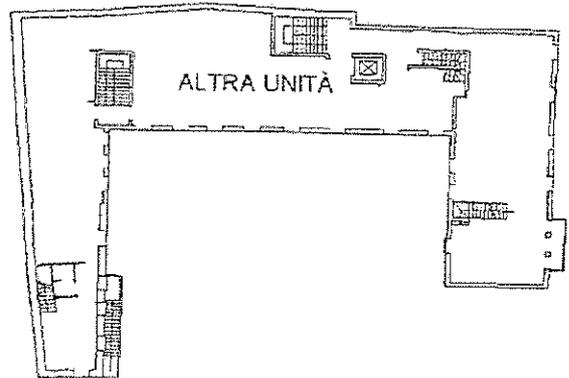
dal 07/07/2005

Elaborazione grafica dei subalterni

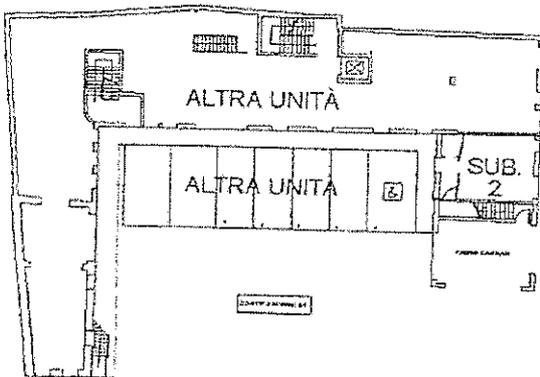
Scala 1 : 500



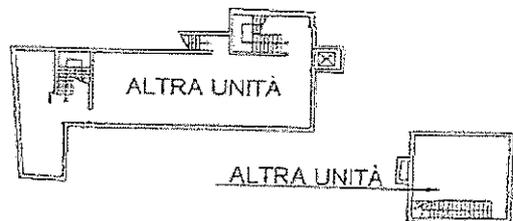
PIANO SECONDO H=2.50



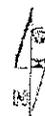
PIANO PRIMO H=2.50



PIANO TERRA H=2.70



PIANO INTERRATO H=2.50



TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G. E. **Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO**

E.I. n. 41/14

ALLEGATO 5

- Verbale di sopralluogo

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Via Bertossi N.°7 - 33170 Pordenone (PN)
COD. FISC e PART. IVA 01392140933
email: ass-not_esprop.immob@libero.it

Telefax Sostituto Custode: 0434 / 370857
Cell. Sostituto Custode: 329 / 4536349
e-mail Custode: delegaticustodi@libero.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare RGE n. 41/14 contro [REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione: dott. Francesco Petrucco Toffolo
Notaio Delegato e Custode Giudiziario: dott. GASPARO GERARDI
Sostituto Custode Giudiziario: geom. Daniele Venier

VERBALE DI PRIMO ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'anno 2014 il giorno 17 del mese di NOVEMBRE alle ore 15:30 in Comune di MANIAGO, Via ROMA presso il compendio sotto indicato, alla mia presenza Geometra Daniele Venier Sostituto Custode Giudiziario unitamente a GEOM. ANGELO BORTOLUS quale C.T.U., è/sono comparso/i:

- 1) _____ nat a _____ il _____, cittadino/a _____, che dichiara di essere residente in _____, titolare di _____ n° _____ rilasciata da _____ valid sino al _____, nella sua qualità di _____ titolare altresì di permesso soggiorno n° _____;
- 2) _____ nat a _____ il _____, cittadino/a _____, che dichiara di essere residente in _____, titolare di _____ n° _____ rilasciata da _____ valid sino al _____, nella sua qualità di _____ titolare altresì di permesso soggiorno n° _____;

3) Nessuno compariva PARTE ESECUTATA NON SI PRESENTAVA ALL'APPUNTAMENTO
NOTE: _____

Immobili pignorati: APPARTAMENTI CONDOMINIALI ALLO STATO GREZZO

Verificata l'identità personale e la qualifica del/i comparante/i informo lo/gli stesso/i delle conseguenze anche penali cui si espone il reo di dichiarazioni mendaci. Procedendo nelle operazioni, stante quanto da me rilevato e della risultanze del fascicolo d'ufficio e dalle dichiarazioni resi dai comparante/i si da atto di quanto segue:

A) OCCUPAZIONE COMPENDIO PIGNORATO

è libero DA PERSONE E DA BENI MOBILI _____;

è occupato da _____
qualità di _____

in forza di:

- titolare di diritto COMPROPRIETARIO USO ABITAZIONE USUFRUTTO;
- ex coniuge di _____ assegnatario di immobile in forza di sentenza _____ trascritta il _____;
- comodatario in virtù di _____
- conduttore / affittuario come risulta da copia del contratto di locazione/affitto, stipulato in data _____, in virtù del quale corrisponde un canone mensile/annuo di Euro _____ registrato in data _____

di cui una copia: trovasi già agli atti viene consegnata allo scrivente ne viene intimata la produzione

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Via Bertossi N.°7 - 33170 Pordenone (PN)
COD. FISC e PART. IVA 01392140933
email: ass-not_esprop.immob@libero.it

Telefax Sostituto Custode: 0434 / 370857
Cell. Sostituto Custode: 329 / 4536349
e-mail Custode: delegaticustodi@libero.it

All'uopo intimo al conduttore / affittuario che i futuri canoni di locazione dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva riservandomi di comunicare tramite raccomandata A.R. le coordinate bancarie, nonché eventuali diverse modalità di pagamento e di riscossione delle ricevute d'affitto.

__ convenut __ dichiara _____

B) LIBERAZIONE

Si avvisa che il nominato custode Giudiziario è già stato autorizzato dal G.E. ad immettersi nel possesso dell'immobile e che all'udienza in cui verrà disposta la vendita di quanto pignorato ex art. 569 c.p.c., ne verrà altresì disposta la liberazione con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea, ma che è ancora possibile evitare detta vendita e dunque il rilascio dei locali mediante.

C) STATO DI FATTO

Al momento dell'accesso il compendio pignorato risultava:

in buono stato normale mediocre grave necessita di

note AL GREZZO NECESSITA DI OPERE DI
COMPLETAMENTO _____;

D) IN MERITO ALLE SPESE DI GESTIONE

le utenze in atto sono: acqua (☒ - no) luce (☒ - no) gas metano (☒ - no) telefono (☒ - no)

UTENZE DISATTIVATE _____;

le spese condominiali :

- il convenuto dichiara di essere in regola con il pagamento delle spese condominiali;
- il convenuto dichiara di non essere in regola con il pagamento delle spese condominiali;

non vi sono spese condominiali trattandosi di UNITA' ABITATIVE ALLO STATO GREZZO

E) IN MERITO ALLE ATTIVITÀ DI CUSTODIA

_____ dichiara/no di rendersi disponibile/i alla visione del compendio pignorato previo appuntamento nei seguenti giorni ed ai seguenti orari _____;

le chiavi sono detenute da SOSTITUTO CUSTODE _____;

le chiavi vengono consegnate al sostituto custode, per un totale di n° _____

dichiarando _____;

si informa che nei 90 / 45 giorni antecedenti la fissazione del primo esperimento di vendita si procederà all'affissione del cartello "Vendesi E.I. n° _____";

venivano scattate le fotografie dello stato dei luoghi.

F) VISITE

Anche a seguito della pubblicazione dell'avviso di vendita ovvero già intrapreso l'iter di vendita, il custode dovrà inoltre effettuare le visite presso i beni pignorati con potenziali acquirenti.

Per tutti i casi in cui i beni da visitare non siano nella diretta disponibilità della procedura, coloro i quali li occupino o li detengano dovranno fornire al custode massima collaborazione affinché lo stesso o suo delegato possano espletare al meglio tali formalità. All'uopo il custode a suo delegato comunicheranno giorno ed ora delle visite cercando ove possibile di far collimare le diverse esigenze. E' espressamente ed assolutamente vietato al custode o al suo delegato fornire informazioni di qualunque natura circa le generalità degli interessati.

Ogni comportamento od atteggiamento ostativo od anche ritenuto non collaborativo nell'esecuzione delle visite, verrà obbligatoriamente riferito al GE il quale potrà revocare l'autorizzazione nel permanere nell'occupazione o nella detenzione, dando avvio all'immediata procedura di rilascio.

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Via Bertossi N.°7 - 33170 Pordenone (PN)
COD. FISC e PART. IVA 01392140933
email: ass-not esprop.immob@libero.it

Telefax Sostituto Custode: 0434 / 370857
Cell. Sostituto Custode: 329 / 4536349
e-mail Custode: delegaticustodi@libero.it

C) CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO

all'uopo avverto espressamente / convenuto / che a' sensi dell'art. 495 c.p.c. è data facoltà di chiedere di sostituire ai beni e/o crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, comprensiva del capitale, delle spese ed interessi oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, ricorrendone i termini ed i presupposti a pena di inammissibilità sia depositata presso la Cancelleria del Tribunale da parte esecutata, nei termini colà indicati ovvero sia prima che sia stata disposta la vendita ovvero l'assegnazione a norma dell'art. 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti eventuali versamenti effettuati da parte esecutata di cui dovrà essere data prova documentale. Informandolo altresì che la somma effettiva da sostituire ai beni e/o crediti pignorati verrà successivamente determinata con ordinanza dal Giudice dell'Esecuzione, il quale ricorrendone i presupposti per giustificati motivi, potrà disporre un versamento con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di diciotto mensilità, maggiorando tale importo con gli interessi scalari convenzionali ovvero, in difetto, determinati al tasso legale. Informo altresì / convenuto / che, in evento di richiesta di conversione e di ammissione alla stessa, sarà necessaria la massima puntualità e precisione nei versamenti poiché in caso di omissione o di ritardato versamento anche di una sola rata oltre quindici giorni, le somme sino all'inadempimento versate formeranno parte dei beni pignorati, con possibilità che venga disposta su impulso del creditore precedente ovvero di un creditore munito titolo esecutivo comunque la vendita dei beni pignorati.

INFORMO ALTRESI'

Che non potranno essere concessi rinvii o differimenti delle attività di custodia di quelle di vendita e che nessuno dei professionisti incaricati dal Giudice dell'Esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del GE.

Che laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dall'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c.

E' data facoltà ai comproprietari acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che il Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante deposito di una cauzione pari al 10 % del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Si produce in copia il VADEMECUM della custodia.

NOTE E DICHIARAZIONI EVENTUALI:

IN SEDE DI PRIMO ACCESSO, IL PROPRIETARIO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE SOTTOSTANTE
AGLI APPARTAMENTI PIGNORATI, CONSEGNAVA AL SOTTOSCRITTO COPIA DELLE CHIAVI
D'ACCESSO ALE PARTI COMUNI. IL NEGOZIANTE ERA IN POSSESSO DELLE CHIAVI IN QUANTO
PROPRIETARIO DI UNA CANTINA AL GREZZO NELLO SCANTINATO CONDOMINIALE.
GLI APPARTAMENTI PIGNORATI ERANO FACILMENTE ACCESSIBILI DALLE PARTI
COMUNI IN QUANTO AL GREZZO, PRIVI DI PORTE D'ACCESSO E NON PRECLUSI.

Firma _____ (_____)
Firma C. T. U. _____ (_____)
Firma ANDREA FALOMO _____ (_____)
COLLABORATORE SOSTITUTO CUSTODE

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Via Bertossi N.°7 - 33170 Pordenone (PN)
COD. FISC e PART. IVA 01392140933
email: ass-not_esprop.immob@libero.it

Telefax Sostituto Custode: 0434 / 370857
Cell. Sostituto Custode: 329 / 4536349
e-mail Custode: delegaticustodi@libero.it

VADEMECUM DELLE CUSTODIE GIUDIZIARIE - TRIBUNALE DI PORDENONE

A - NOMINA

1) Il giudice dell'Esecuzione nomina il Custode Giudiziario contestualmente alla delega per la vendita, salvo che esigenze del caso impongano di anticipare la nomina. In entrambi i casi vi è identità di persona fisica tra delegato alla vendita e custode; 2) La cancelleria Esecuzioni Immobiliari comunica con mezzo rapido e senza formalità al professionista designato l'intervenuta nomina. 3) Il Custode ritira copia della perizia di stima dell'immobile presso l'ufficio esecuzioni immobiliari, ovvero duplica il supporto informatico che contiene l'elaborato scritto.

B - PRIMO ACCESSO

1) Entro 20 giorni dalla nomina il custode giudiziario deve effettuare il primo accesso all'immobile pignorato presentandosi con copia del provvedimento di nomina.

2) Il Custode verifica quindi se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi e, in ogni caso, illustra quali sono le sue funzioni, in cosa consiste la sua attività e quali sono i doveri dell'occupante.

3) Se si tratta del debitore esecutato e dei suoi familiari, il custode comunica agli stessi il nominativo del professionista delegato ed ogni informazione relativa alla vendita. Il custode giudiziario deve altresì far presente al debitore esecutato (consegnandogli un estratto dei punti che seguono):

che è ancora possibile evitare la vendita;

che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti (a tal fine il custode fornisce al debitore il nome di tutti gli avvocati), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura; che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve termine possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali, le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;

che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio, secondo l'art. 560, 1° comma, c.p.c.;

che al debitore ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non sono autorizzati dal giudice dell'esecuzione; che il debitore è autorizzato a continuare ad abitare nell'immobile pignorato, occupando i locali strettamente necessari a lui e alla sua famiglia;

che in ogni caso egli non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;

che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la vista;

che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il custode si attiverà per il rilascio come da punto C) che segue;

si avvisa che all'udienza di nomina verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà, allo scopo di evitare la vendita, di versare un importo pari ad un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessun o dei professionisti incaricati dal Giudice dell'Esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del GE; che laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dall'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c.;

4) Se l'immobile risulta occupato da terzi il custode chiede a costoro l'immediata esibizione di copia del contratto registrato per verificare la data certa. In difetto della data l'occupante sarà reso edotto della inopponibilità del contratto alla procedura;

se la copia viene esibita e il contratto risulta opponibile alla procedura (in quanto anteriore alla data di pignoramento), il custode giudiziario verifica quale sia la prossima data di scadenza, provvede a comunicare immediatamente (a mezzo raccomandata o con il primo verbale d'accesso) la relativa disdetta, comunica mediante relazione la circostanza al giudice e ai creditori al fine di una eventuale azione giudiziaria; altresì intima all'occupante che i canoni dovuti devono essere versati entro la scadenza prevista dal contratto nel conto corrente della procedura esecutiva;

se non viene esibita alcuna copia o se il contratto non è opponibile, il custode si attiva per il rilascio come da punto C) che segue.

5) In ogni caso il custode accerta, interpellando a tal fine l'amministratore di condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido).

6) In occasione dell'accesso effettuato tra i 90 ed i 45 giorni prima del primo esperimento di vendita, il custode espone all'esterno dell'immobile in posizione visibile un cartello con le dimensioni tipiche di tali avvisi con la scritta "VENDESI - E.I. n° _____ - INFO: 329.4536349" indicando il numero dell'esecuzione e del custode o di suo collaboratore. Avvisa il debitore e gli occupanti l'immobile che il cartello non può essere rimosso fino all'intervenuta aggiudicazione. E' compito dell'esecutato avvertire immediatamente il custode nel caso in cui il cartello venisse da chiunque rimosso.

C - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

1) Se l'immobile risulta occupato da terzi che non esibiscono titolo opponibile alla procedura, il custode ne dà comunicazione immediata mediante relazione al giudice e ai creditori e richiede l'emissione dell'ordine di liberazione.

2) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato e questi assume esplicitamente un atteggiamento non collaborativo (ad esempio quando non rispetta gli appuntamenti per la visita dell'immobile, quando continua a non pagare le spese condominiali ovvero non assicura una corretta conservazione del bene), il custode richiede al giudice la revoca dell'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato e l'emissione dell'ordine di liberazione.

3) Al fine di porre in esecuzione il titolo, il custode provvede a estrarre copia autentica dello stesso con formula esecutiva e a notificarlo unitamente all'atto di precetto; il Custode notifica quindi anche l'avviso di rilascio concordando la data con l'Ufficio Giudiziario.

4) Occorrerà comunque rimuovere dai locali pignorati quanto eventualmente ancora in essi presente (mobilia, arredi, etc.) in difetto i beni non asportati potranno, ricorrendone i presupposti, essere considerati beni relitti, abbandonati e di nessun interesse.