

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 267/10 R.G.Ex.

promossa da
BCC S.GIORGIO E MEDUNO
contro
XXX

Il sottoscritto Arch. **ALDO GIANNELLI**, nato a Pordenone il 05.11.1954 ed ivi residente in P.le Duca d'Aosta n°5, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti con il n°119 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Pordenone con il n° 299, il giorno **04.05.2011** veniva nominato c.t.u. nell'Esecuzione Immobiliare soprascritta che specificatamente riguarda il pignoramento, da parte del **BCC S.GIORGIO E MEDUNO** nei confronti del sig. **XXX**, dei seguenti beni, distinti per numero di Unità Negoziale (**U.N.**) e relativo numero d'immobile (**I**):

U.N.1 - Comune di Montebelluna (PN)

- **I1** - FG 13 mapp. 184 – TERRENO
- **I2** - FG 13 mapp. 188 sub 3 – FABBRICATO (stalle scuderie rimesse autorimesse) C6
- **I3** - FG 13 mapp. 188 sub 2 – FABBRICATO (in corso di costruzione) C

U.N.2 – Comune di Maniago (PN)

- **I1** - FG 13 mapp. 740 sub 5 – FABBRICATO (abitazione tipo civile) A2
- **I2** - FG 13 mapp. 740 sub 3 – FABBRICATO (stalle scuderie rimesse autorimesse) C6
- **I3** - FG 13 mapp. 946 – TERRENO (ente urbano) EU

U.N.3 – Comune di Montebelluna (PN)

- **I1** - FG 3 mapp. 279 – TERRENO T

U.N.4 – Comune di Maniago (PN)

- **I1** - FG 13 mapp. 947 – TERRENO T

* * * * *

Prestato giuramento di rito all'udienza dello stesso giorno (**04.05.2011**) il sottoscritto *ctu* riceveva dall'Ill.mo Dott. Giudice Esecutore **Francesco Petrucco Toffolo** l'incarico allo svolgimento di tutti i punti richiesti e che si espongono di seguito.

- Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che ha permesso di operare allo svolgimento dell'incarico.

- Si è predisposto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle *iscrizioni*, delle *trascrizioni pregiudizievoli* e dei *registri immobiliari* (vedi All.to 1)
- Si sono acquisite le *mappe censuarie* le *schede catastali* ed *elaborati planimetrici* con l'aggiunta di quelli relativi al *Progetto di Ristrutturazione prot. n° 6888/1983 e concessione n° 1567/San* di cui si specificherà in seguito, utili alla corretta identificazione dei beni più i certificati di *destinazione urbanistica e non sanzionatori* (vedi All.to 2)

DESCRIZIONE DEI BENI

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

U.N.1 - Comune di Montereale Valcellina (PN) (vedi All.to 3 U.N.1 – foto da 01/52):

- *I1* – Immobile (vedi foto da 19/22 – 24 e 52) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 13 mapp. 184. Confinante: a *nord* (ove è presente l'unico accesso diretto) con la Strada Provinciale n° 29 (vedi foto 20-21) che attraversa l'abitato di Grizzo di Montereale, direzione est-ovest e che porta il nome di *Via Ciotti*. Ad *est* con altre proprietà private, in fabbricati e terreni. A *sud* (vedi foto 22) con il fabbricato costituente il mapp. 188 con i due sub, 3 e 2, anch'essi facenti parte dell'*Esecuzione Immobiliare*. Ad *ovest* (vedi foto 23) e per quasi la totalità dell'estensione con un edificio XXXXXXXXXX di generose dimensioni, planimetriche e volumetriche, il quale è stato eretto a confine ed ha delle finestrate (nelle vicinanze del corpo di fabbrica del mapp. 188) di notevoli dimensioni che si affacciano (vedi foto 23) direttamente, a livello del *Piano Terra e Primo*, verso il terreno stesso. Le condizioni di questo sono di assoluto abbandono (vedi foto 19-20-21-22) con l'intera superficie letteralmente coperta da una fitta vegetazione di erba incolta ed arbusti ad essenze varie più una copiosa ed estesa siepe mista di edera con ramificazioni di alberatura a fico che "chiude" totalmente, a nord, la recinzione (vedi foto 20-21-24) e l'unica entrata al terreno dalla pubblica *Via Ciotti*. La sua geometria planimetrica è semplice e regolare. Sviluppata a trapezio appena accennato. Le sue dimensioni sono pari a *mq 300,00* (vedi visura catastale All.to 2) e la destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Montereale Valcellina è corrispondente a: **ZONA A.0.3 – DI INTERESSE STORICO A FORMAZIONE RECENTE** come da Seconda Variante al PRGC n° 16 adottata con D.C.C. n° 9 del 26.03.2010. (ex *ZONA OMOGENEA B – DI SATURAZIONE, SOTTOZONA B1* come da PRGC e DPGR n° 010/Pres del 18.01.2000) Quindi una "categoria" interessante dal punto di vista della potenzialità edilizia ma che considerato la sua conformazione e sviluppo planimetrico, le proprietà adiacenti con in particolare quella ad ovest XXXXXXXXXX avente le finestrate aperte a confine, risulta praticamente inutilizzabile allo scopo edificatorio salvo degli "accordi" urbanistico edilizi con la/le proprietà confinanti atti a permettere una minimo sviluppo volumetrico. Pur considerando

che le N.T.A. del vigente P.R.G.C. danno un discreto margine d'intervento rispetto alle distanze dai confini e dalle pareti finestrate. L'unica potenzialità volumetrica potrebbe essere, vista la medesima proprietà, quella legata all'utilizzo della sua superficie fondiaria per un eventuale ampliamento dell'edificio, a sud, costituente il mapp. 188 con i suoi sub 3 e 2 ma, di fatto, questo lotto lo si può considerare come il tipico "lotto di pertinenza" di una qualsiasi proprietà che così, beneficerebbe di un agevole accesso dalla strada principale ed il conseguente utilizzo del lotto a giardino.

- **I2** – Immobile (vedi foto 08-14 e 15) relativo ad una porzione dell'intero fabbricato (sub 2) ed identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 13 mapp. 188 sub 3. Definito catastalmente con la categoria **C6** corrispondente a: *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* e che, a tutti gli effetti è utilizzato a *garage*. Questo Vano, come detto, è compreso all'interno del fabbricato censito come sub 2. E' collocato al *piano terra* e confina: a *sud* (vedi foto 07) con il cortile ove esiste una porzione del mapp. 1395 (la parte restante spetta al mapp. 1394 sub 1) utile per l'accesso diretto al lotto, carraio e pedonale, dalla *Via Manin*. Ad *ovest* con l'edificio di cui in precedenza, proprietà ██████████ A *nord* (vedi All.to 2 Pianta C.E. in Sanatoria) con il Vano 3 del sub 2 dello stesso mappale. Ad *est* (vedi All.to 2 Pianta con descrizioni) ancora con la parte del fabbricato (sub 2) destinata al vano scale comune. La superficie totale del Vano, altezza interna pavimento-sollitto di **m 2,40** (da misurazioni dell'elaborato cartaceo relativo al progetto di ristrutturazione in sanatoria n° 1567/San del comune di Montereale Valcellina) è pari a **mq 22,09**. Dato però il coefficiente di categoria (**C6**) questo valore si ritiene corretto calcolarlo solo al 50% ottenendo quindi la corrispondente ed effettiva superficie commerciale totale pari a **mq 11,05**. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Montereale Valcellina è corrispondente a: **PARTE ZONA A.0.3 – DI INTERESSE STORICO A FORMAZIONE RECENTE E PARTE ZONE A.0.2 – DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A CONSERVAZIONE TIPOLOGICA** come da Seconda Variante al PRGC n° 16 adottata con D.C.C. n° 9 del 26.03.2010. (**ZONA OMOGENEA B – DI SATURAZIONE. SOTTOZONA B1 come da PRGC e DPGR n° 010/Pres del 18.01.2000**) Questo Vano è in condizioni manutentive simili all'intero fabbricato (sub 2) di cui si descriverà in seguito e che sono quelle (vedi foto 08-14-15-17) di un manufatto originario (fabbricato rurale) sottoposto a lavori di ristrutturazione, iniziati ma mai terminati. Come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica lo stato di fatto è praticamente "fermo" al grezzo con, in particolare, la totale assenza della pavimentazione. Ciò nonostante è comunque utilizzato allo scopo della sua categoria.
- **I3** – Immobile (vedi foto da 04/07 da 09/18 – 22 e da 25/51) corrispondente al fabbricato tutto, identificato catastalmente (vedi All.to 2) con il FG 13 mapp. 188 sub 2. Definito catastalmente con la categoria **C** e la specifica di: *in corso di costruzione*. E' a tutti gli effetti un unico edificio (comprendente appunto anche il sub 3 di cui in precedenza) con

destinazione d'uso *residenziale*, eretto su tre livelli: *Piano Terra*, *Primo* e *Sottotetto*, quest'ultimo *praticabile ma non abitabile*. Confinante: a *sud* (come per il precedente sub 3 vedi foto 05-06-07) con il cortile ove esiste la propria porzione di mapp. 1395 utile per l'accesso diretto al lotto, carraio e pedonale, dalla *Via Manin*. Ad *ovest* con l'edificio di proprietà [REDACTED] A *nord* (vedi foto 19) con il mapp. 184. Ad *est* (vedi foto 06) con il fabbricato (di pari livelli abitativi) relativo al mapp. 1394 sub 1 di altra proprietà. Come già detto per il sub 3 (di cui fa parte in toto) questo fabbricato, nella sua totalità, è il classico edificio appartenente alla tipologia abitativa della Pedemontana Friulana detta a "cortina". La sua particolarità sta nel fatto che ad un edificio viene "attaccato" un altro e poi ancora, seguendo o la direttrice stradale, ove presente, o un perimetro di lotto formando in quel caso una "corte" al cui interno trova spazio il cortile e/o giardino ad uso delle proprietà facenti parte dell'insediamento abitativo. Le superfici dell'immobile (da misura su elaborato progettuale di C.E. in sanatorio, vedi All.to 2) sono, divise per piano (h interna pavimento-soffitto = m 2,40) corrispondenti a mq 88,28 per il *Piano Terra* (mq 110,37 da misura, epurati dei mq 22,09 corrispondenti al sub 3) mq 93,42 per il *Piano Primo* e mq 23,36 (pari al 25% degli effettivi mq 93,42 misurati) per il *Piano Sottotetto*, a cui va aggiunta la superficie del "ballatoio" o *poggiolo* corrispondente a mq 2,75 (pari al 25% degli effettivi mq 11,00 misurati) totalizzando una superficie complessiva pari a mq 207,81 che il sottoscritto *ctu* arrotonda, per eccesso a mq 208,00. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Montereale Valcellina è corrispondente a: **PARTE ZONA A.0.3 – DI INTERESSE STORICO A FORMAZIONE RECENTE E PARTE ZONE A.0.2 – DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A CONSERVAZIONE TIPOLOGICA** come da Seconda Variante al PRGC n° 16 adottata con D.C.C. n° 9 del 26.03.2010. (ZONA OMOGENEA B – DI SATURAZIONE. SOTTOZONA B1 come da PRGC e DPGR n° 010/Pres del 18.01.2000) Nonostante l'importanza della destinazione urbanistica sopra citata assegnata dal P.R.G.C. al terreno in cui insiste il fabbricato e la "particolare" categoria definita nell'atto di pignoramento (*in corso di costruzione*) per l'edificio, il sottoscritto *ctu* ritiene importante precisare un minimo di *percorso storico-edilizio* che spiega e giustifica, in parte, detta categoria. Il *fabbricato* corrispondente al mapp. 188 sub 2, compreso anche il sub 3 di cui in precedenza, con quasi certa categoria urbanistica originaria ad *edificio rurale* (dimostrata anche dalla mancanza di scheda catastale) nel 1979 è stato oggetto di un *intervento progettuale pubblico* (ai sensi della L.30/77 post-terremoto) atto alla *completa ristrutturazione* dello stesso, compreso anche l'attuale mapp. 1394 sub 1 (ai tempi tutto l'edificio corrispondeva ad unico mapp. 188 con i sub 1, 2 e 3) Nei primi anni 80 a seguito del lento procedere dei lavori il proprietario del sub 1 (sig. XXX) per necessità familiari, con il Progetto in Sanatoria n° 1567/San del Comune di Montereale Valcellina regolarizzava (vedi All.to 1 Progetto in Sanatoria-Certificati e Tav. Unica di riferimento) la fase dei lavori eseguiti,

tramite *Agibilità-Abitabilità Parziale* per la propria parte di abitazione (il sub 1) che a tutt'oggi è completa ed abitata, anche se temporaneamente (il proprietario è spesso all'estero) Per la restante parte del "blocco" edificatorio, i sub 2 e 3 appunto, i lavori non proseguivano, rimanendo incompiuti (al grezzo) e con la mancata esecuzione del ripasso generale del tetto (dal sopralluogo sono apparsi evidenti segni d'incompletezza ed assente manutenzione sul manto di copertura in coppi e sottostante strati di tavolato) L'edificio quindi è a tutt'oggi (vedi All.to 3 U.N.1 – Documentazione fotografica relativa) nello stesso stato di fatto di allora.

* * *

U.N.2 - Comune di Maniago (PN) (vedi All.to 3 U.N.2 – foto da 01/43):

- **I1** – Immobile (vedi foto da 03/08 14-15 e 24/43) costituito da **un appartamento**, di due totali (tipologia abitativa a nome *bi-familiare*) in unica palazzina inserita in un terreno identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 13 mapp. 947 ed avente titolo, al catasto fabbricati, di mapp. 740 sub 5 con categoria **A2**. Confinante: a **nord** (vedi foto 03) con la *Via Zardini*. (lato in cui sono stati collocati gli ingressi, ai due garage per le rispettive unità abitative più quello pedonale comune ai due appartamenti) Ad **est** (vedi foto 21-23) con il giardino (terreno mapp. 946) e la prospiciente *Via Zorutti*. A **sud** (vedi foto 22) con parte del mapp. 946 ed altra proprietà a tipologia abitativa e volumetrica similare. Ad **ovest** (vedi foto 06) con altra proprietà a tipologia abitativa a villa. L'immobile oggetto di **E.I.** (vedi foto da 25 a 43) occupa il *Piano Rialzato* (su scheda catastale = **T**) con la superficie destinata all'*abitazione-appartamento* più due *terrazzini* (m1,60x3,50 e m1,60x4,15) ad affaccio diretto verso l'esterno e parte del *Piano Seminterrato* (su scheda catastale = **S**) con i vani accessori, di uso esclusivo (vedi foto 14) della *cantina* e (vedi foto 15) *sottoscala*. Le superfici commerciali calcolate (da misura su scheda catastale, vedi All.to 2 e da verifica con elaborato progettuale originario in possesso della proprietà) e divise per destinazione d'uso sono le seguenti: *appartamento* (sub 5 cat. catastale **A2**) con altezza interna, pavimento-soffitto di **m 2,70** (m 2,67) ed occupante l'intero sviluppo orizzontale della palazzina ad esclusione del vano scale (interno ad essa) pari a **mq 120,00** (mq 119,94) n° 1 terrazzino (superficie accessoria) esposto a nord-est, pari a **mq 2,80** (corrispondente al 50% degli effettivi **mq 5,60** misurati) più n° 01 terrazzino (superficie accessoria) esposto a sud-est, pari a **mq 3,32** (corrispondente al 50% degli effettivi **mq 6,64** misurati) ed i due *locali accessori*, *cantina* pari a **mq 12,50** (corrispondente al 50% degli effettivi **mq 25,00** misurati) e *sottoscala* pari a **mq 3,00** (corrispondente al 50% degli effettivi **mq 6,00** misurati) la somma dei valori soprascritti da un totale di superficie commerciale pari a **mq 141,62** che il sottoscritto *ctu* arrotonda, per eccesso, a **mq 142,00**. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Maniago è corrispondente a: **ZONA B.2 RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E3 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE**.

L'appartamento oggetto di *E.I.* è, come detto uno dei due costituenti la palazzina. Questa, frutto di un progetto mirato alla collocazione di 2 unità abitative, è stata realizzata con regolare *C.E. n° 146/70 del 14.09.1970* e conseguente permesso di *Abitabilità/Agibilità n° 72/076 del 12.10.1970*. Dopo la sua costruzione ha sopportato, egregiamente, i sisma di maggio e settembre del 1976 dato che successivamente non ha subito alcun tipo di manutenzione straordinaria. Ciò definisce quindi, l'appartamento e l'intera palazzina come edificio *non dotato di strutture antisismiche*. Nonostante ciò l'appartamento, in toto, si presenta (vedi foto da *26-43*) in condizioni manutentive più che buone, sia all'esterno che all'interno e l'aspetto architettonico generale è molto "pulito" e con caratteristiche di una certa eleganza e sobrietà. Le scelte tipologiche, per i rivestimenti pavimenti ed arredi sono assolutamente adeguate ai tempi della loro installazione e, ovviamente, a tutt'oggi un po' datate. La disposizione planimetrica dei vani è semplice e del tutto razionale oltre che funzionale. Questi, dato lo sviluppo verticale della tipologia abitativa a bi-familiare (un appartamento per piano) occupano tutti e quattro i lati del perimetro della palazzina e data la posizione nel lotto di questa rispetto all'asse clivo-termico, la loro collocazione ed esposizione è decisamente ottimale. Tutti i vani, anche quelli di servizio, quindi, sono adeguatamente illuminati ed aerati. La conformità con la scheda catastale (vedi All.to 2) è precisa salvo l'omissione di una porzione di muratura (tramezza) e relativo serramento, posta a metà circa del disimpegno utile a garantire una migliore separazione tra reparto giorno e reparto notte e, molto probabilmente, realizzata contestualmente alle opere generali o poco tempo dopo. Realizzazione che, comunque, *non inficia assolutamente la conformità edilizio-catastale*.

- *I2* - Immobile (vedi foto da *08-11*) relativo alla *porzione* dell'appartamento (sub 5) posto al *Piano Rialzato* di cui all'*I1*. Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 13 mapp. *740* e costituito dal sub 3. Definito catastalmente con la categoria *C6* corrispondente a: *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse* e che, a tutti gli effetti è utilizzato a *garage*. Confinante: a *nord* (vedi foto *09*) con la rampa d'accesso, parte pavimentata dell'intero terreno costituente il mapp. *946* (vedi All.to 2 estratto di mappa) Ad *est* (vedi foto *20*) con la restante parte del mapp. *946*. A *sud* (vedi foto *14*) con il Vano accessorio, ad uso esclusivo del sub 5, destinato a *cantina* e ad *ovest* (vedi foto *12*) con il Vano *disimpegno scantinato* (luogo comune a tutti i sub) La superficie totale del Vano, altezza interna pavimento-soffitto di *m 2,30* (m 2,20 da scheda catastale e m 2,26 da rilievo in loco) è pari a *mq 26,00*. Dato però il coefficiente di categoria (*C6*) questo valore si ritiene corretto calcolarlo solo al 50% ottenendo quindi la corrispondente ed effettiva superficie commerciale totale pari a *mq 13,00*. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Maniago è: **ZONA B.2 RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E3 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE**. L'immobile oggetto di *E.I.* (sub 3) è uno dei due presenti, vista la tipologia

abitativa *bi-familiare*, ed è collocato nel *piano scantinato* perfettamente sotto ai vani *cucina* (vedi foto 29-30) e (vedi foto 31) *servizio giorno*. Le sue dimensioni lo rendono più che sufficiente per l'utilizzo (vedi foto 09-10-11) da parte di una vettura di segmento B (utilitaria) lasciando anche spazio, ai lati, per un diversificato e generoso uso a deposito. Le sue condizioni manutentive sono abbastanza buone anche se: manca la finitura della pavimentazione (solo in lisciata di cemento) il punto luce è spoglio di portalampada ed il portone basculante (vedi foto 10) è ricoperto da molta ruggine e piegato. Perciò la sua regolare e completa funzionalità è compromessa. Andrebbe sistemato o sostituito.

- **I3** – Immobile (vedi foto da 20-23) relativo al terreno identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 13 mapp. 946 e definito con la categoria *EU* corrispondente ad *Ente Urbano*. A tutti gli effetti è il giardino ad uso esclusivo dell'*Unità Abitativa* oggetto di *E.I.* posta al piano rialzato (sub 5) Confinante: a *nord* (vedi foto 03) con la parte iniziale di *Via Zardini* (strada a fondo cieco) ad *est* (vedi foto 04) con la strada pubblica a nome *Via Zorutti* che porta, in poche centinaia di metri direttamente sulla principale *SS464* a nome *Via Unità d'Italia*. A *sud* (vedi foto 05) con altro terreno di proprietà privata e ad *ovest* (vedi foto 09-20) con la rampa del garage del sub 3, con il lato est della palazzina (vedi foto 21) e (vedi foto 22) parte dell'altro terreno a giardino, di esclusiva pertinenza del secondo appartamento sito al *Piano Primo*. La sua geometria planimetrica è semplice e regolare, sviluppata a rettangolo con i lati più lunghi in direzione nord-sud e quelli più corti ad est-ovest. Una piccola porzione, a sud si espande fino a metà palazzina tracciando, di fatto, il confine tra esso ed il terreno adiacente e speculare (mapp. 740) di esclusiva pertinenza dell'altro appartamento. Le sue dimensioni sono pari a *mq. 290,00* (vedi visura catastale All.to 2) e la destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Maniago è, anche per questo ambito, pari a: **ZONA B.2 RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E3 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE**. Il terreno oggetto di *E.I.* è un piccolo lotto di terra a limitate dimensioni, trattato (vedi foto 03-04 e da 20-23) con un semplice tappeto erboso discretamente curato, utilizzato a piccolo orto nel suo lato sud (vedi foto 22) e per quasi tutto il suo lato ovest coltivato con varie essenze ad arbusti più piantumazioni di vario genere a medio ed anche, una in particolare, ad alto fusto (Magnolia) e cinto, sui suoi lati nord ed est, da una bella e ricca siepe in *Laurus Cerasus*, discretamente manutentata.

* * *

U.N.3 - Comune di Montereale Valcellina (PN) (vedi All.to 3 **U.N.3** – foto da 01/10):

- **I1** – Immobile (vedi foto 01-09) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 3 e mapp. 279 e definito con la categoria *T* corrispondente a *Terreno*. Data la particolarità del lotto di terreno in oggetto i confini dello stesso, a *nord est sud* ed *ovest* hanno rapporto sempre e solo con terreni di identica tipologia e, gli stessi sono solo

naturali vista la totale assenza di perimetrazioni e/o recinzioni. La sua geometria è un semplice rettangolo, stretto (nord-sud) e lungo (est-ovest) ma il suo andamento è decisamente pronunciato per le quote altimetriche. Dal valore più basso al più alto (direzione est-ovest) con un dislivello pari a poco più di *m 100* (m 105,80 vedi All.to 3 stampa 02 – da estratto di elaborato grafico su carta regionale scala 1.5000) Le sue dimensioni sono pari a *mq 3670,00* (vedi visura catastale All.to 2) e la destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Montereale Valcellina è: **ZONE E – AGRICOLE E FORESTALLI SOTTOZONA E.2.2 – BOSCHIVE DEI MONTI CATELAT, PALA D'ALTEI E CAMERONI** (all'interno del vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 come da Seconda Variante al PRGC n° 16 adottata con D.C.C. n° 9 del 26.03.2010. (ex ZONA OMOGENEA E2 – AMBITI BOSCHIVI, SOTTOZONA E2B – BOSCHI DI PRODUZIONE (all'interno del vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004) Le condizioni di questo Fondo sono di assoluta naturalità visto la sua collocazione (vedi foto 01-09) ed il contesto geografico. L'intera superficie è a bosco, coperta da una fitta vegetazione (vedi foto 09) di erba incolta più arbusti ad essenze varie ed alberature a medio ed alto fusto, tipiche della zona *Bassa Pedemontana Friulana*. Il sottoscritto *ctu*, anche in questo caso, ritiene doveroso fare alcune precisazioni che, in merito alla valutazione, a seguire, dell'immobile in oggetto hanno notevole importanza e che, in sintesi nascono dalla specifica collocazione del bene. Questo, come detto, è posto in un semplice e naturale ambito boschivo della zona collinare limitrofa al territorio del Comune di Montereale Valcellina ma oltre a distribuirsi nel terreno (vedi stampa 02 e foto 09) con uno *sviluppo altimetrico molto marcato* pari a *m 100 di dislivello su m 360 di lunghezza* è assolutamente difficile da raggiungere. Il percorso per arrivarci inizia dall'isolato di Grizzo con la *Via Chiaranda* che per km 4,5 con fondo stradale asfaltato (rif. Malga Vals Corona) arriva fino all'Osservatorio della Valcellina. Qui termina l'asfalto e la strada carrabile prosegue per altri 4-5 km (classificata come strada forestale *L.R. 15/91*) con carreggiata ristretta e fondo stradale sterrato, diventando sempre più stretta ed irregolare. In aggiunta, ogni 20 m circa, vi sono delle canaline di legno e pietra per lo scolo laterale delle acque molto marcate. Così fino al suo termine. Percorso che il sottoscritto *ctu* ha potuto effettuare solo grazie alla disponibilità del mezzo (fuoristrada con alla guida il Comandante sig. [REDACTED] della Polizia Municipale di Montereale Valcellina. Dal punto di fine strada (vedi foto 03-04-10) si riesce a raggiungere il terreno solo prendendo il sentiero n° 987 (vedi foto 05-06-07) e dopo un percorso a piedi di circa m 100 (vedi foto 08) si arriva (foto 09 porzione) a "destinazione" (mapp. 279) Si precisa che dal punto di vista legislativo, l'utilizzo dello stesso, al di là della semplice manutenzione è sottoposto ad *Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004*. Considerato tutto ciò più il fatto, in ultimo ma non per questo meno importante, che se non attrezzati con adeguati mezzi

raggiungere il terreno è assolutamente cosa molto impegnativa e rischiosa, risulta decisamente inutile ogni possibile e reale utilizzo dello stesso per chiunque.

* * *

U.N.4 - Comune di Maniago (PN) (vedi All.to 3 U.N.2 – foto da 01/43):

- *I1* – Immobile (foto 01-02-18-19) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 13 e mapp. 947 e definito con la categoria *T* corrispondente a *Terreno*. Quasi tutto il mappale è occupato dal sedime del fabbricato e solo una piccola porzione, ad uso comune, (foto 18-19) è scoperta e corrisponde alla parte di verde a giardino che comprende il percorso pedonale utile alle due proprietà per l'accesso agli appartamenti. Questa porzione più quindi quella corrispondente al sedime della palazzina confinano: a *nord* (foto 18) con la *Via Zardini* (strada a fondo cieco) ad *est* (foto 20-21) con il mapp. 946 comprensivo di rampa per il garage. A *sud* (foto 22) con le rispettive parti (al 50%) dei mappali 946 e 740 e ad *ovest* (foto 06) con il mappale 740. Le sue dimensioni sono pari a *mq 220,00* (vedi visura catastale All.to 2) e la destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Maniago è: **ZONA B.2 RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E3 DI COMPLETAMENTO ESTENSIVE**. Questo *Terreno* quindi, come già detto, è occupato in parte dal fabbricato costituente la palazzina delle due *Unità Abitative* poste una al *Piano Rialzato* e l'altra al *Piano Primo* e per la restante dall'ingresso ad esse dove, a nord trova posto (vedi foto 08) la vera e propria entrata con, appunto, l'applicazione del numero civico d'identificazione. Il sottoscritto *ctu* precisa che per detto immobile, essendo una superficie accessoria e comune per la palazzina, la sua successiva valutazione sarà "azzerata" perché giustamente già computata (per ogni rispettiva parte di competenza) nella valutazione degli Immobili *I1* e *2* dell'*U.N.2*.

- In merito ai beni appena descritti si precisa la loro conformità reale rispetto a quella contenuta nell'atto di pignoramento.
- Non è stato necessario eseguire alcuna variazione di aggiornamento catastale.
- Tutti gli Immobili delle Unità Negoziali sono conformi agli strumenti urbanistici. Ove è stato necessario si è precisato con l'integrazione (vedi All.to 2 Concessione in Sanatoria 1567/Sun mapp. 1395 sub 2) di documentazioni atte allo scopo di certificarne la loro regolarità.
- I beni oggetto di *E.I. n° 267/10* sono vendibili in più lotti, per la precisione n° 3, ma la specifica divisione può avvenire solo distinguendo i beni nel seguente modo:

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

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

Unità Negoziale 4 – Immobile n° 1

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

- Alcuni immobili sono solo *pro quota*, altri no. Vedasi specifiche (All.to 1)
- Gli immobili, per il loro stato, sono così elencati:
 - U.N.1 – Immobilità 1 = libero*
 - Immobilità 2 = libero*
 - Immobilità 3 = libero*
 - U.N.2 – Immobilità 1 = occupato*
½ in comunione di beni (vedi All.to 6 – Riassunto Atto di Matrimonio)
 - Immobilità 2 = occupato*
½ in comunione di beni (vedi All.to 6 – Riassunto Atto di Matrimonio)
 - Immobilità 3 = occupato*
½ in comunione di beni (vedi All.to 6 – Riassunto Atto di Matrimonio)
 - U.N.3 – Immobilità 1 = libero*
 - U.N.4 – Immobilità 1 = occupato*
¼ data la tipologia abitativa a Bi-familiare e la comunione di beni (vedi All.to 6 – Riassunto Atto di Matrimonio)

- I beni pignorati non sono gravati da alcun tipo di vincolo a carattere: artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.
- I beni, tutti, sono privi di vincoli o oneri di natura condominiale. In particolare: *a*) per gli *Immobilità 2 e 3* dell'*U.N.1* (mapp. 188 sub 2 e 3) trattasi di unico fabbricato/corpo edilizio (vedi descrizione precedente) ed unica proprietà. *b*) per gli *Immobilità 1 e 2* dell'*U.N.2* (mapp. 740 sub 3 e 5) trattasi di fabbricato a tipologia bi-familiare che, per legge, non necessita della figura giuridica dell'Amministratore di Condominio ed in particolare, (da dichiarazione dei proprietari) non esistono vincoli, oneri o spese varie se non quelle concordate, privatamente, tra le proprietà e non vi sono pendenze alcuna.
- Per tutti gli *Immobilità* oggetto di *E.I. n° 267/10* non vi sono diritti demaniali.
- Per la determinazione del valore dei singoli beni oggetto di *E.I. n° 267/10* il sottoscritto *ctu*, per una più semplice e veloce consultazione utilizza la sottostante "tabella". Precisa comunque che, se necessario, per maggiori ed approfondite informazioni sugli *Immobilità* elencati in merito alle *specifiche metriche, parametriche e descrittive delle singole unità* ci si riporta ai rispettivi paragrafi precedenti. Oltre alla dicitura *IMMOBILE*, si identificano le altre con le seguenti sigle:

<i>SL</i>	..	Superficie Lorda (Mq)
<i>CdD</i>	=	Codice di Destinazione
<i>SC</i>	..	Superficie Commerciale (Mq)
<i>VMq</i>	=	Valore al Mq (€)
<i>VTD</i>	=	Valore Totale per Destinazione (€)
<i>VTI</i>	=	Valore Totale Immobiliare (€)
<i>P.T.</i>	=	Piano Terra
<i>P.1</i>	..	Piano Primo
<i>P.S.</i>	..	Piano Sottotetto
<i>T</i>	=	Terrazzo
<i>C</i>	=	Cantina
<i>Sc</i>	=	Sottoscala

IMMOBILE	SL	CdD	SC	VMq	VTD	VTI
U.N.1 - I1 Monterea Valcellina (PN) FG 13 mapp. 184 (terreno)	300,00	1	300,00	35,00*	10.500,00	10.500,00
U.N.1 - I2 Monterea Valcellina (PN) FG 13 mapp. 188 sub 3 (C6/garage)	22,00	0,5	11,00	500,00	5.500,00	5.500,00
U.N.1 - I3 Monterea Valcellina (PN) FG 13 mapp. 188 sub 2 (C/in costruz.) P.T./P.1	181,00	1	181,00	400,00	72.400,00	82.800,00
U.N.1 - I3 Monterea Valcellina (PN) FG 13 mapp. 188 sub 2 (C/in costruz.) P.S./I	104,00	0,25	26,00	400,00	10.400,00	
U.N.2 - I1 Maniago (PN) FG 13 mapp. 740 sub 5 (A2/abitaz.)	120,00	1	120,00	700,00	84.000,00	98.700,00
U.N.2 - I1 Maniago (PN) FG 13 mapp. 740 sub 5 (A2/abitaz.) T1/T2/C/Sc	43,00	0,5	21,00	700,00	14.700,00	
U.N.2 - I2 Maniago (PN) FG 13 mapp. 740 sub 3 (C6/garage)	26,00	0,5	13,00	550,00	7.150,00	7.150,00
U.N.2 - I3 Maniago (PN) FG 13 mapp. 946 (terreno)	290,00	0,1	29,00	700,00	20.300,00	20.300,00
U.N.3 - I1 Monterea Valcellina (PN) FG 3 mapp. 279 (terreno)	3670,00	///	3670,00	0,13**	480,00	480,00
U.N.4 - I1 Maniago (PN) FG 13 mapp. 947 (terreno)	220,00	***	***	***	***	***

Seguono note riferite alla tabella:

* - il Valore al Mq espresso, nonostante le pur allettanti caratteristiche geografico-morfologiche ed urbanistiche del bene è giustificatamente più basso, rispetto al valore medio attuale per simili categorie, proprio a seguito del contesto urbano e del suo stato di fatto che rende impossibile un congruo e soddisfacente utilizzo edilizio-fondario dello stesso a seguito delle particolarità riferite nella parte descrittiva precedente. Non a caso il sottoscritto nella proposta divisionale, per lotti, lo "integra" con il più interessante mapp. 188.

** - il Valore al Mq espresso è assolutamente il massimo possibile date le caratteristiche geografico-morfologiche ed urbanistiche del bene. Come scritto nella parte descrittiva precedente il solo raggiungimento dello stesso demotiva il proprio utilizzo e qualunque altra opera possibile in conformità agli stessi strumenti urbanistici dedicati. Si precisa che come riferimento di partenza si è tenuto conto dei valori minimi nominali dettati dall'art. 41 del DPR 08.06.2001 n° 327 con il testo della Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio che nell'ELENCAZIONE DELLE REGIONI AGRARIE pone il Comune di Montereale Valcellina nella R.A. n° 7. All'interno della quale tutte e tre le tipologie a Bosco (alto fusto, ceduo e misto) nella specifica lett. A (del Comune interessato) riferisce di un valore di esproprio pari ad € 13.000,00/ha. Il sottoscritto ctu ha ritenuto congruo e corretto abbattere detto valore (€ 1,3/mq) del 90%.

*** - il Valore totale dell'Immobile riferito, come espresso in precedenza nella parte descrittiva, è stato "azzerato" nonostante questo abbia comunque una dimensione quantificabile in quanto della superficie totale (come da Visura catastale, vedi All.to 1) pari a mq 220,00 quasi la totalità è già occupata e quindi valutata, dal sedime del fabbricato, ove insistono le due Unità Abitative di cui una è l'Immobile 1 (U.N.2) Per la piccola porzione restante, dedicata all'ingresso pedonale e facente parte di luogo comune ai due appartamenti la porzione di 1/4 (vedi anche atto di pignoramento alla sez. C - Soggetti) è particolarmente insignificante e, di fatto, indivisibile. Per detti motivi il sottoscritto ctu non ha ritenuto congruo e corretto identificare una valutazione meritevole di pignoramento.

N.B. - Valori specifici, pro-quota, dell'Esecutato Sig. XXX:

- U.N.1 - I1-2-3 (1) € 98.500,00

• U.N.2 – I1-2-3 (½)	€	63.075,00
• U.N.3 – I1 (½)	€	160,00
• U.N.4 – I1 (¼) vedi sopra, nota ***	€	0,00

	Totale	€ 161.735,00

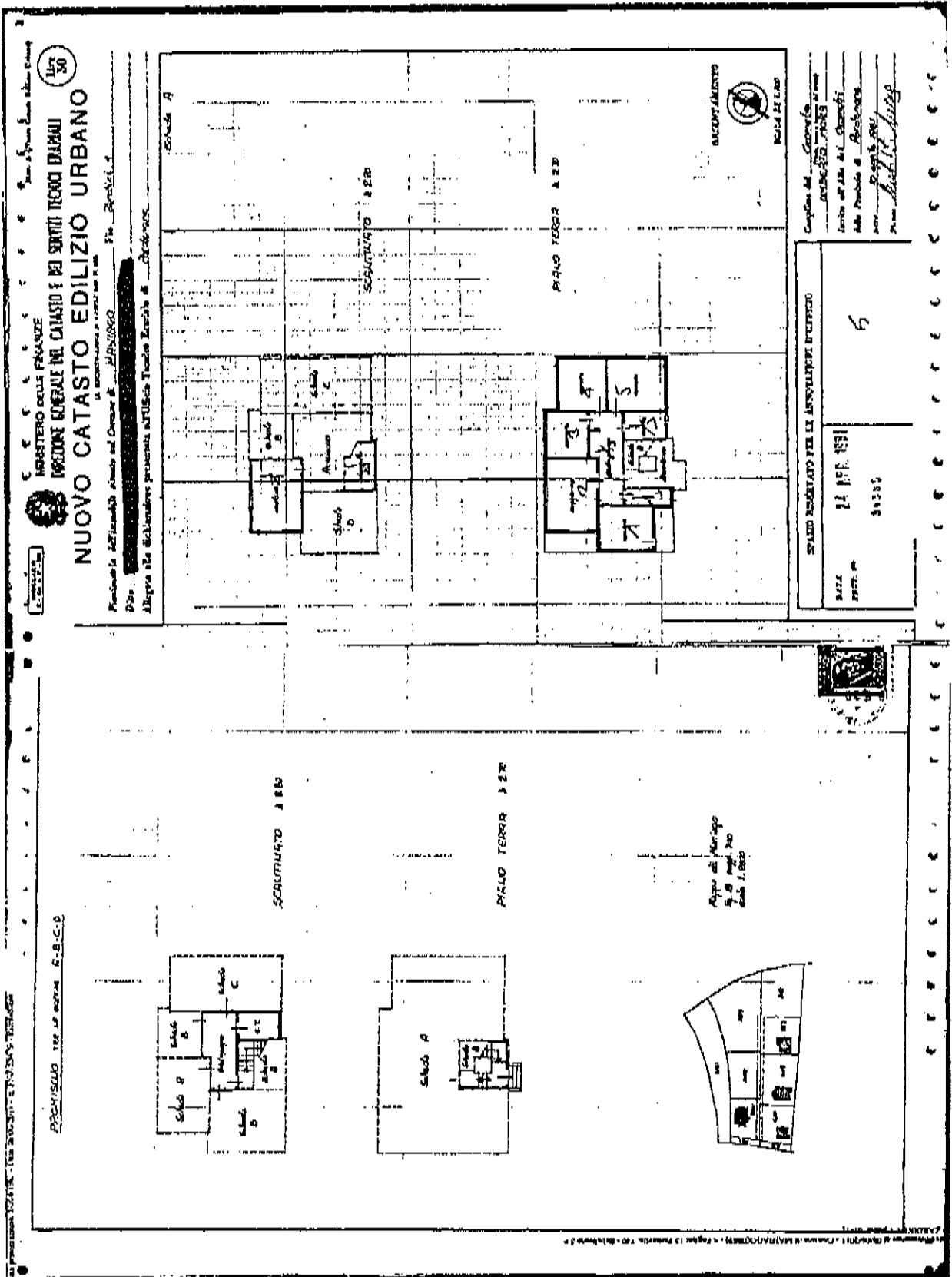
- Per i beni immobili oggetto dell'*E.I. n° 267/10* non è presente l'*attestato di certificazione energetica (ACE)* ed è inesistente, viste la classificazione, natura e vetustà degli stessi, alcuna *certificazione di conformità degli impianti*, in generale.
- Per i *riferimenti anagrafici e telefonici dell'esecutato*, il sottoscritto *ctu* ne trascrive in atto a parte, come previsto dal verbale di giuramento.

Arch. Aldo Giannelli

Pordenone, li 29.luglio.2011

Segue elenco degli Allegati:

- *1 – RELAZIONE IPOCATASTALE con: Elenco delle ISCRIZIONI - Trascrizioni PREGIUDIZIEVOLI - Registri IMMOBILIARI e stampe IPOTECARIE INTEGRATIVE*
- *2 – VISURE - ESTRATTI CATASTALI (mappe e schede) e di P.R.G.C. - Progetto di Ristrutturazione prot. n° 6888/1983 e Concessione n° 1567/San - CERTIFICATI delle DESTINAZIONI URBANISTICHE e NON SANZIONATORI*
- *3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- *4 – CERTIFICATI per ATTI PRIVATI dell'AGENZIA delle ENTRATE*
- *5 – TITOLI di PROVENIENZA*
- *6 – CERTIFICATO per RIASSUNTO di ATTO di MATRIMONIO*



Ministero delle Finanze
 Direzione Generale del Catastro e dei Servizi Tecnici Catastrali

Art. 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di **...** Prov. di **...**
 P.zza **...** n. **...**

Per il Catastro Edilizio Urbano
 Direzione Generale del Catastro e dei Servizi Tecnici Catastrali

STATO REGISTRATO PER LE ANNOTAZIONI EDIFICIO

DATA: 22 MAR 1981

NUMERO: 5

NUMERO: 31220

Completato dal: **...**
 Invece di: **...**
 Alla Presenza di: **...**
 Per: **...**

MODULARIO
P. - Cat. B. P. - P. 11



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI - LEGGE 11 APRILE 1976, N. 430)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Monteareale Vale via Mariani (Grasso)

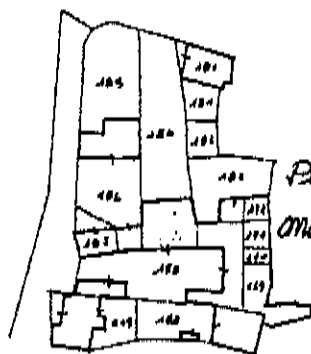
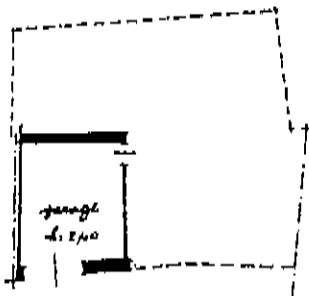
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di V. Ortonone

Scheda C.D. 131.882

MONTAREALE VALCELLINARA(596) - < Foglio 13 Particella 188 - Subalterno 1 >

P.T.



Planimetria 1:1000
Monteareale V. n. 131.188

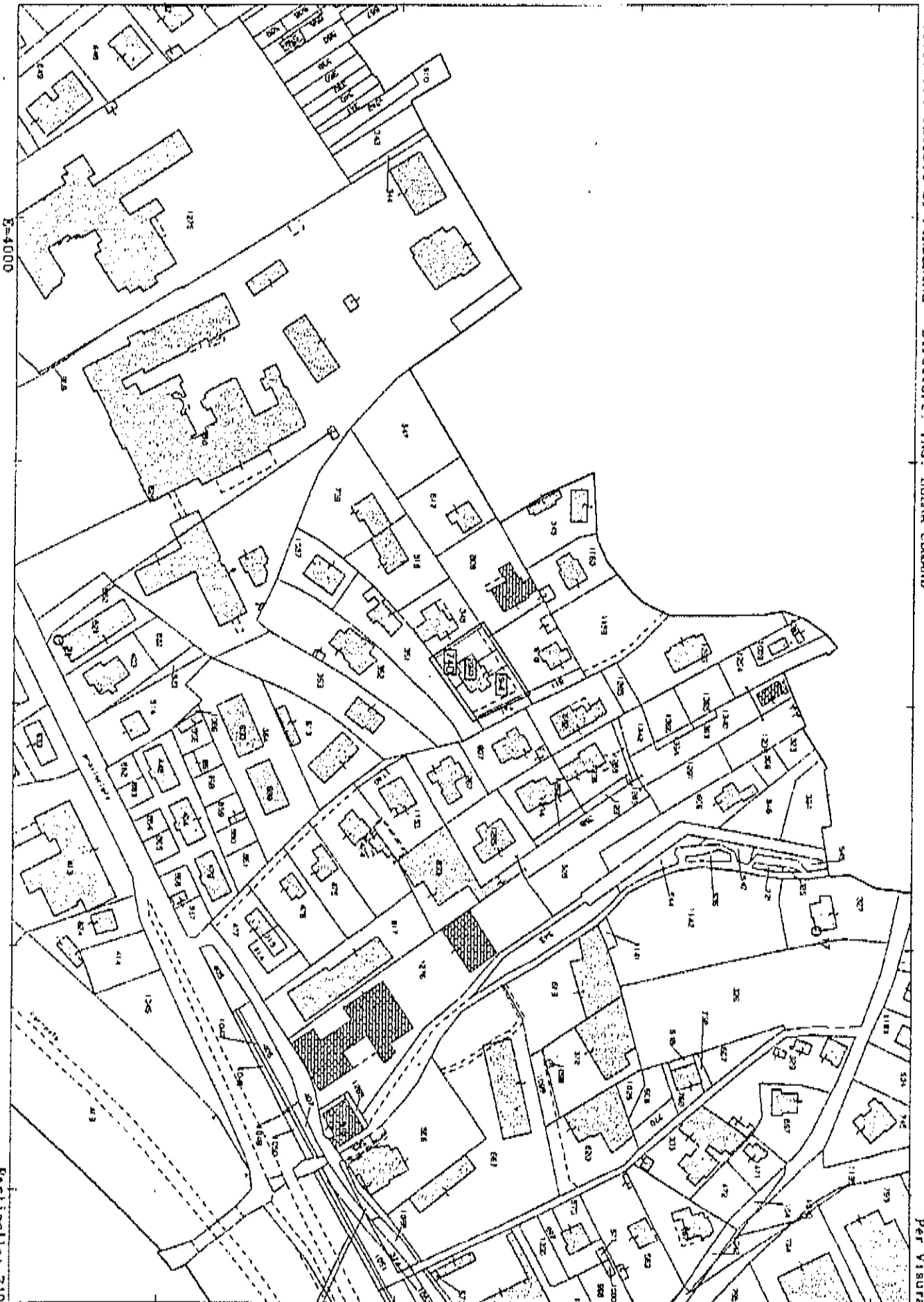
ORIENTAMENTO



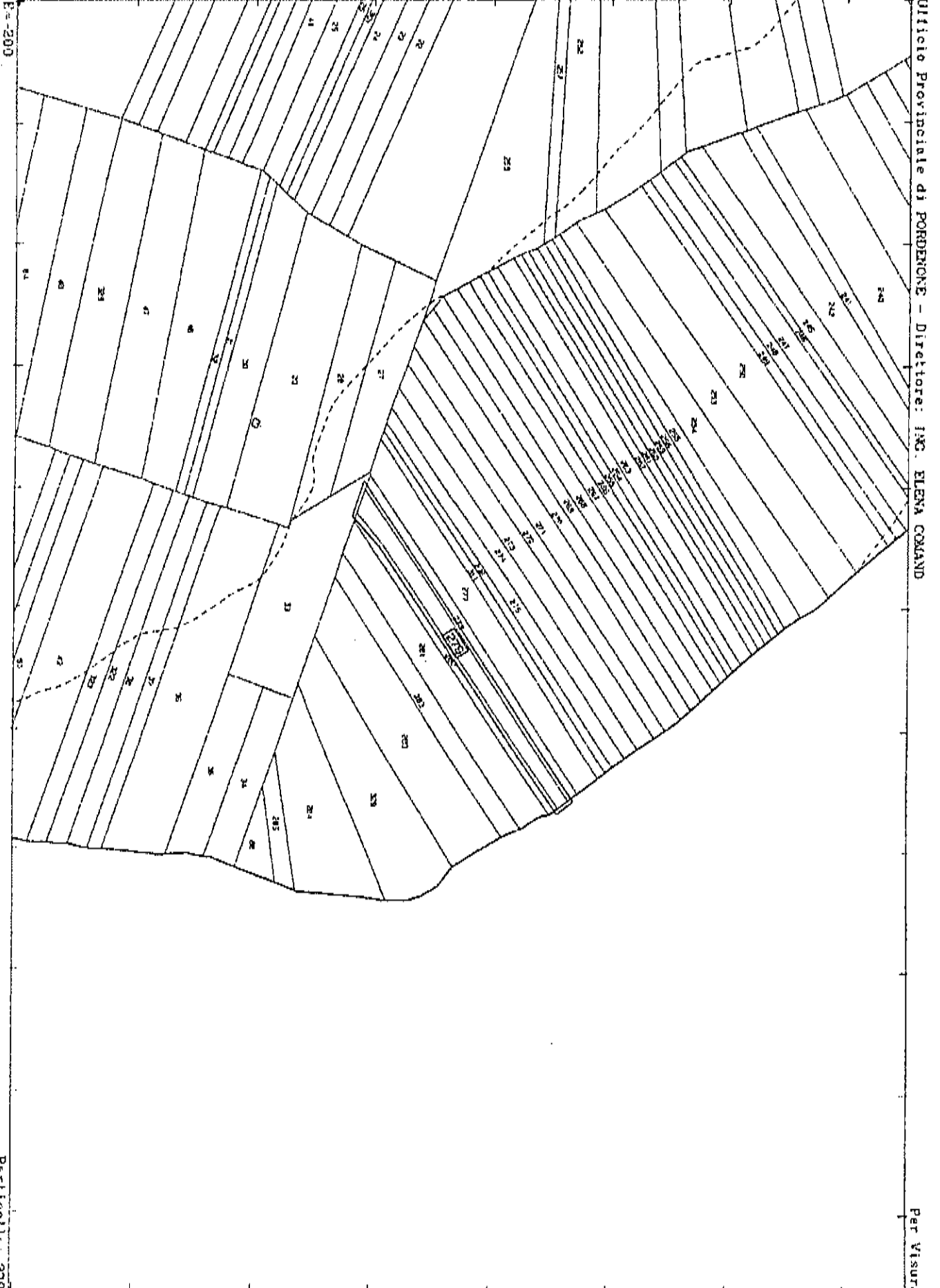
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
di Spese al 08/06/2011 - Comune PROT. N° 00073	

Compilata dal geom. Antonino Beltrame
 (Firma, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Pordenone
 data 20-03-84
 Firma:



N=4900



Ufficio Provinciale di PORDENONE - Direttore: ING. ELENA COLAND

E=200

Particella: 379

Par Visura

N=4500

Ufficio Provinciale di PORDENONE - Direttore: ING. ELENA COMAND



E=3500

Particella: 184

Per VISURA

Comune: MONTEREALE VALCELLINA
Foglio: 13 All: A
Richiedente: CELEPRIN

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

8-Giu-2011 9:45
Prot. n. PNO(53408/2011