

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503  
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com  
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 174/14 R.G.Es.**

*promossa da*  
**UNICREDIT S.p.A.**  
*contro*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO TELEMATICO**

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **174/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - UNICO**

Esperto alla stima: **Arch. Aldo Giannelli**  
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E  
Partita IVA: 00264460932  
Studio in: Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone  
Telefono: +39337546494  
Fax: +390434520503  
Email: info@aldogiannelli.com  
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

Beni in **Sesto Al Reghena (Pordenone)**  
Località/Frazione **Bagnarola**  
Via Gleris n.14

**Lotto: 001 - UNICO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione e Rustico.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Bagnarola, Via Gleris n.14**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Yc Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: I

coniugi in regime patrimoniale di

comunione legale di beni proprietari per quota di ½ ciascuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

coniugi in regime patrimoniale di

comunione legale di beni proprietari per quota di ½ ciascuno foglio 9, particella 132, subalterno 1, indirizzo Via Gleris, piano T - 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 328,98

Derivante da: Atto di compravendita in data 30.10.2008 rep. n.52668 notaio Gaspare Gerardi.

Confini: Vedi confini in descrizione area di sedime

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui., foglio 9, particella 132 qualità ente urbano, superficie catastale ha. 0.03.46

Derivante da: frazionamento del 01/10/2008 n.204735.

Confini: I mappali 132 e 419 costituiscono un unico corpo con i suddetti confini: Strada pubblica a nome Via Gleris, mapp.le 134, mapp.le 394 e mapp.li 417 e 418

Note: Vedi All.to 2 - Schede ed Estratti

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Vedi All.to 2 - Schede ed Estratti

**Identificativo corpo: Terreno.**

**residenziale sito in frazione: Bagnarola, Via Gleris n.14**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale di beni proprietari per quota di ½ ciascuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale di beni proprietari per quota di ½ ciascuno , foglio 9, particella 419 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale ha. 0.02.15

Derivante da: frazionamento del 01/10/2008 n.204735.

Confini: I mappali 132 e 419 costituiscono un unico corpo con i suddetti confini: Strada pubblica a nome Via Gleris, mapp.le 134, mapp.le 394 e mapp.li 417 e 418

Note: Vedi All.to 2 - Schede ed Estratti

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Vedi All.to 2

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Comune di Sesto Al Reghena - Località Bagnarola - Zona agricola con frazioni minori

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Sesto al Reghena.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpi: A - abitazione e B - rustico**

**Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (Pordenone),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Vedi All.to R - Relazione Descrittiva

**Identificativo corpo: Terreno**

**residenziale sito in Sesto Al Reghena (Pordenone)**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Vedi All.to R - Relazione Descrittiva

#### 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:

Nessuna.

###### 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 e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.  
contro derivante da  
concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 172500,00 -  
Importo capitale: € 115000,00

rogito notaio Gaspare Gerardi in data 30/10/2008 ai nn. 52669/18982

iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/11/2008 ai nn. 18343 3523

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Rustico**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.  
contro derivante da  
concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 172500,00 -  
Importo capitale: € 115000,00

rogito notaio Gaspare Gerardi in data 30/10/2008 ai nn. 52669/18982

iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/11/2008 ai nn. 18343 3523

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit SPA contro  
derivante da Verbale di pignoramento immobili  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2014 ai nn. 7576 5748  
Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 10.07.2014 ai  
nn.7576/5748. Favore di:UNICREDIT SPA, sede Roma Contro:

proprietari per quota di ½ ciascuno Immobili: Sesto al Reghena - catasto  
fabbricati F.9 n.132 sub 1, catasto terreni F.9 n.132 are 3.46, n.419 are 2.15.

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Rustico**

- Pignoramento a favore di Unicredit SPA contro  
derivante da Verbale di pignoramento immobili  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2014 ai nn. 7576 5748  
Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone il 10.07.2014 ai  
nn.7576/5748. Favore di:UNICREDIT SPA, sede Roma Contro:

proprietari per quota di ½ ciascuno Immobili: Sesto al Reghena - catasto  
fabbricati F.9 n.132 sub 1, catasto terreni F.9 n.132 are 3.46, n.419 are 2.15.

###### **Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno**

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Abitazione e Rustico  
sito in Sesto Al Reghena (Pordenone)**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi All.to 7

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**Identificativo corpo: Terreno  
residenziale sito in Sesto Al Reghena (Pordenone),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria dal **24/09/1992 al 09/11/2007** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: Non risulta trascritta accettazione d'eredità registrato Legnano in data 03/06/1994 ai nn. 156 1993 trascritto a Pordenone in data 16/06/1994 ai nn. 6437 4848

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 24.09.1992, registrata a Legnano il 03.06.1994 den. n.156 vol.1993, trascritta a Pordenone il 16.06.1994 ai nn.6437/4848. Il de cuius era proprietario della quota di 1/1 dell'immobile identificato al catasto terreni F.6 n.131 are 14.40 e catasto fabbricati F.9 n.132. Erede: [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria dal **09/11/2007 al 30/10/2008** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: Non risulta trascritta accettazione d'eredità. Rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] con atto 8/1/2008 rep.n.356117 notaio Sormani registrato a Milano 5 il 15.01.2008 al n.1036 serie 1T. registrato Legnano in data 14/05/2008 ai nn. 392 2008 trascritto a Pordenone in data 09/06/2008 ai nn. 9450 6388

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 09.11.2007, registrata a Legnano il 14.05.2008 den. n.392 vol.2008, trascritta a Pordenone il 09.06.2008 ai nn.9450/6388. Il de cuius era proprietario della quota di 1/1 dell'immobile identificato al catasto terreni F.6

n.131 are 14.40 e catasto fabbricati F.9 n.132. Erede: [REDACTED] (Non risulta trascritta accettazione d'eredità.) Rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] con atto 8/1/2008 rep.n.356117 notaio Sormani registrato a Milano 5 il 15.01.2008 al n.1036 serie 1T. - 15.04.2008 tipo mappale n.89515: catasto terreni F.9 n.132 are 3.61 ente urbano. - 24.04.2008 costituzione n.812: catasto fabbricati F.9 n.132. - 01.10.2008 frazionamento n.204735: catasto terreni dal frazionamento del F.9 n.131 are 14.40 deriva n.419 are 2.15; dal frazionamento del F.9 n.132 are 3.61 deriva n.132 are 3.46. - 03.10.2008 variazione n.5772 – frazionamento per trasferimento diritti: catasto fabbricati soppressione F.9 n.132 e costituzione F.9 n.132 sub 1.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] coniugi in regime patrimoniale di comunione legale di beni proprietari per quota di ½ ciascuno dal **30/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Gaspare Gerardi in data 30/10/2008 ai nn. 52668/18981 trascritto a Pordenone in data 18/11/2008 ai nn. 18342 12348

Note: Atto di compravendita in data 30.10.2008 rep. n.52668 notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 18.11.2008 ai nn.18342/12348. Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.9 n.132 sub 1, catasto terreni F.9 n.132 are 3.46, n.419 are 2.15. - 03.10.2009 variazione nel classamento n.7674 – variazione di classamento: catasto fabbricati F.9 n.132 sub 1.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Rustico Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietaria dal **24/09/1992 al 09/11/2007** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: Non risulta trascritta accettazione d'eredità registrato Legnano in data 03/06/1994 ai nn. 156 1993 trascritto a Pordenone in data 16/06/1994 ai nn. 6437 4848

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 24.09.1992, registrata a Legnano il 03.06.1994 den. n.156 vol.1993, trascritta a Pordenone il 16.06.1994 ai nn.6437/4848. Il de cuius era proprietario della quota di 1/1 dell'immobile identificato al catasto terreni F.6 n.131 are 14.40 e catasto fabbricati F.9 n.132. Erede: [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietaria dal **09/11/2007 al 30/10/2008** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: Non risulta trascritta accettazione d'eredità. Rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] con atto 8/1/2008 rep.n.356117 notaio Sormani registrato a Milano 5 il 15.01.2008 al n.1036 serie 1T. registrato Legnano in data 14/05/2008 ai nn. 392 2008 trascritto a Pordenone in data 09/06/2008 ai nn. 9450 6388

Note: Successione legittima di [REDACTED] apertasi il 09.11.2007, registrata a Legnano il 14.05.2008 den. n.392 vol.2008, trascritta a Pordenone il 09.06.2008 ai nn.9450/6388. Il de cuius era proprietario della quota di 1/1 dell'immobile identificato al catasto terreni F.6 n.131 are 14.40 e catasto fabbricati F.9 n.132. Erede: [REDACTED] (Non risulta trascritta accettazione d'eredità.) Rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] con atto 8/1/2008 rep.n.356117 notaio Sormani registrato a Milano 5 il 15.01.2008 al n.1036 serie 1T. - 15.04.2008 tipo mappale n.89515: catasto terreni F.9 n.132 are 3.61 ente urbano. - 24.04.2008 costituzione n.812: catasto fabbricati F.9 n.132. - 01.10.2008 frazionamento n.204735: catasto terreni dal frazionamento del F.9 n.131 are 14.40 deriva n.419 are 2.15; dal frazionamento del F.9 n.132 are 3.61 deriva n.132 are 3.46. - 03.10.2008 variazione n.5772 – frazionamento per trasferimento diritti: catasto fabbricati soppressione F.9 n.132 e costituzione F.9 n.132 sub 1.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] coniugi in regime patrimoniale di comunione legale di beni proprietari per quota di ½ ciascuno dal **30/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito

notaio Gaspare Gerardi in data 30/10/2008 ai nn. 52668/18981 trascritto a Pordenone in data 18/11/2008 ai nn. 18342/12348

Note: Atto di compravendita in data 30.10.2008 rep. n.52668 notaio Gaspare Gerardi, trascritto a Pordenone il 18.11.2008 ai nn.18342/12348. Immobile acquistato identificato al catasto fabbricati F.9 n.132 sub 1, catasto terreni F.9 n.132 are 3.46, n.419 are 2.15. - 03.10.2009 variazione nel classamento n.7674 - variazione di classamento: catasto fabbricati F.9 n.132 sub 1.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Rustico**

**residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n° 23 del 10.09.2013
Zona omogenea:	Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2 allo specifico punto
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n° 7 del 21.01.2013
Zona omogenea:	Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2 allo specifico punto
Immobile soggetto a convenzione:	NO

Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	m 7
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2 - Cert. Dest. Urbanistica e NTA

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione e Rustico**

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n° 23 del 10.09.2013
Zona omogenea:	Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2 allo specifico punto
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale

In forza della delibera:	CC n° 7 del 21.01.2013
Zona omogenea:	Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi All.to 2 allo specifico punto
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	m 7
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi All.to 2 - Cert. Dest. Urbanistica e NTA

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno**

Descrizione : <b>Abitazione di tipo economico [A3]</b> di cui al punto <b>Abitazione e Rustico</b>
--

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **· Piena proprietà****2. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **· Piena proprietà**Superficie complessiva di circa mq **434.76**

è posto al piano Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel ante '67

L'unità immobiliare è identificata con il numero 14 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,32

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: U.N.1 - Comune di Sesto Al Reghena (PN) località Bagnarola, vedi All.to 3 U.N.1 - foto da 01 a 40: 11 - immobili, inseriti in un lotto di terreno (foto da 01 a 07) costituito dal mappale 132 (immobile n° 2) in oggetto di E.I. n° 174/13 e riferiti a due edifici distinti posti agli estremi verticali del lotto in posizione nord il primo e sud il secondo, con tipologie architettoniche tipiche della bassa friulana pordenonese, distinte in: casa isolata sia per l'edificio-corpo A destinato ad abitazione e sia per l'edificio-corpo B destinato a stalla e/o fienile ed annesso a quello principale solo per la sua configurazione di visura catastale in quanto fisicamente separato. Il sottoscritto CTU quindi nomina in questa Relazione e nella Documentazione Fotografica (All.to 3) i seguenti edifici-corpi edilizi come: A - abitazione (foto da 03 a 07 e da 10 a 35) quello collocato a nord B - rustico (foto 03-06-07-08-09 e da 35 a 40) quello collocato a sud --- A - abitazione - edificio composto da due livelli: Piano Terra e Piano Primo (senza Sottotetto). Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 9 mapp. 132 sub 1, con la categoria A3 corrispondente a abitazione di tipo economico e sito in Via Gleris al n° 14. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto abitativo, pur se privo di originario progetto edilizio in quanto ante '67 ma con due distinti interventi successivi (vedi All.to 6) relativi alla realizzazione di un bagno interno (regolarmente eseguito) e ad un preventivato e licenziato rifacimento del manto di copertura (non eseguito ma con autorizzazione edilizia non ancora scaduta - 08.09.2015) e corrispondenza tipologico-architettonica e relativa destinazione d'uso che, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di Sesto Al Reghena, è corrispondente a: Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua. L'Unità Immobiliare con tipologia architettonica a casa isolata, è collocata nella parte nord del lotto-mappale 132 che ha forma planimetrica di rettangolo regolare con il lato più lungo nella direzione sud-nord e con nella parte est del suo perimetro sud la persistenza dell'Unità Immobiliare denominata B - rustico anch'essa immobile n° 1 in E.I.. Tra i due corpi edilizi insiste una porzione di terreno a cortile di pertinenza (come in scheda catastale) di limitata metratura (vedi visura planimetrica in All.to 2) e quindi con inesistente valore economico e di stima. Ha dimensioni (foto da 03 a 07 e da 10 a 35) un po' al di sotto della media per tipologia ed anno, è stata edificata verso la metà degli anni '50 e nel 1987, come anticipato, ha avuto un intervento edilizio per la realizzazione di un servizio igienico interno (non obbligato da certificazioni di AGIBILITA'/ABITABILITA' - vedi All.to 6) più nel 2014 è stato interessato da un progetto edilizio per il rifacimento del manto di copertura, in forma di Edilizia Libera, che non è stato realizzato ma la cui autorizzazione edilizia non è ancora scaduta

(08.09.2015). La tipologia strutturale è in mattoni pieni per le pareti portanti verticali e di solai in legno per parti orizzontali. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale modesto ed agreste ma tipico per tale tipologia, con uno sviluppo geometrico a rettangolo sviluppato nel senso di lunghezza (est-ovest) della parte orizzontale del lotto, isolato degli altri edifici presenti nel contesto urbano. Mai aggiornata alle norme strutturali (anti sismicità post terremoto) ma conforme rispetto a quelle urbanistiche vigenti con però il riscontro dell'assenza di adeguati impianti fissi per il riscaldamento e la produzione d'acqua calda, garantiti "solo" per il primo da una cucina economica in vano cucina al P.T. (part. 2 foto 11) e da un'unità interna-climatizzatore al P.1 (part. 3 foto 28 e dettaglio foto 29) e per il secondo da uno scaldabagno elettrico (boiler) da 80L-1200W (part. 5 foto 15) collocato fuori dell'unico vano bagno posto al Piano Terra, in zona disimpegno-distribuzione ma che attualmente e per questioni economiche non è "collegato" ed è sostituito da un corrispondente bollitore ("accessorio" a combustione fossile tipo legno carbone o similare - part. 1 foto 33) posizionato all'esterno dell'abitazione ed all'interno del vano adibito a deposito-magazzino della stessa. In tempi abbastanza recenti e prima dell'attuale crisi economica, la proprietà è anche intervenuta con delle opere di ammodernamento e miglioria per ciò che riguarda i serramenti, tutti, del solo Piano Terra, restaurando quelli originari in legno con l'inserimento di tipologia d'ultima generazione con l'inserimento di doppio vetro a tipologia termopan. Tutta la pavimentazione del Piano Primo è stata "ricoperta" da un rivestimento di materiale plastico (pvc) foto-stampato ad essenza legno. Le restanti pavimentazioni interne del Piano Terra sono state anch'esse oggetto di recente rivestimento con piastrellatura del tipo standard sia come tipologia sia come pezzatura, mentre per l'unico vano bagno sono state usate delle piastrelature in ceramica a pezzatura minore, tutte stese a reticolo verticale-orizzontale. N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alle date di AGIBILITA'/ABITABILITA' e dei successivi limitati interventi di arredo. L'abitazione in esecuzione, confina: a nord (foto 02-03-04 e 05) con la pubblica Via Gleris, ad est (foto 02 e 04) con un'adiacente altra proprietà, a sud (foto 02-06 e 07) con la parte restante del lotto mappale 132 adibita a cortile (foto 08 e 09) con sulla parte più a sud del lotto l'altro edificio in E.I. denominato rustico e ad ovest (foto 02-03 e 10) ancora con altra proprietà. L'immobile in Esecuzione è ubicato in due livelli (vedi scheda catastale in All.to 2 e foto da 10 a 35 in All.to 3) posti al Piano Terra e Piano Primo. Al Piano Terra (foto da 11 a 22) è collocata la zona giorno con l'unico grande vano ingresso-cucina-pranzo e soggiorno (cucina in scheda catastale) più due vani adibiti il primo a disimpegno-distribuzione più vano sottoscala (foto 14-15-17-19-20 e 21) ed il secondo (foto 16) a bagno. Annesso ma non comunicante dall'interno ed accessibile solo dal porticato esterno (part. 2 foto 10 e foto 31) c'è un altro vano (foto 33) adibito a magazzino (stalla in scheda catastale). Al Piano Primo (foto da 23 a 30) è collocata la zona notte con tre vani su due originari (la trasformazione, eseguita tramite una controparete in cartongesso è regolarmente riportata in scheda catastale e non abbisognava di autorizzazione in quanto realizzata in forma di Edilizia Libera) destinati a camere (come da scheda catastale) nel numero di due singole ed una matrimoniale, quest'ultima di generose dimensioni. Non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il frontale e vicino edificio denominato rustico di successiva descrizione. Nello specifico si descrive l'abitazione (prospetti principali in foto 05 e 10) iniziando dal Piano Terra dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 11 a 35) si trovano i seguenti spazi abitativi: il vano unico ad ingresso-cucina-pranzo-soggiorno (foto 11-12 e 13) di generose dimensioni, dotato di doppio affaccio verso nord e la pubblica Via Gleris e dove è presente (part. 2 foto 12) la prima delle due fonti di riscaldamento sotto forma di cucina economica-stufa. Da questo vano, attraverso un serramento (part. 2 foto 13) si accede alla prima parte del vano disimpegno-distribuzione (foto 14) da cui si può salire al Piano Primo tramite rampa scala interna (part. 2 foto 14) per poi proseguire ed arrivare alla seconda parte del vano disimpegno-distribuzione, dotata di singolo affaccio verso sud ed il cortile interno (part. 6 foto 15) e da dove si può accedere ai vani bagno, privo di riscaldamento e dotato di semplice scaldabagno (boiler) da 80L-1200W per la produzione di acqua calda (part. 4 foto 15 e foto 16) e sottoscala (part. 3 foto 15 e 17) e dove, sulla parete sud verso il cortile, sono collocati gli apparati dell'impianto elettrico (part. 4 foto 17 e

dettaglio foto 18) quali il quadro generale (tipologia a norma con messa a terra - part. 4a) e relativo contatore (del tipo elettronico - part. 4b) di recente re-installazione. Da questo vano, attraverso un piccolo corridoio-disimpegno (foto 19 e 20) si accede al vano sottoscala (foto 21). Tramite la rampa scala di cui in precedenza (foto 22 e 23) si sale ed arriva al Piano Primo dove è collocata la zona notte dotata di tre camere (delle due originarie) disposte: due singole e di risulta dall'unica grande originaria, a seguito della realizzazione di una controparete divisoria in cartongesso (opera realizzata a norma ed in forma di Edilizia Libera e riportata in scheda catastale - part. 1 foto 24) sul lato ovest del piano (foto 24-25-26 e 27) e dotate entrambe di doppio affaccio, uno verso nord e la sottostante pubblica Via Gleris ed uno verso sud ed il sottostante cortile interno. La terza sul lato est, più grande e matrimoniale (foto 28-29 e 30) dotata anch'essa di doppio affaccio con le stesse esposizioni e dotata della seconda fonte di riscaldamento sotto forma di unità interna di climatizzatore (con pompa di calore per la produzione di aria calda e fresca part. 3 foto 28 e dettaglio foto 29). Una volta ridiscesi al Piano Terra ed usciti dall'abitazione si procede verso il suo lato est dove, riparati da un buon porticato (portico in scheda catastale) sono collocati due vani, uno al Piano Terra (part. 1 foto 31 e foto 33) destinato a magazzino (stalla in scheda catastale) e dotato di singolo affaccio verso nord e la pubblica Via Gleris ed uno al Piano Primo (part. 2 foto 31 e foto 34-35) destinato a deposito (fienile in scheda catastale) con anch'esso un singolo affaccio verso nord e la sottostante pubblica Via Gleris, entrambi comunque non accessibili dall'interno della parte abitativa dell'immobile appena descritta ma solo ed esclusivamente dal porticato esterno. L'edificio denominato abitazione e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della Scheda Catastale, nel suo sviluppo plani-volumetrico sono risultate conformi nella totalità. Si precisa che tutti i serramenti in LEGNO posti al Piano Terra sono stati mantenuti con adeguato restauro per l'inserimento di doppio vetro (Termopan) utile ad un miglioramento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'abitazione è: di mediocre pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di scarso livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti viste le assenze totali di carattere impiantistico (riscaldamento e produzione d'acqua calda) atte a garantire, seppur nella semplicità, una sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale. Dal vano a giorno destinato a deposito-magazzino posto al Piano Primo (foto 34-35) si vede chiaramente (part. 1 foto 35) l'altro corpo edilizio in oggetto di E.I. che il sottoscritto CTU ha denominato rustico e che verrà qui di seguito descritto. B - rustico - edificio composto da due livelli: Piano Terra e Piano Primo. Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 9 mapp. 132 sub 1, con la categoria A3 corrispondente a abitazione di tipo economico e facente parte integrante dell'edificio denominato abitazione sito in Via Gleris al n° 14. Detta definizione catastale non ha reale riscontro in termini di edificazione originaria, vista la natura a stalla e fienile, ed in oggettivo stato di fatto. Nonostante la tipologia architettonica e relativa destinazione d'uso riportata nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di Sesto Al Reghena, corrispondente a: Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua. L'Unità Immobiliare con tipologia architettonica a casa singola, è collocata nella parte sud del lotto-mappale 132 descritto in precedenza con di fronte, a nord, la porzione di giardino di pertinenza (cortile in scheda catastale) di buon respiro planimetrico (vedi planimetrie in All.to 2) e dove si "affaccia" l'altra Unità Immobiliare (A - abitazione) posta in posizione parallela a questa e facente parte integrante dell'E.I. n° 174/14. Ha dimensioni (foto 03, da 06 a 09 e da 36 a 40) abbastanza generose sia per superficie sia per volumetrica, nonostante la sua complessiva destinazione d'uso originaria ed attuale. Anche questa è stata edificata verso la metà degli anni '50 ma nel prosieguo (non si ha comunque alcun dato o documento vista la non obbligatorietà normativa del periodo - ante '67) ha subito sicuramente un intervento a carattere tecnologico e di materiali in riferimento al Piano Primo che ora ha pareti perimetrali (senza altre divisorie interne) in blocchi di laterizio prefabbricato ed il solaio in latero-cemento a separazione del sottostante Piano Terra, rimasto invece (foto 37) nello stato originario. Oltre a

ciò nessun'altro intervento a carattere edilizio è stato eseguito, sia per modifiche sia per ammodernamenti e/o migliorie che avrebbero potuto trasformare la sua destinazione d'uso originaria da accessoria (legnaia, stalla, cantina e fienile) ad altra categoria abitativo-residenziale con effettiva caratteristica e definizione di rustico, così come le dimensioni (plani-volumetriche) e le normative vigenti avrebbero permesso ma non altrettanto le reali disponibilità economico-finanziarie degli attuali proprietari esegutati. La tipologia strutturale originaria era, anche per questo edificio, in mattoni pieni per le pareti portanti verticali ed in legno per quelle orizzontali per poi, come detto essere trasformate nelle parti ove è stato dato riscontro (foto 38-39 e 40) con pilastratura in blocchi di cls prefabbricato e solaio in latero-cemento. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è comunque consona all'anno di realizzazione, contraddistinta da uno stile progettuale praticamente inesistente e corrispondente per tale tipologia (legnaia, stalla, cantina e fienile) con uno sviluppo geometrico a rettangolo, sviluppato nel senso di lunghezza (est-ovest) della parte orizzontale del lotto e mantenuto nella sua totalità dopo l'intervento di riassetto volumetrico tecnologico prima citato. Ovviamente non adeguate e non rispettate le attuali norme strutturali (anti sismicità post terremoto) vigenti ed il riscontro della totale assenza (qui ovviamente ancor di più che per l'immobile a titolo abitazione per inutile dispendio di fondi) di impianti di riscaldamento e produzione d'acqua calda. Per l'intero edificio, oltre all'intervento di cui in precedenza e vista la conferma di fatto dell'attuale utilizzo di tutti i vani a deposito-ripostiglio, le murature e parte dei serramenti non presentano alcuna finitura e le pavimentazioni al Piano Terra (assente nel vano più ad est, quello destinato a deposito - foto 38) sono quella originaria per il vano ad ovest (foto 37) e per l'unico e grande vano al Piano Primo (foto 39-40) al grezzo. Il rustico in esecuzione, confina: a nord (foto 02-03-06 e 07) con la parte sud del lotto-mappale a giardino ed il corpo edilizio denominato abitazione, ad est (foto 02-07 e 08) con altro lotto di terreno e relativo immobile adiacente, a sud (foto 02-07-08 e 09) con il lotto mappale 419 ed immobile n° 3 in E.I. e ad ovest (foto 02-03 e da 06 a 09) con attigua altra proprietà. L'immobile in Esecuzione (foto 03, da 06 a 09 e da 36 a 40) è ubicato in due livelli (vedi scheda catastale in All.to 2) posti al Piano Terra e Primo. Al Piano Terra (foto da 36-37 e 38) sono collocati due vani, il primo quello ad ovest (part. 2 foto 36 - stalla in scheda catastale) nel rispetto dell'originaria metratura e composizione ed il secondo quello ad est (part. 3 foto 36 - deposito in scheda catastale) a seguito dell'ampliamento realizzato a suo tempo. Ora tutti adibiti a deposito-magazzino. Al Piano Primo (foto da 36-39 e 40) c'è l'unico grande vano (part. 4 foto 36 - fienile in scheda catastale) anche qui a seguito dell'ampliamento realizzato a suo tempo, attualmente destinato a deposito. n.b. - non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il frontale e vicino edificio denominato abitazione. Nello specifico si descrive il rustico (prospetti principali in foto da 07 a 09 e 36) iniziando dal Piano Terra dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 37 a 40) si trovano i seguenti spazi: Il vano destinato ora a deposito-magazzino (foto 37) ed in origine a stalla, dotato di doppio affaccio con due piccoli serramenti in legno e vetro, attualmente fissi e rivolti verso sud ed il confinante lotto mappale 419, immobile n° 3 in E.I. e dell'accesso (ingresso) con vicino affaccio sul lato opposto, verso nord ed il cortile interno, privi entrambi di serramenti e dotati solo di scuretti, in condizioni manutentive inesistenti. La tipologia e le caratteristiche architettonico-ambientali sono praticamente quelle originarie, così come le attuali condizioni manutentive. Privo di illuminazione artificiale e non comunicante (data la sua composizione tipologica originaria) con l'adiacente vano. Alcune pareti interne sono parzialmente finite a tinteggiatura ed altre lasciate al grezzo. A seguire, il vano destinato ora a deposito (foto 38) parte aggregata ed integrata a suo tempo in forma di ampliamento, dotato di un unico piccolo serramento della stessa forma di quelli del precedente vano e con anch'esso l'affaccio verso sud ed il confinante lotto mappale 419, immobile n° 3 in E.I.. Il vano è a giorno privo di parete e di alcun serramento per una possibile chiusura sul lato rivolto a nord e cortile interno e senza alcuna forma di rivestimento murario di tinteggiatura e finitura, praticamente al grezzo. Per l'accesso all'unico grande vano collocato al Piano Primo (foto 39 e 40) bisogna dotarsi di scala amovibile in ferro presente all'interno della proprietà e posarla all'imbocco del grande foro (part. 1 foto 39) rivolto verso nord ed il sottostante cortile interno. Questo unico vano, adibito a deposito (fienile in scheda catastale) collima orizzontalmente e verticalmente ai due sottostanti e le sue tre pareti rivolte a nord ovest e sud sono forate a tutt'altezza e "chiuse" da pseudo serramenti a diversificate

partiture in legno e sovrastanti pannellature in onduline di fibra di vetro a mo' di vetratura, senza possibilità alcuna di essere aperte. Sul pavimento del lato ovest, c'è una botola (part. 2 foto 39 e 40) comunicante con il sottostante vano originario a stalla (ora deposito-magazzino) atta a garantire a suo tempo il passaggio del fieno. L'edificio in esecuzione denominato rustico e le sue rispettive parti riferite ai vari vani costituenti l'immobile, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuali destinazioni d'uso riscontrate è risultato conforme con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to 2) Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del rustico è: di inesistente pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, e d'inesistente livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti viste l'incompletezza e le assenze totali di carattere impiantistico (impianto elettrico quasi totale, riscaldamento e produzione d'acqua calda) atte a garantire, seppur nella semplicità, una sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale. I2 - immobile (foto 02 e part. 4 foto 06-07) costituito da un lotto di terreno identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 9 mapp. 132 e definito con la categoria T corrispondente a Terreno e di esclusiva pertinenza degli immobili n° 1, appena descritti e distinti in A - abitazione e B - rustico, con una superficie come da visura catastale (vedi All.to 2) pari a mq 346,00 (3 are - 46 centiare) e di fatto costituente il cortile interno (definizione come in scheda catastale) degli stessi fabbricati citati, di impossibile utilizzo fondiario e quindi, in merito alla successiva valutazione economica generale, considerato con un valore pari ad € 0,00.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Edificio A - PT e P1 = mq 106,08	sup lorda di pavimento	106,08	1,00	106,08
Vedi Relazione Descrittiva All.to R				
Edificio A - PT e P1 = mq 45,88	sup lorda di pavimento	45,88	0,50	22,94
Vedi Relazione Descrittiva All.to R				
Edificio B - PT e P1 = mq 107,80	sup lorda di pavimento	107,80	0,70	75,46
Vedi Relazione Descrittiva All.to R				
mapp.le 132 cortile di pertinenza Edifici A e B = mq 175,00	superf. esterna lorda	175,00	0,00	0,00
il Valore totale dell'Immobile riferito è stato "azzerato" nonostante questo abbia comunque una dimensione quantificabile in quanto della superficie totale (come da Visura catastale,				

vedi All.to 2) pari a mq 346,00 (are 3 e ca 46) una discreta parte è già occupata dagli immobili in Esecuzione (con una superficie di risulta da rilievo cartografico pari ad effettivi mq 175,00) e quindi la sua potenzialità e valore commerciale non è quantizzabile in virtù proprio della porzione restante a cortile.

434,76

204,48

**Accessori:**

Descrizione :residenziale di cui al punto **Terreno**

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **215**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia regolare

Tessitura prevalente orto

Sistemazioni agrarie orto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: I3 - Immobile (foto 02 part. 3 foto 03, part. 5 foto 06-07 e part. 1 foto 08-09) costituito da un lotto di terreno identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 9 mapp. 132 e definito con la categoria T corrispondente a Terreno. Confinante: a nord (foto 08 e 09) con l'immobile n° 1 denominato B - rustico, ad est (foto 02-07 e 08) con altro terreno (mapp. 134) ed adiacenti fabbricati, a sud (foto 02-06 e 07) con altro terreno (mapp. 394) di limitate dimensioni in profondità (nord-sud) ma decisamente esteso in lunghezza (est-ovest) e ad ovest (foto 02-03 e 06-07) con un terreno (mapp. 418) dalle generose dimensioni. La sua geometria planimetrica è semplice e regolare, sviluppata a rettangolo con i suoi lati minori in direzione est-ovest. La sua superficie totale corrisponde a quella riportata sia nella Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento che nella Visura Catastale, pari a mq 215,00 (misura di riferimento per la successiva valutazione economica al rispettivo paragrafo) La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Sesto Al Reghena è corrispondente a: Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua. (secondo il Vigente P.R.G.C. così come da Variante 35 al PRGC adottata con Delibera C.C. n° 23 del 10.09.2013 approvata con Delibera C.C. n° 7 del 21.01.2013 esecutiva dal 28.02.2013) Questo terreno (foto 02-03 e da 06 a 09) di modesta estensione, al momento del sopralluogo risulta parzialmente impostato ad orto ma, di fatto le stesse strisce di terra (in dialetto cuiere) sono in stato di abbandono ed il resto della superficie è lasciato ad erba incolta, con della vegetazione spontanea e libero da qualunque tipo di oggetti o costruzioni di vario genere. La sua struttura planimetrica, le

pertinenze adiacenti e le distanze dai confini fanno sì che, nonostante la metratura e la Destinazione Urbanistica, il lotto sia scarsamente utilizzabile per fini edilizi. Si precisa inoltre che il possibile utilizzo della sua "capacità" volumetrica all'interno dell'intero complesso di proprietà in Esecuzione (mapp.li 132 e 419) non sia potenziale per un utilizzo (questo anche per la sua valutazione commerciale e di stima nella specifica tabella riassuntiva finale) dati i "vincoli" metrici e parametrici distinti e specificati dalle NTA vigenti del Comune all' Art. 22bis - punto 2 (così come evidenziato negli specifici punti riportati nell' All.to 2)

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno attualmente ad orto ma edificabile = mq 215,00	superf. esterna lorda	215,00	0,80	172,00
il Valore totale dell'Immobile riferito è stato ridotto tramite l'abbattimento a 0,8 del CdD del prezzo di mercato riferibile ad € 60,00/mq, nonostante questo abbia comunque una dimensione (come da Visura catastale, vedi All.to 2) pari a mq 215,00 (are 2 e ca 15) perché l'intero terreno è "isolato" dal limite della Zonizzazione relativamente alla Destinazione d'uso abitativo prevista dalla norme di P.R.G.C. così come riportato in All.to 2. Inoltre, la sua metratura totale pur potendo anche essere "trasportata" negli altri mappali a destinazione "edificabile" non è utilizzabile visti i vincoli metrici e volumetrici previsti dalle NTA vigenti del Comune all' Art. 22bis - punto 2 (così come già descritto in Relazione e riportato in All.to 2)		215,00		172,00

**Accessori:**

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Sesto Al Reghena, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 350/mq (importo minimo OMI pari ad € 600/mq ridotto del 40% ed arrotondato per difetto)

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione e Rustico	204,48	434,76	71.568,00	71.568,00
	Terreno	172,00	215,00	10.320,00	10.320,00
				<b>81.888,00</b>	<b>81.888,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 20.472,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>61.416,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>61.415,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Data generazione:  
05-05-2015 16:05:56

L'Esperto alla stima  
**Arch. Aldo Giannelli**

Dott.Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494-fax +390434520503  
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com  
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 174/14 R.G.Es.**

*promossa da*  
**UNICREDIT S.p.A.**  
*contro*

\* \* \* \* \*

**ALLEGATO “R”**

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO CLASSICO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 174/14 R.G.Es.**

*promossa da*  
**UNICREDIT S.p.A.**  
*contro*

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 **25.02.2015** veniva nominato CTU nell'Esecuzione Immobiliare soprascritta che specificatamente riguarda il pignoramento, da parte di **UNICREDIT S.p.A.** nei confronti dei sig.r

ei seguenti beni, distinti nella singola

U.N.I con i relativi numeri d'immobile (*I*):

U.N.I - Comune di Sesto Al Reghena (PN) Località *Bagnarola*

- *I1* - FG 9 mapp. 132 - FABBRICATI (abitazione di tipo economico) A3
- *I2* - FG 9 mapp. 132 - TERRENI (ente urbano) EU
- *I3* - FG 9 mapp. 419 - TERRENI (ente urbano) EU

Prestato giuramento di rito all'udienza dello stesso giorno (25.02.2015) il sottoscritto CTU riceveva dall'Ill.mo Dott. Giudice Esecutore **Francesco Petrucco Toffolo** l'incarico allo svolgimento di tutti i punti richiesti e che si espongono di seguito.

- Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che ha permesso di operare allo svolgimento dell'incarico.
- Si è predisposto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle *iscrizioni*, delle *trascrizioni pregiudizievoli* e dei *registri immobiliari* (vedi All.to 1) e si sono acquisite le *mappe censuarie* la *scheda catastale* ed *elaborati planimetrici* utili alla corretta identificazione dei beni più, a seguito di regolare richiesta al Comune di *Sesto Al Reghena*, il relativo certificato di *insussistenza di provvedimenti sanzionatori* (vedi All.to 2)

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**U.N.I** - Comune di Sesto Al Reghena (PN) località *Bagnarola*, vedi All.to 3 **U.N.I** - foto da 01 a 40:

*I1 - immobili*, inseriti in un lotto di terreno (foto da 01 a 07) costituito dal mappale 132 (*immobile n° 2*) in oggetto di *E.I. n° 174/13* e riferiti a *due* edifici distinti posti agli estremi verticali del lotto in posizione *nord* il primo e *sud* il secondo, con tipologie architettoniche tipiche della bassa friulana pordenonese, distinte in: *casa isolata* sia per l'edificio-corpo **A** destinato ad *abitazione* e sia per l'edificio-corpo **B** destinato a *stalla* e/o *fienile* ed annesso a quello principale solo per la sua configurazione di visura catastale in quanto fisicamente separato. Il sottoscritto CTU quindi nomina in questa *Relazione* e nella *Documentazione Fotografica* (All.to 3) i seguenti edifici-corpi edilizi come:

**A - abitazione** (foto da 03 a 07 e da 10 a 35) quello collocato a *nord*

**B - rustico** (foto 03-06-07-08-09 e da 35 a 40) quello collocato a *sud*

- - -

**A - abitazione** - edificio composto da due livelli: *Piano Terra* e *Piano Primo* (senza *Sottotetto*). Identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 9 mapp. 132 sub 1, con la categoria **A3** corrispondente a *abitazione di tipo economico* e sito in *Via Gleris* al n° 14. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto abitativo, pur se privo di originario progetto edilizio in quanto *ante '67* ma con *due* distinti *interventi* successivi (vedi All.to 6) relativi alla realizzazione di un *bagno* interno (regolarmente eseguito) e ad un preventivato e licenziato *rifacimento del manto di copertura* (non eseguito ma con *autorizzazione edilizia* non ancora scaduta - 08.09.2015) e corrispondenza tipologico-architettonica e relativa destinazione d'uso che, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) del Comune di *Sesto Al Reghena*, è

corrispondente a: **Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua.**

L'Unità Immobiliare con tipologia architettonica a **casa isolata**, è collocata nella parte *nord* del lotto-mappale 132 che ha forma planimetrica di *rettangolo regolare* con il lato più lungo nella direzione *sud-nord* e con nella parte *est* del suo perimetro *sud* la persistenza dell'Unità Immobiliare denominata **B - rustico** anch'essa immobile n° 1 in E.I.. Tra i due corpi edilizi insiste una porzione di terreno a *cortile* di pertinenza (come in *scheda catastale*) di limitata metratura (vedi visura planimetrica in All.to 2) e quindi con inesistente valore economico e di stima. Ha dimensioni (foto da 03 a 07 e da 10 a 35) un po' al di sotto della media per tipologia ed anno, è stata edificata verso la metà degli anni '50 e nel 1987, come anticipato, ha avuto *un intervento edilizio* per la realizzazione di *un servizio igienico interno* (non obbligato da certificazioni di AGIBILITA'/ABITABILITA' - vedi All.to 6) più nel 2014 è stato interessato da un progetto edilizio per il *rifacimento del manto di copertura*, in forma di *Edilizia Libera*, che non è stato realizzato ma la cui *autorizzazione edilizia non è ancora scaduta (08.09.2015)*.

La tipologia strutturale è in mattoni pieni per le pareti portanti verticali e di solai in legno per parti orizzontali. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale modesto ed agreste ma tipico per tale tipologia, con uno sviluppo geometrico a rettangolo sviluppato nel senso di lunghezza (*est-ovest*) della parte orizzontale del lotto, isolato degli altri edifici presenti nel contesto urbano. Mai aggiornata alle norme strutturali (*anti sismicità* post terremoto) ma conforme rispetto a quelle urbanistiche vigenti con però il riscontro dell'*assenza* di adeguati impianti *fissi* per il *riscaldamento* e la *produzione d'acqua calda*, garantiti "solo" per il *primo* da una *cucina economica* in vano *cucina* al *P.T.* (part. 2 foto 11) e da un'*unità interna-climatizzatore* al *P.1* (part. 3 foto 28 e dettaglio foto 29) e per il *secondo* da uno *scaldabagno elettrico* (boiler) da 80L-1200W (part. 5 foto 15) collocato fuori dell'unico vano *bagno* posto al *Piano Terra*, in zona *disimpegno-distribuzione* ma che attualmente e per questioni economiche non è "collegato" ed è sostituito da un corrispondente *bollitore* ("accessorio" a combustione *fossile* tipo *legno carbone* o *similare* - part. 1 foto 33) posizionato all'esterno dell'abitazione ed all'interno del vano adibito a *deposito-magazzino* della stessa. In tempi abbastanza recenti e prima dell'attuale crisi economica, la proprietà è anche intervenuta con delle *opere di ammodernamento* e miglioria per ciò che riguarda i serramenti, tutti, del solo *Piano Terra*, *restaurando* quelli originari in legno con l'inserimento di tipologia d'ultima generazione con l'inserimento di *doppio vetro* a tipologia *termopan*. Tutta la pavimentazione del *Piano Primo* è stata "ricoperta" da un rivestimento di materiale plastico (*pvc*) *foto-stampato* ad essenza *legno*. Le restanti

pavimentazioni interne del *Piano Terra* sono state anch'esse oggetto di recente rivestimento con piastrellatura del tipo standard sia come tipologia sia come pezzatura, mentre per l'unico vano *bagno* sono state usate delle piastrelature in ceramica a pezzatura minore, tutte stese a reticolo verticale-orizzontale.

N.B. - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di E.I. l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alle date di AGIBILITA'/ABITABILITA' e dei successivi limitati interventi di arredo.

L'*abitazione* in esecuzione, confina: a *nord* (foto 02-03-04 e 05) con la pubblica *Via Gleris*, ad *est* (foto 02 e 04) con un'adiacente altra proprietà, a *sud* (foto 02-06 e 07) con la parte restante del lotto mappale 132 adibita a *cortile* (foto 08 e 09) con sulla parte più a *sud* del lotto l'altro edificio in *E.I.* denominato *rustico* e ad *ovest* (foto 02-03 e 10) ancora con altra proprietà.

L'immobile in *Esecuzione* è ubicato in *due livelli* (vedi *scheda catastale* in All.to 2 e foto da 10 a 35 in All.to 3) posti al *Piano Terra* e *Piano Primo*.

Al *Piano Terra* (foto da 11 a 22) è collocata la *zona giorno* con l'unico grande vano *ingresso-cucina-pranzo* e *soggiorno* (*cucina* in *scheda catastale*) più due vani adibiti il primo a *disimpegno-distribuzione* più vano *sottoscala* (foto 14-15-17-19-20 e 21) ed il secondo (foto 16) a *bagno*. Annesso ma non comunicante dall'interno ed accessibile solo dal *porticato* esterno (part. 2 foto 10 e foto 31) c'è un altro vano (foto 33) adibito a *magazzino* (*stalla* in *scheda catastale*). Al *Piano Primo* (foto da 23 a 30) è collocata la *zona notte* con tre vani su due originari (la trasformazione, eseguita tramite una controparete in cartongesso è regolarmente riportata in *scheda catastale* e non abbisognava di autorizzazione in quanto realizzata in forma di *Edilizia Libera*) destinati a *camere* (come da *scheda catastale*) nel numero di due *singole* ed una *matrimoniale*, quest'ultima di generose dimensioni.

Non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il frontale e vicino edificio denominato *rustico* di successiva descrizione.

Nello specifico si descrive l'*abitazione* (prospetti principali in foto 05 e 10) iniziando dal *Piano Terra* dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 11 a 35) si trovano i seguenti spazi abitativi:

il vano unico ad *ingresso-cucina-pranzo-soggiorno* (foto 11-12 e 13) di generose dimensioni, dotato di doppio affaccio verso *nord* e la pubblica *Via Gleris* e dove è presente (part. 2 foto 12) la prima delle due fonti di riscaldamento sotto forma di *cucina economica-stufa*. Da questo vano, attraverso un serramento (part. 2 foto 13) si accede alla *prima parte* del vano *disimpegno-distribuzione* (foto 14) da cui si può salire al *Piano Primo* tramite *rampa scala* interna (part. 2 foto 14) per poi proseguire ed arrivare alla *seconda parte* del

vano *disimpegno-distribuzione*, dotata di singolo affaccio verso *sud* ed il *cortile* interno (part. 6 foto 15) e da dove si può accedere ai vani *bagno*, privo di riscaldamento e dotato di semplice *scaldabagno* (boiler) da 80L-1200W per la produzione di acqua calda (part. 4 foto 15 e foto 16) e *sottoscala* (part. 3 foto 15 e 17) e dove, sulla parete *sud* verso il *cortile*, sono collocati gli apparati dell'impianto elettrico (part. 4 foto 17 e dettaglio foto 18) quali il *quadro generale* (tipologia a norma con messa a terra - part. 4a) e relativo *contatore* (del tipo elettronico - part. 4b) di recente re-installazione. Da questo vano, attraverso un piccolo corridoio-disimpegno (foto 19 e 20) si accede al vano *sottoscala* (foto 21).

Tramite la *rampa scala* di cui in precedenza (foto 22 e 23) si sale ed arriva al *Piano Primo* dove è collocata la zona notte dotata di *tre camere* (delle *due* originarie) disposte: due *single* e di risulta dall'unica grande originaria, a seguito della realizzazione di una controparete divisoria in cartongesso (opera realizzata a norma ed in forma di *Edilizia Libera* e riportata in *scheda catastale* - part. 1 foto 24) sul lato *ovest* del piano (foto 24-25-26 e 27) e dotate entrambe di *doppio affaccio*, uno verso *nord* e la sottostante pubblica *Via Gleris* ed uno verso *sud* ed il sottostante *cortile* interno. La terza sul lato *est*, più grande e *matrimoniale* (foto 28-29 e 30) dotata anch'essa di *doppio affaccio* con le stesse esposizioni e dotata della seconda fonte di riscaldamento sotto forma di *unità interna* di *climatizzatore* (con pompa di calore per la produzione di aria *calda* e *fresca* part. 3 foto 28 e dettaglio foto 29). Una volta ridiscesi al *Piano Terra* ed usciti dall'*abitazione* si procede verso il suo lato *est* dove, riparati da un buon *porticato* (*portico* in *scheda catastale*) sono collocati due vani, uno al *Piano Terra* (part. 1 foto 31 e foto 33) destinato a *magazzino* (*stalla* in *scheda catastale*) e dotato di singolo affaccio verso *nord* e la pubblica *Via Gleris* ed uno al *Piano Primo* (part. 2 foto 31 e foto 34-35) destinato a *deposito* (*fienile* in *scheda catastale*) con anch'esso un singolo affaccio verso *nord* e la sottostante pubblica *Via Gleris*, entrambi comunque non accessibili dall'interno della parte abitativa dell'immobile appena descritta ma solo ed esclusivamente dal *porticato* esterno.

L'edificio denominato *abitazione* e le rispettive parti di esso riferite ai vari vani costituenti l'immobile in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale*, nel suo sviluppo plani-volumetrico sono risultate conformi nella totalità.

Si precisa che tutti i serramenti in LEGNO posti al *Piano Terra* sono stati manutentati con adeguato *restauro* per l'inserimento di doppio vetro (*Termopan*) utile ad un miglioramento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'*abitazione* è: *di mediocre pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di scarso livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti viste le assenze totali di carattere impiantistico* (riscaldamento e

produzione d'acqua calda) *atte a garantire, seppur nella semplicità, una sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.*

Dal vano a giorno destinato a deposito-magazzino posto al *Piano Primo* (foto **34-35**) si vede chiaramente (part. **1** foto **35**) l'altro corpo edilizio in oggetto di *E.I.* che il sottoscritto CTU ha denominato *rustico* e che verrà qui di seguito descritto.

**B - rustico** - edificio composto da due livelli: *Piano Terra* e *Piano Primo*. Identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **9** mapp. **132 sub 1**, con la categoria **A3** corrispondente a *abitazione di tipo economico* e facente parte integrante dell'edificio denominato *abitazione* sito in *Via Gleris* al n° 14. Detta definizione catastale non ha reale riscontro in termini di edificazione originaria, vista la natura a *stalla* e *fienile*, ed in oggettivo stato di fatto. Nonostante la tipologia architettonica e relativa *destinazione d'uso* riportata nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to **2**) del Comune di *Sesto Al Reghena*, corrispondente a: **Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua**.

L'Unità Immobiliare con tipologia architettonica a *casa singola*, è collocata nella parte *sud* del lotto-mappale **132** descritto in precedenza con di fronte, a *nord*, la porzione di *giardino* di pertinenza (*cortile* in *scheda catastale*) di buon respiro planimetrico (vedi planimetrie in All.to **2**) e dove si "affaccia" l'altra Unità Immobiliare (**A - abitazione**) posta in posizione parallela a questa e facente parte integrante dell'*E.I. n° 174/14*. Ha dimensioni (foto **03**, da **06** a **09** e da **36** a **40**) abbastanza generose sia per superficie sia per volumetria, nonostante la sua complessiva destinazione d'uso originaria ed attuale. Anche questa è stata edificata verso la metà degli anni '50 ma nel prosieguo (non si ha comunque alcun dato o documento vista la non obbligatorietà normativa del periodo - ante '67) ha subito sicuramente un intervento a carattere tecnologico e di materiali in riferimento al *Piano Primo* che ora ha pareti perimetrali (senza altre divisorie interne) in *blocchi di laterizio prefabbricato* ed il solaio in *latero-cemento* a separazione del sottostante *Piano Terra*, rimasto invece (foto **37**) nello stato *originario*. Oltre a ciò nessun'altro intervento a carattere edilizio è stato eseguito, sia per *modifiche* sia per *ammodernamenti e/o migliorie* che avrebbero potuto trasformare la sua destinazione d'uso originaria da *accessoria* (*legnaia, stalla, cantina e fienile*) ad altra categoria *abitativo-residenziale* con effettiva caratteristica e definizione di *rustico*, così come le dimensioni (plani-volumetriche) e le normative vigenti avrebbero permesso ma non altrettanto le reali disponibilità economico-finanziarie degli attuali proprietari *esecutati*.

La tipologia strutturale originaria era, anche per questo edificio, in mattoni pieni per le pareti portanti verticali ed in legno per quelle orizzontali per poi, come detto essere trasformate nelle parti ove è stato dato riscontro (foto **38-39** e **40**) con pilastratura in *blocchi di cls prefabbricato* e solaio in *latero-cemento*. La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è comunque consona all'anno di realizzazione, contraddistinta da uno stile progettuale praticamente inesistente e corrispondente per tale tipologia (*legnaia, stalla, cantina* e *fienile*) con uno sviluppo geometrico a rettangolo, sviluppato nel senso di lunghezza (*est-ovest*) della parte orizzontale del lotto e mantenuto nella sua totalità dopo l'intervento di riassetto volumetrico tecnologico prima citato. Ovviamente non adeguate e non rispettate le attuali norme strutturali (*anti sismicità* post terremoto) vigenti ed il riscontro della totale *assenza* (qui ovviamente ancor di più che per l'immobile a titolo *abitazione* per inutile dispendio di fondi) di impianti di *riscaldamento* e *produzione d'acqua calda*.

Per l'intero edificio, oltre all'intervento di cui in precedenza e vista la conferma di fatto dell'attuale utilizzo di tutti i vani a *deposito-ripostiglio*, le murature e parte dei serramenti non presentano alcuna finitura e le pavimentazioni al *Piano Terra* (*assente* nel vano più ad *est*, quello destinato a *deposito* - foto **38**) sono quella *originaria* per il vano ad *ovest* (foto **37**) e per l'unico e grande vano al Piano Primo (foto **39-40**) al *grezzo*.

Il *rustico* in esecuzione, confina: a *nord* (foto **02-03-06** e **07**) con la parte sud del lotto-mappale a *giardino* ed il corpo edilizio denominato *abitazione*, ad *est* (foto **02-07** e **08**) con altro lotto di terreno e relativo immobile adiacente, a *sud* (foto **02-07-08** e **09**) con il lotto mappale 419 ed *immobile n° 3* in *E.I.* e ad *ovest* (foto **02-03** e da **06** a **09**) con attigua altra proprietà. L'immobile in *Esecuzione* (foto **03**, da **06** a **09** e da **36** a **40**) è ubicato in *due livelli* (vedi *scheda catastale* in All.to 2) posti al *Piano Terra* e *Primo*.

Al *Piano Terra* (foto da **36-37** e **38**) sono collocati *due* vani, il primo quello ad *ovest* (part. 2 foto **36** - *stalla* in *scheda catastale*) nel rispetto dell'originaria metratura e composizione ed il secondo quello ad *est* (part. 3 foto **36** - *deposito* in *scheda catastale*) a seguito dell'ampliamento realizzato a suo tempo. Ora tutti adibiti a *deposito-magazzino*. Al *Piano Primo* (foto da **36-39** e **40**) c'è l'*unico* grande vano (part. 4 foto **36** - *fienile* in *scheda catastale*) anche qui a seguito dell'ampliamento realizzato a suo tempo, attualmente destinato a *deposito*.

**n.b.** - non esiste alcun collegamento diretto e coperto con il frontale e vicino edificio denominato *abitazione*.

Nello specifico si descrive il *rustico* (prospetti principali in foto da **07** a **09** e **36**) iniziando dal *Piano Terra* dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da **37** a **40**) si trovano i seguenti spazi:

Il vano destinato ora a *deposito-magazzino* (foto **37**) ed in origine a *stalla*, dotato di doppio affaccio con due piccoli serramenti in legno e vetro, attualmente fissi e rivolti verso *sud* ed

il confinante lotto mappale 419, *immobile n° 3* in *E.I.* e dell'accesso (ingresso) con vicino affaccio sul lato opposto, verso *nord* ed il *cortile* interno, privi entrambi di serramenti e dotati solo di scuretti, in condizioni manutentive inesistenti. La tipologia e le caratteristiche architettonico-ambientali sono praticamente quelle originarie, così come le attuali condizioni manutentive. Privo di illuminazione artificiale e non comunicante (data la sua composizione tipologica originaria) con l'adiacente vano. Alcune pareti interne sono parzialmente finite a tinteggiatura ed altre lasciate al grezzo.

A seguire, il vano destinato ora a *deposito* (foto 38) parte aggregata ed integrata a suo tempo in forma di ampliamento, dotato di un unico piccolo serramento della stessa forma di quelli del precedente vano e con anch'esso l'affaccio verso sud ed il confinante lotto mappale 419, *immobile n° 3* in *E.I.*. Il vano è a *giorno* privo di parete e di alcun serramento per una possibile chiusura sul lato rivolto a *nord* e *cortile* interno e senza alcuna forma di rivestimento murario di tinteggiatura e finitura, praticamente al grezzo. Per l'accesso all'*unico* grande vano collocato al *Piano Primo* (foto 39 e 40) bisogna dotarsi di *scala amovibile* in ferro presente all'interno della proprietà e posarla all'imbocco del grande foro (part. 1 foto 39) rivolto verso *nord* ed il sottostante *cortile* interno. Questo *unico* vano, adibito a *deposito* (*fienile* in *scheda catastale*) collima orizzontalmente e verticalmente ai due sottostanti e le sue tre pareti rivolte a *nord ovest* e *sud* sono forate a tutt'altezza e "chiuse" da pseudo serramenti a diversificate partiture in legno e sovrastanti *pannellature in onduline di fibra di vetro* a mo' di vetratura, senza possibilità alcuna di essere aperte. Sul pavimento del lato *ovest*, c'è una *botola* (part. 2 foto 39 e 40) comunicante con il sottostante vano originario a *stalla* (ora *deposito-magazzino*) atta a garantire a suo tempo il passaggio del fieno.

L'edificio in esecuzione denominato *rustico* e le sue rispettive parti riferite ai vari vani costituenti l'immobile, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuali *destinazioni d'uso* riscontrate è risultato conforme con quanto riportato nella *Scheda Catastale* (vedi All.to 2) Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo del *rustico* è: *di inesistente pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, e d'inesistente livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti viste l'incompletezza e le assenze totali di carattere impiantistico* (impianto elettrico quasi totale, riscaldamento e produzione d'acqua calda) *atte a garantire, seppur nella semplicità, una sana e corretta vivibilità. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.*

I2 - immobile (foto 02 e part. 4 foto 06-07) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 9 mapp. 132 e definito con la categoria *T* corrispondente a *Terreno* e di *esclusiva pertinenza* degli *immobili n° 1*, appena descritti e distinti in **A - abitazione** e **B - rustico**, con una superficie come da *visura catastale* (vedi All.to 2) pari a mq **346,00** (3 are - 46 centiare) e di fatto costituente il *cortile* interno (definizione come in *scheda catastale*) degli stessi fabbricati citati, di impossibile utilizzo fondiario e quindi, in merito alla successiva valutazione economica generale, considerato con un valore pari ad € **0,00**.

I3 - Immobile (foto 02 part. 3 foto 03, part. 5 foto 06-07 e part. 1 foto 08-09) costituito da un *lotto di terreno* identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 9 mapp. 132 e definito con la categoria *T* corrispondente a *Terreno*. Confinante: a *nord* (foto 08 e 09) con l'*immobile n° 1* denominato **B - rustico**, ad *est* (foto 02-07 e 08) con altro terreno (mapp. 134) ed adiacenti fabbricati, a *sud* (foto 02-06 e 07) con altro terreno (mapp. 394) di limitate dimensioni in profondità (*nord-sud*) ma decisamente esteso in lunghezza (*est-ovest*) e ad *ovest* (foto 02-03 e 06-07) con un terreno (mapp. 418) dalle generose dimensioni. La sua geometria planimetrica è semplice e regolare, sviluppata a rettangolo con i suoi lati minori in direzione *est-ovest*. La sua superficie totale corrisponde a quella riportata sia nella *Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento* che nella *Visura Catastale*, pari a **mq 215,00** (misura di riferimento per la successiva valutazione economica al rispettivo paragrafo) La *destinazione d'uso* certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Sesto Al Reghena è corrispondente a: **Zona omogenea B - sottozona B2 residenziale di completamento estensivo con vincolo V3 fascia di rispetto dei corsi d'acqua**. (secondo il Vigente P.R.G.C. così come da Variante 35 al PRGC adottata con Delibera C.C. n° 23 del 10.09.2013 approvata con Delibera C.C. n° 7 del 21.01.2013 esecutiva dal 28.02.2013)

Questo terreno (foto 02-03 e da 06 a 09) di modesta estensione, al momento del sopralluogo risulta parzialmente impostato ad orto ma, di fatto le stesse strisce di terra (in dialetto *cuiere*) sono in stato di abbandono ed il resto della superficie è lasciato ad erba incolta, con della vegetazione spontanea e libero da qualunque tipo di oggetti o costruzioni di vario genere. La sua struttura planimetrica, le pertinenze adiacenti e le distanze dai confini fanno sì che, nonostante la metratura e la Destinazione Urbanistica, il lotto sia scarsamente utilizzabile per fini edilizi. Si precisa inoltre che il possibile utilizzo della sua "capacità" volumetrica all'interno dell'intero complesso di proprietà in Esecuzione (mapp.li 132 e 419) non sia potenziale per un utilizzo (questo anche per la sua valutazione commerciale e di stima nella specifica tabella riassuntiva finale) dati i "vincoli" metrici e parametrici distinti e specificati dalle NTA vigenti del Comune all'Art. 22bis - punto 2 (così come evidenziato negli specifici punti riportati nell'All.to 2)

- In merito gli *immobili n° 1-2-3* in esecuzione appena descritti si è accertata la loro conformità reale rispetto a quella contenuta nell'atto di pignoramento
- Non si è eseguita alcuna variazione per aggiornamento catastale.
- I beni oggetto di *E.I. n° 174/14* sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti
- I beni oggetto di *E.I. n° 174/14* sono vendibili con **due** possibili **proposte**, così come riportato:

**Prima proposta - PREFERIBILE**

LOTTO UNICO - *Unità Negoziale 1 - Immobili n° 1-2* a *due* CORPI EDILIZI, così come già descritti in **A - abitazione** e **B - rustico** e dei quali viene proposta separate valutazione di stima al successivo punto di Relazione.

**Seconda proposta** - POSSIBILE ma **obbligata da procedura** di a) *frazionamento catastale* - b) *creazione di servitù* (utile per l'accesso al lotto frazionato) e c) *accorpamento d'immobile* (il corpo edilizio denominato *rustico*)

LOTTO 1 - *Unità Negoziale 1 - Immobili n° 1-2* - corpo edilizio **A - abitazione**

LOTTO 2 - *Unità Negoziale 1 - Immobili n° 1-2* - corpo edilizio **B - rustico**

- Gli immobili sono *pro quota*. Vedasi specifiche (All.to 1)
- Gli immobili, per il loro stato, sono così elencati:  
*U.N.1 - Immobili n° 1-2-3 = occupati* (proprietari residente in immobili Esecutati)
- I beni pignorati non sono gravati da vincoli.
- I beni pignorati non sono gravati da alcun tipo di vincolo a carattere: artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità ad esclusione del Vincolo per Fascia di Rispetto dei corsi d'acqua (Art. 41 punto 3 delle NTA del Comune di *Sesto Al Reghena*, come riportato allo specifico Doc. in All.to 2)
- I beni sono privi di vincoli o oneri di natura condominiale. In quanto trattasi di unica Unità Abitativa con due edifici a singolo nucleo familiare e che, per legge, quindi non necessita della figura giuridica dell'Amministratore di Condominio.
- Per gli immobili oggetto di *E.I. n° 174/14* non vi sono diritti demaniali.
- Per la determinazione del valore dei beni in oggetto di *E.I. n° 174/14* il sottoscritto CTU utilizza la successiva "tabella". Precisa comunque che per maggiori ed approfondite informazioni sugli *Immobili* elencati, in merito alle *specifiche metriche, parametriche e descrittive delle singole unità* ci si riporta ai rispettivi paragrafi precedenti. Nella successiva tabella oltre alla dicitura **IMMOBILE**, si precisano le seguenti sigle:

*Segue tabella*

<b>SL</b>	=	Superficie Lorda (Mq)
<b>CdD</b>	=	Codice di Destinazione
<b>SC</b>	=	Superficie Commerciale (Mq)
<b>VMq</b>	=	Valore al Mq (€)
<b>VTD</b>	=	Valore Totale per Destinazione (€)
<b>VTI</b>	=	Valore Totale Immobile (€)
<b>PT</b>	=	Piano Terra
<b>P1</b>	=	Piano Primo

IMMOBILE	SL	CdD	SC	VMq	VTD	VTI
<i>U.N.I - I1 - abitazione</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 132 (A3/abitazione di tipo economico) PT	52,52	1	52,52	350,00*	18.382,00	<b>45.157,00</b>
<i>U.N.I - I1 - abitazione</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 132 (A3/abitazione di tipo economico) P1	53,56	1	53,56	350,00*	18.746,00	
<i>U.N.I - I1 - abitazione</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 132 ( <i>stalla</i> ) PT	17,16	0,5	8,58	350,00*	3.003,00	
<i>U.N.I - I1 - abitazione</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 132 ( <i>portico</i> ) PT	12,60	0,5	6,30	350,00*	2.205,00	
<i>U.N.I - I1 - abitazione</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 132 ( <i>fienile</i> ) P1	16,12	0,5	8,06	350,00*	2.821,00	
<i>U.N.I - I1 - rustico</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 132 ( <i>stalla e deposito</i> ) PT	53,90	0,7m	37,73	350,00*	13.205,00	<b>26.410,00</b>
<i>U.N.I - I1 - rustico</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 132 ( <i>fienile</i> ) P1	53,90	0,7m	37,73	350,00*	13.205,00	
<i>U.N.I - I2 - PERTINENZA esclusiva fabbricato</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 132 (T/terreno)	175,00	0,00□	0,00□	0,00□	0,00□	0,00□
<i>U.N.I - I3</i> Sesto Al Reghena (PN) FG 9 mapp. 419 (T/terreno)	215,00	0,8□□	172,00	<b>60,00</b>	8.600,00	<b>10.320,00</b>

*Note riferite alla tabella:*

- \* - il *Valore al Mq* espresso è corrispondente al valore *minimo* tra quelli riportati (€ 600,00 minimo ad € 850,00 massimo) dalla tabella O.M.I. (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) Anno 2014 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Sesto Al Reghena per tale categoria abitativa **ridotto del 40%** (ARROTONDATO PER DIFETTO) a seguito delle attuali indiscutibili ed oggettive contingenze economico-immobiliari, le scarse condizioni manutentive per il corpo *abitazione* e le quasi nulle per il corpo *rustico* ai piani *Terra* e *Primo*, nonostante le discrete potenzialità urbanistiche compresa la pertinenza scoperta (GIARDINO) degli immobili in *Esecuzione*.
- m - il coefficiente di destinazione indicato (*CdD*) in riferimento alla superficie, è stato volutamente “modificato” in **lieve eccesso** (da 0,5 a 0,7) per l’attuale e reale potenzialità commerciale relativa alle possibili destinazioni d’uso destinate dal P.R.G.C. nonostante attualmente l’intero immobile sia adibito a *magazzino-deposito-ripostiglio* e lo stato dei luoghi e le finiture edilizie non siano (leggi specifiche in Relazione) potenzialmente “abitabili”.
- - il *Valore totale* dell’*Immobile* riferito è stato “azzerato” nonostante questo abbia comunque una dimensione quantificabile in quanto della superficie totale (come da Visura catastale, vedi All.to 2) pari a **mq 346,00** (are 3 e ca 46) una discreta parte è già occupata dagli *immobili in Esecuzione* (con una superficie di risulta da rilievo cartografico pari ad effettivi mq **175,00**) e quindi la sua potenzialità e valore commerciale non è quantizzabile in virtù proprio della porzione restante a *cortile*.
- - il *Valore totale* dell’*Immobile* riferito è stato ridotto tramite l’abbattimento a **0,8** del *CdD* del prezzo di mercato riferibile ad € **60,00/mq**, nonostante questo abbia comunque una dimensione (come da Visura catastale, vedi All.to 2) pari a **mq 215,00** (are 2 e ca 15) perché l’intero terreno è “isolato” dal limite della *Zonizzazione* relativamente alla *Destinazione d’uso abitativo* prevista dalla norme di P.R.G.C. così come riportato in All.to 2. Inoltre, la sua

metratura totale pur potendo anche essere "trasportata" negli altri mappali a destinazione "edificabile" non è utilizzabile visti i vincoli metrici e volumetrici previsti dalle NTA vigenti del Comune all'Art. 22bis - punto 2 (così come già descritto in Relazione e riportato in All.to 2)

**N.B.** - Valori specifici per **Lotto unico di Vendita**, degli Esecutati Sig.ri e riferiti ad ogni singolo **valore totale** dei beni, identificati per i già denominati corpi edilizi:  
**A = abitazione** = € 45.157,00  
**B = rustico** = € 26.410,00  
**T = lotto mappale 419** = € 10.320,00  
e ritenuti validi di stima come da precedente tabella, per un totale pari ad € **81.900,00**.

**LOTTO UNICO:**

Edificio <b>A - abitazione</b> :	Totale valore =	€ 45.157,00
Edificio <b>B - rustico</b> :	Totale valore =	€ 26.410,00
<b>T - Lotto mappale 419</b> :	Totale valore =	€ 10.320,00

- esegutati

- **U.N.1 - I1-3** - edifici **A-B** e Terreno:

Totale Valore	€	<b>81.887,00</b>
A detrarre il 25% (come da punto 16 del Verbale di Giuramento dell'E.I.)	€	20.471,75

-----  
totale Valore per **Base d'Asta** € **61.415,25**

TOTALE VALORE a **Base d'Asta** per il LOTTO UNICO = € **61.415,25**

- Per i beni oggetto dell'**E.I. n° 174/14** in riferimento all'**Immobile n° 1** non sono presenti *attestati di certificazione e conformità* per gli *impianti idro-termo-sanitario* (in quanto non presenti) ed è *stato redatto appositamente, perché mancante* (All.to 7) l'*Attestato di Prestazione Energetica (APE)*.
- Per i *riferimenti anagrafici e telefonici degli esegutati*, il sottoscritto CTU ne trascrive in atto a parte, come previsto dal verbale di giuramento.

-----  
Arch. Aldo Giannelli

Pordenone, li 28.aprile.2015

*segue elenco degli Allegati*

---

*elenco degli Allegati alla Relazione Peritale:*

- **1** - *RELAZIONE IPOCATASTALE con: Elenco delle ISCRIZIONI - Trascrizioni PREGIUDIZIEVOLI - Registri IMMOBILIARI e stampe IPOTECARIE INTEGRATIVE*
  
  - **2** - *VISURE - ESTRATTI CATASTALI (mappe/schede) e di P.R.G.C. - CERTIFICATI di DESTINAZIONE URBANISTICA ed ASSENZA di PROVVEDIMENTI SANZIONATORI*
  
  - **3** - *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
  
  - **4** - *CERTIFICATO per ATTI PRIVATI dell'AGENZIA delle ENTRATE*
  
  - **5** - *TITOLO di PROVENIENZA*
  
  - **6** - *COPIA ELABORATI PROGETTUALI per COORDINATE EDILIZIE (Esecutati)*
  
  - **7** - *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)*
  
  - **8** - *CERTIFICATO per RIASSUNTO di MATRIMONIO degli ESECUTATI*
-

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Cristante Gianluca

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone N. 997

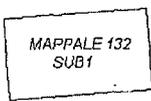
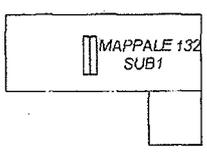
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di Sesto Al Reghena  
Sezione: Foglio: 9 Particella: 132

Protocollo n. PN0207843 del 03/10/2008  
Tipo Mappale n. 204735 del 01/10/2008

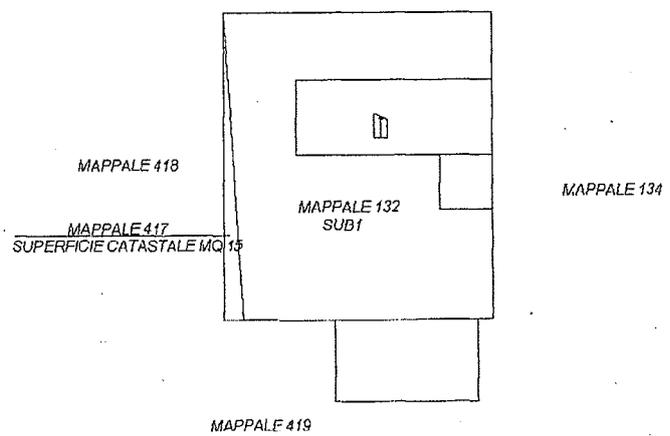
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto del fabbricati - Situazione al 04/03/2015 - Comune di Sesto Al Reghena (1686) - < Foglio: 9 Particella: 132 - Elaborato Planimetrico >

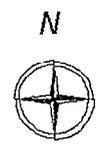


**PRIMO PIANO**

VIA GLERIS



**PIANO TERRA**



Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PN0207843 del 03/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sesto Al Reghena

Via Gleris

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 132  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Cristante Gianluca

Iscritto all'albo:  
Geometri

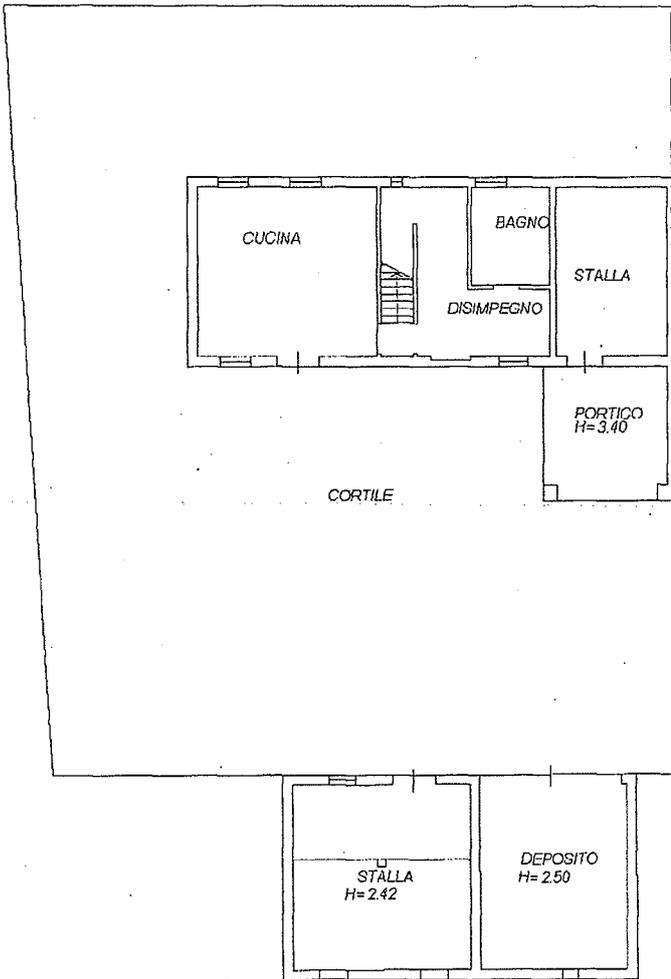
Prov. Pordenone

N. 997

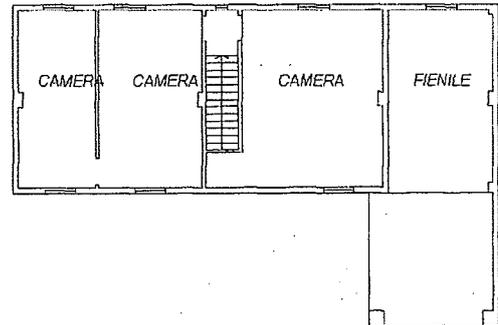
Scheda n. 1

Scala 1:200

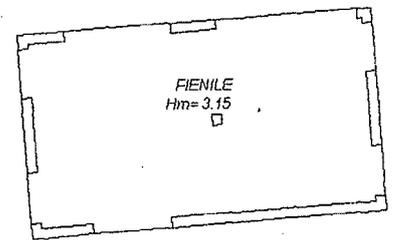
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/03/2015 - Comune di SESTO AL REGHENA(1686) - < Foglio: 9 Particella: 132 - Subalterno 1 ->  
VIA GLERIS SNC piano: T-1;



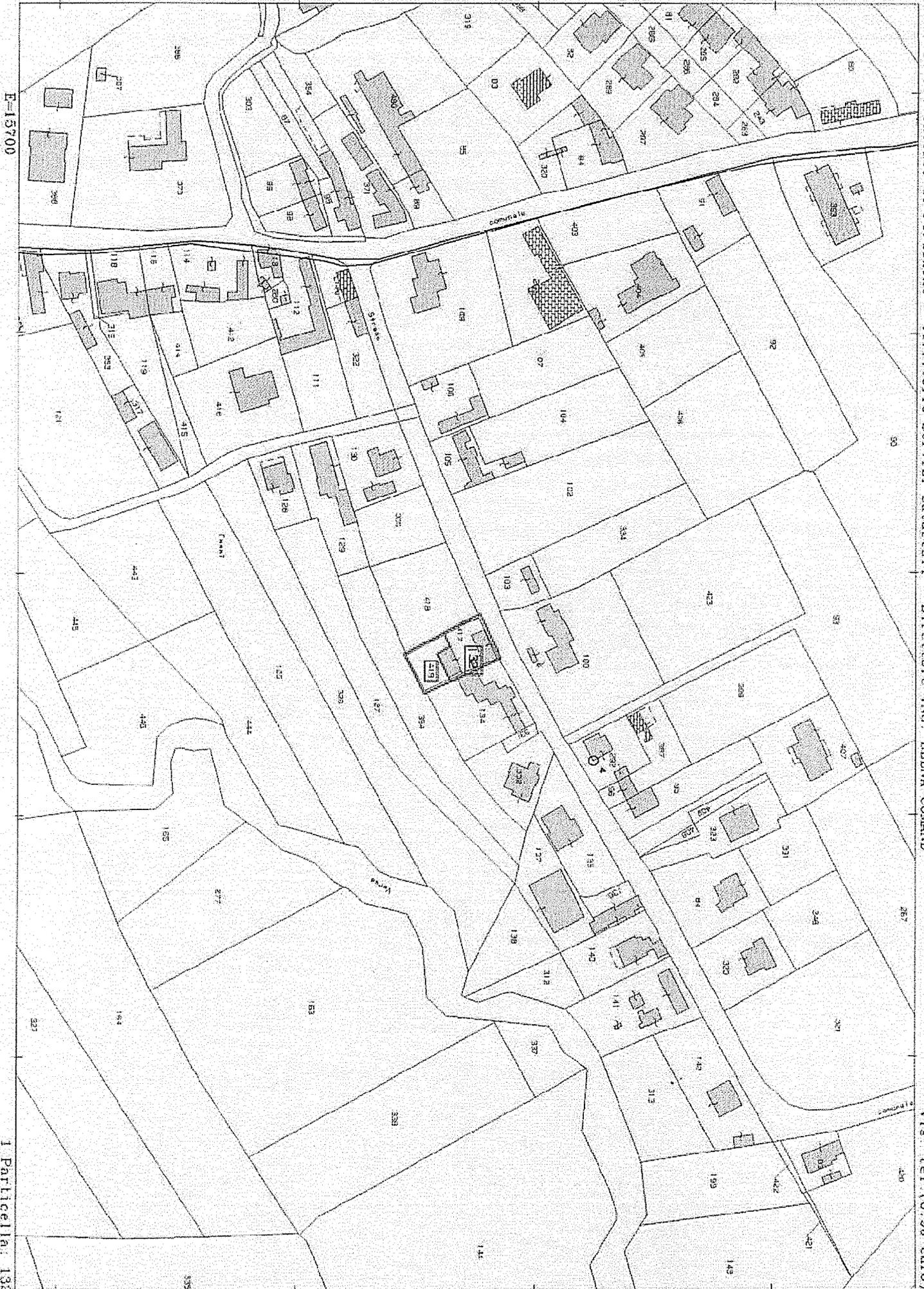
PIANO TERRA H= 2.23



PRIMO PIANO H= 2.30



Ultima Planimetria in atti





03

vista da *est* della pubblica *Via Gleris*  
con le sue *direttrici* di traffico e con evidenziati:

- 1**= il corpo edilizio a *nord* del lotto mappale **132** denominato *abitazione*, *immobile n° 1* in *E. I.*
- 2**= il corpo edilizio a *sud* del lotto mappale **132** denominato *rustico*, *immobile n° 1* in *E. I.*
- 3** = il piccolo lotto mappale **419** posto a *sud* e destinato ad *orto*, *immobile n° 3* in *E. I.*



04

vista da *ovest* della pubblica *Via Gleris*  
con le sue *direttrici* di traffico e con evidenziati:

- 1= il corpo edilizio a *nord* del lotto mappale **132** denominato **abitazione**, **immobile n° 1** in **E. I.**
- 2= parte del perimetro *nord* del lotto mappale **132**, **immobile n° 1** in **E. I.**



05

vista ravvicinata del retro e prospetto *nord* verso la pubblica *Via Gleris* dell'edificio più a *nord* del lotto mappale **132** ed *immobile n° 1* oggetto di *E.I. n° 174/14* con indicati:

**1** = parte del corpo edilizio posto a *nord* e denominato **abitazione**

**2** = parte del perimetro del lotto mappale **132**

**3** ↑ = l'accesso *pedonale* al lotto in *E.I.*

**4** ↑ = l'accesso *meccanico-veicolare* al lotto in *E.I.*

**5** = il doppio affaccio del vano **ingresso-pranzo-cucina** (*cucina* in *scheda catastale*)

**6-8** = le piccole *finestre* per dare luce al *sottoscala* (*P.T.*) ed ai vani *scala* e *disimpegno-distribuzione* (*P.I.*)

**7** = il singolo affaccio del vano **bagno**

**9-9a** = il doppio affaccio dell'originario vano **camera** (ora due vani, *camera* in *scheda catastale*, con singolo affaccio)

**10** = il singolo affaccio del vano **camera matrimoniale** (*camera* in *scheda catastale*)

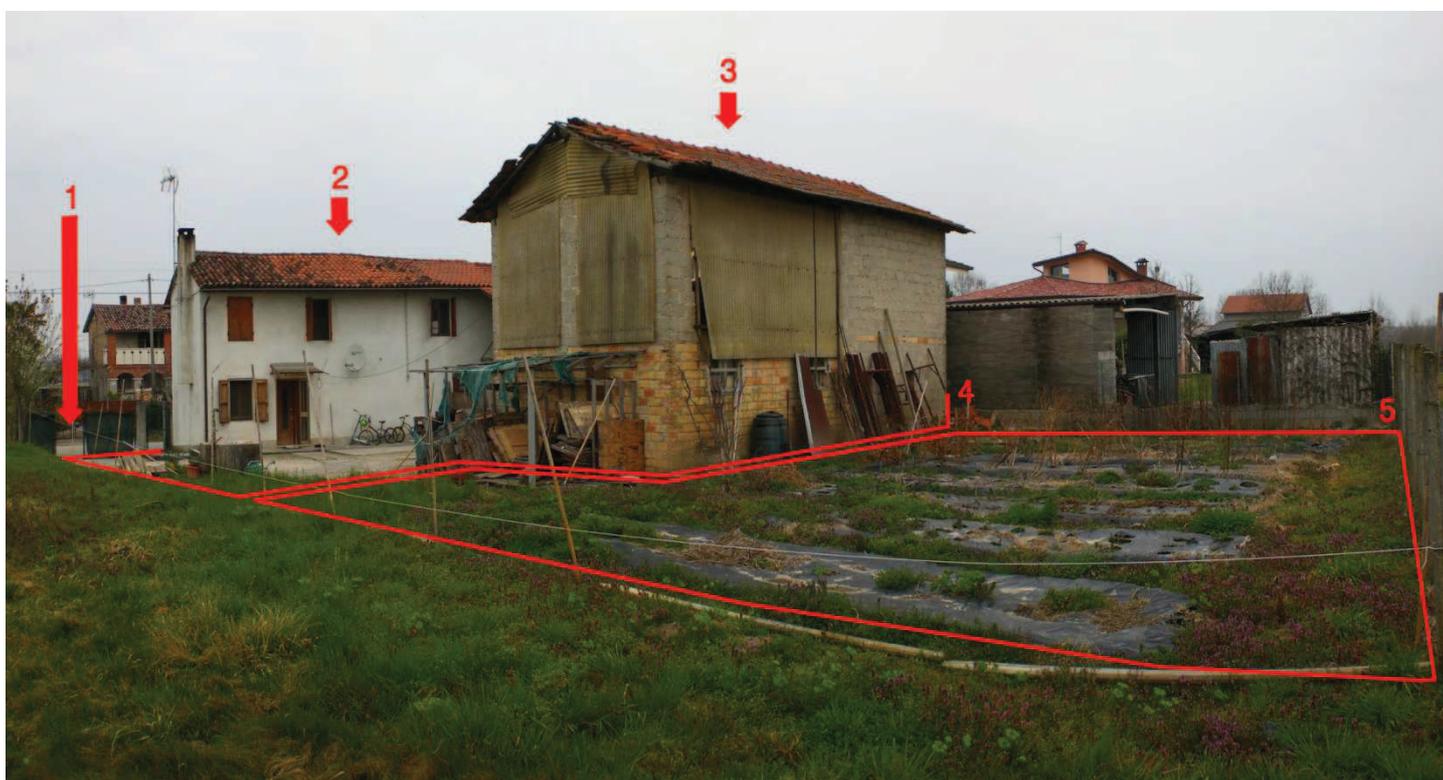
**11** = il singolo affaccio del vano attualmente adibito a **deposito** (*fenile* in *scheda catastale*)



06

vista panoramica, da *est* dell'intera proprietà composta dagli *immobili n° 1-2*  
oggetto di *E.I. n° 174/14* con indicati:

- 1** = la pubblica *Via Gleris*
- 2** = il corpo edilizio a *nord* del lotto mappale **132** denominato *abitazione*, *immobile n° 1* in *E. I.*
- 3** = il corpo edilizio a *sud* del lotto mappale **132** denominato *rustico*, *immobile n° 1* in *E. I.*
- 4** = parte del perimetro del lotto mappale **132**, *immobile n° 2* in *E.I.*
- 5** = parte del perimetro del lotto mappale **419**, *immobile n° 3* in *E. I.*



07

vista ravvicinata, da *sud-ovest* dell'intera proprietà composta dagli *immobili n° 1-2* oggetto di *E.I. n° 174/14* con indicati:

- 1** = la pubblica *Via Gleris*
- 2** = il corpo edilizio a *nord* del lotto mappale **132** denominato *abitazione*, *immobile n° 1* in *E. I.*
- 3** = il corpo edilizio a *sud* del lotto mappale **132** denominato *rustico*, *immobile n° 1* in *E. I.*
- 4** = parte del perimetro del lotto mappale **132**, *immobile n° 2* in *E. I.*
- 5** = il perimetro del lotto mappale **419**, *immobile n° 3* in *E. I.*