

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 196/12 R.G.Es.

promossa da
BARCLAYS BANK PCC
contro

RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 196/12 R.G.Es.

promossa da
BARCLAYS BANK PCC
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 **06.03.2013** veniva nominato CTU nell'Esecuzione Immobiliare soprascritta che specificatamente riguarda il pignoramento, da parte della **BARCLAYS BANK PCC** nei confronti dei sig.ri

_____ e _____ (a titolo _____) dei seguenti
beni, distinti nella singola **U.N.I** con il relativo numero d'immobile (**I**):

U.N.I - Comune di Spilimbergo (PN) località **Gradisca di Spilimbergo**

- **I1** - FG 56 mapp. 72 sub 1 – FABBRICATO (abitazione di tipo economico) A3
- **I2** - FG 56 mapp. 72 – TERRENO (EU - Ente Urbano) T

Prestato giuramento di rito all'udienza dello stesso giorno (**06.03.2013**) il sottoscritto CTU riceveva dall'Ill.mo Dott. Giudice Esecutore **Francesco Petrucco Toffolo** l'incarico allo svolgimento di tutti i punti richiesti e che si espongono di seguito.

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

DESCRIZIONE DEI BENI

U.N.1 - Comune di Spilimbergo – Località *Gradisca di Spilimbergo* (PN) (vedi All.to 3 U.N.1 – foto da 01 a 36):

I1 – Immobile (foto da 01 a 30a) costituito dal fabbricato identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 56 mapp. 72 sub I, definito con la categoria A3 corrispondente a *abitazione di tipo economico* e sito in *Via Santo Stefano* al n° 20. La definizione catastale prima citata, *abitazione di tipo economico* trova ampia e giustificata conferma a proposito della tipologia e destinazione d'uso dell'intero fabbricato cui è aseritto. La destinazione d'uso certificata (vedi All.to 2) dal Comune di Spilimbergo è corrispondente a: *Zona B1b – ambiti semintensivi trasformabili* con le prescrizioni allegate alle N.T.A. (Nome Tecniche di Attuazione, vedi All.to 2)

L'immobile fa parte integrante di un insieme di edifici edificati a "cortina" (foto da 02 a 05) realizzati originariamente tra gli anni '40 e '50 con per lo stesso, verso i primi anni '90 (vedi All.to 6) un semplice intervento di *sostituzione del manto di copertura e relative parti strutturali* e per gli edifici adiacenti ed in aderenza, a sud e nord (vedi foto 03-04) molto più recentemente la realizzazione di interventi di completa *ristrutturazione e/o restauro*.

La tipologia architettonico-costitutiva del fabbricato è tipica degli anni di realizzazione, con una discreta superficie abitativa per piano ed il suo sviluppo, su tre livelli è: al *Piano Terra* la *zona giorno*, al *Piano Primo* la *zona notte* più un *Piano Sottotetto*, originariamente destinato a *fienile*, attualmente usato a *stenditoio-ripostiglio* ed assolutamente non abitabile. Il sedime/sviluppo planimetrico del fabbricato per piano è differente in relazione ai tre i livelli ed è così composto: *Terra*, per due terzi occupato dai *vani abitativi zona giorno* ed il rimanente libero, a *portico*; *Primo*, tutto occupato dai *vani abitativi zona notte* ma il vano sopra al portico è destinato attualmente a *deposito* (ex *fienile*) non è comunicante con quelli abitativi ed il suo accesso (foto 33 e 34) è possibile solo dal cortile interno (*immobile n° 2* in esecuzione) in ultimo il *Sottotetto*, adibito a *stenditoio*, non comunicante con il deposito (ex *fienile*) ed accessibile direttamente dal vano scala tramite relativo *disimpegno*. La composizione strutturale (non antisismica e parzialmente diversificata a seguito di un intervento evidenziato dalle foto 05 e 33 nei rispettivi part. 4,

realizzato successivamente all'epoca di edificazione originaria del fabbricato e di cui non esiste documentazione alcuna) è per parti corrispondente alle tipologie dell'epoca ed è costituita da murature perimetrali in pietre e mattoni, solai in legno con sottostanti controsoffitti in cannuccie di fiume irrigidite dall'intonaco (volgarmente chiamate *sturini*) e soprastanti pavimentazioni in tavolati rivestiti da moquette e/o strati di pvc, ad esclusione di tutto il *Piano Terra* dove è presente una pavimentazione diversificata per parti con una base uniformata in lisciata di cemento e, a seconda delle zone, soprastante strato di graniglia di pietra stesa alla "veneziana", modeste piastrelle con dimensioni e pezzatura standard e semplice lisciata di cemento a vista. Nella zona ovest del fabbricato, lato dx, è collocato il *vano scala* per la salita ai piani superiori e la sua tipologia costruttiva in toto (riferimento alla nota precedente) è più recente del resto dell'abitazione, con struttura in *latero-cemento*, pavimenti rivestiti in marmette uniformi e lastre stese a palladiana mista e nel disimpegno del sottotetto, in lisciata di cemento. Nell'interpiano dello stesso, tra *Piano Terra* e *Primo*, è collocato l'unico *servizio igienico* dell'abitazione, di buone dimensioni, completamente rivestito di piastrelle con tipologia e pezzatura tipiche dell'epoca di realizzazione ma in condizioni manutentive alquanto precarie. I piani *Primo* e *Sottotetto* originari (ad esclusione quindi della parte coincidente con il *vano scala* di cui in precedenza) hanno tutti i pavimenti in tavolati di legno e per il solo *Piano Primo* sono rivestiti in moquette o pvc. Quasi tutti i serramenti dell'abitazione sono praticamente quelli originari in legno con singolo vetro e seuretto esterno, ma quelli relativi alle finestre degli affacci a ovest del *Piano Terra* e *Piano Primo* più quelli ad est, solo per le due *camere* "abitate", hanno la particolarità abbastanza strana visto il grado generale di manutenzione, di essere sempre in legno ma del tipo "termopan" (termo-fono-assorbente con camera d'aria) con doppi vetri. Tutta la parte muraria esterna del lato ovest, sulla pubblica *Via Santo Stefano*, è priva di intonaco e tinteggiatura, molto trascurata e con gli seuretti delle finestre, ove presenti, non omogenei tra loro per finiture e tipologia. In riferimento alla descrizione della parte di fabbricato occupata dai *vano scala*, *bagno* e *disimpegno sottotetto* è evidente, come già citato in precedenza, la differente costituzione strutturale e tipologica dal resto dell'edificio (vedi foto 05 e 33) ed è chiaramente visibile, sia dallo strato e tipologia d'intonaco che dalla differente struttura del tetto tra la parte in legno e quella in latero-cemento.

L'edificio confina: ad *est* (foto 02-03 e 04) con la pubblica *Via Santo Stefano*; a *sud* e *nord* (foto 02-03-04 e 31) con gli edifici e relativi terreni adiacenti ed in aderenza (a cortina) e ad *ovest* (foto 02-31 e 32) con il cortile interno e terreno di pertinenza dello stesso mappale 72 (in *Nota di Trascrizione* d'esecuzione con il titolo di *immobile n° 2*) coincidente planimetricamente con l'intero mappale 72 e, perimetralmente con le rispettive altre proprietà immediatamente adiacenti.

Dalla pubblica *Via Santo Stefano*, tramite un portale prospiciente la stessa (foto 05 part. 1) si accede all'abitazione entrando direttamente nel vano *ingresso e disimpegno-distribuzione* zona giorno (foto 06-07 e 07a) che garantisce, tramite adeguato serramento (foto 06 part. 3) l'uscita verso il cortile interno; tramite giusto *vano scala* (foto 06 part. 4) la salita ai piani superiori (*Primo/Sottotetto*) e da dove nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 08 a 30a) si trovano: il vano *cantina* (foto 08) in condizioni manutentive decisamente scarse se non inesistenti, la cui particolarità è quella di essere posizionata ad una quota di calpestio inferiore (-75 cm) rispetto al pavimento del *Piano Terra* e quindi di fatto (foto 05 part. 2 e 2a) sotto il livello stradale; il vano *cucina-pranzo* (foto 09 e 10) sufficientemente illuminato da un singolo affaccio (serramento abbastanza recente e del tipo Termopan con doppio vetro) verso ovest e cortile interno (*immobile n° 2 in esecuzione*) e dall'aggiuntivo vano *tinello* (foto 09-11 e 12) tipico dell'epoca di realizzazione originaria e dotato anch'esso di singolo affaccio verso ovest e cortile interno uguale al precedente; proseguendo poi, sul lato opposto, con l'altro vano direttamente comunicante del *soggiorno* (foto 09-13) dotato di doppio affaccio (serramento originario con singolo vetro) sul suo lato est (pubblica *Via Santo Stefano*) ma (foto 14-14a e 14b) quasi completamente disadorno ed in pessimo stato manutentivo; di seguito si arriva al *vano scala* (foto 15) da dove si può accedere ad un sottostante vano (foto 15 part. 1 e foto 16/16a) adibito a *ripostiglio*, dotato di singolo affaccio verso il cortile interno (*immobile n° 2 in esecuzione*) con serramento a tre luci e da dove, a seguire, si sale ai *Piani superiori*, con da subito ed in luogo di *interpiano* (foto 17) si trova il vano a *bagno* (foto 18 e 18a) per poi proseguire sul *vano scale* fino al pianerottolo d'arrivo da dove si accede al *Piano Primo* (foto 19 part. 1) dove si trovano: il vano *distribuzione notte* (foto 20-24) dal quale si accede al vano *camera matrimoniale* (foto 21) con singolo affaccio ad est sulla pubblica *Via Santo Stefano* e controsoffitto originario in cannuccie di fiume irrigidite dall'intonaco (*sturini*); al vano *ripostiglio* (foto 22) anch'esso con singolo affaccio sulla pubblica *Via Santo Stefano* con, invece, controsoffitto in lastre di gesso stampato; al vano *camera a due letti* (foto 23) dotata di doppio affaccio ma una delle due aperture (come evidenziato in foto 05) è stata oggetto di chiusura muraria in tempi passati, anche qui il controsoffitto è in lastre di gesso stampato; ed infine al secondo vano *camera a due letti* (foto 25) dotato di singolo affaccio ad ovest verso il cortile interno (*immobile n° 2 in esecuzione*) con controsoffitto in lastre di gesso stampato ed in condizioni di manutenzione quasi inesistente. Dal vano *distribuzione notte* (foto 20-24) tramite il vano scala di cui in precedenza (foto 26) si sale verso l'ultimo livello, il *Piano Sottotetto* incontrando un *interpiano* (foto 27) dotato di singolo affaccio verso il cortile interno (*immobile n° 2 in esecuzione*) con serramento a quattro luci, da dove si prosegue e si accede all'ultima rampa di scala (foto 28) e relativo piano d'arrivo al prima

citato *Piano Sottotetto*, dove trova luogo un ampio vano adibito a *disimpegno-distribuzione* (foto 29) finito in semplice muratura e solaio di copertura in latero-cemento a vista (foto 29 part. 2 – realizzazione dell'intervento segnalato precedentemente e di cui, come detto, non esiste alcuna traccia documentale in sede amministrativa) dal quale tramite un'apertura muraria (foto 29 part. 1) si accede al vero e proprio vano *sottotetto* (foto 30-30a) adibito a *stenditoio*, con in vista tutta l'orditura in legno principale e secondaria della copertura, oggetto di autorizzato e licenziato intervento edilizio (vedi All.to 6) nei primi '90. In questo vano la pavimentazione è in tavolato di legno (originario) e gli affacci, sul lato est verso la pubblica *Via Santo Stefano*, sono tre ma uno di essi (come evidenziato in foto 05) è stato oggetto di chiusura muraria in tempi passati e sul lato ovest verso il cortile interno (*immobile n° 2 in esecuzione*) sono due, quelli originari. Questo ultimo vano dell'edificio, data anche la sua destinazione d'uso, è privo di alcun impianto tecnologico, completamente disadorno e le condizioni generali di manutenzione sono inesistenti.

Una volta ridiscesi ed usciti nel retrostante cortile (*immobile n° 2 in esecuzione*) tramite il predisposto serramento (foto 06 part. 3 e foto 33 part. 1) si può accedere all'ultimo vano dell'edificio (*immobile n° 1 in esecuzione*) destinato a *deposito* (ex *fiatile*) attraverso l'unico foro murario d'entrata presente (foto 33-34 part. 2) utilizzando una scala a pioli, in legno, posta in appoggio alla muratura esterna. Il vano (foto 35) dalle ampie dimensioni è dotato di doppio affaccio verso la pubblica *Via Santo Stefano* ma attualmente inesistente vista la chiusura dei semplici fori murari (foto 05) attraverso l'utilizzo di tavoloni e strati di faesite (foto 35 part. 1) appoggiati sopra di essi. Il soffitto è di fatto il solaio di copertura originario (foto 35 part. 2) facente parte anch'esso dei lavori regolarmente licenziati (vedi All.to 6) ma che dato il passare del tempo e l'ovvia incuria si presenta in uno stato manutentivo generale alquanto precario come il resto dell'intero vano, completamente disadorno ed in condizioni di assoluto degrado.

L'edificio, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso gli uffici competenti, nel suo sviluppo plani-volumetrico è risultato conforme a quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to 2) ma non altrettanto in riferimento alla documentazione progettuale che, inesistente (edificio ante 1967) tranne che per la parte relativa all'intervento di *manutenzione straordinaria e rifacimento del tetto* (vedi All.to 6) regolarmente licenziata, non dà prova alcuna dell'intervento strutturale di cui si è riferito in precedenza e visibile dai rispettivi part. 4 delle foto 05 e 33 (All.to 3)

Si ricorda che tutti i serramenti originari in legno dell'immobile non sono dotati di adeguati accorgimenti utili all'abbattimento dei fattori energetici e d'isolamento termo-fono-assorbente tranne quelli citati nelle precedenti descrizioni che, pur non avendo alcuna certificazione normativa in riferimento alla L.46/90, sono del tipo a "termopan" e dotati di

doppio vetro. Le corrispondenze metriche e parametriche verificate con la scheda catastale per tutto l'immobile sono comunque corrette. Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dei piani abitati è scarsamente dignitoso ed assolutamente non corrispondente agli attuali standard di salubrità, caratteristiche architettonico-funzionali e tecnologiche per tipologie abitative corrispondenti. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'intero immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono di fatto corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale ma solo a quella, non essendoci (edificio ante 1967) alcun elaborato relativo a progetti licenziati.

I2 – Immobile (foto 31 e 32) è, di fatto, *esclusiva pertinenza* dell'abitazione edificata nello stesso mappale 72 costituito dal fabbricato precedentemente descritto. La consistenza e lo stato di fatto sono ampiamente dimostrati dalla documentazione fotografica prima riferita ed esso è occupato nella sua parte orientata prospiciente il confine di proprietà ad ovest, a dx con un piccolo lembo di terra organizzata ad *orto* ma attualmente incolto e, a sx (foto 31 e 32 part. 2) a *deposito-legnaia*, il resto della superficie è costituito da semplice terreno, misto a ghiaia, maltenuto e di difficile ed improbabile utilizzo.

- In merito ai beni appena descritti si è accertata la loro conformità reale rispetto a quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si precisa soltanto un'anomalia riferita alla congruità catastale degli immobili inseriti nella **NOTA di TRASCRIZIONE** del pignoramento dove per l'*immobile n° 1* (FG 56 mapp. 72) viene riportata la dicitura *sub 1*, confermata anche dalla *scheda catastale* recuperata negli uffici preposti, nonostante di fatto non esistano altri sub nello stesso mappale. Dalle specifiche verifiche il sottoscritto CTU ha constatato la presenza di una *scheda catastale* antecedente riportante un *sub 2* che però è praticamente non esiste in quanto assorbito-fuso con il primo ma mai "aggiornato".

All'uopo s'inserisce copia ridotta di specifica documentazione (di cui originale all'interno dell'All.to 2) redatta dai professionisti relatori ed estensori delle rispettive *schede* che spiega in sintesi l'accaduto e delucida in merito, legittimando, di fatto la *scheda catastale* presente nell'All.to 2 di questa *Relazione Peritale* consistente in n° 3 documenti:

- a) - relazione sintetica dei fatti redatta dai professionisti esecutori
- b) - scheda catastale **Allegato 1**
- c) - scheda catastale **Allegato 2**

segue documentazione

a) - relazione sintetica dei fatti redatta dai professionisti esecutori

Geom. Giancarlo Bisaro
Via Mazzini, n. 40
33097 SPILIMBERGO (PN)

Geom. Manuel De Zan
Via San Giorgio, n. 13
33097 SPILIMBERGO (PN)

I sottoscritti:

- geom. Giancarlo Bisaro, con studio in Spilimbergo (PN) in Via Mazzini, n. 40, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al numero 512, estensore della Denuncia di Variazione presentata al Catasto Edilizio Urbano al n. prot. 471 del 23.01.1992, identificata catastalmente in Comune di Spilimbergo, al foglio 56 mappale 349, Allegato 1;

- geom. Manuel De Zan, con studio in Spilimbergo (PN) in Via San Giorgio, n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al numero 1131, estensore della Denuncia di Variazione presentata al Catasto Edilizio Urbano al n. prot. 125313 del 01.10.2004, identificata catastalmente in Comune di Spilimbergo, al foglio 56 mappale 72 sub. 1, Allegato 2

CONGIUNTAMENTE DICHIARANO

Che in riferimento all'allegato 1, il mappale 349 è stato luso al Catasto Edilizio Urbano con il mappale 72 relativo all'allegato 2 qui presente, facendosi sì che l'immobile così distinto sia comprensivo di entrambe le planimetrie

Spilimbergo, 08.04.2013

Geom. Giancarlo Bisaro
BISARO
GIANCARLO
512
CATASTO EDILIZIO URBANO
PORDENONE

geom. Manuel De Zan
DE ZAN
MANUEL
1131
CATASTO EDILIZIO URBANO
PORDENONE

segue Allegato 1

b) - scheda catastale Allegato 1

MODULANO
7. 04. 1988. 987

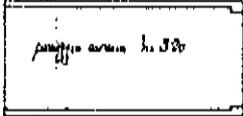
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPILIMBERGO via SANTO STEFANO civ.

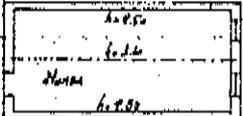
Allegato 1

PIAUD TERRA



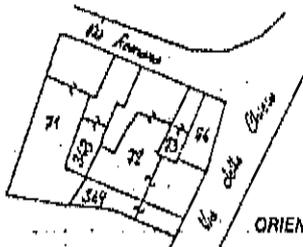
perimetro esterno h. 330

PIAUD PRATO



h. 450
h. 450
h. 450
h. 450

ESTRATTO DI MAPPA
scala 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

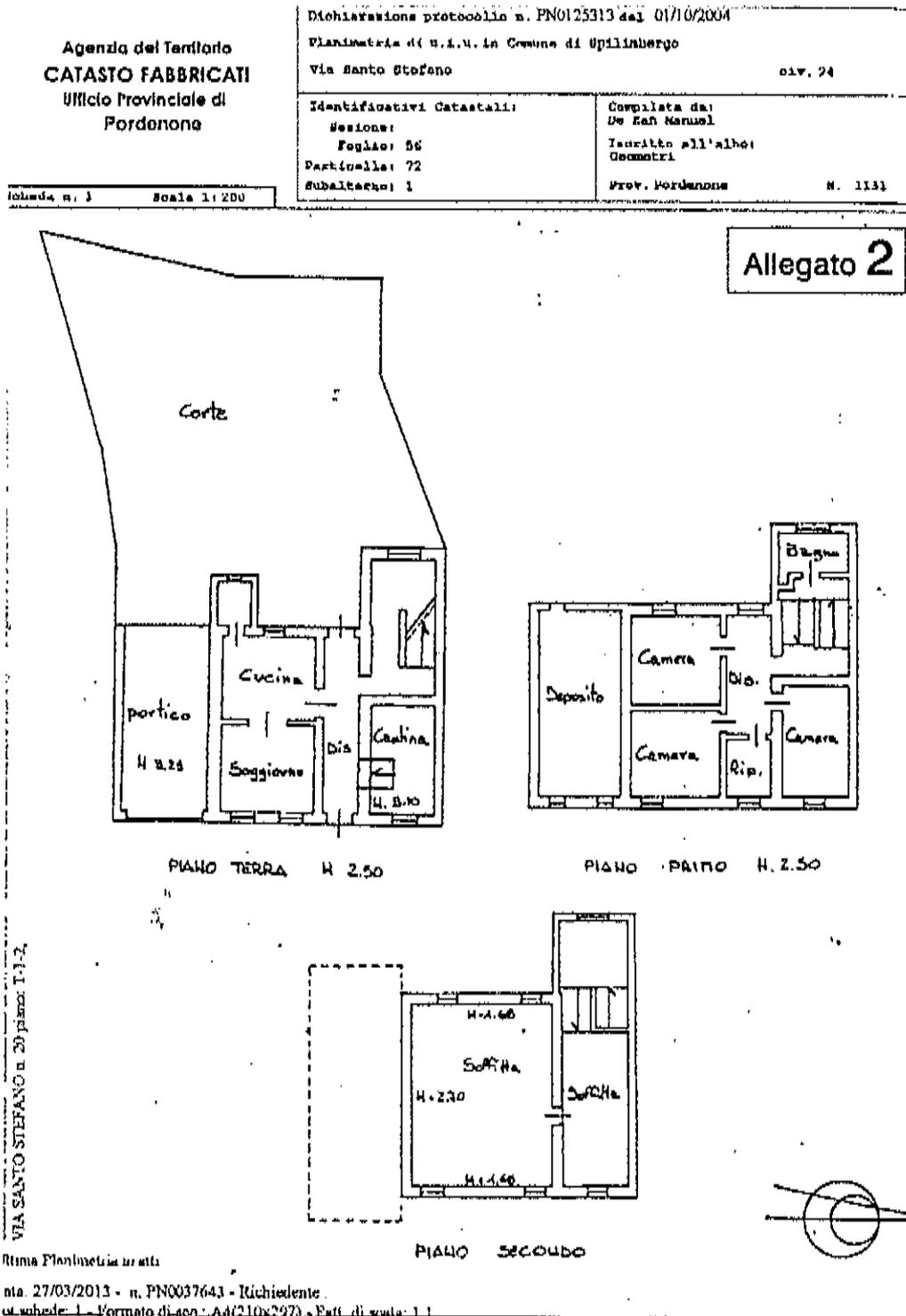
SI DICHIARA DI NON ESSERE RESPONSABILE
DELLA PRODUCA DI QUESTA CUITA IN QUANTO
NON ACCERTATA SI PERSONA

<p>1) <input type="checkbox"/> RIFORMAZIONE IN SITU</p> <p>2) <input checked="" type="checkbox"/> DENUNCIA DI VARIAZIONE</p> <p>Data presentazione: 23/01/1992 - Data: 03/04/2013 - n. 030019997</p> <p>Titolo: scheda catastale n. 111/1992 - n. 111/1992</p>	<p>Compilata dal <u>GARCONI/A</u> (nome, cognome e nome)</p> <p><u>81500</u> <u>Spilimbergo</u></p> <p>del n. <u>512</u></p> <p>della provincia di <u>Tordegona</u> n. <u>512</u></p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">471</p> <p style="font-size: 1.5em; text-align: center;">23 GEN 1992</p>
--	---	--

Catasto Edilizio Urbano - Spilimbergo al 03/04/2013 - Comune di SPILIMBERGO (PA) - Foglio 50 Particella 72 - Suballegato 2

segue Allegato 2

c) - scheda catastale Allegato 2



Si precisa che successivamente all'esito di codesta *E.I. n° 196/12* si dovrà provvedere al relativo *ri-accatastamento* a sanatoria della documentazione relativa e precedentemente riportata.

- Per il momento non è stato necessario eseguire alcuna variazione di aggiornamento catastale.
- Gli *Immobili n° 1 e n° 2* dell'Unità Negoziale in esecuzione, tolte le piccole incongruenze e difformità precedentemente descritte (riscontrabili nell'All.to 2) sono conformi agli strumenti urbanistici.
- I beni oggetto di *E.I. n° 196/12* sono vendibili in *unico lotto* così come riportato:
Lotto 1 – Unità Negoziale 1 – Immobile n° 1 ed Immobile n° 2
- Tutti gli immobili sono *pro quota indivisa*. Vedasi specifiche (All.to 1)
- Gli immobili, per il loro stato, sono così elencati:
U.N.1 – Immobile n° 1 = occupato – in persona dei proprietari,
Immobile n° 2 = occupato – in persona dei proprietari.

N.B. – in riferimento agli esecutati e i precisa che per gli stessi non esiste alcun *Contratto di locazione*, come riportato nel relativo certificato (vedi All.to 4) rilasciato dall'*Agenzia delle Entrate* di Pordenone.

- Entrambi i beni pignorati non sono gravati da vincoli
- Entrambi i beni pignorati non sono gravati da alcun tipo di vincolo a carattere: artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.
- I beni, tutti, sono privi di vincoli o oneri di natura condominiale. In quanto trattasi di fabbricati a singolo nucleo familiare e che, per legge, quindi non necessitano della figura giuridica dell'Amministratore di Condominio.
- Per tutti gli *Immobili* oggetto di *E.I. n° 196/12* non vi sono diritti demaniali.
- Per la determinazione del valore dei singoli beni oggetto di *E.I. n° 196/12* 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:

<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 Immobile (€)
<i>PT</i>	=	Piano Terra
<i>PI</i>	=	Piano Primo
<i>PS</i>	=	Piano Sottotetto

Segue tabella

<i>IMMOBILE</i>	<i>SI.</i>	<i>CdD</i>	<i>SC</i>	<i>VMq</i>	<i>VTD</i>	<i>VTI</i>
<i>U.N.I - I1</i> Spilimbergo - località Gradisca (PN) FG 56 mapp. 72 sub 1 (A3/ab. economico) PT-P1	182,80	1	182,80	350,00*	63.980,00	91.903,00
<i>U.N.I - I1</i> Spilimbergo - località Gradisca (PN) FG 56 mapp. 72 sub 1 (A3/ab. economico) PT-P1	70,56	0,5	35,28	350,00*	12.348,00	
<i>U.N.I - I1</i> Spilimbergo - località Gradisca (PN) FG 56 mapp. 72 sub 1 (A3/ab. economico) PS	89,00	0,5	44,50	350,00*	15.575,00	
<i>U.N.I - I2 - PERTINENZA esclusiva fabbricato</i> Spilimbergo - località Gradisca (PN) FG 56 mapp. 72 sub 1 (T/terreno)	159,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note riferite alla tabella:

- * - il Valore al Mq espresso, date la posizione geografico-urbanistica, la tipologia architettonico-costruttiva, la precarietà di qualità manutentiva generale e la precarietà o quasi inesistenza di alcun tipo d'impianto tecnologico adeguato ai tempi ed igiene attuali e nonostante le generose superfici e volumetria complessive, è giustamente più basso rispetto al valore medio attuale per simili categorie sin a seguito delle attuali contingenze economico immobiliari che per la *tipologia architettonica a cortina* e quindi relativa promiscuità di con gli immobili adiacenti e che rende alquanto particolare e costoso ogni tipo di intervento edilizio atto a migliorare la qualità generale dell'immobile e quindi una congrua e soddisfacente "commercializzazione".
- - il Valore totale dell'Immobilabile 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 2) pari a mq 275,00 (arc 02 e ca 75) una buona parte della totalità è già occupata (con una superficie di risulta, da rilievo cartografico, pari ad effettivi mq 159,00) e quindi valutata, dal sedime del fabbricato, ove insiste l'Unità Abitativa di cui all'Immobilabile n° 1. La porzione restante del cortile retrostante è particolarmente insignificante se non per un modesto, anche per l'esposizione solare, uso a giardino privato. Per detti motivi il sottoscritto CTU non ha ritenuto congruo e corretto identificare una valutazione meritevole di pignoramento.

N.B. - Valori specifici, pro-quota e per *Lotto di Vendita*, degli Esecutati Sig.ri riferiti al *valore totale*, dei soli beni ritenuti validi di stima come da precedente tabella, pari ad € 91.903,00, arrotondato per eccesso di € 97,00 e quindi pari ad € 92.000,00:

Lotto <i>unico</i> :	Totale valore = € <u>92.000,00</u>	
1) -		
• <i>U.N.I - I1 + I2 (1/2)</i>	€	46.000,00
Totale Valore pro-quota	€	46.000,00
A detrarre il 25% (come da punto 13 del Verbale di Giuramento dell'E.I.)	€	11.500,00

	totale Valore per <i>Base d'Asta</i>	€ 34.500,00
2)		
• <i>U.N.I - I1 + I2 (1/2)</i>	€	46.000,00
Totale Valore pro-quota	€	46.000,00
A detrarre il 25% (come da punto 13 del Verbale di Giuramento dell'E.I.)	€	11.500,00

	totale Valore per <i>Base d'Asta</i>	€ 34.500,00
TOTALE VALORE a Base d'Asta per l'Unico Lotto di vendita = 1) + 2) =	€	69.000,00

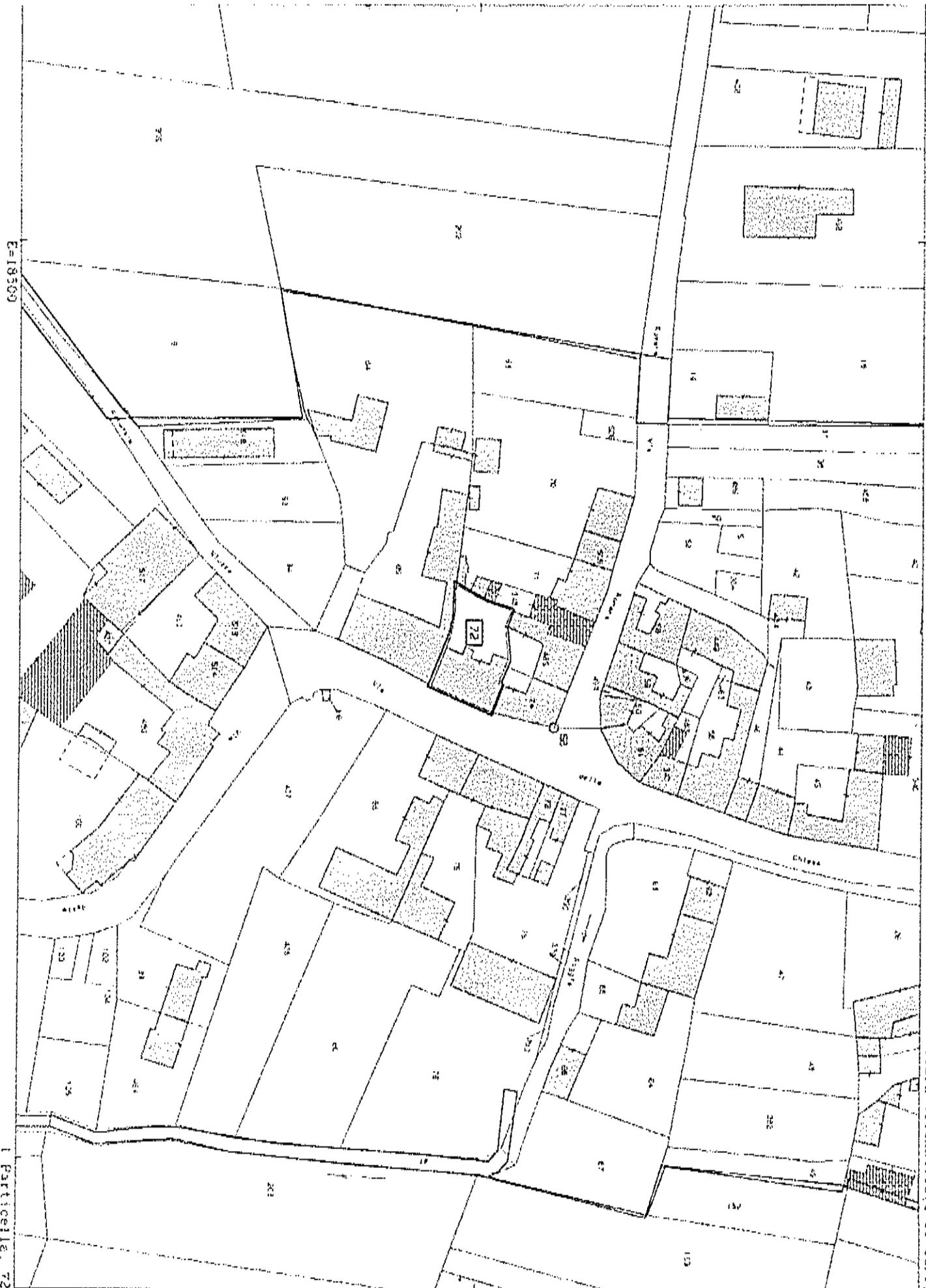
- Per i beni immobili oggetto dell'*E.I. n° 196/12* in riferimento al solo *Immobile n° 1* non sono presenti l'*attestato di certificazione energetica (ACE)* e la *certificazione di conformità degli impianti*,
- Per i *riferimenti anagrafici e telefonici degli esecutati*, il sottoscritto *CTU* ne trascrive in atto a parte, come previsto dal verbale di giuramento.

Arch. Aldo Giannelli

Pordenone, li 10.maggio.2013

elenco degli Allegati:

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



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

Dichiarazione protocollo n. PN0125313 del 01/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo

Via Santo Stefano

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 56

Particella: 72

Subalterno: 1

Compilata da:

De Zan Manuel

Iscritto all'albo:

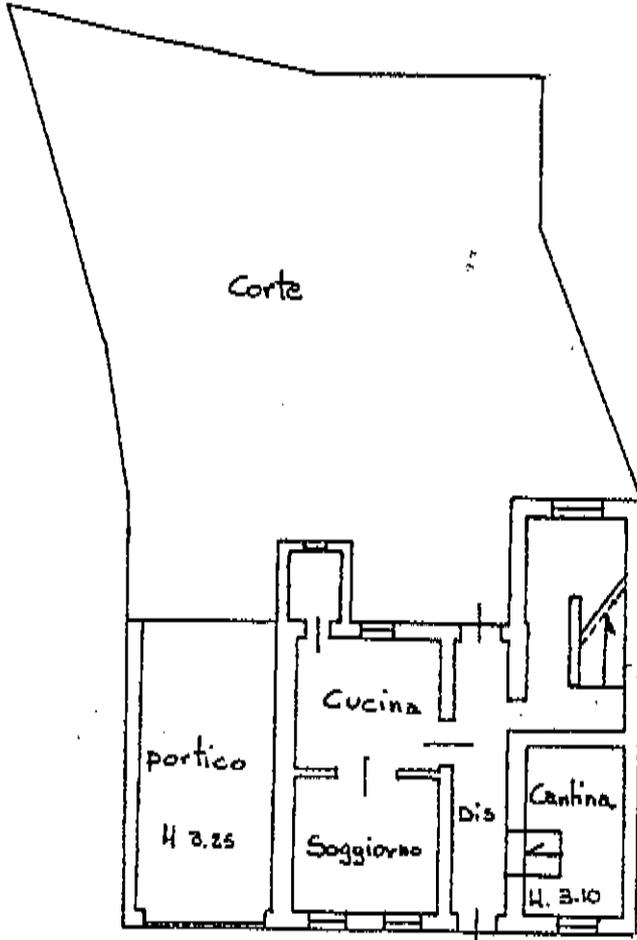
Geometri

Prov. Pordenone

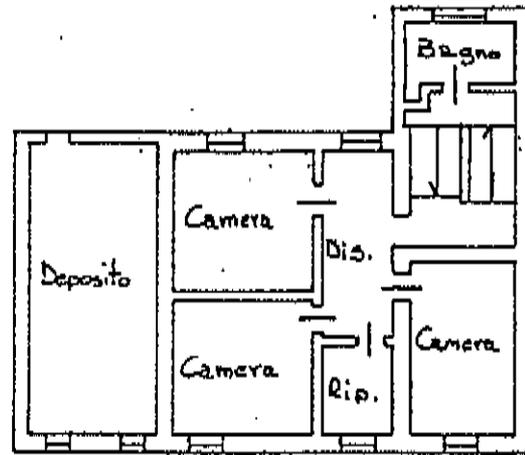
N. 1131

foheda n. 1

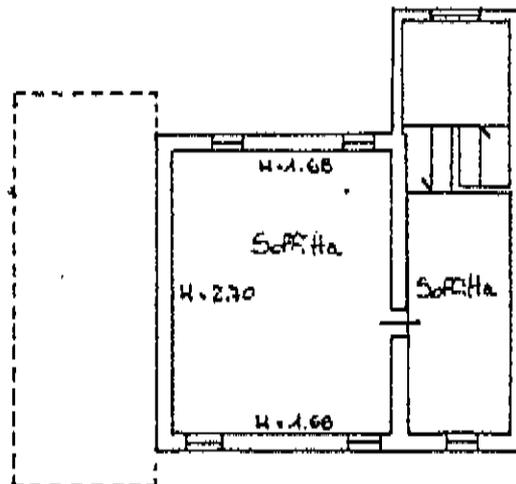
Scala 1:200



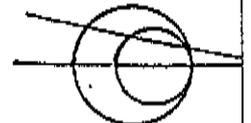
PIANO TERRA H. 2.50



PIANO PRIMO H. 2.50



PIANO SECONDO



VIA SANTO STEFANO n. 20 piano: 1-1-2;

Ultima Planimetria in atti

ata: 27/03/2013 - n. PN0037643 - Richiedente

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

MODULARIO
F. N. 1/100/3997



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

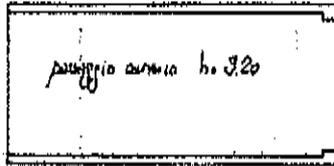
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

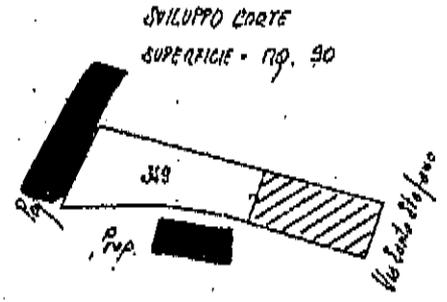
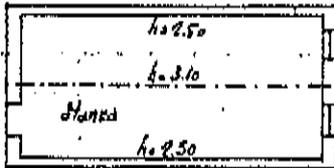
Planimetria di u.i.u. in Comune di SPLINBERGO via SANTO STEFANO civ.

Allegato 1

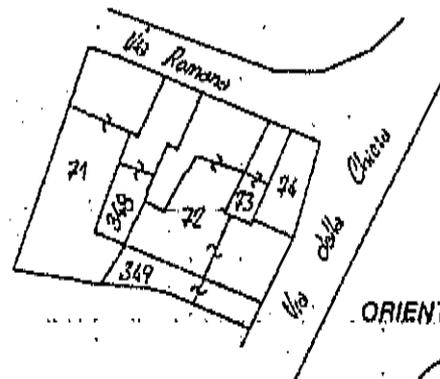
PIAZZO TERRA



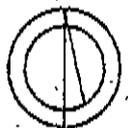
PIAZZO PRIMO



ESTRATTO DI MAPPA
scala 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SI DICHIARA DI NON ESSERE RESPONSABILE DELLA DENUNCIA DI FURTA QUITA IN QUANTO NON ACCERTATA DI PERSONA

Catasto del Comune di Splinbergo - Situazione al 03/04/2013 - Comune di SPLINBERGO(1904) - < Foglio: 56 Particella: 72 - Subalterno: 2 >

<input type="checkbox"/> Dichiarazione di invariabilità <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione	Compilata dal <u>Geometra</u> <small>(titolo, cognome e nome)</small> <u>BISARO Giancarlo</u> <small>professione</small> della provincia di <u>Perdonaone</u> n. <u>512</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>471</u> <u>23 GEN 1992</u>
---	---	---

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

Dichiarazione protocollo n. PN0125313 del 01/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo

Via Santo Stefano

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 56

Particella: 72

Subalterno: 1

Compilata da:

De Zan Manuel

Iscritto all'albo:

Geometri

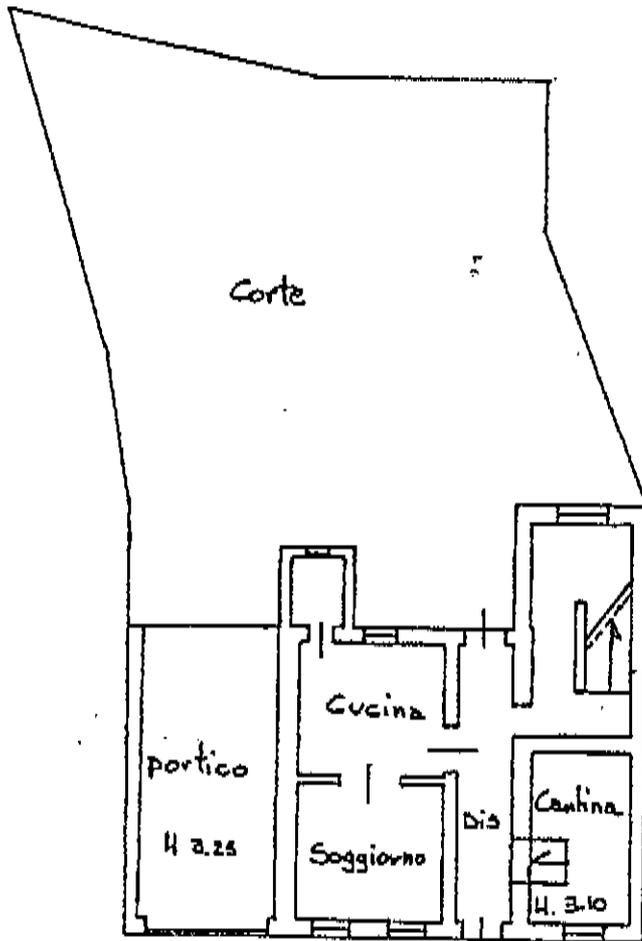
Prov. Pordenone

N. 1131

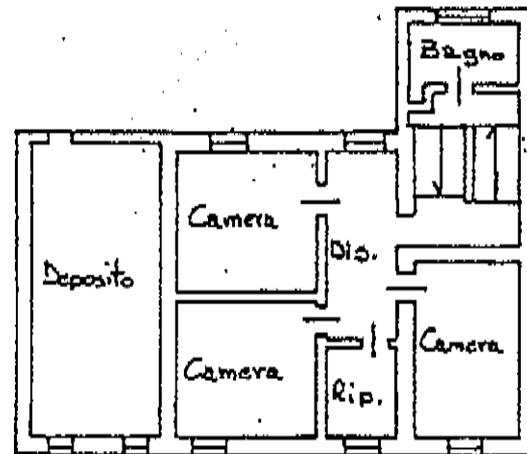
Schema n. 1

Scala 1:200

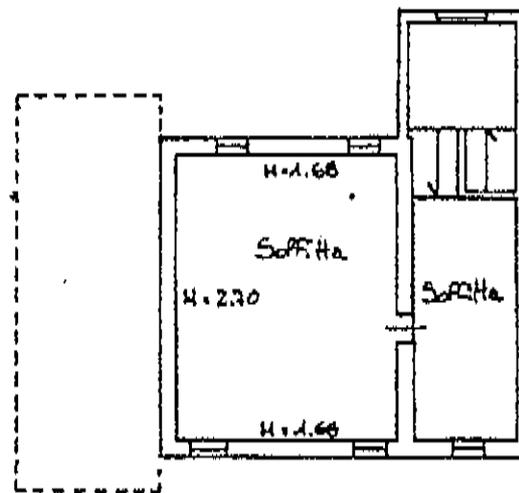
Allegato 2



PIANO TERRA H. 2.50



PIANO PRIMO H. 2.50



PIANO SECONDO

VIA SANTO STEFANO n. 20 piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

nte: 27/03/2013 - n. PN0037643 - Richiedente

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 196/12 R.G.Es.

promossa da
BARCLAYS BANK PCC
contro

ALLEGATO “3”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 196/12 R.G.Es.

promossa da
BARCLAYS BANK PCC
contro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

U.N.1 – Immobili n° 1 e n° 2 - foto da 01 a 35



01

E.I. n° 196/12 - U.N.1
Comune di Spilimbergo - Fraz. di Gradisca
foglio 56 mappale 72 sub 1
Immobili n° 1 e n° 2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



02

E.I. n° 196/12 - U.N.1
Comune di Spilimbergo - Fraz. di Gradisca
foglio 56 mappale 72 sub 1
Immobili n° 1 e n° 2
PERIMETRO come ESTRATTO CATASTALE
(riferimento scala 1:1000)



03

vista panoramica da nord-ovest sulla pubblica *Via Santo Stefano*
di parte del comparto edilizio con in evidenza;
1 = l'*immobile n° 1* in esecuzione corrispondente al mappale 72 sub 1
2 = l'*immobile* adiacente di recente ristrutturazione



04

vista panoramica da sud-ovest sulla pubblica *Via Santo Stefano*
di parte del comparto edilizio con in evidenza:
1 = l'immobile n° 1 in esecuzione corrispondente al mappale 72 sub 1
2 = altro immobile adiacente e, anch'esso, di recente ristrutturazione



05

vista ravvicinata sulla pubblica *Via Santo Stefano*
del prospetto principale dell' *immobile n° 1* in esecuzione con in evidenza:

- 1 = l' entrata principale all'edificio
- 2 = la finestra "alta" (vedi anche foto 08 e *scheda catastale All.to 2*) del vano destinato a *cantina*
e collocato a quota *-75* cm dal *Piano Terra*
- 2a = la seconda finestra, aggiuntiva in quota terra, dello stesso vano
- 3 = fori originari "chiusi" in tempi passati e non verificabili per assenza di documentazione
- 4 = parte di edificio interessata da precedente intervento di ristrutturazione c/o ampliamento (non verificabile)
- ➔ = l'accesso meccanico al *portico* interno (vedi anche foto 34)



06

Piano Terra

vista da sud del vano *ingresso e disimpegno-distribuzione* zona giorno
con il pavimento, tipico per quegli anni, in graniglia di marmo e con in evidenza:

1 = l'accesso al vano *cantina* (successiva foto 08) collocato a quota **-75** cm dal *Piano Terra*

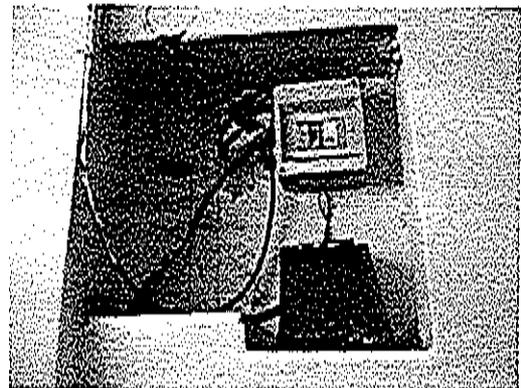
2 = l'accesso ai vani *cucina con tinello e soggiorno* (successive foto da 09 a 14a/b)

3 = l'uscita verso il retrostante *cortile interno*

4 = l'entrata verso un vano *sottoscala* (foto 18 e 19) e successivo *vano scala* verso i *Piani Primo e Sottotetto*



07



07a

07-07a

Piano Terra

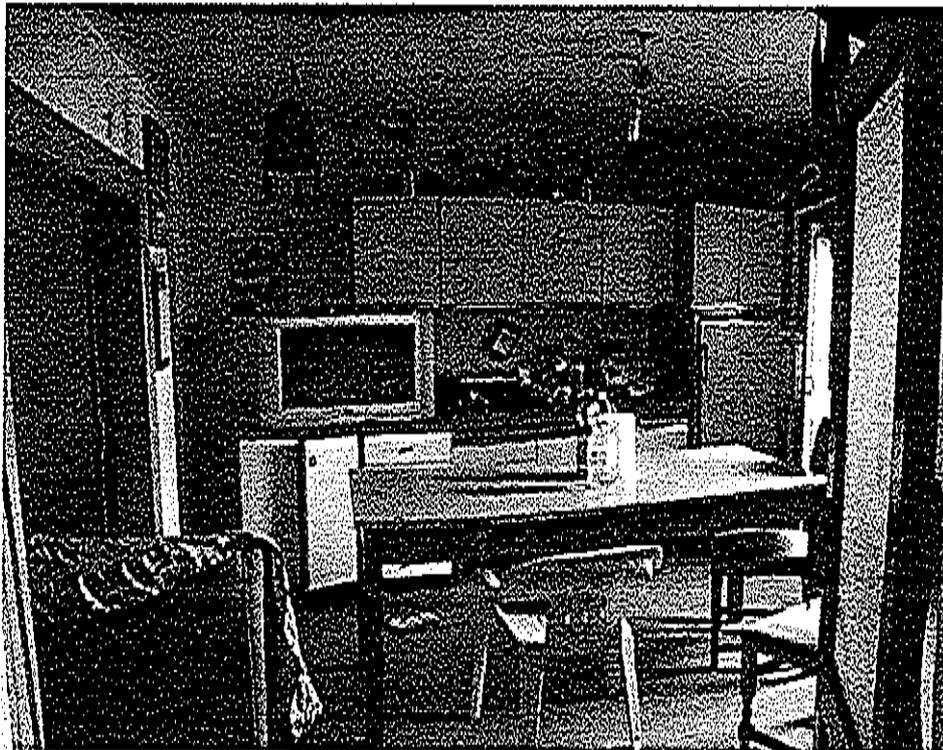
vista da nord del vano *ingresso e disimpegno-distribuzione* zona giorno
 con il pavimento, tipico per quegli anni, in graniglia di marmo e con in evidenza:
 1 = l' accesso al vano *cantina* (successiva foto 08) indicato con lo stesso numero nella foto 06
 2 = la nicchia per la collocazione del contatore *ENEL* (foto 07a)



08

Piano Terra
vista del lato est del vano *cantina* a quota di calpestio di -75 cm dal pavimento del vano *ingresso*
con in evidenza:

➡ = la posizione delle due finestre indicate con 2 e 2a nella precedente foto 05



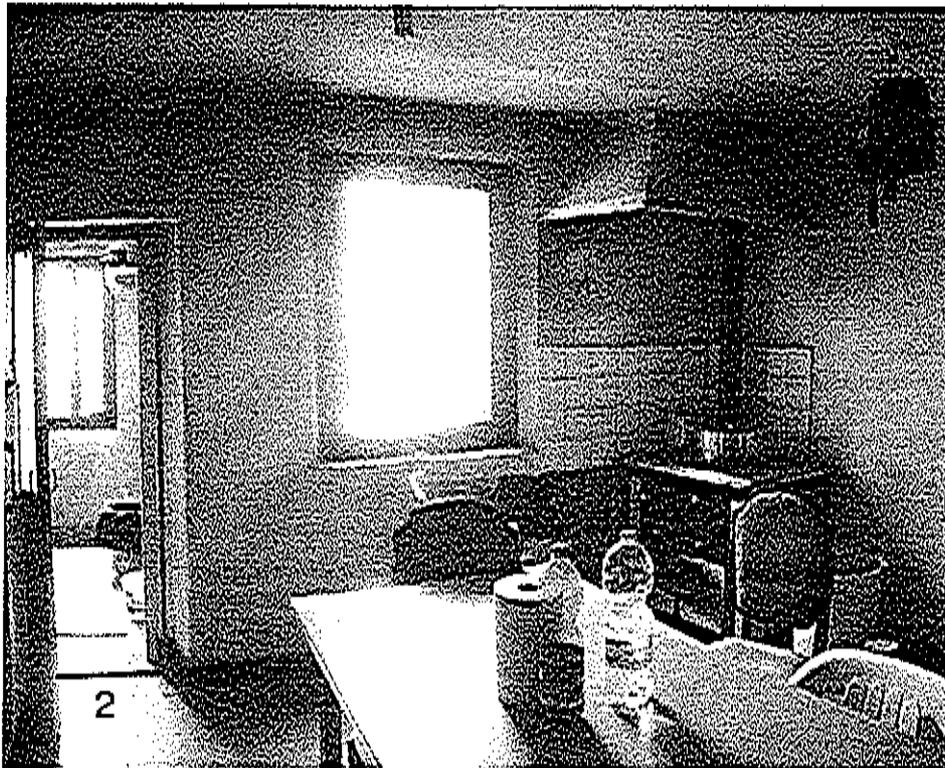
09

Piano Terra

vista del lato ovest del vano *cucina-pranzo* con in evidenza:

1 = l'accesso al vano *soggiorno*

2 = l'accesso al vano *tinello*



10

Piano Terra

vista del lato nord-ovest del vano *cucina-pranzo* con singolo affaccio (serramento recente con doppi vetri)
verso il cortile interno (*immobile n° 2* in esecuzione) e con in evidenza:
2 = l'accesso al vano *tinello*, già indicato nella precedente foto 09

12



11

Piano Terra

vista complessiva, dall'accesso dal vano *cucina*, indicato con **2** nelle precedenti foto **09-10** del vano destinato a *tinello* con anch'esso singolo affaccio (serramento recente con doppi vetri) verso il cortile interno (*immobile n° 2* in esecuzione)

13



12

Piano Terra

vista ravvicinata di parte del vano destinato a *linello* con evidenziato nel soffitto l'abbondante presenza di muffe, tipica manifestazione per mancata manutenzione e scarso, se non inesistente, adeguato isolamento esterno

14



13

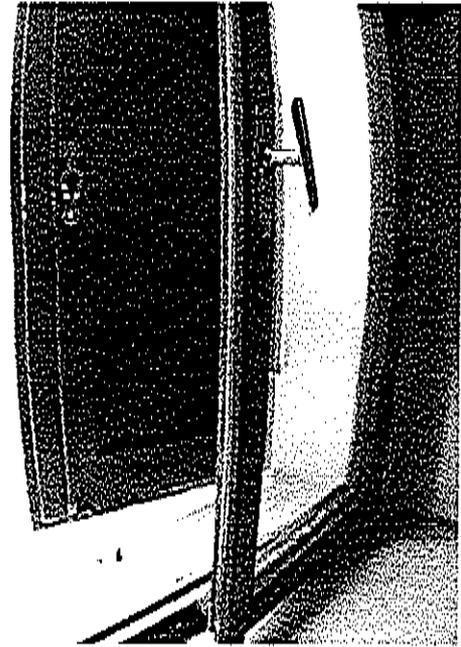
Piano Terra

vista complessiva, verso sud, del vano destinato a *soggiorno*
con doppio affaccio (serramenti originari, restaurati, ma con singolo vetro) verso la pubblica *Via Santo Stefano*

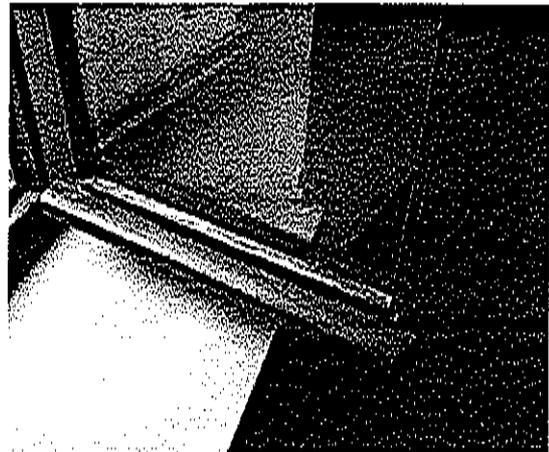
15



14



14a

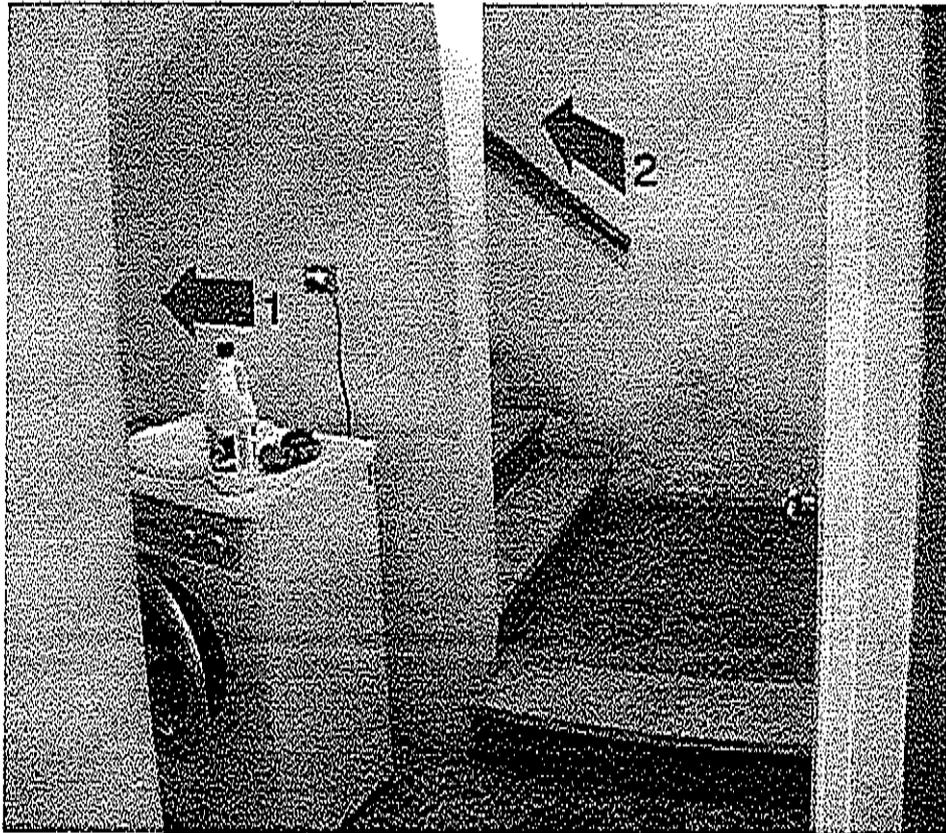


14b

14-14a-14b

Piano Terra

vista ravvicinata dell'angolo sud ovest del vano *soggiorno* dove si notano evidenti ed estese tracce di maffe sui solai e sulle pareti verticali con, evidenziato nelle foto 14a e 14b, la tipologia e stato manutentivo del serramento tipo



15

Piano Terra

vista del *vano scala* per la salita ai *Piani Primo* e *Sottotetto* con in evidenza:

1 = il vano sottoscala visibile nelle successive foto 16 e 16a

2 = la salita verso i *Piani Primo* e *Sottotetto*

17



16



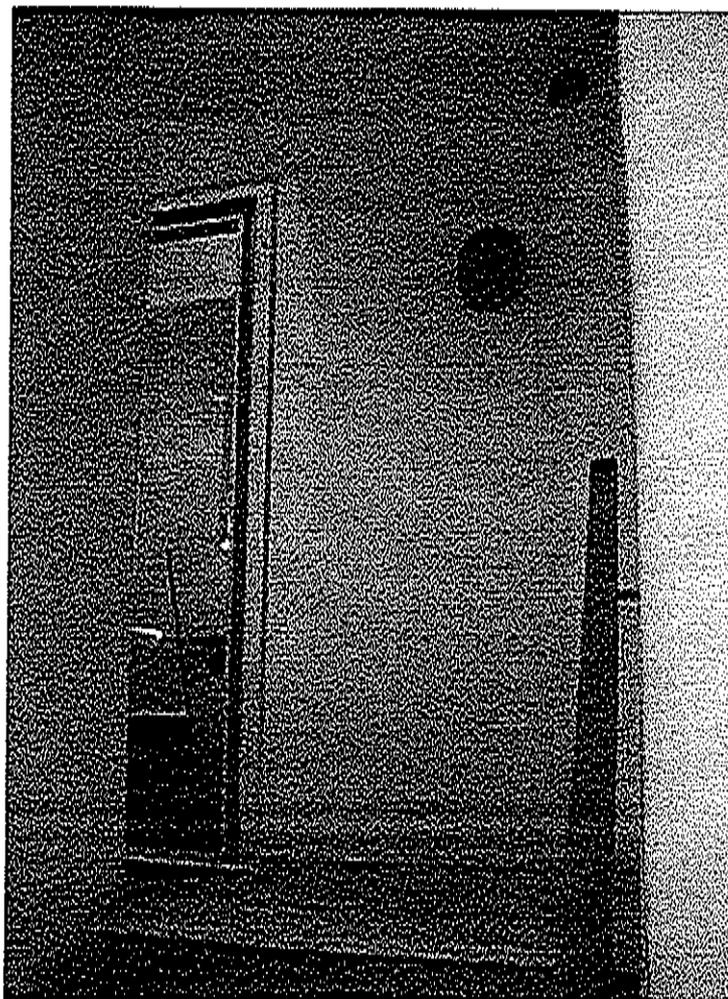
16a

16-16a

Piano Terra

vista, verso nord, del vano sottoscala indicato con 1 nella foto 15
adibito a *ripostiglio-stenditoio* con in evidenza:

1 = il singolo affaccio, a 3 "luci", verso il cortile interno (*immobile n° 2* in esecuzione)



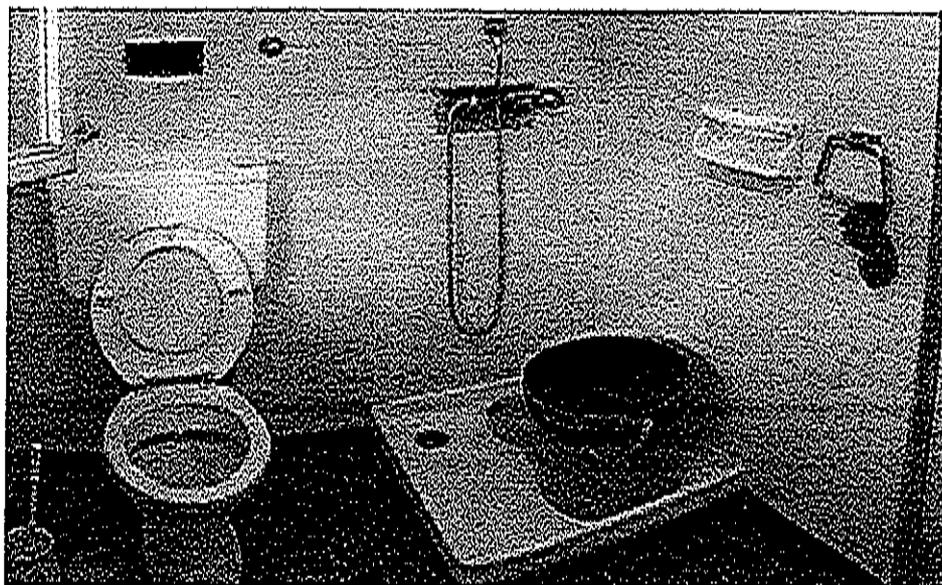
17

Interpiano Terra-Primo
vista del *vano scala* con in evidenza:
I = l'accesso al vano destinato a *bagno*

19



18

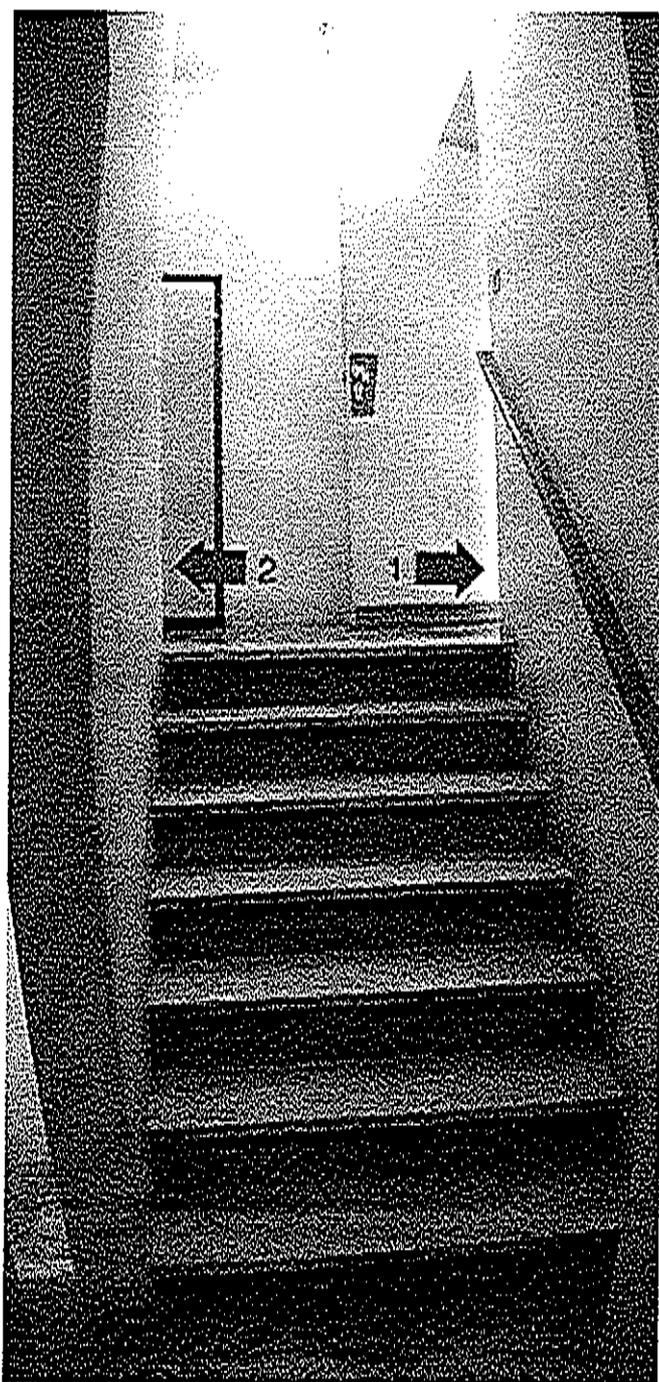


18a

18-18a

Interpiano Terra-Primo

vista del vano *bagno* (unico della casa) con, la particolarità evidenziata dalle immagini 18 e 18a del singolo affaccio verso il cortile interno (*immobile n° 2 in esecuzione*) della composizione e disposizione dei sanitari, la tipologia dei rivestimenti (decisamente vetusti) ed il loro scarso stato complessivo di manutenzione



19

Interpiano Terra-Primo
vista dell'arrivo al *Piano Primo* con in evidenza:
1 = l'accesso al vano *disimpegno-distribuzione* zona notte
2 = la direzione per il prosieguo della salita al *Piano Sottotetto*

21



20

Piano Primo

vista del lato sud del *disimpegno-distribuzione* zona notte indicato con 1 nella foto 19, pavimentato in moquette, da dove si accede alle tre *camere* più *ripostiglio* e con in evidenza:

VS = il *vano scala* visto nelle precedenti foto 15-17 e 19

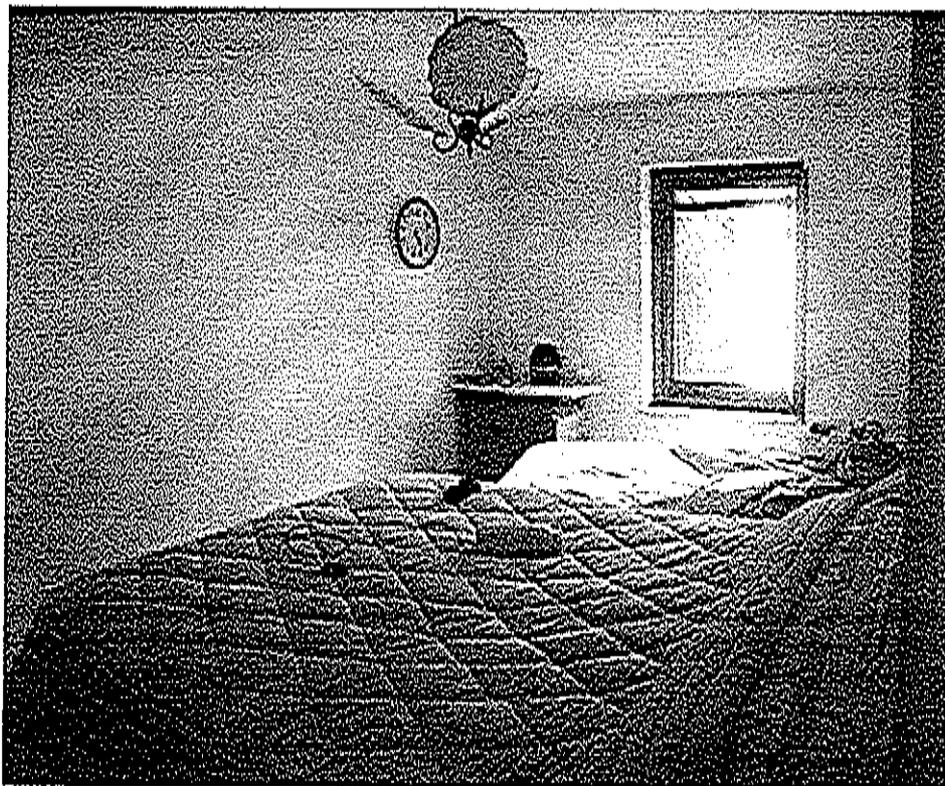
1 = il vano *camera matrimoniale* (ma con dimensioni per un letto)

2 = il vano *ripostiglio*

3 = il vano *camera due letti*

4 = il secondo vano *camera due letti* (attualmente ad un letto ed in disuso)

22

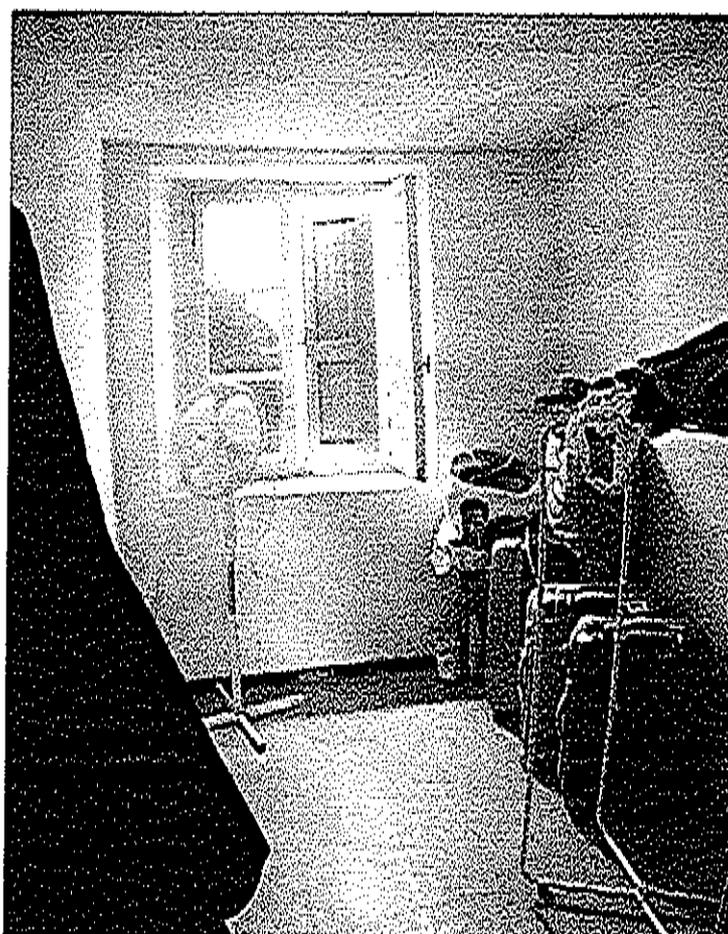


21

Piano Primo

vista del lato sud-est del vano *camera matrimoniale* indicato con 1 nella foto 20
dotato di singolo affaccio (serramento originario restaurato, ma con singolo vetro) verso la pubblica *Via Santo Stefano*
in condizioni di scarsa manutenzione, alquanto disadorno e caratterizzato dal controsoffitto in cannuccie
intonacate (chiamate anche *sturini*) tipico del periodo di costruzione

23

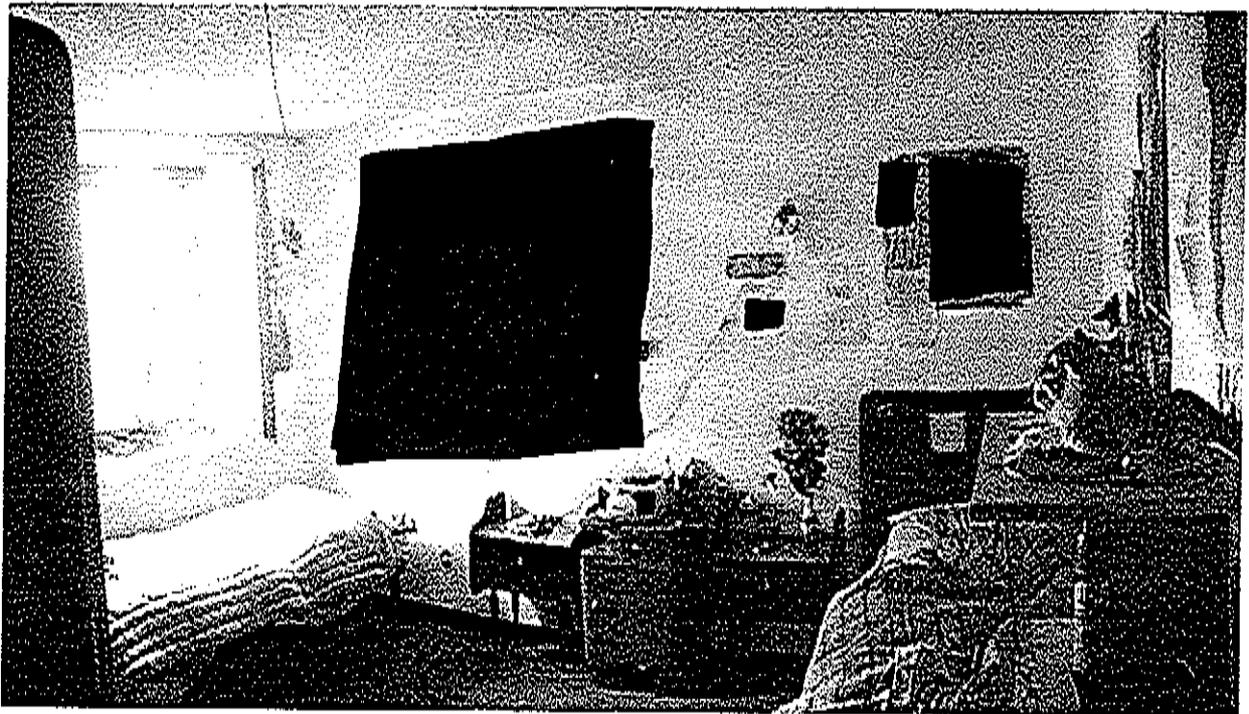


22

Piano Primo

vista del lato sud-est del vano *ripostiglio* indicato con **2** nella foto **20**
dotato di singolo affaccio (serramento originario restaurato, ma con singolo vetro)
verso la pubblica *Via Santo Stefano*, con pavimento rivestito di pellicola in *pvc*, controsoffitto in lastre di
gesso, completamente disadorno ed in condizioni di scarsa manutenzione

24



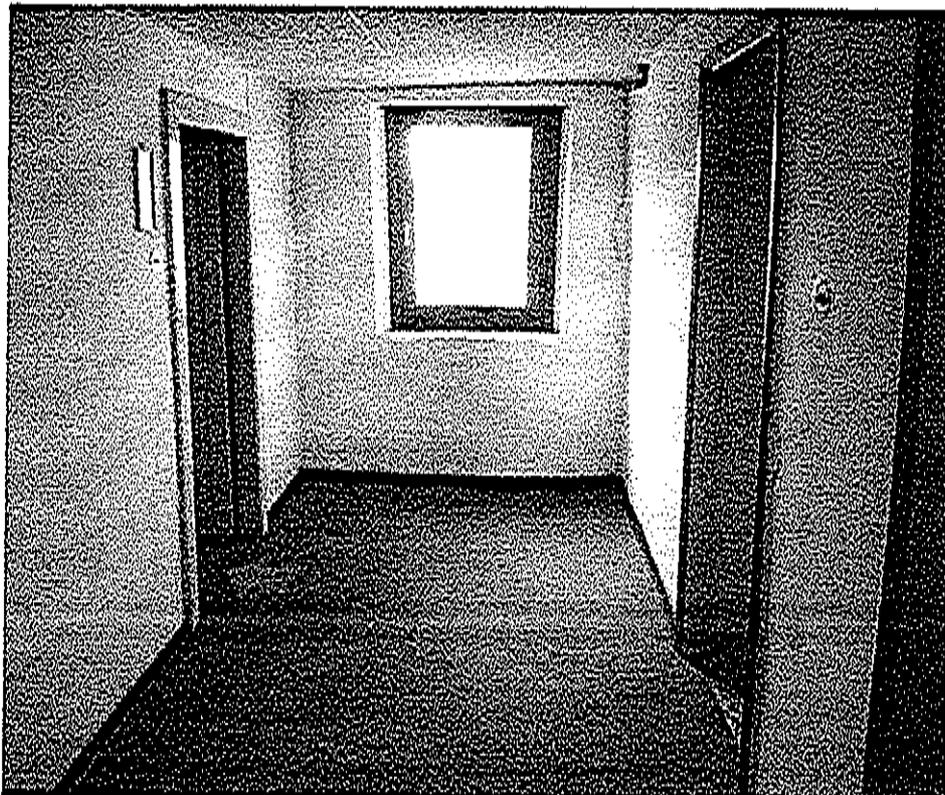
23

Piano Primo

vista del lato sud-ovest del vano *camera due letti* indicato con 3 nella foto 20
dotato di singolo affaccio verso la pubblica *Via Santo Stefano*

(in origine gli affacci erano due vedi foto 05 - quello restante ha il serramento originario restaurato, ma con singolo vetro)
con pavimento in moquette, controsoffitto in lastre di gesso ed in accettabili condizioni di manutenzione

25



24

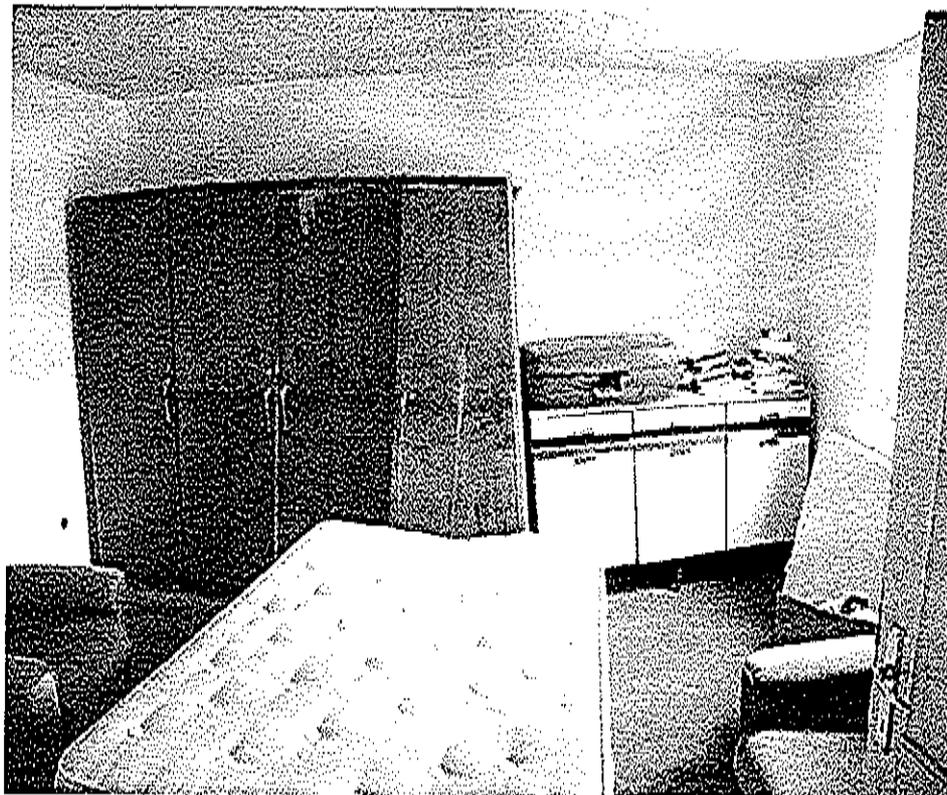
Piano Primo

vista del lato nord del *disimpegno-distribuzione* zona notte indicato con 1 nella foto 19, pavimentato in moquette, con singolo affaccio verso il retrostante cortile interno (*immobile n° 2* in esecuzione) dove sono collocate le tre *camere* più *ripostiglio* e con in evidenza:

VS = il *vano scala* visto nelle precedenti foto 15-17-19 e 20

4 = il secondo vano *camera due letti* (attualmente ad un letto ed in disuso)

26



25

Piano Primo

vista del lato ovest del secondo vano *camera due letti* indicato con 4 nella foto 20 e 24
dotato di singolo affaccio verso il retrostante cortile interno (*immobile n° 2* in esecuzione)
(il serramento originario è stato sostituito in tempi recenti con tipologia a doppi vetri come i sottostanti vani *zucina* e *tinello*)
con anch'esso il pavimento in moquette, controsoffitto in lastre di gesso
ma in scarse se non inesistenti condizioni di manutenzione

27



26

Piano Primo

vista del *disimpegno* d'arrivo al *Piano* del *vano scala* con in evidenza:

1 = la rampa per la salita al *Piano Sottotetto*

2 = la rampa per la discesa al *Piano Terra*

28



27

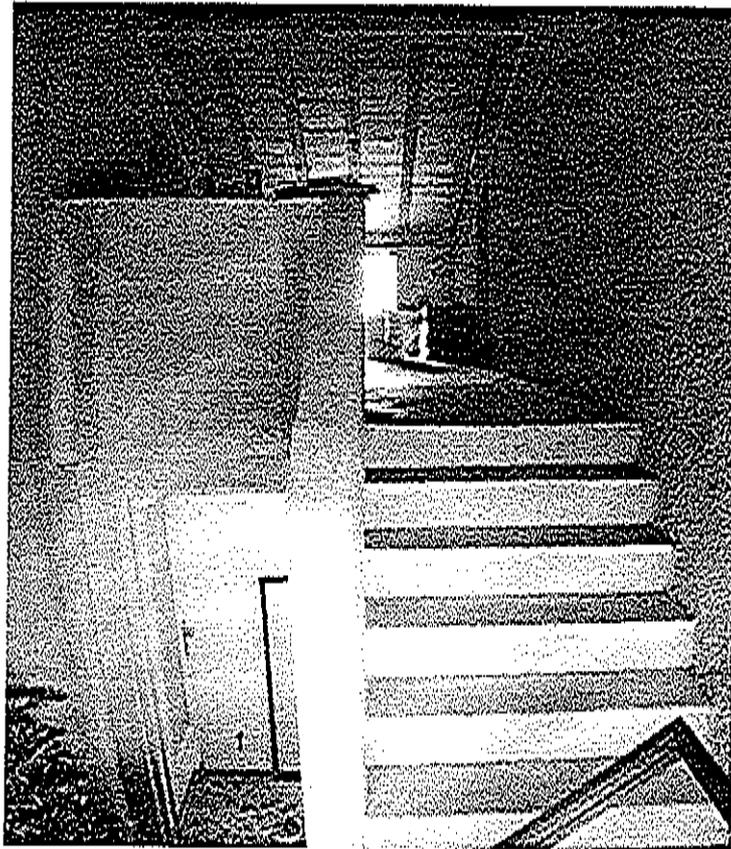
Interpiano Primo-Sottotetto

vista del disimpegno vano scala con in evidenza:

1 = il singolo affaccio simile a quello del sottoscala al *Piano Terra* solo con 4 "luci"

2 = il solaio di copertura in *latero-cemento* (tipologia diversa da quella in legno della parte restante dell'immobile)

29



28

Interpiano Primo-Sottotetto

vista dell'arrivo al *Piano Sottotetto* con in evidenza:

1 = il precedente vano *disimpegno-scala* zona notte al *Piano Primo*

2 = il solaio di copertura in *latero-cemento* (tipologia diversa da quella in legno della parte restante dell'immobile)

30



29

Piano Sottotetto

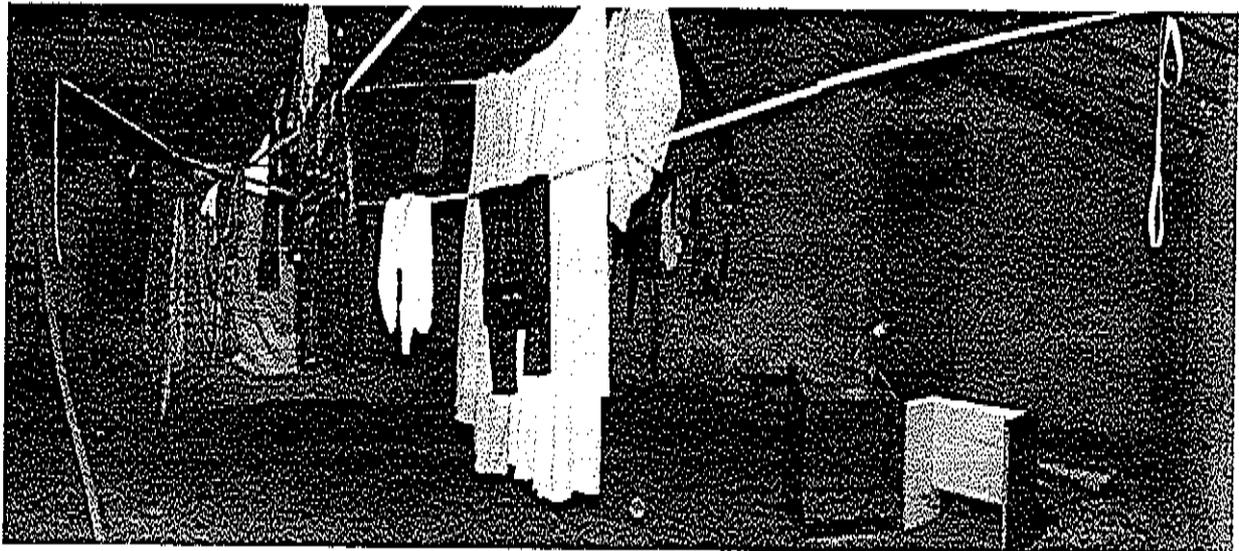
vista del vano *disimpegno-distribuzione* zona sottotetto, pavimentato in liscia di cemento dotato di singolo affaccio verso la pubblica *Via Santo Stefano*, completamente disadorno e con in evidenza:

1 = l'apertura muraria per l'accesso al vano *sottotetto*

2 = il solaio di copertura in *latero-cemento* (tipologia diversa da quella in legno della parte restante dell'immobile)



30



30a

30-30a

Piano Sottotetto

vista del vano *sottotetto*, il cui accesso è indicato con 1 nella foto 29

dotato sul lato sud (verso la pubblica *Via Santo Stefano*) di originario triplo affaccio ma ora solo doppio (vedi indicazione foto 05) e sul lato nord (verso il cortile interno – *immobile n° 2* in esecuzione) di originario e confermato doppio affaccio, assolutamente disadorno e privo di alcun tipo d'impianto tecnologico, con pavimento e solaio di copertura in legno (quest'ultimo sottoposto ad intervento di manutenzione regolarmente licenziato, vedi All.to 6) ad attuale ed evidente destinazione a grande *stenditoio* e con (foto 30a) in evidenza;

1 = l'apertura muraria per l'entrata-uscita già indicata nella precedente foto 29

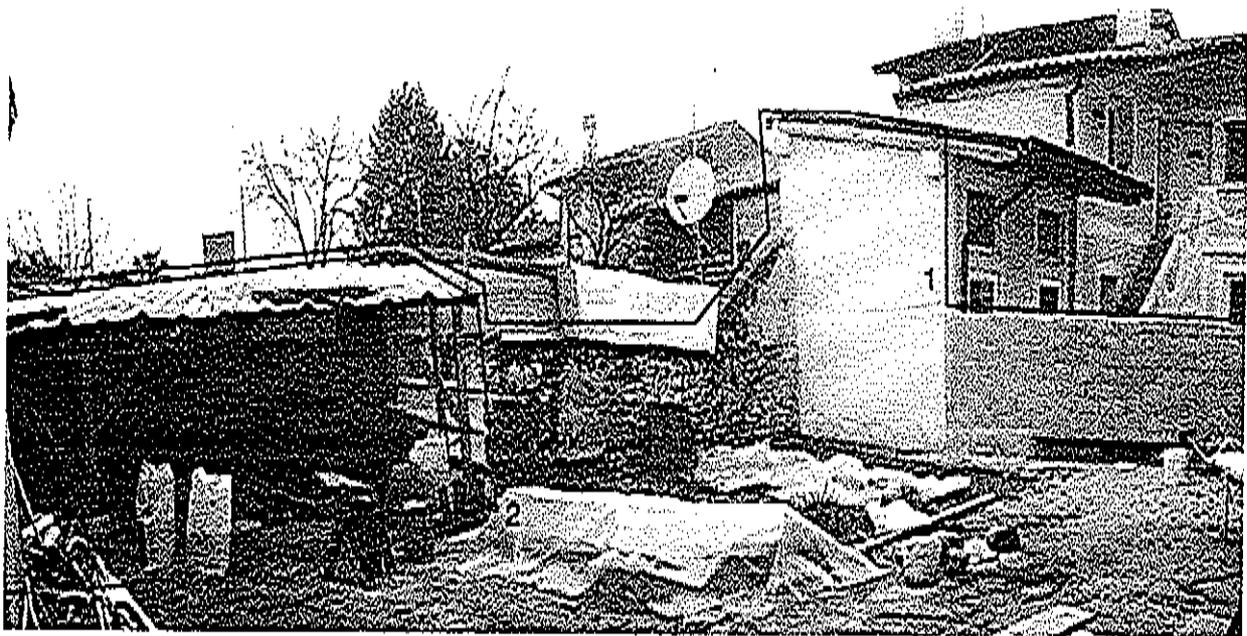


31

Piano Primo
Immobilabile n° 2 in esecuzione
vista dall'alto del *cortile interno* in evidente stato di quasi completo abbandono e mancanza assoluta di manutenzione e con indicati:

- 1 = il perimetro indicante le altre adiacenti proprietà (*tre*)
- 2 = l'ambito destinato a *legnaia*, con struttura assolutamente precaria

33



32

Piano Terra

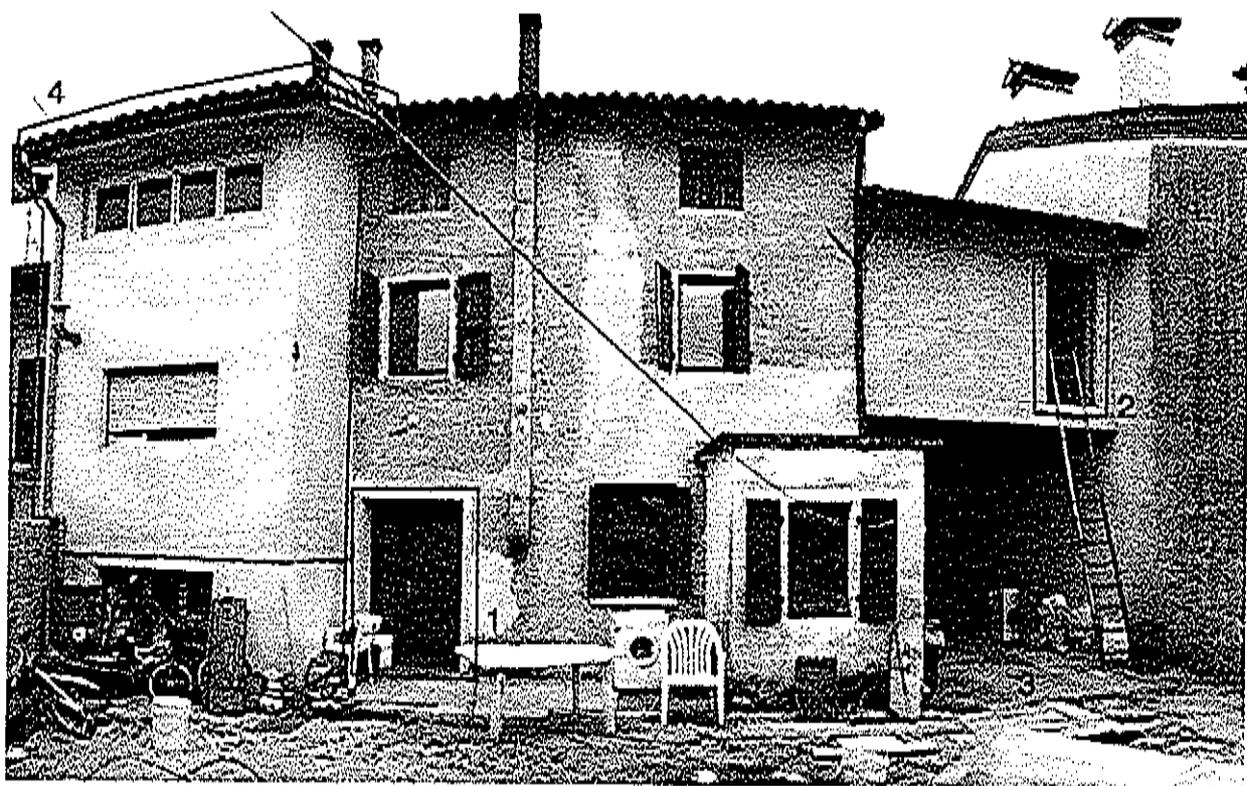
Immobilabile n° 2 in esecuzione

vista da terra del *cortile interno* con, anche per questa immagine, l'evidente stato di quasi completo abbandono e mancanza assoluta di manutenzione e con indicati:

1 = il perimetro indicante le altre adiacenti proprietà (*tre*)

2 = l'ambito destinato a *legnaia*, con struttura assolutamente precaria

34



33

Piano Terra

vista ravvicinata dal cortile interno (*immobile n° 2* in esecuzione) del prospetto retrostante e secondario dell' *immobile n° 1* in esecuzione con indicati:

- 1 = l'entrata-uscita dall'*immobile n° 1* verso il cortile interno (*immobile n° 2* in esecuzione)
- 2 = l'accesso (*unico e solo dall'esterno*) al vano *ex fienile* ora destinato a *deposito-ripostiglio*
- 3 = il vano a *portico* con passaggio per l'accesso carraio (vedi foto 05)
- 4 = parte di edificio interessata da precedente intervento di ristrutturazione e/o ampliamento (non verificabile)

35



34

Piano Terra

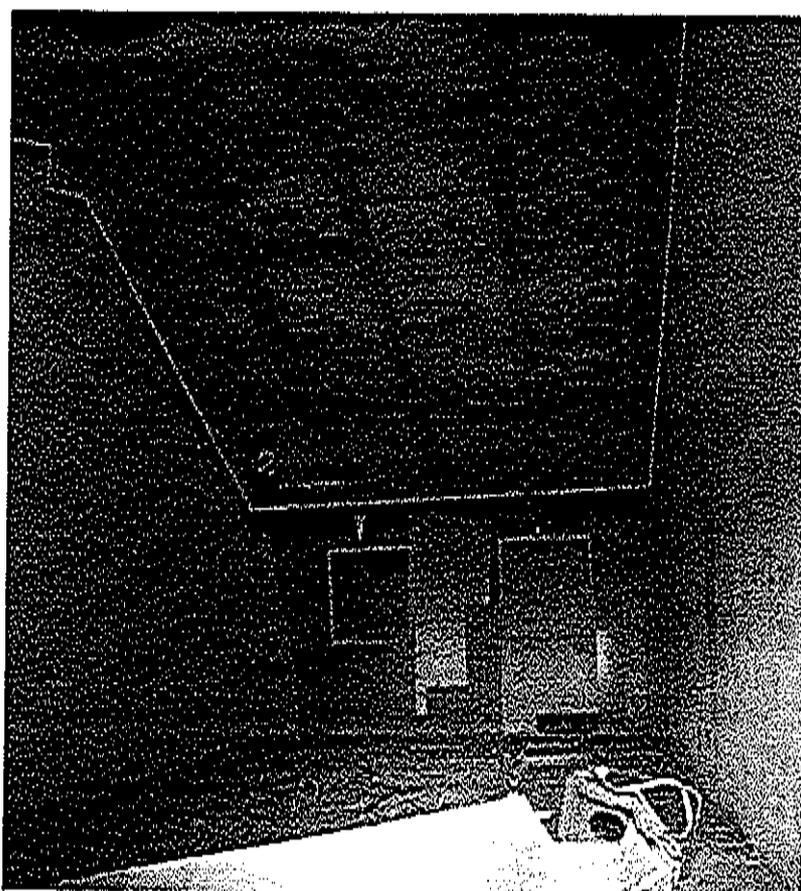
Immibile n° 1 in esecuzione

vista del vano a *portico* indicato con 3 nella precedente foto 33, ed il cui accesso, direttamente dalla pubblica

Via Santo Stefano è indicato con ➡ nella foto 05, adibito a *posto auto* e con evidenza:

2 = l'accesso (*unico e solo dall'esterno*) al vano *ex fienile* ora destinato a *deposito-ripostiglio*

36



35

Piano Primo (leggermente stalsato da quello abitativo adiacente)

Immobilie n° 1 in esecuzione

vista interna del vano a *ex fienile* ora destinato a *deposito-ripostiglio* il cui accesso
è indicato con 3 nella precedente foto 33, con indicati:

- 1 = il doppio affaccio verso la pubblica *Via Santo Stefano*, attualmente chiuso da pannelli di legno
- 2 = il solaio di copertura in legno (sottoposto nel 1993 ad opere di Manutenzione Straordinaria vedi All.to 6)

37