

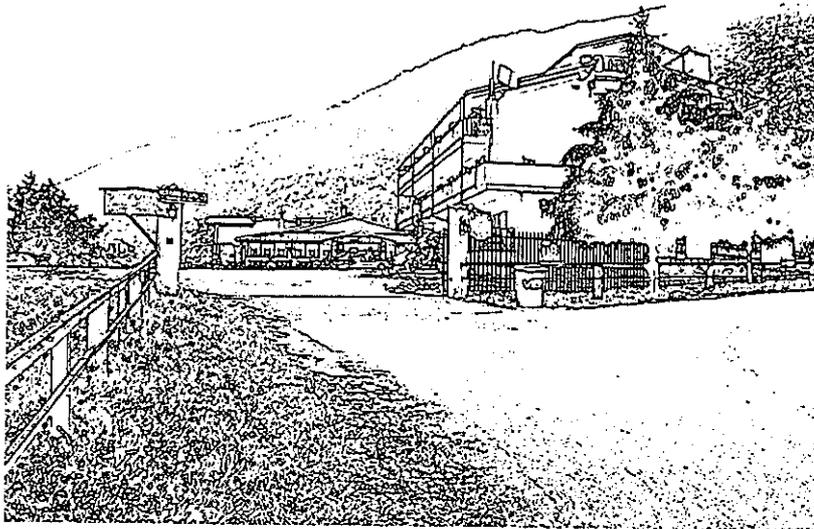
TRIBUNALE di PORDENONE

**Esecuzione Immobiliare n. 4/2006**

promossa da: \*\*\* con l'avv. Luca Colombaro

contro: \*\*\*

PERIZIA di STIMA



POLCENIGO - loc. LANDRE  
VIA BRIGATE PARTIGIANE 1943/1945 N. 1

**Giudice dell'Esecuzione:** dott. ENRICO MANZON

**Prossima udienza :** 11.10.2006

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

**PREMESSA**

All'udienza del 7 giugno 2006 il sottoscritto geometra, libero professionista con studio in Pordenone, viale Cossetti n. 20, iscritto al n. 554 del Collegio dei Geometri della provincia di Pordenone e al n. 83 dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone, riceveva dal **dott. Enrico Manzon**, Giudice del Tribunale di Pordenone nella:

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2006**

**promossa da**

**contro**

**\*\*\***

previo giuramento di rito, il seguente incarico e quesito:

- 1- previa verifica della documentazione depositata, di cui all'art. 567 c.p.c., segnali tempestivamente, al G.E. ed ai creditori istanti, eventuali carenze;
- 2- provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;
- 3- precisi la sussistenza di eventuali diritti di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù e ad altro;
- 4- controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;
- 5- identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della legge n. 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

- riscontri planimetrici e fotografici;
- 6- accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi di licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;
  - 7- richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, procurandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;
  - 8- nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del giudice che ritenga di procedere alla divisione ex art. 599 e seguenti c.p.c., accerti se il bene è comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, ai sensi degli art. 720 e seguenti c.c.;
  - 9- trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.);
  - 10- riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;
  - 11- nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il C.T.U. che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;
  - 12- indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati da cancellare.

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

Lo scrivente accettava l'incarico e ritirava la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567 c.p.c.

### **OPERAZIONI PERITALI**

In evasione all'incarico il sottoscritto, dopo aver esaminato la relazione notarile sostitutiva depositata negli atti della procedura, si recava all'Agenzia del Territorio di Pordenone - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare - per verificare la consistenza dei beni staggiti, acquisire gli esatti dati catastali, reperire copia delle mappe e delle planimetrie delle unità urbane (non presenti nel fascicolo della procedura), aggiornare all'attualità la visura ipotecaria a nome dell'esecutato e visionare gli atti di provenienza al Signor \*\*\*

Presentava poi domanda al Sindaco del Comune di Polcenigo per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei beni ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47/85 (anch'esso non presente nel fascicolo), ed istanza per visionare le pratiche edilizie e gli eventuali condoni, nonché avere copia della documentazione d'interesse.

Il c.t.u. si recava quindi una prima volta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per ritirare il certificato richiesto, prendere visione delle pratiche rinvenute, acquisire copia delle concessioni, autorizzazioni, piante di progetto ecc... e richiedere le informazioni di carattere urbanistico ed edilizio del caso.

Vista la molteplicità dei beni pignorati ed a causa della disorganizzazione dell'archivio Comunale, lo scrivente si recava altre due volte presso l'Ufficio Tecnico per far integrare il certificato di destinazione urbanistica (era stato omissso un mappale pignorato) e visionare alcune pratiche edilizie, inizialmente non rintracciate.

\* \* \*

Non riuscendo a contattare telefonicamente il Signor \*\*\*, il c.t.u. si recava personalmente presso la sua abitazione in Polcenigo, per prendere accordi per l'esecuzione del sopralluogo degli immobili staggiti.

Il giorno ed ora concordati lo scrivente, in compagnia dell'esecutato, eseguiva

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

un primo sopralluogo dei fabbricati, ubicati in Polcenigo in località Coltura, via Sottomonte n. 10 ed in località Landre, via Brigate Partigiane 1943/1945 n. 1, scattando alcune fotografie per meglio illustrare la presente relazione.

Nell'occasione il Signor \*\*\* forniva al c.t.u. le copie dei contratti di locazione in essere.

Successivamente lo scrivente si recava più volte presso gli immobili per effettuare un'ulteriore visita dei beni, scattare delle fotografie e richiedere le informazioni mancanti.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, il c.t.u. espone quanto segue.

#### **PRECISAZIONI**

Il c.t.u. procederà alla stima anche dell'unità urbana fg. 8 mapp. 113 sub. 5, non indicata nell'atto di pignoramento immobiliare ma edificata sul mapp. 113 - ente urbano di Ha 0.93.90, corrispondente nel catasto terreni alle particelle mapp. 113 di Ha 0.68.50 (mapp. 113 sub. 1, 2 e 4), mapp. 114 di Ha 0.22.60 e mapp. 132 di Ha 0.02.80.

#### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Polcenigo (PN) e sono costituiti da:

- un fabbricato ad uso civile abitazione di quattro piani, con area cortilizia, ubicato in località Coltura in via Sottomonte n. 10 (fg. 13 mapp. 918);
- un complesso edilizio posto sulla strada che collega il capoluogo alla frazione di Mezzomonte, in località Landre, via Brigate Partigiane 1943/1945 n. 1,

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

- composto da un fabbricato destinato a bar-ristorante e n. 2 abitazioni, e da un altro edificio adiacente adibito ad albergo (fg. 8 mapp. 113);
- vari terreni montani.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

### DITTA:

\*\*\* - proprietario.

### DATI CATASTALI:

#### IN COMUNE DI POLCENIGO

##### catasto fabbricati

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA
13	918	1	via Sottomonte n. 106 p.T	-	A/3	2	vani 4	€ 128,08
13	918	2	via Sottomonte n. 106 p.1	-	A/3	2	vani 5	€ 160,10
13	918	6	via Sottomonte n. 106 p. 2	-	A/3	2	vani 5	€ 160,10
13	918	7	via Sottomonte n. 106 p. 3	-	A/3	2	vani 5	€ 160,10

L'area scoperta e di sedime del fabbricato è identificata al catasto terreni con il fg. 13 mapp. 918 di Ha 0.03.10

\* \* \*

##### catasto fabbricati

FGL	NUM	SUB	UBICAZIONE	ZC	CAT	CL	CONS	RENDITA
8	113	1	via Mezzomonte n. 1 p.T	-	D/8	-	-	€ 5.009,63
8	113	2	via Mezzomonte n. 1 p.1	-	A/3	2	vani 6	€ 192,12
8	113	4	via Mezzomonte n. 1 p.T	-	A/3	4	vani 5	€ 222,08
8	113	5	via Brigate Partigiane 1943/1945 p.S1-T-1-2	-	D/2	-	-	€ 12.911,42

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

L'area scoperta e di sedime dei fabbricati è identificata al catasto terreni con il fg. 8 mapp. 113 - ente urbano di Ha 0.93.90 derivato dalla fusione dei mappali n. 113 di Ha 0.68.50, n. 114 di Ha 0.22.60 e n. 132 di Ha 0.02.80, giusta denuncia di cambiamento (tipo mappale) n. 66066 del 20.04.2000.

\* \* \*

catasto terreni

FG	NUM	SUB	QUALITA'	CL	SUPERFICIE	REDDITO	REDDITO
					HA A CA	DOM. €	AGR. €
8	118	-	prato	4	0 02 80	0,87	0,43
8	61	-	prato	5	0 62 20	16,06	9,64
8	116	-	prato	4	0 06 70	2,08	1,04
8	138	-	prato	4	0 05 70	1,77	0,88
8	139	-	prato	4	0 01 20	0,37	0,19
8	140	-	prato	4	0 00 50	0,15	0,08
8	115	-	prato	4	0 03 20	0,99	0,50
8	117	-	prato	4	0 02 20	0,68	0,34
8	143	-	prato	4	0 03 20	0,99	0,50
8	144	-	prato	4	0 02 40	0,74	0,37
8	145	-	prato	4	0 14 90	4,62	2,31
9	96	-	prato	4	0 12 10	3,75	1,87
9	100	-	prato	4	0 01 60	0,50	0,25
9	102	-	fabbr.rur.	-	0 01 70	-	-
9	108	-	prato	4	0 01 70	0,53	0,26
9	125	-	bosco c.	2	0 08 40	0,87	0,13
9	128	-	prato	4	0 11 90	3,69	1,84
9	131	-	bosco c.	2	0 15 20	1,57	0,24
9	132	-	prato	4	0 23 20	7,19	3,59
9	103	-	fabbr.rur.	-	0 02 80	-	-
9	101	-	fabbr.rur.	-	0 01 10	-	-

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

9	105	-	prato	4	0 02 90	0,90	0,45
12	201	-	prato	4	0 15 90	4,93	2,46

#### TITOLI DI PROVENIENZA

per gli immobili fg. 13 mapp. 918 sub. 1, 2, 6 e 7

Atto di compravendita del 10.11.1969 rep. 124474 del notaio Sartori, registrato a Pordenone il 3.12.1969 al n. 3473.

per gli immobili fg. 8 mapp. 113 sub. 1, 2 e 4 (corrispondenti ai mapp. 113 di Ha 0.68.50, mapp. 132 di Ha 0.02.80 e mapp. 114 di Ha 0.22.60, ora uniti in un unico mapp. 113 - ente urbano di Ha 0.93.90) e fg. 12 mapp. 201

Atto di compravendita del 28.06.1972 rep. 30224 del notaio Pisenti, registrato a Pordenone il 10.07.1972 al n. 2332 (fg. 8 mapp. 113 e mapp. 132 e fg. 12 mapp. 201).

Atto di compravendita del 6.02.1987 rep. 12126 del notaio De Marco, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pordenone il 12.02.1987 ai nn. 1663/1336 (fg. 8 mapp. 118 e mapp. 114 - ora unito al mapp. 113).

per gli immobili fg. 8 mapp. 61, 115, 116, 117, 138, 139, 140, 143, 144 e fg. 9 mapp. 96, 100, 101, 102, 103, 105, 108, 125, 128, 131 e 132

Atto di compravendita del 17.12.1990 rep. 23413 del notaio Neglia, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pordenone il 15.01.1991 ai nn. 812/733.

per l'immobile fg. 8 mapp. 145

Atto di compravendita del 27.11.1991 rep. 83204 del notaio Buscio, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pordenone il 21.12.1991 ai nn. 14405/11134.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(situazione aggiornata al 30.08.2006)

- Iscrizione di ipoteca volontaria** n. 1629 part. del 23.07.1998 (n. 9521 gen.) a favore della Rolo Banca 1473 S.p.A. per £. 400.000.000= (capitale £. 200.000.000=) (colpisce il fg. 8 mapp. 113 sub. 1, 2 e 4).
- Iscrizione di ipoteca volontaria** n. 3249 part. del 30.11.1999 (n. 17195 gen.) a favore della Rolo Banca 1473 S.p.A. per £. 400.000.000= (capitale £. 200.000.000=) (colpisce il fg. 8 mapp. 113 sub. 1, 2 e 4 ed il mapp. 114 ora unito al mapp. 113).

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

3. **Iscrizione di ipoteca volontaria** n. 1871 part. del 15.07.2000 (n. 9721 gen.) a favore della Rolo Banca 1473 S.p.A. per £. 400.000.000= (capitale £. 200.000.000=) (colpisce il fg. 8 mapp. 113 sub. 1, 2 e 4 ed il mapp. 114 ora unito al mapp. 113).
4. **Iscrizione di ipoteca volontaria** n. 3768 part. del 20.12.2002 (n. 21131 gen.) a favore della Oesterreichische Volksbanken Ag per € 190.000,00 (capitale € 80.000,00), annotata il 25.11.2004 n. 2411 part. (n. 19154 gen.) di atto di cessione di ipoteca a favore della Banca Popolare di Vicenza s.c. p.a. a r.l. (colpisce il fg. 13 mapp. 918 sub. 1, 2, 6 e 7).
5. **Iscrizione di ipoteca volontaria** n. 3447 part. del 17.10.2003 (n. 16408 gen.) a favore della Oesterreichische Volksbanken Ag per € 140.000,00 (capitale € 70.000,00), annotata il 25.11.2004 n. 2412 part. (n. 19155 gen.) di atto di cessione di ipoteca a favore della Banca Popolare di Vicenza s.c. p.a. a r.l. (colpisce il fg. 13 mapp. 918 sub. 1, 2, 6 e 7).
6. **Iscrizione di ipoteca giudiziale** n. 5099 part. del 13.12.2005 (n. 21092 gen.) a favore della Signora [REDACTED] per € 80.000,00 (capitale € 31.870,54) (colpisce il fg. 8 mapp. 61, 116, 138, 139, 140, 103, 115, 117, 143, 144, 145 e fg. 9 mapp. 96, 100, 102, 108, 125, 128, 131, 132, 101, 105).
7. **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili** n. 701 part. del 20.01.2006 (n. 1163 gen.) a favore della Signora [REDACTED] (colpisce il fg. 8 mapp. 114 ora soppresso ed unito al mapp. 113 del catasto fabbricati, mapp. 118, 132 ora soppresso e unito al mapp. 113 del catasto fabbricati, mapp. 61, 116, 138, 139, 140, 103, 115, 117, 143, 144, 145, fg. 12 mapp. 201, fg. 9 mapp. 96, 100, 102, 108, 125, 128, 131, 132, 101, 105, fg. 8 mapp. 113 sub. 1, 2 e 4 e fg. 13 mapp. 918 sub. 1, 2, 6 e 7).

## STATO CIVILE

Dall' "Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio", che si allega, rilasciato al c.t.u. il 28.08.2006 dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Polcenigo, risulta che il Signor \*\*\* ha contratto matrimonio il 3.11.1994 con la Signora \*\*\*, scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni.

## DESTINAZIONI URBANISTICHE

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

In base al certificato di destinazione urbanistica prot.n. 11937 del 6.07.2006 rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Polcenigo, che si allega in copia ed a cui si rimanda per le norme e prescrizioni, gli immobili pignorati ricadono urbanisticamente, in base al vigente P.R.G.C., approvato con D.G.R. n. 1399 del 28.05.2004, e Variante n. 12 approvata con delibera di C.C. n. 45 del 17.12.2003, B.U.R. 27 del 27.07.2004, in :

- **fg. 8 mapp. 113** Zona G4 per attrezzature turistiche esistenti
- **fg. 8 mapp. 61** Zona E2 boschive
- **fg. 8 mapp. 115-116-117-118-138  
139-140-143-144-145** Art. 67 fascia di rispetto stradale e ferroviario
- **fg. 9 mapp. 96** Zona E2 boschive
- **fg. 9 mapp. 100-101-102-103-105-  
108** Art. 67 fascia di rispetto stradale e ferroviario
- **fg. 9 mapp. 125-128-131-132** Zona E2 boschive
- **fg. 12 mapp. 201** Zona E2 boschive
- **fg. 13 mapp. 918** Zona A2 di conservazione ambientale dei vecchi nuclei

Per effetto delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione di piani regolatori, si evidenzia che con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 22.06.2005, è stata adottata la Variante n. 14 al P.R.G.C., che configura gli immobili con le stesse destinazioni sopra indicate.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **fg. 13 mapp. 918**

Il fabbricato ad uso civile abitazione, sito in località Coltura in via Sottomonte n. 10, è stato ristrutturato su concessione n. 29/85 del 4.07.1985 (prat.n. 345/84, prot.n. 7938) e successiva concessione di variante in corso d'opera n. 32/86 del 22.04.1986 (prat.n. 23/86), ed è stato dichiarato abitabile con autorizzazione prot.n.

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

3194 del 29.04.1986.

L'edificio presenta difformità di prospetto sanabili (oblazione € 600,00 ca.) ed il cambio d'uso non sanabile della soffitta in alloggio (vedi scheda catastale sub. 7), con la realizzazione anche di un piccolo terrazzino.

**fig. 8 mapp. 113 di Ha 0.93.90**

Bar - ristorante

Il fabbricato è stato realizzato a partire dal 1976.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polcenigo sono state però rinvenute, e visionate, solamente le seguenti pratiche edilizie:

- concessione n. 72/92 del 24.12.1992 (prat.n. 91/91) per lavori di ampliamento ristorante;
- variante in corso d'opera prot.n. 3659/93 del 24.02.1995;
- autorizzazione di variante per opere in corso n. 72/92 ter del 27.10.1997 (prot.n. 4849/95);
- permesso di agibilità prot.n. 12562/97 del 30.09.1999, da cui risulta che i lavori hanno avuto inizio il 6.01.1993 ed ultimazione il 28.12.1995;

nonché

- autorizzazione edilizia in sanatoria n. 250/97 del 27.02.1998 (prot.n. 11203) per la costruzione di una tettoia a copertura di un terrazzo;
- concessione edilizia in sanatoria n. 723/Cond. del 2.06.1999 (prot.n. 7220/86) per l'ampliamento del locale uso ristorante.

Nelle rubriche e nei registri dell'Ufficio Tecnico Comunale sono comunque riportate, oltre a quelle sopra indicate, anche altre pratiche edilizie, che però non sono state trovate.

Dalla parziale documentazione rinvenuta, si ritiene che i lavori relativi al fabbricato adibito a bar-ristorante e n. 2 abitazioni siano stati eseguiti in sostanziale

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

conformità alle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

Per quanto riguarda invece le costruzioni minori (fabbricato già adibito a generatore di corrente, vasca antincendio e muri di sostegno), non è possibile dire con certezza se siano state autorizzate e realizzate in conformità.

La costruzione della vasca in cemento armato per la raccolta delle acque piovane, e della relativa recinzione, da quanto riferito dal Signor \*\*\* è stata sanata con il versamento dell'oblazione prevista.

Infine le baracche in legno o lamiera non sono state autorizzate, né sono sanabili in quanto la potenzialità edificatoria del lotto è esaurita.

#### Albergo

L'edificio ad uso albergo è stato realizzato in conformità alle seguenti concessioni ed autorizzazioni edilizie:

- concessione n. 146/97 del 20.05.1998 (prat.n. 146/97, prot.n. 6274/97) per lavori di realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera;
- autorizzazione di variante per opere in corso n. 146/97 bis del 30.03.1999 (prot.n. 1158/99);
- autorizzazione di variante per opere in corso n. 146/97 ter del 10.01.2000 (prot.n. 12861);
- Denuncia di Inizio Attività n. 148/00 (prot.n. 9946) del 24.08.2000 per lo spostamento di alcune pareti interne, creazione di un bagno al secondo piano per il personale di servizio, adeguamento delle camere agli standard della L.R. 23/8/85 n. 44 art. 8 con l'eliminazione della porta interna, modifica dello smaltimento degli scarichi civili da pozzo perdente a bacino di fitodepurazione;
- permesso di agibilità prot.n. 11932 del 22.12.2000, da cui risulta che i lavori hanno avuto inizio il 25.05.1998 ed ultimazione il 4.10.2000.

#### **ALTRE AUTORIZZAZIONI**

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 c-mail canalegcom@libero.it

L'attività di bar - ristorante, da quanto riferito dal Signor \*\*\* è in possesso di valido certificato di prevenzione incendi.

L'attività alberghiera è in possesso di certificato di prevenzione incendi rilasciato il 7.11.2000 dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone con validità dal 2.11.2000 sino al 1.11.2006.

## USUFRUTTO

Non sussistono diritti di usufrutto gravanti gli immobili pignorati.

## DIRITTI DI GODIMENTO e LOCAZIONI

### fig. 13 mapp. 918

L'unità al primo piano sub. 2, composta da 4 vani ad uso abitazione, è affittata alla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] giusto contratto di locazione del 1.09.1993, registrato a Pordenone il 9.09.1993 al n. 3381 mod. III.

La durata della locazione veniva stabilita in anni 5 con inizio dal 1.09.1993; il canone annuo concordato in £. 3.600.000=, da pagarsi in rate anticipate di £. 300.000= ciascuna, con aggiornamento pari al 75% delle variazioni ISTAT a decorrere dal secondo anno dalla data del contratto.

L'attuale canone mensile, da quanto riferito dal Signor \*\*\* è di € 180,76.

\* \* \*

L'unità al primo terra porzione del sub. 1, composta da 3 vani ad uso abitazione, è affittata con l'arredo al Signor [REDACTED] giusto contratto di locazione del 28.09.2005, registrato a Pordenone il 28.09.2005 al n. 6647 mod. III.

La durata della locazione veniva stabilita in anni 1 con inizio dal 1.10.2005; il canone annuo concordato in € 3.000,00, da pagarsi in rate anticipate di € 250,00 ciascuna, con aggiornamento pari al 75% delle variazioni ISTAT a decorrere dal

secondo anno dalla data del contratto.

\* \* \*

L'unità ad uso abitazione al secondo piano sub. 6 è attualmente libera, ma da quanto riferito dal Signor \*\*\*, verrà a breve occupata dalla Signora \*\*\*, che si trasferirà dall'unità posta sopra il ristorante (fg. 8 mapp. 113 sub. 4).

L'unità immobiliare al terzo piano sub. 7, da quanto riferito dal Signor \*\*\*, è attualmente occupata a titolo gratuito e senza contratto di locazione.

Il magazzino al primo terra porzione del sub. 1, da quanto riferito, è attualmente utilizzato da tutti gli inquilini.

#### **fg. 8 mapp. 113 di Ha 0.93.90**

Il bar-ristorante e l'albergo sub. 1 e sub. 5 sono gestiti direttamente dal Signor \*\*\*

L'alloggio al primo piano sub. 2 è occupato dal Signor \*\*\*

L'unità immobiliare al primo piano sub. 4, composta da 4 vani principali e 2 accessori, è affittata con l'arredo alla Signora \*\*\* giusto contratto di locazione del 1.10.1996, registrato a Pordenone l'11.10.1996 al n. 4391 mod. III.

La durata della locazione veniva stabilita in anni 3 con inizio dal 1.10.1996; il canone annuo concordato in £. 3.600.000=, da pagarsi in rate anticipate di £. 300.000= ciascuna, con aggiornamento pari al 75% delle variazioni ISTAT a decorrere dal secondo anno dalla data del contratto.

Il canone mensile, da quanto riferito dal Signor \*\*\*, è rimasto invariato ed è tutt'ora di £. 300.000= (€ 154,94).

#### **Terreni montani**

I terreni, da quanto riferito dal Signor \*\*\*, non sono affittati.

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

## SERVITU'

Nella relazione notarile sostitutiva non si fa riferimento ad alcuna servitù.

All'area cortilizia del mapp. 918 del fg. 13 si accede attraverso servitù di transito sulla stradina esistente sul mapp. 917; l'area a sua volta è gravata nella porzione contigua alla stradina da servitù di transito a favore dei terreni contermini.

Il mapp. 113 del fg. 8 è apparentemente gravato da servitù di transito nella zona retrostante i fabbricati, per accedere alla stradina vicinale "dei Boschi" (vedi fotografie con indicazioni "C.ra Busa Bernart, C.ra Ceresera, M.ga Costa Cervera").

## UBICAZIONE e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### IN COMUNE DI POLCENIGO

**fg. 13 mapp. 918 di Ha 0.03.10 (mapp. 918 sub. 1, sub. 2, sub. 6 e sub. 7 catasto fabbricati)**

Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione di quattro piani, con area cortilizia comune, ubicato nel centro della località Coltura in via Sottomonte n. 10.

L'edificio, composto da n. 3 unità abitative più una nel sottotetto "abusiva", è contiguo a nord con altro fabbricato, copre una superficie di mq. 110 circa ed ha una volumetria complessiva di mc. 1.085 ca.

Le strutture portanti sono costituite da muratura perimetrale in sasso rafforzata con iniezioni di malta cementizia e due setti centrali di irrigidimento in calcestruzzo armato; le tramezze sono in laterizio; i solai sono in laterocemento; il tetto è realizzato con struttura in legno e manto di copertura in coppi.

La rampa delle scale, i pianerottoli, architravi e cordoli sono in cemento armato.

Gli intonaci esterni sono al civile; la facciata al piano terra sul cortile è caratterizzata da un affresco; le scale condominiali sono rivestite in granito ed hanno protezione in ferro e legno; le grondaie e i pluviali sono in lamiera preverniciata; il portoncino d'ingresso condominiale è in alluminio e vetro.

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 c-mail canalegeom@libero.it

\* \* \*

Alle abitazioni si accede da via Sottomonte da vano scale comune (sub. 4) di mq. 12 ca.

Il sub. 1, posto al piano terra (h.=2.60) ed accessibile anche dall'area cortilizia, è costituito da un alloggio di mq. 73 ca. attualmente locato, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, camera e bagno, e da un magazzino di mq. 25 ca. utilizzato da tutti gli inquilini.

Il sub. 2, posto al primo piano (h=2.60), è un appartamento di mq. 98 ca. attualmente locato, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 2 camere e ballatoio di mq. 17 ca.

Il sub. 6, posto al secondo piano (h=2.60), è un alloggio attualmente libero composto anch'esso da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e n. 2 camere, per mq. 98 ca., e ballatoio di mq. 17 ca.

Da quanto riferito dal Signor \*\*\*, l'unità verrà a breve occupata dalla Signora \*\*\* che si trasferirà dall'abitazione posta sopra il ristorante (fg. 8 mapp. 113 sub. 4).

Il sub. 7, posto al terzo piano nel sottotetto, è un alloggio del tipo mansardato (h.med.=2.17) con la stessa superficie delle sottostanti abitazioni, con un piccolo terrazzino di mq. 5 ca., attualmente occupato, da quanto riferito dal Signor \*\*\*, a titolo gratuito e senza contratto di locazione.

Come già accennato, la destinazione ad abitazione non è sanabile a causa della ridotta altezza media.

\* \* \*

Le finiture degli appartamenti sono simili e sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimento del magazzino in piastre di pietra naturale;
- caminetto nel soggiorno in ogni unità;
- pareti delle cucine e dei servizi parzialmente piastrellate;
- intonaci al civile;

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

- porte in legno tamburato;
- finestre in alluminio, con vetrocamera, protette da scuri in alluminio;
- pavimento dei ballatoi in piastrelle di ceramica e protezione in ferro e legno.

Gli impianti elettrici, a norma, sono sotto traccia, del tipo civile, con frutti Ticino; il riscaldamento, autonomo per ogni unità, è funzionante a gas metano ed è garantito da caldaietta e termosifoni in acciaio.

L'edificio è allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

L'area cortilizia comune (sub. 5) è inghiaiaata e vi si accede attraverso servitù di transito sulla stradina esistente sul mapp. 917; l'area a sua volta è gravata nella porzione contigua alla stradina da servitù di transito a favore dei terreni contermini.

I beni sono nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione.

\* \* \*

**fig. 8 mapp. 113 di Ha 0.93.90 (mapp. 113 sub. 1, sub. 2, sub. 4 e sub. 5 catasto fabbricati)**

Si tratta di un complesso edilizio posto a metà montagna sulla strada che collega il capoluogo alla frazione di Mezzomonte, in località Landre, via Brigate Partigiane 1943/1945 n. 1, composto da un fabbricato destinato a bar-ristorante (sub. 1) e n. 2 abitazioni (sub. 2 e sub. 4), della volumetria complessiva di mc. 3.520 ca., ed un altro edificio adiacente adibito ad albergo (sub. 5), della volumetria di mc. 2.550 ca.

L'area scoperta comune (sub. 3) antistante gli edifici è inghiaiaata e destinata per lo più a parcheggio ed in parte è sistemata con percorsi pavimentati in masselli di cemento e zone ricreative; quella retrostante è attraversata da un ampio sentiero, il terreno è sistemato a terrazzo, con muri di sostegno, e sono presenti diverse baracche in legno o lamiera (non autorizzate), un piccolo fabbricato già adibito a generatore di

corrente ed una vasca in cemento armato, recintata, per la raccolta delle acque piovane.

Il complesso è allacciato all'acquedotto per l'approvvigionamento idrico; lo smaltimento delle acque reflue del bar-ristorante e delle abitazioni avviene a mezzo vasca Imhoff e saldo bisognosi di pulizia periodica mentre quello dell'albergo con bacino di fitodepurazione.

#### Bar-ristorante ed abitazioni

L'originario edificio, già adibito a bar e discoteca, è stato eretto nel 1976 su un unico piano, con pianta rettangolare di circa ml. 16.30 x 15.50, con fondazioni a plinti collegati da travi in c.a., da cui si elevano i piedritti metallici costituiti da 2 IPE vincolati alla base ad incastro, mediante piastre e tirafondi, posti ad interasse di ml. 3.25; tetto costituito da capriate metalliche aventi luce di ml. 12.00 e copertura in lastre di lamiera preverniciata coimbentata.

Nel 1977, come dichiarato dal Signor \*\*\* nella domanda di condono, l'attività veniva ampliata per una superficie utile di mq. 219.62, e realizzata la zona adibita a servizi ed accessori per una superficie utile di mq. 89.93.

Nel 1989 il fabbricato è stato ristrutturato al piano terra nella zona cucine e sopraelevato per ricavare l'alloggio del gestore (sub. 2).

L'intervento riguarda una costruzione di forma trapezoidale, di due piani fuori terra, il primo dei quali, essendo addossato ad un terrapieno, è da un lato seminterrato.

La struttura, addossata all'esistente, ha fondazioni continue ed a trave rovescia, collegate fra loro a formare una maglia chiusa; i tamponamenti sono in bimattoni; i solai in laterocemento; il tetto è a falde gravanti tramite paretine e tavelle sull'ultimo solaio; la copertura in tegole portoghesi; la scala di collegamento tra i piani, travi e cordoli sono in c.a.

Nel 1992 il ristorante veniva ulteriormente ampliato per mq. 235 ca. (mc. 818 ca.) con strutture portanti costituite da fondazioni continue in c.a. realizzate da travi

rovesce collegate fra loro, pilastri e travi in c.a. per quanto riguarda i locali servizi; struttura portante costituita da telaio in acciaio tipo FE 360, con elementi portanti HE 200B ancorati da tirafondi al plinto di fondazione per quanto riguarda la parte ristorante.

Le murature esterne sono in laterizio, con intercapedine isolante e paretina interna; le tramezze in laterizio; i solai in laterocemento tipo bausta H=16+4 per la parte servizi, e con lamiera coibentata ancorata sui profili metallici per il ristorante.

In questa occasione veniva realizzato anche al primo piano un nuovo alloggio (sub. 4), con tetto in legno del tipo ventilato e copertura in lamiera coibentata.

#### Sub. 1

Il bar-ristorante, denominato “Bardastale da Toni”, è composto al piano terra da zona ingresso, n. 5 sale ristorante, bar, servizi igienici per gli avventori, spogliatoio e servizi igienici per il personale, locale guardaroba, servizi igienici per il ristorante (suddivisi per uomini, donne e portatori di handicap), cucina, dispensa, ripostigli vari, vano scale per l’accesso all’appartamento del gestore posto al primo piano, locali accessori (lavanderia, deposito e w.c.) nonché centrale termica.

La superficie coperta complessiva è di mq. 940 ca.

Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica, o in piastrelle di gres o in cemento additivato con quarzo;
- caminetto in alcune sale ristorante;
- intonaci al civile o del tipo graffiato;
- soffitti in perline di pino;
- pareti della cucina e dei servizi igienici parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- porte della cucina del tipo tagliafuoco;
- porte dei servizi igienici in tamburato;

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

- porte e finestre delle sale interne in legno;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

L'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice è a norma.

Il riscaldamento è funzionante a gasolio ed è garantito da caldaia (comune con il sub. 4) posta nell'apposito locale, termosifoni nei servizi e ventilconvettori nelle sale.

Le apparecchiature d'uso in cucina, funzionanti a gas G.P.L., sono collegate ad un serbatoio posto fuori terra.

### Sub. 2

Trattasi dell'alloggio del gestore, posto al primo piano sopra la zona cucine, a cui si accede direttamente dall'esterno o dall'interno dall'apposito vano scale.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, n. 3 camere, corridoio e bagno, per complessivi mq. 125 ca., e terrazza di mq. 40 ca.

Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile;
- pareti della cucina e del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- porte in tamburato di noce;
- finestre in alluminio, con vetrocamera, protette da balconi;
- pavimento della terrazza in piastrelle di clinker e parapetto di protezione in ferro e legno.

L'impianto elettrico è sotto traccia, con frutti Ticino; quello di riscaldamento è predisposto ma non funzionante ed il riscaldamento dei locali è attualmente garantito da una termocucina.

Le apparecchiature d'uso in cucina, funzionanti a gas G.P.L., sono collegate ad

un serbatoio posto fuori terra.

#### Sub. 4

L'unità è posta al primo piano sopra il locale guardaroba ed i servizi igienici, è attualmente locata, vi si accede da scala esterna in ferro e legno ed è composta da soggiorno-pranzo, n. 3 camere, bagno e disimpegno per complessivi mq. 100 ca., n. 2 terrazzini di complessivi mq. 19 ca. e terrazza coperta di mq. 26 ca.

Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci interni al civile;
- rivestimento esterno in lamiera zincata preverniciata;
- pareti della zona cottura e del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- porte in tamburato di noce;
- finestre in alluminio, con vetrocamera;
- pavimento dei terrazzini e della terrazza in piastrelle di clinker e parapetti di protezione in ferro e legno.

L'impianto elettrico è sotto traccia, con frutti Ticino; il riscaldamento è funzionante a gasolio ed è garantito da caldaia (comune con il sub. 1) posta nell'apposito locale e termosifoni.

Le apparecchiature d'uso in cucina, funzionanti a gas G.P.L., sono collegate ad un serbatoio posto fuori terra.

#### Albergo (sub. 5)

Il fabbricato ad uso albergo è stato edificato in adiacenza all'esistente bar-ristorante con le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni continue in corrispondenza ai muri portanti ed ai setti, travi

- rovesce di fondazione in corrispondenza delle pilastrature;
- struttura portante e di controvento in calcestruzzo armato (muri, setti, travi e pilastri);
  - murature esterne in laterizio, con intercapedine isolante e paretina interna;
  - solai in laterocemento armato tipo "Bausta", spessore h=16+4 cm, con blocchi in laterizio per alleggerimento;
  - pareti interne in laterizio;
  - tetto del tipo ventilato con orditura portante in legno, adeguatamente isolato, e controsoffitto in perline;
  - grondaie, pluviali e manto di copertura in lamiera zincata preverniciata.

L'edificio, realizzato con struttura asismica e nel rispetto delle normative in materia di strutture ricettive, è distribuito a gradoni secondo le linee di livello del terreno, ha una ricettività di circa 65 persone (n. 22 camere) ed è composto da:

- piano seminterrato di mq. 233 ca. con ingresso, disimpegno-corridoio, spogliatoi e servizi per il personale (distinti per uomini e donne), n. 5 camere, vano scale di collegamento ai piani terra e primo (con gradini rivestiti in ceramica) nonché, con accesso dall'esterno, locale centrale termica ed idrica di mq. 25 ca.;
- piano terra di mq. 307 ca. con ingresso, reception, disimpegno, sala comune, servizi igienici (di cui uno per portatori di handicap), corridoio, n. 7 camere (di cui due per portatori di handicap), ripostiglio e ampia terrazza di mq. 62 ca.;
- primo piano di mq. 307 ca. con corridoio, n. 10 camere (parzialmente mansardate), ripostiglio, rampa scale in legno di collegamento al secondo piano, terrazzino in legno di mq. 14 ca. ed altro di mq. 11 ca.;
- secondo piano mansardato destinato a stenditoio con w.c.-doccia di complessivi mq. 57 ca., terrazzino in legno di mq. 2 ca. e terrazza coperta di

mq. 34 ca.

Tutte le camere sono dotate di un bagno con doccia (con ventilazione forzata per i servizi non finestrati) e di un terrazzino di mq. 6 ca.

\* \* \*

Le finiture sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile;
- pareti dei bagni parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- porte in tamburato di pioppo;
- finestre in legno abete, con vetrocamera;
- pavimenti dei terrazzini e delle terrazze in piastrelle di clinker o in gomma e protezione in acciaio e legno;
- porta e finestra della c.t. in alluminio.

L'impianto elettrico, realizzato nel rispetto delle norme CEI, è sottotraccia, del tipo civile.

L'impianto di riscaldamento è composto da n. 3 caldaie a gasolio poste nell'apposito locale e collegate ad una cisterna interrata, da tubazioni di distribuzione in rame e da radiatori in acciaio.

L'impianto antincendio fisso è costituito da n. 6 naspi antincendio alimentati da riserva idrica da 22 mc., e da impianto di rilevazione fumi collegato ad un sistema acustico d'allarme esteso a tutto l'edificio e nei locali del fabbricato contiguo adibito a ristorante ed abitazione del gestore.

### **fig. 12 mapp. 201 - prato di Ha 0.15.90**

Si tratta di un terreno in pendenza di forma stretta ed allungata, confinante da un lato con la strada sterrata vicinale "dei Boschi" (da cui vi si accede) e quindi con il mapp. 113 del fg. 8 su descritto, e dall'altro con il torrente Landre.

E' lasciato a prato ed è occupato dalla vasca collegata all'impianto antincendio e da una baracca in legno priva di autorizzazione.

**fg. 8 mapp. 140 di Ha 0.00.50 e mapp. 115 di Ha 0.03.20**  
**fg. 8 mapp. 139 di Ha 0.01.20 e mapp. 144 di Ha 0.02.40**

Si tratta di un due terreni in leggera pendenza, destinati a bosco e confinanti con la strada pubblica via Brigate Partigiane 1943/1945 e con il mapp. 113 su descritto.

I mapp. 140 e 115 sono anche occupati da una piccola baracca in legno non autorizzata.

**fg. 8 mapp. 138 di Ha 0.05.70, mapp. 143 di Ha 0.03.20 e mapp. 145 di Ha 0.14.90**

Si tratta di un terreno piano terrazzato (con un lungo muro di sostegno), ubicato in prossimità del complesso edilizio su descritto, confinante con la strada pubblica via Brigate Partigiane 1943/1945 e piantumato con viti, alberi da frutto, acacie, noci selvatici e carpini.

**fg. 8 mapp. 116 di Ha 0.06.70, mapp. 117 di Ha 0.02.20, mapp. 118 di Ha 0.02.80**  
**fg. 9 mapp. 100 di Ha 0.01.60, mapp. 101 di Ha 0.01.10, mapp. 102 di Ha 0.01.70,**  
**mapp. 103 di Ha 0.02.80, mapp. 105 di Ha 0.02.90 e mapp. 108 di Ha 0.01.70**

Si tratta di un terreno terrazzato, ubicato in prossimità del complesso immobiliare su descritto, piantumato con acacie, noci selvatici e carpini.

Il fabbricato rurale indicato in catasto (mapp. 101, 102 e 103) è attualmente inesistente.

**fg. 8 mapp. 61 - prato di Ha 0.62.20**  
**fg. 9 mapp. 96 - prato di Ha 0.12.10**  
**fg. 9 mapp. 125 di Ha 0.08.40, mapp. 128 di Ha 0.11.90, mapp. 131 di Ha 0.15.20**  
**e mapp. 132 di Ha 0.23.20**

Si tratta di vari terreni in pendenza, poco distanti dal complesso edilizio sopra descritto e dalla strada pubblica via Brigate Partigiane 1943/1945, occupati da boschi e vegetazione spontanea, a cui si accede da servitù di passaggio.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Vagliate le diverse possibilità che si presentano nel campo estimativo si è ritenuto, visto lo scopo della stima (che è quello di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili), di adottare il criterio sintetico-comparativo, facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati in zona per beni simili.

In generale per i fabbricati sono state considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche, il grado e tipo di finitura, la luminosità naturale, le dimensioni, le destinazioni, la disposizione e funzionalità interna, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione.

Nello specifico, per il complesso posto in via Brigate Partigiane 1943/1945 si è tenuto conto della particolare destinazione turistico-ricettiva e dell'ubicazione non del tutto ottimale, nonostante gli ampi spazi pertinenziali di parcheggio, la buona viabilità di cui è servito e l'ottima vista panoramica.

Gli impianti vengono valutati insieme ai fabbricati, tenendo presente la loro vetustà, lo stato attuale e la conformità alle normative.

L'albergo viene valutato con il metodo empirico in base al numero delle camere mentre per l'alloggio fg. 8 mapp. 113 sub. 4 si è considerato, in base a quanto riferito dal Signor \*\*\*, che verrà liberato a breve.

Si è tenuto conto inoltre che la potenzialità edificatoria del terreno ricadente in Zona G4 è stata totalmente utilizzata, quindi non è possibile sanare ulteriori edifici (non saranno dunque oggetto di stima le baracche, il fabbricato già destinato a generatore di corrente ecc... non sanabili), e che i terreni montani circostanti, ricadenti in Zona E2 boschiva o nella fascia di rispetto stradale, sono

di modesto valore.

Per il fabbricato di via Sottomonte si è considerato un coefficiente di svalutazione delle unità locate del 10%; inoltre ai fini della valutazione il fg. 13 mapp. 918 sub. 7, pur essendo accatastato come abitazione, verrà considerato come sottotetto praticabile.

Per la determinazione dei valori ipotizzati sono stati altresì considerati i seguenti ulteriori elementi:

- situazione reale
- situazione del mercato
- ubicazione e posizione dei beni
- regolarità edilizia
- gravami.

Non sono infine oggetto di stima gli arredi.

### **STIMA e FORMAZIONE LOTTI di VENDITA**

Per quanto riguarda il fabbricato ad uso civile abitazione sito in Coltura di Polcenigo in via Sottomonte n. 10, il c.t.u. ritiene di costituire n. 4 lotti di vendita, formati dagli alloggi e dal sottotetto praticabile.

Per quanto riguarda il bar-ristorante e l'albergo, pur essendo il complesso fisicamente frazionabile e pur essendo i fabbricati già divisi in più unità catastali, è parere del c.t.u. che non sia conveniente procedere alla vendita frazionata degli immobili, che pregiudicherebbe il valore dei beni, in quanto verrebbero meno le attuali sinergie fra le diverse attività e destinazioni.

L'albergo è stato realizzato proprio per dotare il ristorante anche di camere; infatti, pur essendo due corpi di fabbrica completamente indipendenti, sono contestualmente funzionali l'uno con l'altro.

Si ritiene quindi, pur procedendo a valutazioni separate vista la diversa destinazione delle unità immobiliari, di costituire un unico lotto, nel quale vengono compresi anche i terreni montani, in quanto di modesto valore e per lo più adiacenti al complesso immobiliare e/o strettamente collegati allo stesso.

\* \* \*

Sulla base di quanto descritto ed analizzato, lo scrivente così stima a corpo e non a misura, nell'ipotesi di vendita giudiziaria, il più probabile valore di mercato degli immobili.

### **LOTTO I - IN COMUNE DI POLCENIGO**

**catasto fabbricati**

**fg. 13 mapp. 918 sub. 1 - via Sottomonte n. 106 p.T cat. A/3 cl. 2 vani 4**

- alloggio al piano terra di mq. 73 ca. attualmente locato, e magazzino di mq. 25 ca., facenti parte di un fabbricato ad uso abitazione sito in località Coltura in via Sottomonte n. 10, con vano scale (sub. 4) e cortile (sub. 5) comuni con le altre unità. Vi sono difformità di prospetto sanabili.

**VALORE IPOTIZZATO LOTTO I**

**€ 33.500,00**

(euro trentatremilacinquecento/00)

### **LOTTO II - IN COMUNE DI POLCENIGO**

**catasto fabbricati**

**fg. 13 mapp. 918 sub. 2 - via Sottomonte n. 106 p.1 cat. A/3 cl. 2 vani 5**

- alloggio al primo piano di mq. 98 ca. attualmente locato, con ballatoio di mq. 17 ca., facente parte di un fabbricato ad uso abitazione sito in località Coltura in via Sottomonte n. 10, con vano scale (sub. 4) e cortile (sub. 5) comuni con le altre unità. Vi sono difformità di prospetto sanabili.

**VALORE IPOTIZZATO LOTTO II**

**€ 54.000,00**

(euro cinquantaquattromila/00)

### **LOTTO III - IN COMUNE DI POLCENIGO**

**catasto fabbricati**

**fg. 13 mapp. 918 sub. 6 - via Sottomonte n. 106 p.2 cat. A/3 cl. 2 vani 5**

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

- alloggio al secondo piano di mq. 98 ca., con ballatoio di mq. 17 ca., facente parte di un fabbricato ad uso abitazione sito in località Coltura in via Sottomonte n. 10, con vano scale (sub. 4) e cortile (sub. 5) comuni con le altre unità. Vi sono difformità di prospetto sanabili.

**VALORE IPOTIZZATO LOTTO III** € 60.000,00  
(euro sessantamila/00)

#### **LOTTO IV - IN COMUNE DI POLCENIGO**

**catasto fabbricati**

**fig. 13 mapp. 918 sub. 7 - via Sottomonte n. 106 p.3 cat. A/3 cl. 2 vani 5**

- sottotetto mansardato di mq. 98 ca. posto al terzo piano, attualmente adibito ad alloggio ed occupato senza titolo, con terrazzino di mq. 5 ca., facente parte di un fabbricato ad uso abitazione sito in località Coltura in via Sottomonte n. 10, con vano scale (sub. 4) e cortile (sub. 5) comuni con le altre unità. Vi sono difformità di prospetto, di superficie per la realizzazione del terrazzino e di destinazione d'uso ad abitazione, non sanabile.

**VALORE IPOTIZZATO LOTTO IV** € 30.000,00  
(euro trentamila/00)

#### **LOTTO V - IN COMUNE DI POLCENIGO**

**fig. 8 mapp. 113 - ente urbano di Ha 0.93.90**

(derivato dalla fusione dei mappali n. 113 di Ha 0.68.50, n. 114 di Ha 0.22.60 e n. 132 di Ha 0.02.80)

- complesso edilizio in località Landre, via Brigate Partigiane 1943/1945 n. 1, composto da un fabbricato destinato a bar-ristorante e n. 2 abitazioni, della volumetria complessiva di mc. 3.520 ca., e da un altro edificio adiacente adibito ad albergo, della volumetria di mc. 2.550 ca.

**fig. 8 mapp. 113 sub. 1 - via Mezzomonte n. 1 p.T cat. D/8**

- bar-ristorante al piano terra, denominato "Bardastale da Toni", della superficie complessiva di mq. 940 ca.

Valore ipotizzato a corpo € 470.000,00

**fig. 8 mapp. 113 sub. 2 - via Mezzomonte n. 1 p.1 cat. A/3 cl. 2 vani 6**

- alloggio del gestore di mq. 125 ca. posto al primo piano sopra la zona cucine, con terrazza di mq. 40 ca.

Valore ipotizzato a corpo € 60.000,00

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

**fg. 8 mapp. 113 sub. 4 - via Mezzomonte n. 1 p.T cat. A/3 cl. 4 vani 5**

- appartamento di mq. 100 ca. posto al primo piano sopra il locale guardaroba ed i servizi igienici, con n. 2 terrazzini di mq. 19 ca. e terrazza coperta di mq. 26 ca., attualmente locato.

Valore ipotizzato a corpo € 60.000,00

**fg. 8 mapp. 113 sub. 5 - via Brigate Partigiane 1943/1945 p.S1-T-1-2 cat. D/2**

- albergo con n. 22 camere (dotate di bagno e terrazzino) della volumetria complessiva di mc. 2.550, composto da piano seminterrato, piano terra, primo piano semi-mansardato e secondo piano mansardato.

Valore ipotizzato a corpo € 880.000,00

**fg. 12 mapp. 201 - prato di Ha 0.15.90**

**fg. 8 mapp. 140 - prato di Ha 0.00.50**

**fg. 8 mapp. 115 - prato di Ha 0.03.20**

**fg. 8 mapp. 139 - prato di Ha 0.01.20**

**fg. 8 mapp. 144 - prato di Ha 0.02.40**

**fg. 8 mapp. 138 - prato di Ha 0.05.70**

**fg. 8 mapp. 143 - prato di Ha 0.03.20**

**fg. 8 mapp. 145 - prato di Ha 0.14.90**

**fg. 8 mapp. 116 - prato di Ha 0.06.70**

**fg. 8 mapp. 117 - prato di Ha 0.02.20**

**fg. 8 mapp. 118 - prato di Ha 0.02.80**

**fg. 9 mapp. 100 - prato di Ha 0.01.60**

**fg. 9 mapp. 101 - f.r. di Ha 0.01.10**

**fg. 9 mapp. 102 - f.r. di Ha 0.01.70**

**fg. 9 mapp. 103 - f.r. di Ha 0.02.80**

**fg. 9 mapp. 105 - prato di Ha 0.02.90**

**fg. 9 mapp. 108 - prato di Ha 0.01.70**

**fg. 8 mapp. 61 - prato di Ha 0.62.20**

**fg. 9 mapp. 96 - prato di Ha 0.12.10**

**fg. 9 mapp. 125 - bosco c. di Ha 0.08.40**

**fg. 9 mapp. 128 - prato di Ha 0.11.90**

**fg. 9 mapp. 131 - bosco c. di Ha 0.15.20**

**fg. 9 mapp. 132 - prato di Ha 0.23.20**

- terreni montani di totali Ha 2.03.50 per lo più adiacenti al complesso immobiliare ricettivo-alberghiero e di ristorazione, alcuni strettamente collegati allo stesso

Valore ipotizzato a corpo € 20.000,00

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

PIETRO  
CANALE  
geometra

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO V** € **1.490.000,00**  
(euro unmilionequattrocentonovantamila/00)

\* \* \*

Tanto in evasione dell'incarico ricevuto.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pordenone, li 22 settembre 2006

*geom. Pietro Canale*

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma*  
*Associazione Geometri Valutatori Esperti*

33170 Pordenone viale Cossetti, 20 tel. 043428900 segr-fax 0434524156 e-mail canalegeom@libero.it

**ALLEGATI ALLA PERIZIA IN UN FASCICOLO A PARTE**

1. visura catastale degli immobili aggiornata al 31.08.2006
2. visura ipotecaria a nome di \*\*\* aggiornata al 30.08.2006
3. estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del 28.08.2006
4. certificato di destinazione urbanistica prot.n. 11937 del 6.07.2006 ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47/85
5. legenda e planimetria urbanistica
6. estratto mappa catastale fg. 13 (scala 1:1000)
7. estratto mappa catastale fg. 8 (scala 1:2000)
8. denuncia di cambiamento n. 66066 del 20.04.2000 con tipo mappale per fusione particelle fg. 8 mapp. 113, 114 e 132
9. estratto mappa catastale fg. 12 (scala 1:2000)
10. estratto mappa catastale fg. 9 (scala 1:2000)
11. elaborato planimetrico fg. 13 mapp. 918 (scala 1:500)
12. planimetria catastale fg. 13 mapp. 918 sub. 1 (scala 1:200)
13. planimetria catastale fg. 13 mapp. 918 sub. 2 (scala 1:200)
14. planimetria catastale fg. 13 mapp. 918 sub. 6 (scala 1:200)
15. planimetria catastale fg. 13 mapp. 918 sub. 7 (scala 1:200)
16. concessione n. 29/85 del 4.07.1985
17. concessione di variante in corso d'opera n. 32/86 del 22.04.1986
18. autorizzazione di abitabilità prot.n. 3194 del 29.04.1986
19. contratto di locazione del 28.09.2005 alloggio fg. 13 mapp. 918 sub. 1 porz.
20. contratto di locazione del 1.09.1993 alloggio fg. 13 mapp. 918 sub. 2
21. servizio fotografico del fabbricato (n. 23 fotografie)
22. elaborato planimetrico fg. 8 mapp. 113 (scala 1:500)
23. planimetria catastale fg. 8 mapp. 113 sub. 1 (scala 1:200)

*Socio Fondatore GEOVAL - Roma  
Associazione Geometri Valutatori Esperti*

24. planimetria catastale fg. 8 mapp. 113 sub. 2 (scala 1:200)
25. planimetria catastale fg. 8 mapp. 113 sub. 4 (scala 1:200)
26. concessione n. 72/92 del 24.12.1992 per lavori di ampliamento ristorante
27. variante in corso d'opera prot.n. 3659/93 del 24.02.1995
28. autorizzazione di variante per opere in corso n. 72/92 ter del 27.10.1997
29. permesso di agibilità prot.n. 12562/97 del 30.09.1999
30. autorizzazione edilizia in sanatoria n. 250/97 del 27.02.1998 per la costruzione di una tettoia a copertura di un terrazzo
31. concessione edilizia in sanatoria n. 723/Cond. del 2.06.1999 per l'ampliamento del locale uso ristorante
32. contratto di locazione del 1.10.1996 alloggio fg. 8 mapp. 113 sub. 4
33. planimetria catastale fg. 8 mapp. 113 sub. 5 (scala 1:200)
34. concessione n. 146/97 del 20.05.1998 per lavori di realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera
35. autorizzazione di variante per opere in corso n. 146/97 bis del 30.03.1999
36. autorizzazione di variante per opere in corso n. 146/97 ter del 10.01.2000
37. D.I.A. n. 148/00 (prot.n. 9946) del 24.08.2000
38. permesso di agibilità prot.n. 11932 del 22.12.2000
39. servizio fotografico del complesso (n. 56 fotografie)