

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 29/2010.

PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DI VICENZA.

CONTRO:



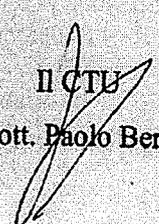
CONSULENZA TECNICA

Dott. Paolo Berti

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. PETRUCCO TOFFOLO

Pordenone (PN), 10.12.2010.

Il CTU
Dott. Paolo Berti.



PREMESSA

All'udienza del 30.06.2010, il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Pordenone, dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO, conferiva allo scrivente libero professionista, previo giuramento di rito, il seguente incarico di consulente tecnico d'ufficio:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie - schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 3) **descriva, previo necessario accesso interno**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 7) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 8) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota:
 - a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate: in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta

- intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile, (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 13) **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) **determini** il valore **dell'immobile**, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed **applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 20%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;**
- 16) **alleghi**, avendone fatto richiesta 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, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- **segnali** tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.

Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391

33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1

Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

- all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- **solleciti**, prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
 - **acquisisca**, se possibile, sul modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
 - **esponga** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
 - **invii**, a mezzo di posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato**, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
 - **depositi** presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom;
 - **alleghi** sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - **depositi**, unitamente alla relazione, istanza di liquidazione delle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee - per le quali si abbia una ripetitività della stima - l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo); indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o al 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:
 - le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0.45/km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale;
 - non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora, per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

o si fornisce, allo scopo, prospetto generale per la definizione dei costi:

1 -	fotocopie A/4 bianco/nero;	n°		x	€	0,25	=	
2-	fotocopie A/3 bianco/nero;	n°		x	€	0,40	=	
3-	fotocopie A/3 colori;	n°		x	€	0,80	=	
4-	fotografie a colori;	n°		x	€	1,50	=	
5-	fotografie bianco/nero;	n°		x	€	0,40	=	
6-	diritti comunali per copie atti e documenti;			-	a corpo		=	
7-	telefoniche, e_mail, cancelleria, dattil.ecc.;			-	a corpo		=	
8-	fax;	pag.		x	€	0,50	=	
9-	viaggi x n.1 - sopralluogo;	Km.		x	€	0,45	=	
10	viaggi x -	Km.		x	€	0,45	=	
11	viaggi x	Km.		x	€	0,45	=	

AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato).

ATTIVITÀ SVOLTE NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- A. sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in data 07.08.2010, previo accordo telefonico con la sig.ra [REDACTED] con verifica delle consistenze immobiliari (*allegato n. 10*) ed acquisizione della documentazione fotografica (*allegato n. 0*). L'accesso interno all'alloggio del piano primo di cui al fg. 19 mapp. 320 sub. 5 in Maniago (PN) non è stato possibile per l'assenza del conduttore, pur evidenziando che dalle informazioni acquisite l'unità è confrontabile con quella speculare soprastante individuata con il sub. 6, anch'essa oggetto di stima. Il negozio di cui al fg. 19 mapp. 321 sub. 2 è stato visionato attraverso l'ampia vetrata esterna. Non avendo intrattenuto alcun rapporto con i locatari, lo scrivente consulente tecnico non è a conoscenza di eventuali interventi di miglioramento e/o addizioni posti in essere dai conduttori;
- B. acquisizione presso l'agenzia del territorio delle documentazione catastale di rito (visure, estratto di mappa, elaborati planimetrici e schede catastali (*allegati nn. 1.1 e 1.2*);
- C. acquisizione dell'estratto di PRGC (*allegato n. 2*) e della documentazione edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune Maniago con complessivi 3 accessi, anche, al fine di verificare la conformità del fabbricato (*allegati nn. 3-4*);
- D. acquisizione del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Maniago in data 29.09.2010 (*allegato n. 5*);
- E. acquisizione dei contratti di locazione in essere e verifica presso l'Agenzia delle Entrate:
- a. negozio al piano terra censito al NCEU fg 19 part 320 sub 3 in via Piave n. 34 (*allegato n. 6.1: contratto di affitto registrato*);
 - b. alloggio al piano primo censito al NCEU fg 19 part 320 sub 5 – via Piave n. 30/a (*allegato n. 6.2: contratto di affitto registrato*);
 - c. il negozio al piano terra censito al NCEU fg 19 part 321 sub 2 – via Piave n. 44 (*allegato n. 6.3: contratto di affitto registrato*);
- F. acquisizione dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Maniago in data 07.09.2010 (*allegato n. 7*);
- G. acquisizione dei titoli di provenienza degli immobili in capo al de cuius [REDACTED] [REDACTED] (*allegati n. 8.1 – 8.2*);
- H. aggiornamento dell'ispezione presso la Conservatoria RR.II di PN in data 06.12.2010 (*allegato n. 9*).

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITI N. 1-2

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

Immobili oggetto di pignoramento

Gli immobili indicati nel verbale di pignoramento, di cui alle note elencate successivamente, risultano essere i seguenti:

Comune di Maniago (PN)

- NCEU, fg 19, part 321, sub 1, cat. C/6
- NCEU, fg 19, part 321, sub 2, cat. C/1;
- NCEU, fg 19, part 321, sub 3, cat. A/2;
- NCEU, fg 19, part 321, sub 4, cat. A/2;
- NCEU, fg 19, part 320, sub 3, cat. C/1;
- NCEU, fg 19, part 320, sub 4, cat. C/1;
- NCEU, fg 19, part 320, sub 5, cat. A/3;
- NCEU, fg 19, part 320, sub 6, cat. A/3.

Quote pignorate: 2/6 piena proprietà e 1/6 nuda proprietà di titolarità [redacted]

Titoli di provenienza (allegato n. 8)

I beni sono pervenuti agli attuali intestatari, tra cui l'esecutata sig.ra [redacted] per effetto della successione legittima in morte del sig. [redacted] (= padre di [redacted] [redacted] ante riforma del diritto di famiglia avvenuta con la legge 19 maggio 1975, n. 151.

In base alla normativa precedente spettavano ai familiari del de cuius [redacted] le seguenti quote:

- 1/3 di usufrutto alla moglie [redacted] (nata il [redacted])
- 2/3 di piena proprietà ed 1/3 di nuda proprietà alle figlie [redacted] e [redacted] da dividersi in parti uguali e, quindi a ciascuna, rispettivamente i 2/6 di piena proprietà ed 1/6 di nuda proprietà.

Gli immobili sono pervenuti al de cuius [redacted] in base alle provenienze di seguito riportate:

- con atto di compravendita del 25.07.1960 a rogito del notaio dott. Simon Pietro Cargnelli, rep. n. 15758, racc. n. 8749, registrato a Maniago il 12.08.1960 al n. 141 vol. 55, trascritto a Udine il 16.08.1960 RG 15755, RP 14490, il sig. [redacted] acquistava una porzione di casa con corte di piani 2 e vani 2 in Comune di Maniago (PN):

- NCT fg 19 part 321/a di are 0,38;
 - NCT fg 19 part 210/a di are 0,85;
 - NCT fg 19 part 219/a di are 0,03;
 - NCT fg 19 part 220/a di are 0,04 (*all. n. 8.1*);
- con atto di compravendita del 30.12.1967 a rogito del notaio dott. Giorgio Bevilacqua, rep. n. 4465, registrato a Sacile il 19.01.1968 al n. 116 mod. II, trascritto a Udine il 01.02.1968 RG 2682, RP 2434, il sig. [REDACTED] acquistava i seguenti beni in Comune di Maniago (PN):
- NCEU fg 19 part 320/1, via Piave n. 30, p. T, cat. C/1 di classe 1;
 - NCEU fg 19 part 211-320/2, via Piave n. 30, cat. A/3 di classe 1 (*all. n. 8.2*).

Le particelle originarie sono state soppresse con la costituzione/variazione degli attuali mappali.

Formalità pregiudizievoli

Con riferimento alla documentazione ipocatastale allegata in atti ed all'ispezione ipotecaria eseguita in data 06.12.2010 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone, (*allegato n. 9*), si riportano di seguito le formalità pregiudizievoli riguardanti i beni oggetto di stima:

1. pignoramento trascritto con nota del 17.02.2010, R.G. 2625, R.P. 1825, a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. P.A. contro [REDACTED] sulla quota di 2/6 del diritto di proprietà e sulla quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 321, sub 1, cat. C/6;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 321, sub 2, cat. C/1;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 321, sub 3, cat. A/2;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 321, sub 4, cat. A/2;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 320, sub 3, cat. C/1;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 320, sub 4, cat. C/1;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 320, sub 5, cat. A/3;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 320, sub 6, cat. A/3.

Sezione D - Ulteriori informazioni della nota

IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA SOMMA DI EURO 128.510,99, OLTRE INTERESSI MATURANDI E SPESE SUCCESSIVE.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

2. Ipoteca giudiziale iscritta con nota del 21.03.2008, R.G. 4959, R.P. 882, a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. P.A. contro [REDACTED] sulla quota di 2/6 del diritto di proprietà e sulla quota di 1/6 del diritto di nuda proprietà dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 321, sub 1, cat. C/6;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 321, sub 2, cat. C/1;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 321, sub 3, cat. A/2;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 321, sub 4, cat. A/2;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 320, sub 3, cat. C/1;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 320, sub 4, cat. C/1;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 320, sub 5, cat. A/3;
- Comune Maniago: NCEU, fg 19, part 320, sub 6, cat. A/3.

Capitale € 118.765,11 - Tasso interesse annuo 12% - Totale ipoteca € 180.000,00

Sezione D - Ulteriori informazioni della nota

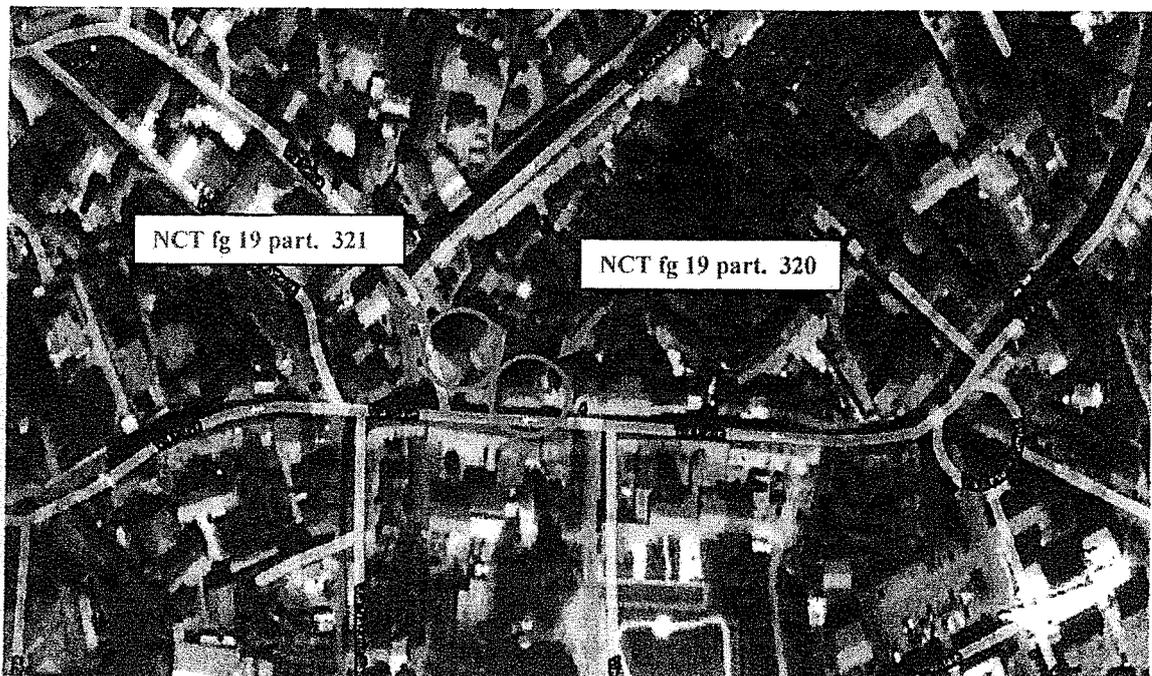
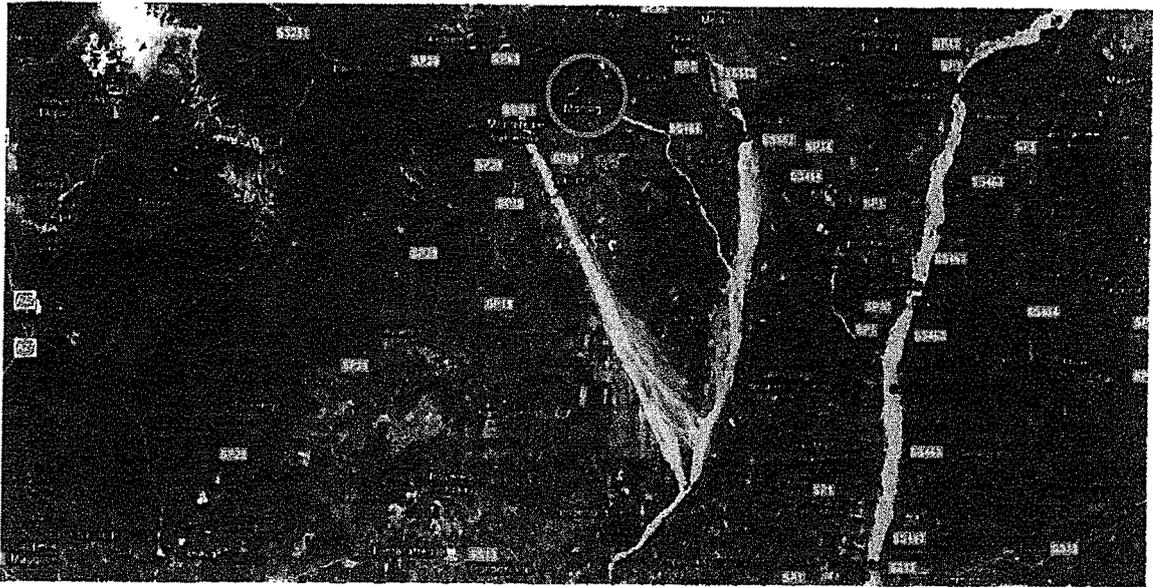
L'ISCRIZIONE SI INTENDE ASSUNTA PER CAPITALE, SPESE E INTERESSI AL TASSO PARI A QUATTRO VOLTE IL TASSO LEGALE (ATTUALMENTE IN TOTALE 12%), NEI LIMITI DELLA SOGLIA ANTIUSURA, DAL 23.02.2008 AL SALDO SULL'IMPORTO CAPITALE DI EURO 118.765,11 PE SCOPERTO DI C/C N. 309352. PER GLI INTERESSI E LE SPESE SI RICHIAMA ESPRESSAMENTE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 2855 C.C..

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

QUESITO N. 3

Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

I due beni fabbricati oggetto di pignoramento, nelle quote soprariportate, sono ubicati in Comune di Maniago (PN) via Piave a c.a. mt. 750 metri, in termini di percorso pedonale, dalla centrale piazza Italia.



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ciu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

Trattasi di due edifici distinti, ognuno dei quali comprende n. 4 unità immobiliari con le relative parti comuni.

MANIAGO (PN) Via Piave nn. 30/a, 30/b, 32 e 34.

PALAZZINA A) ,

**Fg. 19 mapp. 320 subb. 3-4-5-6
(P. S1-T-1-2)**



MANIAGO (PN) Via Piave nn. 42 e 44

PALAZZINA B)

**Fg. 19 mapp. 321 subb. 1-2-3-4
(P. T-1-2-3)**



Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

A) PALAZZINA censita al NCEU fg 19 part 320 subb 3-4-5-6 MANIAGO (PN)

Trattasi di palazzina ampliata verso la fine degli anni sessanta che risulta disposta su 3 piani fuori terra collegati tramite un vano scala comune ed un piano interrato adibito a cantina. Sono presenti complessivamente 4 unità immobiliari di seguito descritte con un'area verde in comune collocata sul retro di via Piave.

A1) NCEU Fg 19 part 320 sub 3 – via Piave n. 34 – NEGOZIO p. T

Unità immobiliare posta al piano terra ed adibita a negozio attualmente locato a terzi, come risulta dal relativo contratto di locazione (*allegato n. 6.1*).

Articolazione interna: negozio (h = ml 2,78) e retrostante magazzino (h = ml 2,85) e wc. L'accesso principale è su via Piave mentre l'accesso secondario dalla corte comune esterna conduce al magazzino.



Veduta esterna negozio al piano terra, via Piave n. 34.

Caratteristiche:

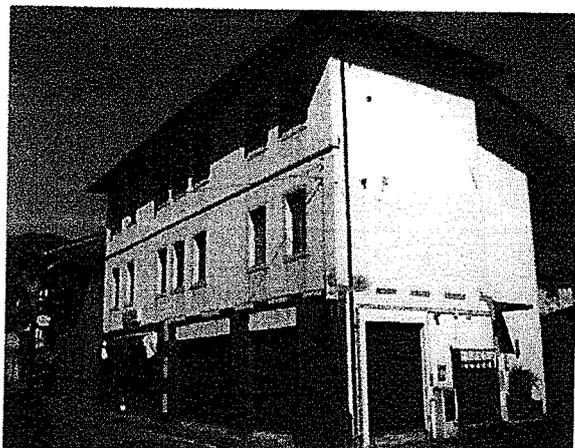
- divisori interni in muratura intonacata e tinteggiata;
- pavimento piastrellato;
- serramenti esterni su via Piave in vetro e alluminio con serranda metallica;
- presenza di n. 2 ventilconvettori;
- impianto elettrico sottotraccia;
- presenza di caldaia a metano "Simat".

Gli impianti necessitano di un controllo generale.

A2) NCEU Fg 19 part 320 sub 4 – via Piave n. 32 – NEGOZIO p. T

Unità immobiliare posta al piano terra e censita catastalmente come negozio, non oggetto di alcuna locazione. L'utilizzo effettivo dei vani è in forma di "dependance" dell'appartamento utilizzato dalla sig.ra [REDACTED] posto al piano secondo, di cui al successivo sub. 6.

La disposizione interna è la seguente: n. 2 stanze in prospienza della pubblica via (h = ml 2,79) mentre in posizione retrostante è presente un'ulteriore stanza indicata catastalmente come magazzino (h = ml 2,84) nonché un wc. L'unità presenta n. 3 accessi di cui uno dal vano scale, il secondo da una porta-finestra comunicante con il giardino retrostante e l'ultimo direttamente da via Piave.



Veduta esterna negozio al piano terra, via Piave n. 32.

Caratteristiche:

- divisori in laterizio intonacato ed in cartongesso;
- pavimento in legno prefinito nel vano indicato catastalmente come magazzino e piastrellatura nella restante parte;
- serramenti esterni su via Piave in vetro e alluminio con serrande metalliche, quelli verso l'area verde in legno e vetrocamera;
- serramenti interni parte in alluminio e parte in legno tamburato;
- portoncino di collegamento al vano scale in legno tamburato;
- ventilconvettore presente nel vano indicato catastalmente come magazzino;
- assenza di corpi scaldanti nelle altre stanze;
- impianto elettrico sottotraccia;
- presenza di caldaia a metano "Immergas Modnew Eolo Iono".

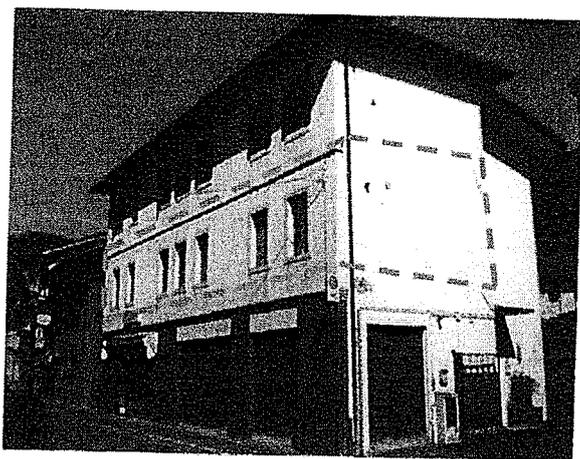
Gli impianti necessitano di un controllo generale.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

A3) NCEU Fg 19 part 320 sub 5 – via Piave n. 30/a – APPARTAMENTO p. 1

Alloggio bicamere posto al piano primo ed attualmente locato a terzi, come risulta dal relativo contratto di locazione (*allegato n. 6.2*).

L'accesso avviene dal vano scale comune. L'articolazione interna è la seguente: ingresso – salotto, cucina, n. 2 camere, disimpegno e bagno con le medesime caratteristiche generali del sub. 6 nonchè speculare (N.B. Il sub. 6 è collocato esattamente sopra il sub. 5).

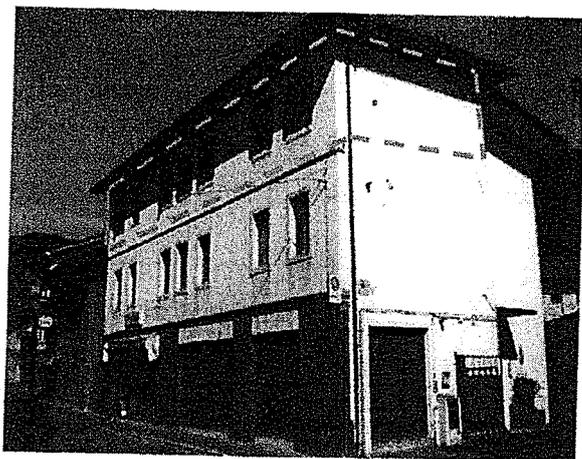


Veduta esterna alloggio al piano primo, via Piave n. 30/a.

A4) NCEU Fg 19 part 320 sub 6 – via Piave n. 30/b – APPARTAMENTO p. 2

Alloggio bicamere posto al piano secondo ed utilizzato dalla sig.ra [REDACTED]

L'accesso avviene dal vano scale comune. L'articolazione interna è la seguente: ingresso – salotto, cucina, n. 2 camere, disimpegno e bagno (h = ml 2,63).



Veduta esterna alloggio al piano secondo, via Piave n. 30/b.

Caratteristiche:

- portoncino d'ingresso in legno tamburato;
- serramenti esterni in legno e vetrocamera con scuri monoblocco in legno;
- davanzali in marmo;
- porte interne in legno tamburato;
- divisori interni in muratura intonacata e tinteggiata;
- pavimento: piastrelle in zona giorno e bagno; legno nelle 2 camere;
- corpi scaldanti costituiti da radiatori in ferro;
- impianto elettrico sottotraccia;
- presenza di caldaia a metano "Ink Rhoss Spazio", posta in cucina (riscaldamento autonomo);

Gli impianti necessitano di un controllo generale.

A5) NCEU Fg 19 part 320 subb 7-8-9 - BENI COMUNI

- Il vano scala condominiale (NCEU fg. 19 mapp. 320 sub. 8 BCNC ai sub. 5-6-7) è rivestito in graniglia e cemento con pianerottoli piastrellati e conduce alla cantina.
- La cantina (NCEU fg. 19 mapp. 320 sub. 7 BCC ai sub. 5-6) è un bene censibile comune ai due alloggi del piano primo e secondo e risulta collocata al piano interrato sviluppandosi per una superficie utile di mq. 19,00. Presenta un pavimento in cls liscio ed un'altezza interna pari a ml 2,30 con una finestra in ferro e vetro e bocca di lupo orientata verso l'area verde interna.
- L'area esterna a verde (NCEU fg. 19 mapp. 320 sub. 9 BCNC ai sub. 3-4-5-6-7) risulta accessibile da n. 2 portoni carrabili posti all'estremità est (automatizzato a 2 battenti) ed ovest della particella 320 e rappresenta un bene comune non censibile.
- In prossimità dell'accesso est è presente una tettoia aperta di ca. mq. 22,00 avente struttura in legno adibita ad autorimessa per n. 2 posti auto che non risulta essere stata mai autorizzata e rientra, in ogni caso, nell'area esterna comune di cui al sub. 9.

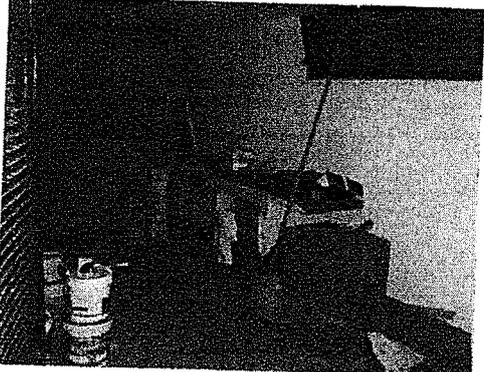
UTENZE

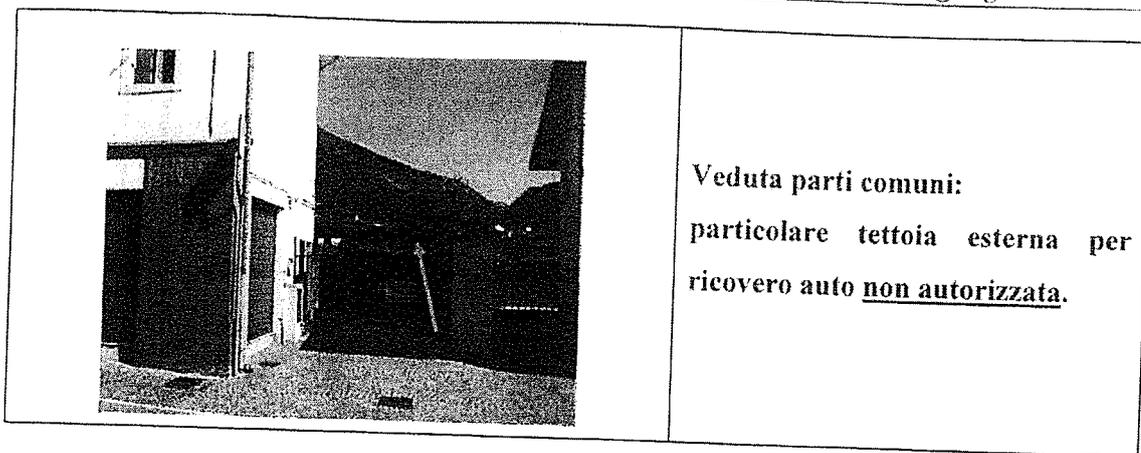
Sono presenti n. 2 contatori enel di cui uno riguardante l'alloggio locato del piano primo e l'altro l'alloggio del piano secondo, il negozio al piano terra e la cantina.

È presente un quadro elettrico generale posto sul vano scale al piano terra riguardante le scale, la cantina al piano interrato e il negozio al piano terra (fg 19 part 320 sub 4).

Sono presenti n. 4 contatori del gas metano. Il riscaldamento è autonomo.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

	<p>Veduta parti comuni: particolare vano scala comune.</p>
	<p>Veduta parti comuni: particolare accesso carrabile con cancello automatizzato metallico a 2 battenti.</p>
	<p>Veduta parti comuni: particolare area esterna contigua al negozio di cui al fg 19 part 320 sub 4.</p>
	<p>Veduta parti comuni: particolare cantina posta al p. S1.</p>



Consistenza immobiliare "rilevata" del fabbricato A)

	Identificazione catastale NCEU di MANIAGO (PN)	Destinazione	Sup. reale arr. Mq	Sup. comm. Mq
A1)	Fg 19 part 320 sub 3 Via Piave n. 34	Negoziato locato p. T	75,00	75,00
A2)	Fg 19 part 320 sub 4 Via Piave n. 32	Negoziato p. T	77,00	77,00
A3)	Fg 19 part 320 sub 5 Via Piave n. 30/a	Alloggio locato p. 1	94,00	94,00
A4)	Fg 19 part 320 sub 6 Via Piave n. 30/b	Alloggio p. 2	94,00	94,00
A5)	Fg 19 part 320 subb 7-8-9 BENI COMUNI	Le superfici comuni non fanno parte della superficie commerciale.		

B) PALAZZINA censita al NCEU fg 19 part 321 subb 1-2-3-4 MANIAGO (PN)

Trattasi di palazzina risalente ai primi anni sessanta che risulta disposta su 4 piani fuori terra ed uno interrato collegati tramite un vano scala comune.

Sono presenti n. 2 contatori enel di cui uno per il negozio al piano terra ed uno per il resto della palazzina nonché un contatore del gas metano.

Gli impianti di ciascuna unità necessitano complessivamente di un controllo generale. Per accedere al fabbricato de quo si attraversa l'area censita con il fg. 19 mapp. 210. Sono presenti complessivamente n. 4 unità immobiliari di seguito descritte.

B1) NCEU Fg 19 part 321 sub 1 in via Piave – GARAGE p. T (h = ml 3,05)

Trattasi di garage utilizzato dalla madre dell'esecutata che occupa l'alloggio posto al piano secondo dell'edificio (NCEU fg 19 part 321 sub 4).

L'accesso al garage avviene direttamente da Via Piave.

Caratteristiche:

- accesso dotato di serranda metallica;
- pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle;
- pavimento in cls liscio.



Particolare garage p. T.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

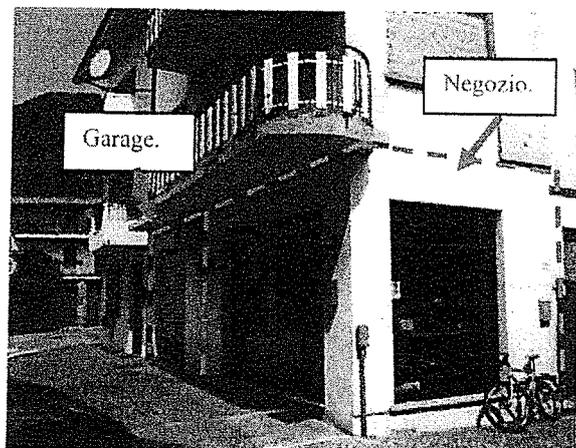
B2) NCEU Fg 19 part 321 sub 2 in via Piave n 44 – NEGOZIO p. T (h = ml 3,00)

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio (h = ml 3,00) che risulta comprensiva catastalmente, anche, dei locali cella frigo, wc, CT e retrobottega.

Di tale unità immobiliare risulta effettivamente data in locazione la sola parte adibita a negozio seppur nel relativo contratto venga menzionato l'intero subalterno (*allegato n. 6.3*). Infatti, i locali cella frigo, wc, CT e retrobottega accessibili dall'ingresso comune sono nella disponibilità dei proprietari e non del conduttore del negozio.

Nel locale CT (indicato come ripostiglio nella scheda catastale) è presente la caldaia relativa alla parte residenziale del fabbricato.

L'accesso al negozio avviene dalla pubblica via Piave.



Veduta esterna negozio e garage al piano terra, via Piave n. 44.

Caratteristiche:

- accesso costituito da serramento in alluminio e vetrata (negozio);
- presenza di impianto di climatizzazione con unità esterna (negozio);
- presenza di impianto antifurto con telecamera (negozio);
- pavimento parte in cls liscio e parte in piastrelle;
- serramento esterno in legno e vetro semplice con persiane avvolgibili in legno;
- cella frigorifera cieca non utilizzata;
- CT con caldaia "Sant' Andrea".

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

B3) NCEU Fg 19 part 321 sub 3 in via Piave n. 42 – ALLOGGIO p. S1-T-1

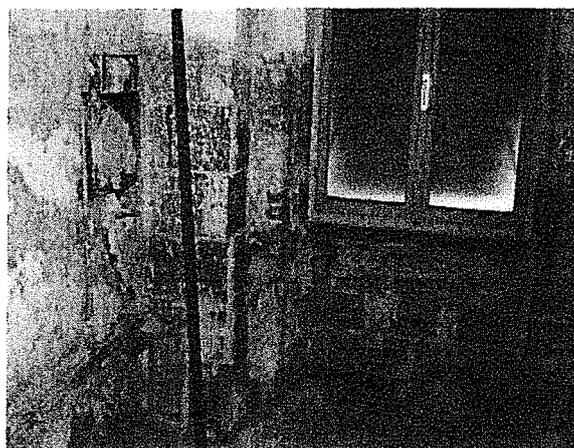
Trattasi di alloggio tricamere al piano primo allo stato di grezzo, a seguito di intervento edilizio interno non ancora completato (h media = ml 2,68). L'accesso avviene tramite il vano scale comune e la disposizione interna è la seguente: ingresso, cucina, salotto, n. 3 camere, bagno, disimpegno e terrazzino.

L'unità immobiliare catastalmente comprende al piano terra, anche, un locale di sgombero (ripostiglio con h = ml 3,54) ed al piano interrato una cantina (h = ml 2,12).

I locali dell'alloggio risultano al grezzo così come i locali accessori. La parte interna dell'alloggio va completamente eseguita sia in termini impiantistici che di risparmio energetico e di finitura (ivi inclusa la fornitura e posa di nuovi serramenti).



Particolare interno alloggio al grezzo al piano primo, via Piave n. 42.



Consistenza immobiliare "rilevata" del fabbricato B)

	Identificazione catastale NCEU di MANIAGO (PN)	Destinazione	Sup. reale arr. Mq	Sup. comm. Mq
B1)	Fg 19 part 321 sub 1 Via Piave	Garage p. T	16,00	8,00
B2)	Fg 19 part 321 sub 2 Via Piave n. 44	Negozi p. T via Piave n. 44	26,00	26,00
		Accessori p. T cella frigo, WC, retrobottega e CT	27,00	11,00 (la CT è comune alle unità residenziali e non rientra, pertanto, nella sup. commerciale)
B3)	Fg 19 part 321 sub 3 Via Piave n. 42	Alloggio tricamere al grezzo p. 1 via Piave n. 42	103,00	103,00
		Terrazzino p. 1	7,00	3,50
		Cantine p. T	21,00	10,50
		Cantine p. S1	33,00	13,00
B4)	Fg 19 part 321 sub 4 Via Piave n. 42	Alloggio bicamere p. 2	103,00	103,00
		Terrazzino p. 2	7,00	4,00
		Soffitta p. 3 (ipotesi di regolarizzazione mediante apposizione di un controsoffitto)	107,00	20,00

QUESITO N. 4

Immobili oggetto di pignoramento

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare risultano i seguenti:

- NCEU, fg 19, part 321, sub 1, cat. C/6
- NCEU, fg 19, part 321, sub 2, cat. C/1;
- NCEU, fg 19, part 321, sub 3, cat. A/2;
- NCEU, fg 19, part 321, sub 4, cat. A/2;
- NCEU, fg 19, part 320, sub 3, cat. C/1;
- NCEU, fg 19, part 320, sub 4, cat. C/1;
- NCEU, fg 19, part 320, sub 5, cat. A/3;
- NCEU, fg 19, part 320, sub 6, cat. A/3.

Quote pignorate: 2/6 piena proprietà e 1/6 nuda proprietà di titolarità 

L'identificazione catastale degli immobili pignorati corrisponde a quella attuale.

Dalle visure catastali non si sono, infatti, riscontrate differenze nelle unità indicate nel pignoramento. Le intestazioni catastali non sono corrette nelle quote, ma questo è un dettaglio non essendo il catasto probatorio.

Attuale identificazione catastale

Gli immobili sono attualmente identificati nel seguente modo (*allegato n. 1*):

COMUNE DI MANIAGO (PN)

	FG	PART	SUB	CAT. - CL.	CONS.	PIANO	INTESTAZIONE CATASTALE
NCEU	19	320	3	C/1, cl. 6	56 mq	p. T	
NCEU	19	320	4	C/1, cl. 6	61 mq	p. T	
NCEU	19	320	5	A/3, cl. 4	5 vani	p. 1	
NCEU	19	320	6	A/3, cl. 4	5 vani	p. 2	 Proprietà per 1/2 Proprietà per 1/2 Usufrutto
NCEU	19	321	1	C/6, cl. 5	14 mq	p. T	
NCEU	19	321	2	C/1, cl. 7	35 mq	p. T	
NCEU	19	321	3	A/2, cl. 3	5,5 vani	p. S1- T-1	
NCEU	19	321	4	A/2, cl. 3	5,5 vani	p. 2-3	

N.B. Le intestazioni catastali non sono corrette nelle quote.

Al NCT sono censiti gli enti urbani:

- fg 19 part 320 ente urbano di mq 445,00;
- fg 19 part 321 ente urbano di mq 120,00.

QUESITO N. 5

Variazioni catastali

Non sono state presentate variazioni catastali in quanto le differenze rilevate sono inerenti a difformità edilizie.

In ogni caso, l'identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno) è risultata corretta.

A sanatoria effettuata, la parte acquirente dovrà farsi carico di aggiornare le schede catastali.

QUESITO N. 6

Inquadramento urbanistico

Secondo il PRGC vigente, gli immobili pignorati ricadono urbanisticamente come segue:

Fg 19 part 320

Zona omogenea A.0.2 – *Di interesse storico soggette a conservazione tipologica.*

Fg 19 part 321

Zona omogenea A.0.4 – *Di interesse storico a formazione recente.*

Si rimanda all'estratto di PRGC (*allegato n. 2*).

QUESITO N. 7

Conformità edilizia

A seguito della richiesta presentata in data 20.07.2010, sono stati acquisiti in data 07.09.2010 presso l'ufficio tecnico del Comune di Maniago i titoli autorizzativi allegati e di seguito menzionati.

Palazzina A) - NCEU fg 19 part 320 (*allegato n. 3*) -

- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 61/1969 rilasciata dal Comune di Maniago il 21.05.1969 a [REDACTED] per *ampliare e sistemare un fabbricato ad uso urbano commerciale*; lavori iniziati il 28.08.1969 (*all. n. 3.1*);
- concessione edilizia pratica n. 72/81 rilasciata dal Comune di Maniago il 15.06.1981 al Comune di Maniago per la sig.ra [REDACTED] per *ristrutturazione edificio danneggiato dagli eventi sismici nel 1976* (*all. n. 3.2*);
- concessione edilizia n. 145/93 rilasciata dal Comune di Maniago il 10.08.1993 al [REDACTED] [REDACTED] per *modifiche e completamento opere di ristrutturazione di un fabbricato*

danneggiato dagli eventi sismici nel 1976; lavori iniziati il 25.08.1993, ed ultimati il 04.03.1994 (all. n. 3.3);

- autorizzazione di abitabilità del 16.02.1995 con riferimento alla pratica n. 145/93 e relativa alle unità NCEU fg 19 part 320 subb 5-6 (all. n. 3.4). Alla pratica sono state allegate le certificazioni degli impianti elettrici e meccanici riscontrabili nell'allegato 3.4.

.....

In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti principali difformità edilizie:

- varie modifiche interne senza aumento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso e con qualche differenza di altezza interna;
- tettoia esterna collocata nell'area comune non autorizzata, ecc..

La tettoia esterna è eliminabile ed il resto è sanabile con un'unica pratica ai sensi dell'articolo 50 comma 3 della L.R. 19/2009 con il versamento di un'oblazione di € 516,00, cui si dovranno sommare le spese tecniche.

Ulteriori aspetti

Dall'esame della documentazione edilizia di cui al nulla osta del 21.05.1969 è risultata l'assenza di una specifica tavola inerente alla progettazione di un ampliamento al piano terra sul lato nord - ovest dell'edificio (= lato retrostante rispetto via Piave), avente superficie pari a mq 11,66 (= mt 2,20 x 5,30 ca).

La concessione edilizia n. 72/81 del 15.06.1981 è risultata priva di elaborati grafici e la concessione edilizia n. 145/93 del 10.08.1993 ha riportato nell'elaborato del piano primo e secondo la copertura del piano terra inerente all'ampliamento sopra menzionato di circa 11,66 mq.

Nell'agibilità del 16.02.1995 sono state allegate le schede catastali che riportavano la sagoma del piano terra comprensiva della superficie ampliata.

Stante i suindicati elementi, l'ampliamento de quo potrebbe essere valutato, anche, come difformità edilizia pur ritenendo lo scrivente che la fattispecie descritta "possa considerarsi regolarizzata" tenuto conto dello scarso dettaglio degli elaborati grafici negli anni interessati dalla costruzione, della mancanza di elaborati grafici relativi alla c.e. n. 72/81 del 15.06.1981 e di quanto riportato nella concessione edilizia n. 145/93 del 10.08.1993 e nella successiva agibilità.

In ogni caso, tale aspetto dovrà essere sottoposto all'attenzione dell'ufficio tecnico comunale per acquisire una posizione ufficiale dell'Ente e, pertanto, appare al momento non attendibile una qualsiasi quantificazione degli eventuali oneri di sanatoria.

Palazzina B) - NCEU fg 19 part 321 (allegato n. 4) -

- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 127/1961, prot. n. 7658, rilasciata dal Comune di Maniago il 06.11.1961 a [REDACTED] per costruire un fabbricato uso macelleria (all. n. 4.1);
- autorizzazione di abitabilità del 20.04.1962 con riferimento al permesso di costruire n. 7658 del 31.10.1961 (all. n. 4.2);
- nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 163/1962 rilasciata dal Comune di Maniago il 11.12.1962 a [REDACTED] per costruire un fabbricato urbano sopra la preesistente macelleria (all. n. 4.3);
- autorizzazione di abitabilità del 29.12.1966 con riferimento al permesso di costruire n. 8821 del 11.12.1962 (all. n. 4.4).

.....

In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti principali difformità edilizie:

- varie modifiche interne senza aumento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso e con qualche differenza di altezza interna. In particolare si segnala che l'alloggio al piano primo necessita di essere completato in quanto completamente al grezzo, pur se dichiarato agibile in data 29.12.1966;
- la soffitta al piano terzo presenta delle altezze maggiori con una variazione della sagoma finale rispetto a quanto desumibile dai progetti depositati in Comune seppur questi non risultino quotati. La stessa soffitta risulta poi collegata al piano secondo tramite una scala interna quando il progetto originario non la prevedeva.

Ulteriori aspetti

- la prima concessione n. 127/1961 prot. n. 7658 prevedeva la costruzione di una macelleria al piano terra sino alla scala, ancor oggi esistente, mentre quella n. 163/1962 datata 11.12.1962, finalizzata alla sopraelevazione, rappresentava nel prospetto il tamponamento, anche, di una porzione al piano terra, adibita a locali accessori, non prevista nel progetto precedente ed in posizione retrostante rispetto via Piave. Entrambi gli interventi sono stati dichiarati abitabili e la seconda concessione fa riferimento ad elaborati di progetto senza riportare alcun stato di fatto. Alla luce dello scarso dettaglio delle pratiche edilizie degli anni sessanta, lo scrivente ritiene che vi siano elementi tali per cui la seconda concessione edilizia sia riferibile all'intero volume ivi compreso quello del piano terra. Per completezza di esposizione, va detto che tale circostanza potrebbe

essere ritenuta da taluni una difformità edilizia e quindi soggetta a sanatoria, con la conseguenza che il potenziale acquirente in quest'ultimo caso dovrebbe approntare una specifica pratica con oneri, ad oggi, non esattamente quantificabili.

- L'aumento della volumetria della soffitta al piano terzo è superabile con la collocazione di un controsoffitto quale soluzione alternativa alla sanatoria che consentirebbe di mantenere le attuali altezze (sfruttando la "legge casa").

Le restanti difformità interne sono sanabili con un'unica pratica ai sensi dell'articolo 50 comma 3 della L.R. 19/2009 di seguito riportato:

"Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di 516 euro a titolo di oblazione".

Vi saranno, inoltre, da sostenere a carico dell'acquirente le spese tecniche per la richiesta di sanatoria.

QUESITI NN. 8-9

Formazione dei lotti

Vista la natura dei beni, si prevede di procedere alla vendita secondo i seguenti lotti:

MANIAGO (PN)		
LOTTO 1	NCEU fg 19 part 320 sub 3 ✓	NEGOZIO p. T - Via Piave n. 34
LOTTO 2	NCEU fg 19 part 320 sub 4 ✓	NEGOZIO p. T - Via Piave n. 32
LOTTO 3	NCEU fg 19 part 320 sub 5 ✓	ALLOGGIO p. 1 - Via Piave n. 30/a
LOTTO 4	NCEU fg 19 part 320 sub 6 ✓	ALLOGGIO p. 2 - Via Piave n. 30/b
<i>I lotti sopra citati sono comprensivi delle relative parti comuni così come catastalmente censite (area esterna, vano scala, cantina)</i>		
MANIAGO (PN)		
LOTTO 5	NCEU fg 19 part 321 sub 1 ✓	GARAGE p. T - Via Piave
LOTTO 6	NCEU fg 19 part 321 sub 4 ✓	ALLOGGIO p. 2-3 - Via Piave n. 42
LOTTO 7	NCEU fg 19 part 321 sub 2 ✓	NEGOZIO p. T - Via Piave n. 44
LOTTO 8	NCEU fg 19 part 321 sub 3 ✓	ALLOGGIO GREZZO p. 1 Via Piave n. 42
<i>I lotti sopra citati sono comprensivi delle relative parti comuni così come catastalmente censite.</i>		

QUESITI NN. 10-11

Stato di occupazione dell'immobile

Si riporta di seguito lo stato di occupazione delle unità da stimare, rilevando che tutti i contratti di locazione sono antecedenti alla trascrizione del pignoramento datata 17.02.2010.

	STATO DI OCCUPAZIONE	TITOLO	CONTRATTI DI LOCAZIONE (all n. 6)
NCEU fg 19 part 320 sub 3 NEGOZIO p. T - Via Piave 34	Occupato	Locazione	Contratto di locazione commerciale stipulato il 20.03.2003, <u>registrato a Maniago il 28.03.2003</u> , avente durata di anni 4 con inizio dal 23.03.2003 e tacitamente rinnovato in assenza di disdetta. Canone annuo pari a € 3.600,00, salvo aggiornamento ISTAT (all. n. 6.1). <i>Il canone è congruo considerata la posizione e tenuto conto del momento in cui è stato sottoscritto il contratto.</i>
NCEU fg 19 part 320 sub 4 NEGOZIO p. T - Via Piave 32	Occupato	Utilizzato come "dependance" dell'appartamento al piano secondo dall'esecutata.	
NCEU fg 19 part 320 sub 5 ALLOGGIO p. 1 - Via Piave 30/a	Occupato	Locazione	Contratto di locazione stipulato il 01.06.2000, <u>registrato a Maniago il 19.06.2000</u> , mod. 69, serie 3, n. 744, avente durata di anni 4 con inizio dal 01.06.2000 al 01.06.2004 e tacitamente rinnovato in assenza di disdetta. Canone annuo pari a € 4.338,24 (= lire 8.400.000), salvo aggiornamento ISTAT (all. n. 6.2). <i>NOTA: nel contratto di affitto è stato erroneamente indicato il civico. Il canone è congruo considerata la posizione e tenuto conto del momento in cui è stato sottoscritto il contratto.</i>
NCEU fg 19 part 320 sub 6 ALLOGGIO p. 2 - Via Piave 30/b	Occupato	Utilizzato dalla esecutata.	
NCEU fg 19 part 321 sub 1 GARAGE p. T - Via Piave	Occupato	Utilizzato dalla madre dell'esecutata (in qualità di usufruttuaria).	
NCEU fg 19 part 321 sub 2 NEGOZIO p. T - Via Piave 44	Occupato	Locazione	Contratto di locazione commerciale stipulato il 03.07.2008, <u>registrato a Maniago il 04.07.2008</u> , avente durata di anni 6 con decorrenza dal 03.07.2008 al 02.07.2014 rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta entro 12 mesi prima della scadenza. Canone annuo pari a € 1.920,00, salvo aggiornamento ISTAT (all.n. 6.3). <i>Il canone è congruo considerata la posizione e tenuto conto del momento in cui è stato sottoscritto il contratto.</i>
NCEU fg 19 part 321 sub 3 ALLOGGIO p. S1-T-1 Via Piave 42	Libero	Alloggio allo stato grezzo e non utilizzabile.	
NCEU fg 19 part 321 sub 4 ALLOGGIO p. S1-T-1 V. Piave 42	Occupato	Utilizzato dalla madre dell'esecutata (in qualità di usufruttuaria).	

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

QUESITI NN. 12-13-14

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Gli immobili non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi dell'ex. D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, oggi sostituito con il D.Lgs. 42/2004.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Gli edifici di cui alle unità immobiliari pignorate non dispongono di amministratore, pertanto non vi sono pendenze condominiali.

Presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta

Non è stata riscontrata la pendenza di alcuna causa.

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Non è stato riscontrato alcun diritto demaniale di superficie o servitù pubblica.

QUESITO N. 15

Valutazione degli immobili

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria;
- b) l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione con una forte carenza di liquidità ed il conseguente deprezzamento del patrimonio immobiliare. Il mercato immobiliare di Maniago ha registrato, al pari di altri mercati, una generale flessione;
- c) gli immobili non dispongono dell'attestato di certificazione energetica necessitando di un intervento migliorativo, anche in termini di risparmio energetico;
- d) entrambi i fabbricati A) e B) non risultano dotati di ascensore;
- e) le difformità edilizie riscontrate andranno sanate e/o eliminate così come dovranno essere sottoposte al Comune di Maniago le questioni inerenti ai due ampliamenti al piano terra (trattati nelle pagine 25-26-27 della presente relazione sotto il paragrafo "**ulteriori aspetti**") per le quali non è stato rinvenuto un elaborato progettuale specifico;
- f) è stata applicata la riduzione del 25% al valore medio attuale di mercato in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;
- g) l'usufrutto è stato determinato con un'incidenza del 35% sulla quota di 1/3. L'usufruttuaria è nata in data 13 dicembre 1933;
- h) i valori di seguito espressi hanno tenuto conto delle parti comuni e del maggior grado di conservazione e finitura rilevate nel fabbricato A) censito con il fg. 19 mapp. 320 subb. 3-4-5-6;
- i) alcuni immobili risultano locati con contratti opponibili alla procedura in quanto trascritti anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto, si reputa equo attribuire i seguenti valori di stima con riferimento sia alla quota di piena proprietà che a quella pignorata (2/6 in piena proprietà ed 1/6 in nuda proprietà di

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 29/2010.
PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI VICENZA.
CONTRO: [REDACTED]

ALLEGATI ALLA CTU

- Allegato 0:** Documentazione fotografica.
- Allegato 1:** Documentazione catastale: estratto di mappa, visure e planimetrie edificio censito con il fg 19 part 320 (*all. n. 1.1*) e con il fg 19 part 321 (*all. n. 1.2*).
- Allegato 2:** Estratto di PRGC.
- Allegato 3:** Pratiche edilizie edificio censito con il fg 19 part 320: nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 61/1969 del 21.05.1969 (*all. n. 3.1*), concessione edilizia pratica n. 72/81 del 15.06.1981 (*all. n. 3.2*), concessione edilizia n. 145/93 del 10.08.1993 (*all. n. 3.3*), autorizzazione di abitabilità del 16.02.1995 per di sub. 5-6 completa di certificazioni degli impianti elettrici e meccanici nonché della documentazione catastale – elaborato planimetrico e schede (*all. n. 3.4*).
- Allegato 4:** Pratiche edilizie edificio censito con il fg 19 part 321: nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 127/1961 del 06.11.1961 (*all. n. 4.1*), autorizzazione di abitabilità del 20.04.1962 inerente alla costruzione dell'originario fabbricato ad uso macelleria (*all. n. 4.2*), nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. 163/1962 del 11.12.1962 (*all. n. 4.3*), autorizzazione di abitabilità del 29.12.1966 inerente la sopraelevazione (*all. n. 4.4*).
- Allegato 5:** Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori del 29.09.2010.
- Allegato 6:** Contratto di locazione commerciale del 20.03.2003 relativo al negozio sito in via Piave n. 34, NCEU fg 19 part 320 sub 3 (*all. n. 6.1*), contratto di locazione del 01.06.2000 relativo all'abitazione sita in via Piave n. 30/a, NCEU fg 19 part 320 sub 5 (*all. n. 6.2*), contratto di locazione commerciale del 03.07.2008 relativo al negozio sito in via Piave n. 44, NCEU fg 19 part 321 sub 2 (*all. n. 6.3*).
- Allegato 7:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Maniago in data 07.09.2010.
- Allegato 8:** Titoli di provenienza degli immobili pervenuti a [REDACTED] atto di compravendita del 25.07.1960 a rogito del notaio dott. Simon Pietro Cargnelli, rep. n. 15758 (*all. n. 8.1*), atto di compravendita del 30.12.1967 a rogito del notaio dott. Giorgio Bevilacqua, rep. n. 4465 (*all. n. 8.2*).
- Allegato 9:** Aggiornamento visura Conservatoria RR.II. di Pordenone del 06.12.2010.
- Allegato 10:** Schede con riportate le misure rilevate in loco.
Pordenone (PN), 10.12.2010.

Il CTU
dott. Paolo Berti

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391
33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

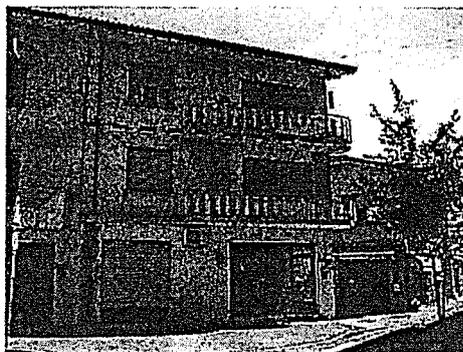
B4) NCEU Fg 19 part 321 sub 4 in via Piave n. 42 – ALLOGGIO p. 2-3

Trattasi di alloggio bicamere posto al piano secondo utilizzato dalla madre dell'esecutata (h = ml 2,66).

La disposizione interna è la seguente: ingresso, cucina, salotto, n. 2 camere, bagno, disimpegno e terrazzino. L'unità immobiliare comprende, anche, la soffitta posta al piano terzo che risulta al grezzo (copertura in tavelloni e travi in cls prefabbricate, manto di copertura in coppi, lattoneria in lamiera preverniciata) e con altezze non conformi al progetto originario con la conseguenza che dovrà essere apposto ai fini della regolarizzazione un controsoffitto.

Le altezze attuali della soffitta sono le seguenti:

- altezza sotto trave al colmo: ml 2,64
- altezza sotto trave all'imposta: ml 1,51
- altezza sotto trave all'imposta: ml 0,25.



Veduta esterna alloggio al piano secondo, via Piave n. 42.

Caratteristiche alloggio:

- pavimento in legno in salotto e nelle 2 camere; in piastrelle nel wc ed in marmo nel corridoio ed in cucina;
- pavimento in cls liscio in soffitta;
- portoncino d'ingresso non blindato in vetro e legno, serramenti esterni in legno e vetro semplice con persiane avvolgibili in legno;
- porte interne parte in legno tamburato e parte in legno e vetro;
- presenza di radiatori lamellari in ferro;
- impiantistica da revisionare.

Dott. Paolo Berti
 Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.
 Albo Cni Tribunale di Pordenone n. 39/
 33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi 4 int. 1
 Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e-mail auberti@virgilio.it

NUMERO LOVITI	Sup. comm.	Prezzo unitario €/mq	Valore medio di mercato in € part.	Valore a base d'asta (25% part.)	Valore a base d'asta (25% part.)	VALORE OGGI E PIGNORATA DI PROPRIETÀ	Totale quota PIGNORATA:
N 1) NCEU fg 19 part 320 sub 3 via Piave n. 34 NEGOZIO (h = mt 2,78) p. T Magazzino h = mt 2,85	Mq 75,00	1.100,00	82.500,00	62.000,00	54.800,00	2/6 di piena proprietà = € 20.700,00 1/6 di piena proprietà = € 57.000,00 (= 1/6 di piena proprietà - 35% usufrutto)	€ 27.400,00
N 2) NCEU fg 19 part 320 sub 4 via Piave n. 32 NEGOZIO p. T (h = mt 2,79) Magazzino h = mt 2,84	Mq 77,00	1.150,00	88.550,00	66.400,00	58.600,00	2/6 di piena proprietà = € 22.100,00 1/6 di piena proprietà = € 72.000,00 (= 1/6 di piena proprietà - 35% usufrutto)	€ 29.300,00
N 3) NCEU fg 19 part 320 sub 5 via Piave n. 30/a ALLOGGIO BICAMERE p. 1	Mq 94,00	950,00	89.300,00	67.000,00	59.200,00	2/6 di piena proprietà = € 22.300,00 1/6 di piena proprietà = € 73.000,00 (= 1/6 di piena proprietà - 35% usufrutto)	€ 29.600,00
N 4) NCEU fg 19 part 320 sub 6 via Piave n. 30/b ALLOGGIO BICAMERE p. 2 (h = mt 2,63)	Mq 94,00	950,00	89.300,00	67.000,00	59.200,00	2/6 di piena proprietà = € 22.300,00 1/6 di piena proprietà = € 80.300,00 (= 1/6 di piena proprietà - 35% usufrutto)	€ 29.600,00
N 5) NCEU fg 19 part 321 sub 1 GARAGE p. T (h = mt 3,05 ca.)	Mq 8,00	A corpo	7.200,00	5.400,00	4.800,00	2/6 di piena proprietà = € 1.800,00 1/6 di piena proprietà = € 600,00 (= 1/6 di piena proprietà - 35% usufrutto)	€ 2.400,00
N 6) NCEU fg 19 part 321 sub 4 via Piave n. 42 ALLOGGIO BICAMERE p. 2 (h = mt 2,66 ca.) Soffitta p. 3 (h max = mt 2,64 sotto trave - h min = mt 1,51 c mt 0,25)	Mq 127,00	850,00	107.950,00	81.000,00	71.600,00	2/6 di piena proprietà = € 27.000,00 1/6 di piena proprietà = € 8.800,00 (= 1/6 di piena proprietà - 35% usufrutto)	€ 35.800,00
N 7) NCEU fg 19 part 321 sub 2 via Piave n. 44 NEGOZIO p. T (h = mt 3,00 ca.) + accessori (cella frigo, rip. e CT)	Mq 37,00	1.150,00	42.550,00	31.900,00	28.200,00	2/6 di piena proprietà = € 10.600,00 1/6 di piena proprietà = € 35.000,00 (= 1/6 di piena proprietà - 35% usufrutto)	€ 14.100,00
N 8) NCEU fg 19 part 321 sub 3 via Piave n. 42 ALLOGGIO TRICAMERE GREZZO p. 1 (h = mt 2,66) Cucina p. T (h = mt 3,54) Cantina p. S1 (h = mt 2,12)	Mq 130,00	430,00	55.900,00	41.900,00	37.000,00	2/6 di piena proprietà = € 14.000,00 1/6 di piena proprietà = € 4.500,00 (= 1/6 di piena proprietà - 35% usufrutto)	€ 18.500,00
Totale valore quota pignorata di proprietà							€ 186.700,00