

perito industriale edile
c.f. LZZBRN56L301904J
p.i. 00222810939



33097 Spilimbergo (PN)
tel.042740431 fax 0427928200
studiobrunolazzaroni@gmail.com
bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

DOC. 3

Avanti al TRIBUNALE DI PORDENONE

RELAZIONE DI STIMA del C.T.U. per ind.edile Lazzaroni Bruno, libero professionista, con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Pordenone al n.123 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Pordenone al n.304,

nella causa civile n.233/2011 + 39/2012 E.I.

promossa da:

con l'avv. Novelli Ezio
con l'avv. Zucchiatti Marco e l'avv. Terzi Guido
con l'avv. Cappelletto Marco
contro con l'avv. Benedet Dania

PREMESSA

A seguito di nomina di C.T.U. ricevuta dal Giudice dell'Esecuzione dott. F. Petrucco Toffolo, il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, riceve in data 06.08.2012, l'incarico di identificare, descrivere e stimare i beni pignorati rispondendo al noto quesito (All.1).

Il deposito della relazione peritale viene fissato quarantacinque giorni prima della data dell'udienza del 24.02.2013.

Le parti non hanno nominato propri consulenti tecnici.

Predisposta la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Caneva del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi degli artt. 40 e 41 della legge n. 47/85 e del certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente fissa per il giorno 7 Novembre 2012 alle ore 9.00 presso gli immobili oggetto di stima, l'inizio delle operazioni peritali. Ulteriori sopralluoghi si sono compiuti il 19.11.2012 ed il 20.12.2012.

Nel giorno ed ora fissati presso gli immobili oggetto di stima è presente l'esecutato il suo recapito telefonico è 0434/77009. Alla sua costante presenza lo scrivente ha proceduto al sopralluogo, scattando alcune fotografie e raccogliendo ulteriori notizie utili allo svolgimento dell'incarico affidatogli (verbale All.2).

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Esaminato il fascicolo di causa, effettuate le visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione agli atti ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI (Estratto di Mappa All.3 e Visure All.4)

♦ Catasto Fabbricati - Comune di CANEVA

- ✓ Fg.14 mapp.177 Via Vallone p.T-1 cat.C/2 cl.1^ mq.72 Rendita € 89,24
- ✓ Fg.14 mapp.196 Via Vallone n.18 p.T-1-2 cat.A/3 cl.2^ vani 3,5 Rendita € 90,38
- ✓ Fg.14 mapp.199 Via Vallone n.24 p.T-1-2 cat.A/3 cl.3^ vani 6,5 Rendita € 369,27
- ✓ Fg.14 mapp.1066 sub.1 Via Vallone p.I-T cat.C/2 cl.1^ mq.148 Rendita € 183,45
- ✓ Fg.14 mapp.1066 sub.2 Via Vallone p.T cat.C/6 cl.1^ mq.23 Rendita € 34,45

♦ Catasto Terreni - Comune di CANEVA

- ✓ Fg.14 mapp.177 ente urbano are 0.46
- ✓ Fg.14 mapp.196 fu d'acceri are 0.46
- ✓ Fg.14 mapp.199 ente urbano are 0.82
- ✓ Fg.14 mapp.1066 ente urbano are 1.87
- ✓ Fg.14 mapp.210 semin arbor cl.3 are 00.43 R.D. € 0,30 R.A. € 0,19
- ✓ Fg.14 mapp.211 semin arbor cl.3 are 01.10 R.D. € 0,77 R.A. € 0,48

Il mapp.200 al Fg.14 di are 2.95 (originariamente di are 4.30 poi frazionato con frazionamento n.289/1990) è la corte comune ai mapp.196-197-199 e 1066 sebbene ciò non compaia sulle visure catastali in quanto è stata erroneamente omissa la "graffatura" all'atto dell'introduzione all'impianto meccanografico. (Quanto sopra è documentato solamente nei registri cartacei).



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di visura ipotecaria del 04.12.2012 eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone (All.5), si confermano le formalità pregiudizievoli già allegate agli atti e, per comodità di lettura, si riportano gli estremi:

- **Ipoteca volontaria** in data 22.10.1997 ai nn.12124/1809, a favore del [redacted] con sede in [redacted] per la complessiva somma di Lire 120.000.000 di cui Lire 60.000.000 per capitale, in forza dell'atto di mutuo fondiario in data 14 ottobre 1997 n.90899 rep. Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone, la quale colpisce gli immobili al Fg.14 mapp.177 e mapp.196.
- **Ipoteca volontaria in ripetizione** in data 10.11.1997 ai nn.13071/1940, a favore del [redacted] con sede in Vicenza, per la complessiva somma di Lire 120.000.000 di cui Lire 60.000.000 per capitale, in forza dell'atto di mutuo fondiario in data 14 ottobre 1997 n.90899 rep. Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone, la quale colpisce gli immobili al Fg.14 mapp.177 e mapp.196 (la presente nota risulta in ripetizione dell'ipoteca iscritta in data 22.10.1997 ai nn.12124/1809, in quanto nella precedente nota il mappale Fg.14 n.177 veniva erroneamente concesso in ipoteca da entrambi i coniugi [redacted], anziché dal solo [redacted]).
- **Ipoteca volontaria** in data 05.04.2006 ai nn.6110/1633, a favore della [redacted] con sede in Pordenone, per la complessiva somma di € 67.500,00 di cui € 45.000,00 per capitale, in forza dell'atto di mutuo fondiario in data 29 marzo 2006 n.4549/1178 rep. del Notaio Claudio Volpe di Fontanafredda, la quale colpisce gli immobili al Fg.14 mapp.177 e mapp.196, contro [redacted] (terzo datore di ipoteca).
- **Ipoteca volontaria** in data 27.10.2010 ai nn.16025/3193, a favore della [redacted] con sede in Pordenone, per la complessiva somma di € 45.000,00 di cui € 30.000,00 per capitale, in forza dell'atto di mutuo fondiario in data 22 ottobre 2010 n.24500/15274 del Notaio Francesco Simoncini di Sacile, la quale colpisce gli immobili al Fg.14 mapp.177 e mapp.196, contro [redacted] debitore ipotecario e [redacted] (terzo datore di ipoteca).
- **Trascrizione** in data 20.09.2011 ai nn.13835/9576, a favore della [redacted] con sede in [redacted], per la somma capitale di € 8.051,32, in forza del pignoramento immobiliare per atto giudiziario del 18.08.2011 n.1117 rep. Ufficiale Giudiziario di Pordenone, la quale colpisce gli immobili al Fg.14 mapp.196 e mapp.210, contro [redacted].
- **Iscrizione** in data 26.09.2011 ai nn.14070/2487, a favore della [redacted] con sede in [redacted] per la complessiva somma di € 65.000,00 di cui € 42.350,06 per capitale, in forza del decreto ingiuntivo in data 07.09.2011 n.316/2011, contro [redacted], la quale colpisce gli immobili al Fg.14 mapp.177, 1066 sub.1, 1066 sub.2, 199 e 211 per l'intero, ed i mapp.196 e 210 per la quota di metà.
- **Trascrizione** in data 28.02.2012 ai nn.2823/2126, a favore della [redacted] con sede in [redacted], per la complessiva somma di € 49.742,00, in forza del verbale del pignoramento immobiliare in data 12.01.2012 n.47 rep. Ufficiali Giudiziari Pordenone, la quale colpisce gli immobili al Fg.14 mapp.177, 196, 210.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Tutti gli anzi descritti immobili sono urbanisticamente ricompresi in Zona A2: *di conservazione e riqualificazione di edifici e tessuti di interesse storico-ambientale; avente particolari caratteristiche di impianto dell'architettura tradizionale di prevalente matrice rurale*. L'obiettivo è la rivitalizzazione del patrimonio edilizio. Si rinvia alla lettura degli elementi normativi, Art.18 del P.R.G.C. (All.6), per le norme urbanistiche di dettaglio.

In risposta al quesito si precisa che gli immobili non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico e archeologico ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n.490 e, per quanto a conoscenza dello scrivente, non sussistono particolari diritti o usi né cause pendenti che riguardino gli immobili.

Il documento comunale (All.7) certifica l'inesistenza di provvedimenti sanzionatori sui fabbricati ai sensi degli art.40 e 41 della legge n.47/85.



Ai fini della successiva vendita si ritiene conveniente suddividere l'intero compendio immobiliare in tre lotti come segue:

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DELL' IMMOBILE

♦ Catasto Fabbricati – Comune di CANEVA

Fg.14 mapp.177 Via Vallone p.T-I cat.C/2 cl.1^ mq.72 Rendita € 89,24

Ditta: [redacted] proprietà per 1/1

mb **Risulta verificata l'esatta intestazione catastale** sulla scorta dell'allegata visura storica e della **provenienza** all'attuale ditta intestata avvenuta a seguito di Atto di compravendita del 27.07.1990 rep.75727 del dott. Pietro Buscio Notaio in Sacile.

CONFORMITA' CATASTALE

La scheda catastale prot.PN0171459 del 17.07.1990 (All.8) **identifica sostanzialmente** il bene oggetto d'esecuzione in quanto, in sopralluogo, si è accertata la demolizione della parete interna al piano terra a la posa in opera di una scala in ferro per l'accesso al primo piano. Trattandosi di difformità di scarsa rilevanza e tali da non modificare la rendita catastale si ritiene soddisfatta la **conformità catastale del bene e della relativa scheda.**

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio in Via Vallone snc a Sarone di Caneva; vecchia costruzione di pianta regolare, presumibilmente degli inizi del '900 (foto 1, 2, 3, 4). Accesso da corte comune; urbanisticamente inserito in Zona A2, nella specifica categoria: "edifici con parziali trasformazioni" per i quali il piano consente interventi di ristrutturazione edilizia con riqualificazione delle facciate ed eventuali ampliamenti motivati da esigenze di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi. Si rimanda comunque alla lettura delle dettagliate norme di piano (All.6).

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra internamente collegati da una scala in ferro ed entrambi **utilizzati dal proprietario quali magazzino** (foto 5, 6, 7, 8). Ha murature perimetrali in pietrame, il solaio di piano ed il tetto sono in legno (foto 9 e 10); il manto di copertura è in lastre di eternit poste al di sopra del tavolato.

E' privo di particolari finiture e di impianti tecnologici, fatta eccezione per il solo impianto di illuminazione; i serramenti sono metallici con vetri normali.

L'altezza del piano terra è di mt.2,25, quella del primo piano è di mt.2,50 alla capriata del tetto.

La superficie lorda di pianta, che si ripete anche al primo piano, è di mq.45,00 circa.

TITOLI ABILITATIVI REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale **non c'è traccia di Agibilità/Abitabilità** ne di altri titoli concessori in considerazione anche della vetustà dell'immobile.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Inesistente (in considerazione della vetustà dell'immobile).

CERTIFICATI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Inesistente (in considerazione della vetustà dell'immobile).

STIMA

Considerato che il fabbricato **non è divisibile**, si stima il suo valore a corpo in € **28.000,00** (Euro Ventottomila/00).



LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DELL' IMMOBILE

- ◆ Catasto Fabbricati – Comune di CANEVA

Fg.14 mapp.196 Via Vallone n.18 p.T-1-2 cat.A/5 cl.2^ vani 3,5 Rendita € 90,38

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2

Risulta verificata l'esatta intestazione catastale sulla scorta dell'allegata visura storica e della provenienza all'attuale ditta intestata avvenuta a seguito di compravendita autenticata del 30.04.1976 rep.44323, in data 22.06.1976 rep.44738 del dott. Simone Gerardi Notaio in Pordenone.

- ◆ Catasto Terreni – Comune di CANEVA

Fg.14 mapp.196 f.u. d'accert are 0.46

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED] l'intero.

E' errata l'intestazione catastale sia come "ditta" che come "qualità". Trattasi probabilmente di mancata voltura al catasto terreni e di "ente urbano" anziché di "fabbricato urbano da accertare"; queste discordanze sono sicuramente rimediabili mediante idonee pratiche catastali la cui spesa si stima in € 500,00 circa oltre agli oneri di legge.

Il mapp.200 al Fg.14 è la corte comune che, come detto, non compare sulle visure catastali per probabile omissione all'atto dell'introduzione all'impianto meccanografico.

CONFORMITA' CATASTALE

La scheda catastale prot.PN0171462 del 14.07.1943 (All.9) identifica il bene oggetto d'esecuzione esclusivamente nella sua sagoma perimetrale, in quanto in sopralluogo si è accertata la presenza di alcune partizioni interne realizzate per il ricavo al piano terra di ingresso, cucina e w.c., nonché una diversa distribuzione e dimensione della forometria in facciata.

Considerato che queste modifiche alterano la consistenza e quindi la rendita catastale dell'immobile, si ritiene **non soddisfatta** la conformità catastale del bene e della relativa scheda.

La spesa per il necessario aggiornamento si stima in € 1.500,00 circa oltre agli oneri di legge.

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio isolato a pianta regolare la cui costruzione risale agli anni '60, ubicato in Via Vallone n.18 a Sarone di Caneva, con accesso da corte comune mapp.200. Urbanisticamente inserito in Zona A2, nella specifica categoria: "edifici con parziali trasformazioni" per i quali il piano consente interventi di ristrutturazione edilizia con riqualificazione delle facciate ed eventuali ampliamenti motivati da esigenze di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi. Si rimanda comunque alla lettura delle dettagliate norme di piano (All.6).

Il fabbricato, tenuto in uso dai proprietari quale deposito, si sviluppa su due piani fuori terra con sovrastante sottotetto (foto 11 e 12) è, da quanto rilevabile, costituito da muratura, primo solaio in legno e secondo in laterizio prefabbricato; tetto in legno con modesta struttura e tavolato che denotano la vetustà (foto 23), il manto di copertura è in coppi. Al piano terra (altezza netta mt.2,55) l'ingresso (foto 13) e la cucina (foto 14 e 15) hanno pavimenti in marmettoni di scaglie di marmo, mentre il bagno (foto 16) ha pavimento e parzialmente le pareti in piastrelle ceramiche. Mediante la scala in cemento (foto 13) si accede al primo piano (altezza netta mt.2,60) che comprende le due camere da letto (foto 18 e 19). Attraverso la botola dotata di scala in legno (foto 20) si raggiunge la soffitta (foto 21 e 22) unico vano, privo di impianti e finiture la cui altezza in banchina è di mt.1,00 ed al colmo mt.1,60. I serramenti esterni sono in legno con vetri normali e tapparelle in plastica alle finestre; quelli interni sono in legno tamburato.

I vani sono riscaldati mediante radiatori lamellari collegati alla caldaialetta alimentata a gas metano ubicata nel bagno (foto 17).

La superficie lorda del piano terra è di mq.45,00 circa mentre quella del piano primo e del sottotetto è di mq.37,00 circa ciascuno.



TITOLI ABILITATIVI E REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale non c'è traccia di Agibilità/Abitabilità né di altri titoli concessori.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Inesistente.

CERTIFICATI DI CONFORMITA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Inesistenti.

STIMA

Considerato che il fabbricato non è divisibile, si stima il suo valore a corpo in € 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00) al netto delle anzidette spese per la regolarizzazione catastale.

LOTTO 3

CASA D'ABITAZIONE

IDENTIFICAZIONE, CONFORMITA' CATASTALE E PROVENIENZA DELL' IMMOBILE

- ◆ Catasto Fabbricati - Comune di CANEVA
Fg.14 mapp.199 Via Vallone n.24 p.T-1-2 cat.A/3 cl.3^ vani 6,5 Rendita € 369,27
Ditta: [REDACTED]

proprietà per 1/1 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

La provenienza, in capo all'esecutato [REDACTED] deriva da Successione in morte de [REDACTED] n.29 vol.950 Ufficio del Registro di Pordenone (All.10), ove nelle osservazioni l'erede dichiara che: "Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, proprietaria per circa 2/3 dell'intero/ciascuno per i propri diritti come da certificato catastale."

Effettivamente l' intestazione catastale è tale in quanto il fabbricato è stato ampliato sulla corte comune in comproprietà con terzi (mapp.200) che quindi risultano cointestati "ciascuno per i propri diritti" (vedi Denuncia di Variazione n.807/A del 13.03.1989 All.11). La parte di edificio costruita sull'altrui proprietà corrisponde ai ripostigli del piano terra ed al corridoio del primo e secondo piano.

Il mapp.200 al Fg.14 è la restante corte comune che, come già detto, non compare sulle visure catastali per probabile omissione all'atto dell'introduzione all'impianto meccanografico.

- ◆ Catasto Terreni - Comune di CANEVA
Fg.14 mapp.199 ente urbano are 0.82

La scheda catastale prot.PN0171467 del 13.03.1989 (All.12) identifica il bene oggetto d'esecuzione anche se in sopralluogo si è accertato che, esclusivamente al piano terra, la facciata principale non presenta le riseghe disegnate in scheda; sono state diversamente realizzate alcune partizioni interne relativamente al bagno ed alla cella termica, ed è diversa la distribuzione e dimensione della forometria limitatamente alla facciata est.

Pur considerando che queste lievi modifiche non dovrebbero alterare la consistenza né la rendita catastale dell'immobile, il maggior pregiudizio deriva dalla parziale costruzione su terreno altrui che sostanzialmente vincola il futuro trasferimento della proprietà. Per questi motivi lo scrivente ritiene non soddisfatta la conformità catastale del bene e della relativa scheda.



DESCRIZIONE

Trattasi di edificio posto di testa e contiguo ad altri in Via Vallone n.18 a Sarone di Caneva, con accesso da corte comune mapp.200; di pianta regolare, la cui originaria costruzione risale presumibilmente agli inizi del '900 (foto 24, 25 e 26), negli anni poi ristrutturato ed ampliato.

Urbanisticamente inserito in Zona A2, nella specifica categoria: "edifici con parziali trasformazioni" per i quali il piano consente interventi di ristrutturazione edilizia con riqualificazione delle facciate, ed eventuali ampliamenti motivati da esigenze di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi. Si rimanda comunque alla lettura delle dettagliate norme di piano (All.6).

Il fabbricato, **abitato dell'esecutato**, si sviluppa su tre piani fuori terra con sovrastante sottotetto non praticabile. Per quanto visibile la struttura portante originaria è in pietrame e muratura mista, mentre i successivi ampliamenti sono stati realizzati in muratura; i solai di piano in laterocemento e il tetto in legno con manto di copertura in tegole di cemento. Il piano terra (altezza media mt.2,20) si compone di ingresso adibito ad ufficio (foto 27), ripostiglio lato ovest (foto 28), ripostiglio lato nord (foto 29 e 30) dal quale si accede ad un w.c. (foto 31 e 32) ed alla cella termica ove è ubicata la caldaia dell'impianto di riscaldamento alimentata a gas metano (foto 33); dall'ingresso predetto si accede direttamente al bagno (foto 34) ed alla scala prefabbricata in cemento e rivestita che conduce al primo piano (foto 35). Al primo piano (altezza netta mt.2,55) è ubicata la cucina (foto 36) dotata di terrazza (foto 37) ed il soggiorno (foto 38). Direttamente dalla cucina attraverso la scala in cemento rivestito (foto 39 e 40) si accede al corridoio del secondo piano (altezza mt.2,50) che disimpegna il w.c. (foto 41) e le due camere da letto (foto 42 e 43).

Le finiture interne sono: pavimenti in battuto di cemento nei ripostigli, piastrelle e parquet di legno nei vani del primo e secondo piano. I serramenti esterni sono in legno con vetri normali, alcuni particolarmente datati altri sostituiti di recente ed altri ancora con doppio serramento in alluminio, alcuni con avvolgibili in plastica altri con oscuri in legno; quelli interni sono per la gran parte in legno tamburato. I vani sono riscaldati mediante radiatori lamellari in alcuni vani, ventilconvettore al piano terra, il tutto collegato alla suddetta caldaia.

La superficie lorda del piano terra è di mq.80,00 circa mentre quella del piano primo e secondo è di mq.60,00 circa ciascuno.

TITOLI ABILITATIVI E REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Con domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi Legge 28.2.1985 n.47 prot. n.650 del 30.04.1986 (All.13) a cui è seguita Concessione in Sanatoria n.396 del 26.01.1990 (All.14), venivano sanati i lavori di ristrutturazione eseguiti nel 1972, così come illustrati nell'elaborato grafico allegato alla suddetta pratica di condono a firma del [redacted] contraddistinti con: B/3.

Dal confronto eseguito in sopralluogo si riscontrano le seguenti difformità: al piano terra, la facciata principale non presenta le riseghe disegnate; sono state diversamente realizzate alcune partizioni interne relativamente al bagno ed alla cella termica, ed è diversa la distribuzione e dimensione della forometria limitatamente alla facciata est. Dette difformità sono comunque sanabili.

Il documento comunale (All.7) certifica l'inasussistenza di provvedimenti sanzionatori sull'immobile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale non c'è traccia di **Agibilità/Abitabilità.**

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Inesistente.

CERTIFICATI DI CONFORMITA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unica dichiarazione di conformità esibita è quella relativa alla sostituzione della caldaia del riscaldamento (All.15).

STIMA

Considerato che il fabbricato non è divisibile, si stima a corpo € 130.000,00 (Euro Centotrentamila/00).



DEPOSITI

IDENTIFICAZIONE, CONFORMITA' CATASTALE E PROVENIENZA DELL' IMMOBILE

♦ Catasto Fabbricati - Comune di CANEVA

Fg.14 mapp.1066 sub.1 Via Vallone p.I-T cat.C/2 cl.1^ mq.148 Rendita € 183,45

Fg.14 mapp.1066 sub.2 Via Vallone p.T cat.C/6 cl.1^ mq.23 Rendita € 34,45

Ditta:

proprietà per 1/1 ciascuno per i propri diritti

La provenienza, in capo all'esecutato sig. [redacted], deriva in parte da Successione in morte [redacted] denuncia n.29 vol.950 Ufficio del Registro di Pordenone (All.10), ove nelle osservazioni l'erede dichiara che: "Proprietaria per una piccola porzione di magazzino/ciascuno per i propri diritti come da certificato catastale".

Effettivamente l'intestazione catastale è tale in quanto il fabbricato è stato costruito, per la maggior parte, su terreno altrui ovvero sulla corte (mapp.200 che, come già detto, non compare sulle visure catastali per probabile omissione all'atto dell'introduzione all'impianto meccanografico) comune con terzi che quindi risultano cointestati "ciascuno per i propri diritti". Dal confronto del Frazionamento n.1867 del 20.01.1989 (All.16) con quello precedente, relativo all'ampliamento dell'abitazione (All.11), appare evidente come negli anni l'edificazione si sia estesa sulla corte mappale 200.

Con Denuncia di Nuova Costruzione (All.17), relativo Elaborato planimetrico (All.18) e schede catastali prot.PN0171471 del 01.01.1989 (All.19) per il sub.1 e prot.PN0171473 del 01.01.1989 (All.20) per il sub.2 (il sub.3 identifica il passaggio comune), si identifica esattamente il bene oggetto d'esecuzione anche se, inspiegabilmente, nella mappa catastale (All.3) la sagoma dell'immobile a Nord-Est differisce dalla realtà e dagli elaborati di accatastamento per una modesta risega che compare sul transito agli orti che divide le due costruzioni (foto 48). Pur considerando che queste lievi modifiche non dovrebbero alterare la consistenza né la rendita catastale dell'immobile, quindi la sostanziale conformità tra gli elaborati catastali e la realtà, il maggior pregiudizio deriva dalla costruzione realizzata su terreno altrui che sostanzialmente vincola il futuro trasferimento della proprietà. Per questi motivi lo scrivente ritiene **non soddisfatta** la conformità catastale del bene.

DESCRIZIONE

Trattasi per la gran parte di prefabbricati ad uso deposito utilizzati dall'esecutato per la propria attività, ad unico piano fuori terra ed una parte interrata, a formare due corpi tra di loro separati da passaggio comune (sub.3) per l'accesso pedonale agli orti (foto da 44 a 59) per la maggior parte realizzati sul mappale 200 corte comune dalla quale vi si accede, come da denuncia di nuova costruzione (All.17) e elaborato planimetrico (All.18).

Urbanisticamente inseriti in Zona A2, nella specifica categoria: "edifici in contrasto con il contesto storico-ambientale". Per queste costruzioni di scarso valore ambientale, se non addirittura in contrasto con lo stesso, gli interventi consentiti sono quelli che corrispondono alla sola categoria della ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione. Si rimanda comunque alla lettura delle dettagliate norme di piano (All.6).

Come si evince dalla documentazione fotografica, dalle schede catastali e dagli elaborati progettuali All.21,22 e 23, trattasi di fabbricati ad unico piano fuori terra realizzati per la gran parte in pannelli prefabbricati di cemento, posti in opera su platea di calcestruzzo, tetto con struttura metallica e copertura in eternit. Internamente sono rifiniti (foto 50, 51 e 52) in parte riscaldati ed adibiti a magazzino e laboratorio per l'attività dell'esecutato per quanto riguarda il mapp.1066sub1. Attraverso la scala in calcestruzzo si accede ad un vano completamente interrato, realizzato in



calcestruzzo, delle dimensioni nette di mt.4,80 per mt.3,80 e altezza mt.2,55 (foto 54).
Il fabbricato adiacente (foto 55, 56 e 57) ha struttura muraria in laterizio intonacato, copertura in pannello autoportante coibentato per la rimanente parte del Sub.1 ed in legno con manto in lamiera per il Sub.2.
Serramenti dei portoni in ferro ed impianti tecnologici limitatamente al sub.1 che è altresì dotato di servizio igienico (foto 58) e vano deposito con accesso dagli orti (foto59).
Le superfici lorde di pianta sono di mq.155 per il sub.1 e mq. 30 circa per il sub.2; le altezze rispettivamente mt.2,65 al controsoffitto e mt.3.20 media al solaio di copertura.

TITOLI ABILITATIVI E REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Quanto edificato e contraddistinto con il mappale 1066 è stato edificato nel 1969; ampliato con Licenza per esecuzione lavori edili n.128/76 del 14.12.1976 (All.21); consolidato ed ampliato con Concessione per l'esecuzione di opere n.22/83 del 28.04.1983 (All.22).
E' stata presentata domanda di Condonò Edilizio in data 30.04.1986 prot. n.650 (All.13) contraddistinta con: A/1 per la realizzazione dello scantinato del corpo ad est, A/2 per il corpo a sud, a cui è seguita Concessione in Sanatoria n.396 del 26.01.1990 (All.14). Segue Concessione Edilizia n.38/92 del 01.04.1992 per opere di straordinaria manutenzione e nuovo w.c. (All.23).
Dal confronto eseguito in sopralluogo si riscontrano unicamente alcune difformità relative alla forometria e l'abusiva realizzazione di una tettoia con precaria struttura in ferro (foto 49), difficilmente sanabile secondo la normativa di piano, quindi da demolire.
Il documento comunale (All.6) certifica l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori sull'immobile.
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale non c'è traccia di Agibilità/Abitabilità.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Inesistente.

CERTIFICATI DI CONFORMITA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Inesistenti.

STIMA

Da dichiarazione resa dall'esecutato (verbale 20.12.2012) la sua proprietà è limitata al mappale 1066 sub.1, mentre il mappale 1066 sub.2 è di proprietà [redacted] che lo detengono anche in uso. Non c'è possibilità per lo scrivente di documentare quanto asserisce l'esecutato se non confermare che solo in occasione del sopralluogo del 20.12.2012 è stato possibile accedere a quest'ultimo immobile precedentemente sempre chiuso.
Considerato che ciascun immobile non è divisibile, si stima il valore a corpo € 35.000,00 (Euro Trentacinquemila/00) per il mapp.1066 sub.1 ed € 5.000,00 (Euro Cinquemila/00) per il mapp.1066 sub.2.

TERRENI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA

- ♦ Catasto Terreni - Comune di CANEVA

Fg.14 mapp.210 semin arbor cl.3 are 00,43 R.D. € 0,30 R.A. € 0,19

Ditta: [redacted] proprietà per 1/2
[redacted] proprietà per 1/2

La provenienza all'attuale ditta intestata è avvenuta a seguito di Atto di compravendita del 30.04.1976 rep.44323, in data 22.06.1976 rep.44738 del dott. Simone Gerardi Notaio in Pordenone.



◆ Fg.14 mapp.211 semin arbor cl.3 are 01.10 R.D. € 0,77 R.A. € 0,48

Ditta: [redacted] proprietà per 1/1

La **provenienza**, in capo all'esecutato [redacted] deriva in parte da Successione in morte di [redacted] den.n.29 vol.950 Ufficio del Registro di Pordenone (All.10).

Risulta verificata l'esatta intestazione catastale sulla scorta dell'allegata visura storica e della provenienza.

Al riguardo della identificazione catastale del mapp.210 lo scrivente rileva un probabile errore di attribuzione dei numeri di mappa (vedi Mappa catastale All.3). I mappali in parola derivano dal frazionamento dell'originario mapp.210 che ha generato gli odierni mapp.210 di are 0,43 e mapp.957 di are 0,20. Si evince però che in Mappa, al lotto di superficie maggiore è stato erroneamente attribuito il n.957 anziché in n.210! La numerazione andrà quindi invertita con apposita istanza catastale la cui spesa si presume di € 200,00.

Confermano la suddetta tesi anche la situazione reale dei luoghi documentata dalle foto dalla 64 alla 69 e le visure catastali allegate.

DESCRIZIONE

Trattasi di due lotti di terreno, adiacenti tra di loro a formare un unico appezzamento, della superficie catastale di mq.153, coltivato ad orto (foto da 64 a 69) posti a Sud dei fabbricati ad uso depositi e con accesso dalla corte comune mapp.200 attraverso il passaggio pedonale individuato dal mapp.1066 sub.3 (foto 48). Sono tenuti in uso dall'esecutato, sono recintati.

Si trasmette il **Certificato di destinazione urbanistica** (All.24) datato 5.11.2012.

STIMA

Considerato che il compendio immobiliare non è convenientemente divisibile si stimano entrambi i mappali a corpo complessivamente € 5.000,00 (Euro Cinquemila/00) al netto delle spese di regolarizzazione catastale.

CERTIFICATO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO

Si trasmette (All.25) l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio datato [redacted] nel quale non figurano indicate particolari convenzioni matrimoniali.

CRITERI E RIEPLOGO VALUTAZIONE DEI BENI

Il richiesto valore medio nel libero mercato, già espresso "a corpo" per ciascun immobile precedentemente descritto, è stato attribuito dopo aver preventivamente preso visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e confrontato con i prezzi normalmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendite, mediante accurata indagine di mercato e confronto con operatori locali e pubblicazioni specializzate nell'intermediazione immobiliare, quindi qui di seguito riepilogato e successivamente forfettariamente ridotto del 25% 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 ed iscrizioni e della differenza tra libero mercato e vendite coattive ed, in via prudenziale, del 35% per i fabbricati del LOTTO 3 che inoltre presentano le già descritte difformità:

Fg.14 mapp.177	€ 28.000,00 - 25% =	€ 21.000,00
Fg.14 mapp.196	€ 50.000,00 - 25% =	€ 37.500,00
Fg.14 mapp.199	€ 130.000,00 - 35% =	€ 84.500,00
Fg.14 mapp.1066 sub.1	€ 35.000,00 - 35% circa =	€ 22.500,00
Fg.14 mapp.1066 sub.2	€ 5.000,00 - 35% circa =	€ 3.200,00
Fg.14 mapp.210 e 211	€ 5.000,00 - 25% circa =	€ 3.500,00
Totale	€ 253.000,00	€ 172.200,00

(Euro Centosettantaduemiladuecento/00)



FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1

Catasto Fabbricati – Comune di CANEVA
Fg.14 mapp.177 Via Vallone p.T-1 cat.C/2 cl.1^ mq.72 Rendita € 89,24
del valore di € 21.000,00 (Euro Ventunomila/00)

LOTTO 2

Catasto Fabbricati – Comune di CANEVA
Fg.14 mapp.196 Via Vallone n.18 p.T-1-2 cat.A/5 cl.2^ vani 3,5 Rendita € 90,38
del valore di € 37.500,00 (Euro Trentasettemilacinquecento/00)

LOTTO 3

Catasto Fabbricati – Comune di CANEVA
Fg.14 mapp.199 Via Vallone n.24 p.T-1-2 cat.A/3 cl.3^ vani 6,5 Rendita € 369,27
Fg.14 mapp.1066 sub.1 Via Vallone p.I-T cat.C/2 cl.1^ mq.148 Rendita € 183,45
Fg.14 mapp.1066 sub.2 Via Vallone p.T cat.C/6 cl.1^ mq.23 Rendita € 34,45
Catasto Terreni – Comune di CANEVA
Fg.14 mapp.210 semin arbor cl.3^ are 00.43 R.D. € 0,30 R.A. € 0,19
Fg.14 mapp.211 semin arbor cl.3^ are 01.10 R.D. € 0,77 R.A. € 0,48
del valore di € 113.700,00 (Euro Centotredicimilasettecento/00)

Lo scrivente rimette originale e copia del presente elaborato di stima completo di n.25 allegati e n.69 fotografie, in forma cartacea e su supporto CD-ROM, e restituisce il fascicolo di causa.
Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessaria, tanto lo scrivente comunica in evasione al gradito incarico ricevuto.
Spilimbergo, 7 Gennaio 2013



IL C.T.U.

LAZZARONI Per. Ind. Bruno