

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n° 258/11 R.G. Es.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nell'esecuzione immobiliare:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

DELLE PREALPI SOCIETÀ COOPERATIVA

*contro*

DEBITORE ESECUTATO

**G. E.: Dott. F. PETRUCCO TOFFOLO**

C.T.U. Ing. Antonino Nicita  
Via Del Maglio 4/C  
33170 Pordenone (PN)  
tel. 0434 1780940

Causa Civile 258/2011 R.G. Es.

---

INDICE:

- Pag. 4 - Premessa
- Pag. 4 - Il giuramento ed il termine
- Pag. 4 - Le operazioni peritali
- Pag. 7 - Verifica della completezza della documentazione
- Pag. 7 - Formalità (trascrizioni ed iscrizioni)
- Pag. 8 - Descrizione dell'immobile, confini del bene pignorato e dati catastali
- Pag. 13 - Verifica della correttezza dei dati del procedimento
- Pag. 14 - Planimetria catastale
- Pag. 15 - Destinazione urbanistica
- Pag. 15 - Conformità in materia urbanistica – edilizia
- Pag. 17 - Vendita dell'immobile
- Pag. 17 - Valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato
- Pag. 18 - Informazione sull'immobile relativamente ai locatari ed agli affittuari
- Pag. 19 - Vincoli artistici, storici, alberghieri
- Pag. 19 - Vincoli o oneri di natura condominiale
- Pag. 20 - Diritti demaniali o usi civili
- Pag. 20 - Valutazione dell'immobile
- Pag. 24 - Certificato di stato libero o estratto per riassunto del matrimonio
- Pag. 25 - Certificato energetico
- Pag. 25 - Certificati di conformità
- Pag. 26 - Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori

- Pag. 27 - Conclusioni

- Pag. 29 - Elenco allegati

## 1 - PREMESSA

Con provvedimento del 09 Marzo 2013 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 258/2011 del R.G. Es..

## 2 - IL GIURAMENTO

Il giuramento è avvenuto il giorno 10 aprile 2013.

## 3 - LE OPERAZIONI PERITALI

- ◆ Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..
- ◆ In data 02 maggio 2013 dalle ore 8.30 alle ore 9.00 si è recato presso l'Ufficio Anagrafe, dove ha richiesto e ha ritirato un Certificato di Stato Libero.
- ◆ In data 14 maggio 2013 dalle ore 9.40 alle ore 10.15 si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone (servizio di pubblicità immobiliare), dove ha visionato l'atto di provenienza ultraventennale (in quanto non risultante dalla documentazione in atti); inoltre, ha eseguito accertamenti per risalire all'epoca di costruzione degli immobili e agli estremi della concessione edilizia.
- ◆ Il giorno 14 maggio 2013 dalle ore 10.20 alle ore 10.30 il C.T.U. ha richiesto ed ha estratto, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pordenone, le planimetrie catastali relative agli immobili siti in Pordenone, via Brugnera e il foglio di mappa (*si confronti allegato 1 Documentazione catastale a) Planimetria Catastale, b) foglio di mappa, c) tre certificati catastali*).

- ◆ Il giorno 14 maggio 2013 dalle ore 10.40 alle ore 11.00 il C.T.U. ha accertato, presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale di Pordenone, che non esistono contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di causa.
- ◆ Il giorno 14 maggio 2013 dalle ore 11.10 alle 11.25 il C.T.U. ha richiesto al Sindaco del Comune di Pordenone, relativamente ai bene oggetto del presente procedimento, di visionare la documentazione amministrativa, l'attestato di certificazione energetica e i certificati di conformità di tutti gli impianti, il rilascio del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori e il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (*si confronti* allegato n. 2 Richieste accesso atti ed estrazione copia).
- ◆ In data 04 giugno 2013 dalle ore 9.30 alle ore 11.00 si è recato presso l'archivio notarile, dove ha ritirato la copia dell'atto di provenienza ultraventennale. (*si confronti* allegato n°. 3 *Atto di provenienza ultraventennale*).
- ◆ In data 04 giugno 2013, dalle ore 11.10 alle ore 12.10, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pordenone, dove ha estratto copia di: tre concessioni per l'Esecuzione Lavori Edili, dell'Autorizzazione di Abitabilità e del Certificato di Destinazione Urbanistica (*si confronti* allegato n. 4 *Documentazione urbanistico - edilizia*).
- ◆ In data 13 giugno 2013, dalle ore 11.20 alle ore 11.50, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pordenone, dove ha acquisito attestazione ai sensi degli art. 40 e 41 della legge 47/85 (*si*

*confronti allegato n. 4 Documentazione urbanistico - edilizia).*

- **1° SOPRALLUOGO**

In data 8 luglio 2013, (*si confronti allegato n. 5 Corrispondenza*) alle ore 9,00, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Pordenone via Brugnera 35, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza dell'esecutato e quindi non fu possibile accedere agli immobili. Si chiuse il verbale alle ore 9.15 rinviando le operazioni alle ore 10,30 del giorno 11 luglio 2013. Si lasciò avviso di mancato accesso nella cassetta postale (*si confronti allegato n. 6 Verbale di sopralluogo*).

- **2° SOPRALLUOGO**

In data 11 luglio 2013, alle ore 10,30, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Pordenone via Brugnera 35, per continuare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza dell'esecutato e quindi non fu possibile accedere agli immobili (*si confronti allegato n. 6*). Si chiusero le operazioni alle ore 10.45.

- ◆ Dal 12 luglio al 24 luglio 2013 lo scrivente per richiedere e coordinare l'accesso forzoso agli immobili si è recato presso la Questura di Pordenone, il servizio veterinario dell'ASS. 6 Pordenone, inoltre ha contattato vari fabbri, l'Ufficio dei servizi alla Persona del Comune di Pordenone e i Cinovigili (*si confronti allegato n. 6*).

- **3° SOPRALLUOGO**

In data 25 luglio 2013 alle ore 9,00, previo avviso alle parti (*si confronti allegato n. 5*) e richiesta di assistenza per accesso forzoso all'immobile al Questore di Pordenone, il sottoscritto si è recato

presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Pordenone via Brugnera 35, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza dell'esecutato e delle parti attrici, mentre, ebbe la presenza dei Cinovigili del servizio veterinario dell'ASS. 6 Pordenone, sig.ri [redacted] e [redacted] del fabbro sig. [redacted] del prestatore d'opera per attività strumentale sig. [redacted] del personale della Polizia di Stato, Questura di Pordenone, volante uno.

Si è quindi proceduto all'accesso forzoso negli immobili: in particolare, tolto il chiavistello, siamo entrati attraverso il cancelletto di ingresso, poi, il fabbro ha proceduto con l'apertura sia della serratura della porta d'ingresso all'abitazione sia della serratura di una porta d'ingresso al garage.

I cinovigili, dopo aver verificato che i cani presenti nell'immobile i giorni precedenti erano stati rimossi, hanno lasciato i luoghi alle ore 9.30.

Il fabbro, dopo aver sostituito le due serrature, ha lasciato i luoghi alle ore 9.55.

Il C.T.U. ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, l'effettiva consistenza planimetrica, la destinazione d'uso, le sue principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura (*si confronti* allegato n. 7 *Fotografie*). Infine, per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile, è stato eseguito un rilievo planimetrico.

Si sono chiuse definitivamente le operazioni alle ore 10.30 (*si confronti* allegato n. 6;) non essendo presente l'esecutato, lo scrivente

dopo aver chiuso le porte d'ingresso all'appartamento e al garage ha trattenuto le chiavi.

#### 4. Verifica della completezza della documentazione

*"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;"*.

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione.

#### 5. Formalità (trascrizioni ed iscrizioni)

*"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);"*.

Esistono nel ventennio, anteriormente alla trascrizione del



pignoramento (appresso citato), notificato il 13 agosto 2011 e trascritto il giorno 30 settembre 2011 ai nn.ri 14248/9846, le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- I. ISCRIZIONE ipoteca in rinnovazione n. 15974/3102 del 23/11/2000, di lire 750.000.000, Notaio Pisenti Gustavo a favore della Cassa di Risparmi di Gorizia s.p.a, a fronte di un capitale di lire 375.000.000 contro "i genitori del debitore esecutato", sopra immobile in Pordenone via Brugnera 35 per 1/1, censito al N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586 sub. 1,2;
- II. ISCRIZIONE ipoteca in rinnovazione n. 15975/3103 del 23/11/2000, di lire 112.500.000, Notaio Pisenti Gustavo a favore della Cassa di Risparmi di Gorizia s.p.a, a fronte di un capitale di lire 56.250.000 contro "i genitori del debitore esecutato", sopra immobile in Pordenone via Brugnera 35 per 1/1, censito al N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586 sub. 1,2;
- III. ISCRIZIONE ipoteca volontaria n. 10283/2140 del 22/06/2004, di € 31.033.07, Notaio Pisenti Gustavo a favore della Istituto Nazionale della previdenza Sociale, a fronte di un capitale di € 27.500,00 contro "la madre del debitore esecutato", sopra immobile in Pordenone via Brugnera 35, censito al N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586 sub. 1,2;
- IV. ISCRIZIONE n. 2332/372 del 14/02/2011 nascente da Decreto Ingiuntivo Trib. di Treviso sezione distaccata di Conegliano del

03/02/2011 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA con sede Tarso (TV) e contro Debitore esecutato; sorte capitale euro 56.763,79 ipoteca euro 60.000,00 per la quota di 1/3 e sopra gli immobili:

- a. -abitazione di tipo economico (A3) in Pordenone in catasto F. 40 part. 586 sub. 1;
- b. - autorimessa (C6) in Pordenone in catasto F. 40 part. 586 sub. 2;
- c. terreno in Pordenone in catasto F. 40 part. 651.

V. ISCRIZIONE n. 13495/2385 del 12/09/2011 nascente da Decreto Ingiuntivo Trib. di Pordenone del 21/07/2011 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOC. COOP. con sede Azzano Decimo (Pn) e contro Debitore esecutato; sorte capitale euro 13.659,44 ipoteca euro 20.000,00 per la quota di 1/3 e sopra gli immobili:

- a. -abitazione di tipo economico (A3) in Pordenone in catasto F. 40 part. 586 sub. 1;
- b. - autorimessa (C6) in Pordenone in catasto F. 40 part. 586 sub. 2;
- c. terreno in Pordenone in catasto F. 40 part. 651.

VI. Pignoramento immobiliare trascritto il 30/09/2012 al n.14248 del registro generale e n. 9846 del registro particolare, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOCIETA' COOPERATIVA sede di Tarso (Tv) per la quota di

1/3 a carico dell'esecutato e sopra gli immobili:

- a. -abitazione di tipo economico (A3) in Pordenone in catasto F. 40 part. 586 sub. 1;
- b. - autorimessa (C6) in Pordenone in catasto F. 40 part. 586 sub. 2;
- c. terreno in Pordenone in catasto F. 40 part. 651.

Il C.T.U. ha richiesto ed ha estratto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Pordenone, la copia della planimetrie catastali e il foglio di mappa relativi agli immobili oggetto della presente relazione (*si confronti* allegato 1).

Il C.T.U. ha, infine, estratto copia, presso l'archivio Notarile, dell'atto di provenienza ultraventennale. (*si confronti* allegato n°. 3).

**5. Descrizione dell'immobile, confini del bene pignorato e dati catastali**

*“1) descriva, previo necessario accesso all'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.);”.*

Si descrivono di seguito gli elementi utili per le operazioni di vendita degli immobili, individuati nel pignoramento.

1) porzione di casa a schiera in catasto F. 40 part. 586 sub. 1;

Ubicazione: Pordenone, via Brugnera 35;

Caratteristiche:

- trattasi di porzione di casa a schiera in posizione di testa con giardino di pertinenza di circa mq 200 situata nella periferia sud del Comune di Pordenone e ubicata nel comprensorio Vallenoncello (cfr. allegato 7 foto dalla n. 1 alla 7).
  - **l'immobile** con destinazione d'uso per civile abitazione si sviluppa su due livelli piano terra e primo. Esso è composto da quattro vani più accessori (cucina, due bagni, due disimpegni, due ripostigli) e giardino di circa 200 mq che contorna l'appartamento su tre lati. La **superficie lorda commerciale** complessiva dell'immobile (considerando la superficie omogeneizzata della pertinenza ad uso esclusivo) è di circa **mq. 123** (superficie appartamento 103 mq + 0.1 x superficie terreno 200 mq). L'immobile è suddiviso nei seguenti ambienti:
    - a) **piano terra:** cucina (cfr. allegato 7 foto n. 8, 9), soggiorno (cfr. allegato 7 foto n. 10, 11, 12, 13), disimpegno (cfr. allegato 7 foto n. 14), ripostiglio (cfr. allegato 7 foto n. 15, 16), bagno (cfr. allegato 7 foto n. 17, 18),
    - b) **piano primo:** scala (cfr. allegato 7 foto n. 19), bagno (cfr. allegato 7 foto n. 20, 21), disimpegno (cfr. allegato 8 foto n. 22, 23) e ripostiglio (cfr. allegato 8 foto n. 24) letto 1 (cfr. allegato 7 foto n. 25, 26), letto 2 (cfr. allegato 7 foto n. 27, 28), letto 3 (cfr. allegato 7 foto n. 29, 30).
- L'altezza utile degli ambienti è di circa m 2,70.
- **Struttura:** l'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico -

costruttive: è stato costruito negli anni 1980, ha struttura portante in cemento armato, tramezzature in laterizio, esposizione a est, ad ovest e a sud. I prospetti dell'intero immobile sono in discrete condizioni. La copertura dell'immobile è piana.

- **Finiture interne ed impianti:** la porzione di casa a schiera presenta le pareti interne tinteggiate con idropitture; la pavimentazione dell'abitazione al piano terra è stata realizzata con listoni in laminato mentre al piano primo con mattonelle in monocottura ceramica (per quanto riguarda il bagno), in moquette gli altri ambienti e la scala; i bagni hanno tre pareti rivestite con piastrelle di monocottura ceramica fino ad una altezza di circa 2,65 metri; gli infissi interni, in mediocri condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, in alluminio con vetro camera non a taglio termico, presentano degli scuri esterni e sono in sufficienti condizioni. L'impianto elettrico è sotto traccia, è dotato di salvavita e risale all'epoca di costruzione dell'edificio; l'impianto idrico è sotto traccia; le rubinetterie e i sanitari sono in scadenti condizioni. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è privo di certificazione ed è costituito da una caldaia a basamento di marca Lamborghini modello pac 45 funzionante a gas. I corpi radianti sono costituiti da radiatori in acciaio. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile è da definirsi nel complesso mediocre.

Il C.T.U. ha accertato la presenza di:

- un'estesa macchia sul soffitto del locale bagno al primo

piano, dovuta alla cattiva aerazione dello stesso locale;

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

- Pertinenze

Costituisce pertinenza dell'appartamento **il giardino** avente superficie netta di circa 200 mq. Il fondo incolto è recintato e si sviluppa orograficamente con andamento pianeggiante.

- Confini dell'immobile

- L'appartamento confina:

- a nord con altro appartamento inserito nel N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 585 di proprietà dei sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX o loro aventi causa;

- a sud ad est con area pubblica (Parco della Pace) inserita nel N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 612;

- ad ovest con via Brugnera.

- Dati catastali:

L'unità immobiliare è inserita nel N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, rendita euro 503,55.

## 2) Il garage

Ubicazione: Pordenone, via Brugnera s.n.. Il garage è sito in posizione antistante all'abitazione ed in posizione arretrata di circa 4 m dalla banchina di via Brugnera.

Caratteristiche: ha una superficie netta di circa mq 24, un'altezza di 2.14 m, ha struttura in cemento armato termo copertura piana, ha accesso

da via Brugnera s.n. tramite un cancello in acciaio. Il garage è chiuso da una basculante, che al momento del sopralluogo risultava bloccata, e da una porta posta sul lato nord dello stesso. Lo stato generale di conservazione e manutenzione del garage è da definirsi discreto.

- Confini del garage

- il garage confina:

- a nord, a sud e ad est con il su descritto immobile e terreno di pertinenza;

- a ovest con particella inserita nel N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 651 di proprietà della stessa ditta.

- Dati catastali:

L'unità immobiliare è inserita nel N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 24 mq, rendita euro 99,16.

### 3) il terreno

Ubicazione: Pordenone, via Brugnera s.n.;

Caratteristiche:

Trattasi di un piccola porzione di terreno confinante col confine sud della particella 586 su descritta. Il terreno è compreso tra il terreno di pertinenza dell'abitazione su descritta, un passaggio pedonale che porta al Parco della Pace e via Brugnera.

Il fondo incolto è recintato e si sviluppa orograficamente con andamento pianeggiante, ha conformazione rettangolare con la base perpendicolare a via Brugnera avente le dimensioni di circa 10 m ed

un'altezza di circa 4 m; la superficie del fondo è di circa 40 mq;

• Confini del terreno

▪ il terreno confina:

▪ a nord e ad est con il su descritto garage e il su descritto terreno di pertinenza della casa a schiera;

▪ ad ovest con via Brugnera.

▪ a Sud con area pubblica (Parco della Pace) inserita nel N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 612.

• Dati catastali:

L'unità immobiliare è inserita nel N.C.T. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 651, classe 3, consistenza catastale 40 mq, rendita domenicale euro 0.2, reddito agrario euro 0,11.

**6. Verifica della correttezza dei dati del procedimento**

*“2) 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;”.*

Conformità

Il C.T.U. ha accertato per quel che riguarda i dati catastali la



conformità tra la descrizione attuale dei beni e rilevate in sede di sopralluogo con quella contenuta nel pignoramento. Manca invece nel pignoramento l'indicazione del numero civico dell'abitazione e l'indicazione dei confini del terreno. Il C.T.U., nonostante tali mancanze, ha individuato in base ai dati catastali gli immobili.

#### 7. Planimetrie catastali

*“3) 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;”.*

1. Il C.T.U., analizzando il fascicolo di parte con la relativa documentazione ed accedendo presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pordenone, ha accertato che la porzione di casa a schiera risulta accatastata ed ha estratto copia della planimetria (si confronti allegato 1). Per verificare le dimensioni planimetriche dell'immobile è stato eseguito un rilievo planimetrico. Il C.T.U. ha quindi accertato la non conformità della planimetria catastale dell'immobile rispetto alla situazione dei luoghi a causa della realizzazione di una locale tecnico, il quale, come verrà descritto nei successivi punti, essendo un'opera abusiva, andrà rimossa o sanata.
2. Il C.T.U., analizzando il fascicolo di parte con la relativa documentazione ed accedendo presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pordenone, ha accertato che il garage risulta

accatastato ed ha estratto copia della planimetria (*si confronti* allegato 1). Per verificare le dimensioni planimetriche del garage è stato eseguito un rilievo planimetrico. Il C.T.U. ha quindi accertato la conformità della planimetria catastale dell'immobile rispetto alla situazione dei luoghi.

#### **8. Destinazione urbanistica**

*"4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;"*.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per le particelle oggetto della presente relazione è zona B 2 (zona residenziale di completamento semintensiva). Si produce in allegato il certificato di destinazione urbanistica (*si confronti* allegato 4 *Certificato di destinazione urbanistica*).

#### **9. Conformità in materia urbanistica – edilizia**

*"5) 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".*

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune

di Pordenone, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dalla visione del bene, il C.T.U. ha accertato che:

- 1) la costruzione dell'appartamento è avvenuta successivamente al primo settembre 1967;
- 2) l'immobile è regolarmente denunciato all'Ufficio del Territorio di Pordenone (*cf.* allegato 1);
- 3) l'immobile è dotato di concessione per l'esecuzione di opere n. 3267/77/IV del 28 aprile 1978 per la costruzione di un complesso residenziale nell'ambito del PEEP comprensorio di Vallenoncello (*cf.* allegato 4);
- 4) l'immobile è dotato di concessione per l'esecuzione di opere n. 25478/79 del 22 settembre 1980 per la costruzione di un complesso residenziale nell'ambito del PEEP comprensorio di Vallenoncello in variante al progetto n. 3267/77/IV del 28 aprile 1978 (*cf.* allegato 4);
- 5) l'immobile è dotato di concessione per l'esecuzione di opere n. 25287/80/IV del 2 dicembre 1980 per la costruzione di un complesso residenziale nell'ambito del PEEP comprensorio di Vallenoncello in variante al progetto n. 3267/77/IV del 28 aprile 1978 e successiva variante (*cf.* allegato 4);
- 6) l'immobile è dotato di autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 16372/VIII del 7/10/1982 (*cf.* allegato 4);
- 7) per l'immobile è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 28007/80 del 5 febbraio 1981. (*cf.* allegato 4);

8) la planimetria di progetto e quella catastale non sono conformi alla situazione dei luoghi. Il C.T.U. ha accertato la realizzazione di una opera abusiva. In particolare, è stato realizzato un vano tecnico (locale caldaia).

Lo scrivente C.T.U. alla luce di quanto esposto ritiene che:

- l'immobile non è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia.

Il C.T.U. ha accertato che l'abuso è suscettibile di sanatoria. Il C.T.U. ritiene che, per rendere l'immobile conforme alle vigenti norme in materia urbanistica - edilizia, è necessaria o la rimozione e lo smaltimento della struttura realizzata e il ripristino dei luoghi (spesa presunta 1.500 euro) o la sanatoria dell'abuso costo complessivo dell'onorario di spese tecniche di circa euro 2.000.

Il C.T.U, al fine del presente procedimento, ha inoltre accertato che:

- non esistono procedure amministrative e sanzionatorie che riguardano il su detto immobile (*cf.* allegato 4).

#### **10. Vendita dell'immobile**

***"6) Dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione;"***

Il bene sopra descritto sarà venduto in un singolo lotto.

Il lotto è composto da:

1. un porzione di casa a schiera per civile abitazione sito in Pordenone, Via Brugnera n. 35, avente superficie netta commerciale di 105 mq (costituita da 4 vani, 2 bagni, una cucina e avente pertinenza un terreno circostante di circa 200 mq).

Identificativi catastali N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, rendita euro 503,55.

2. un garage sito in Pordenone, via Brugnera s.n., avente superficie netta commerciale di 24 mq. Identificativi catastali N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 24mq, rendita euro 99,16.

3. un terreno sito in Pordenone, Via Brugnera s.n., avente superficie di 40 mq. Identificativo catastale N.C.T. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 651, classe 3, consistenza catastale 40 mq, rendita domenicale euro 0,2, reddito agrario euro 0,11.

**11. Valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato**

*"7) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: 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 congruagli 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); 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);”.*

#### Proprietà

Gli immobili sono pignorati solo pro quota in quanto il “debitore esecutato” è proprietario della quota di 1/3.

Dalla visione dei luoghi e dalla loro conformazione emerge l'indivisibilità dei singoli beni e la necessità di formare un unico lotto per la vendita dell'immobile, in quanto il garage è una pertinenza necessaria all'appartamento mentre il terreno ha delle caratteristiche di consistenza e tipologiche che rendono improponibile una vendita separata dagli altri beni oggetto del presente procedimento.

La quota relativa all'esecutato, pari a 1/3, ammonta a euro 44.333,33 (euro quarataquattromilatrecentotrentatrè /33).

#### **11. Informazioni sull'immobile relativamente ad occupanti, ai locatari ed agli affittuari**

*“8) 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);".*

Il C.T.U. ha accertato durante il sopralluogo che gli immobili non sono occupati dal "debitore esecutato", e ha verificato, presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, che non risultano registrati degli atti privati (contratti di locazione) per gli immobili in oggetto.

#### **12. Vincoli artistici, storici, alberghieri**

*"10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità".*

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **13. Vincoli o oneri di natura condominiale**

*"11) 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), ed in particolare indichi se esistano spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno*

*precedente per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. C.c., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo almeno presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);”*

Da informazioni assunte presso gli occupanti della casa a schiera limitrofa a quella oggetto del sopralluogo risulta che non esistono vincoli o oneri condominiali. Inoltre gli accertamenti presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'ufficio provinciale del territorio di Pordenone risulta che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

#### **14. Diritti demaniali o usi civici**

*“12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;”*

Non esistono diritti demaniali sul bene né usi civici.

#### **15. Valutazione dell'immobile**

*“13) determini il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 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 e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;”.*

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile “valore di mercato”, i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

Il lotto è formato da :

- A) Appartamento sito in Pordenone, via Brugnera n. 35; inserito nel N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, rendita euro 503,55.

B) Garage sito in Pordenone, via Brugnera n. s.n.; inserito nel N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 24m<sup>2</sup>, rendita euro 99.16.

C) Terreno sito in Pordenone, via Brugnera n. s.n.; inserito nel N.C.T. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 651, classe 3, consistenza catastale 40 mq, rendita domenicale euro 0.2, reddito agrario euro 0,11.

Considerando il lotto, sopra descritto, e tenuto conto delle analisi di mercato condotte dallo scrivente, si è determinato (per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello dell'immobile oggetto della presente stima) un canone mensile di locazione di € 750,00 ed un reddito patronale lordo di € 750,00 × 12 = € 9.000,00; detraendo le spese di parte padronale per quote di manutenzione, assicurazione, sfitti, inesigibilità, imposte, amministrazione, reintegrazione, la cui incidenza ammonta al 30%, si ottiene un **Bf** (beneficio fondiario lordo) di €. 6.300,00; adottando un **r** (saggio di capitalizzazione) del 3.5 %, si ottiene un valore **V<sub>IA</sub>**

$$V_{IA} = \frac{B_f}{r} = \text{€} 6.300,00 / 0,035 = \text{€} 180.000,00.$$

#### Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto

di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Quindi, ricavato:

- A) il valore medio al metro quadrato:
- 1.250,00 €/m<sup>2</sup> per la superficie commerciale della casa a schiera;
  - 800,00 €/m<sup>2</sup> per la superficie commerciale del garage;
- B) la superficie commerciale omogenizzata della casa a schiera (comprensiva sia del terreno afferente la particella 585 che del terreno della particella 651) pari a 127 m<sup>2</sup>. Infatti considerando che l'appartamento ha una superficie commerciale pari a circa 103 m<sup>2</sup> è stata stimata l'incidenza della superficie del giardino in 24m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> +40 m<sup>2</sup> x 10% = 24 m<sup>2</sup>), ottenendo complessivamente la superficie commerciale omogenizzata della casa a schiera pari a 127m<sup>2</sup>.
- C) la superficie commerciale del garage pari a 24 mq.

Si ottiene "il più probabile valore di mercato" del lotto che è pari a  $V_{IIA} = 127 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 + 24 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ €/m}^2 = \text{€} . 177.950,00$ .

### Conclusioni

considerando la media tra i valori ottenuti con i due metodi, si ottiene:

$$\text{appartamento } \bar{V}_A = \frac{V_{IA} + V_{IIA}}{2} = \text{€} . 178.975,00$$

A tale valore vanno tolte le spese per la rimozione e lo smaltimento della struttura abusiva realizzata sul balcone ed il ripristino dei luoghi, quantificabili in euro 1500,00 (millecinquecento/00).

Segue che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a  $V_A$  €. 177.475,00.

Inoltre, applicando al valore medio nel libero mercato sopra determinato una riduzione in via forfettaria del 25%, in relazione alla modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), si ha :

$$V = \text{€. } 177.475,00 - \text{€. } 177.475,00 \times 0.25 = \text{€. } 133.106,25.$$

Segue che *il più probabile valore della vendita coattiva dell'immobile (V) (arrotondato) è pari a €. 133.000,00 (euro centotrentatremila /00).*

La quota relativa all'esecutato, pari a 1/3, ammonta a euro 44.333,33 (euro quarantaquattromilatrecentotrentatré/33).

#### **16. Certificato di stato libero o estratto per riassunto del matrimonio**

*"14) 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;"*.

L'Ufficiale d'Anagrafe ha certificato che l'esecutato è di stato libero (cfr. allegato 8 documento rilasciati dal funzionario dei Servizi demografici).

#### **17. Certificato energetico**

*"15) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica*

(ACE);”.

Non è presente l'attestato di certificazione energetica (ACE).

#### **18. Certificato di conformità**

*“16) acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;”.*

Non esistono presso il Comune certificati di conformità relativi agli impianti della casa a schiera.

L'impianto elettrico è sotto traccia, risale all'epoca di costruzione dell'edificio, è dotato di salvavita e quadro elettrico; l'impianto idrico sanitario è sotto traccia ed è dotato di sanitari e di rubinetteria in scadente stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è di tipo autonomo L'impianto è costituito da: una caldaia a basamento funzionante a gas di città; una rete di distribuzione in tubazioni non coibentate e da corpi radianti costituiti da radiatori in acciaio. Date le modalità dell'accesso all'appartamento (accesso forzoso) non sono state fornite allo scrivete nessuna certificazioni di conformità degli impianti.

#### **19. Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori**

*“17) per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori”.*

Il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pordenone ed ha acquisito, per il fabbricato in oggetto, attestazione che non risultano essere adottati provvedimenti sanzionatori (cfr. allegato 4).

## 20. Conclusioni

		QUESITO	DESCRIZIONE
IDENTIFICAZIONE LOTTO	Tipologia immobile		Unità abitativa unifamiliare a schiera di testa con garage e terreno circostante di circa 240 m <sup>2</sup>
	Comune		Pordenone
	Frazione		Vallenoncello
	Ubicazione		Via Brugnera
	Accesso		L'abitazione: Via Brugnera n. 35; Il Garage: Via Brugnera n. s.n.
	Dati catastali		Porzione di CASA A SCHIERA e TERRENO DI PERTINENZA: N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, rendita euro 503,55. GARAGE: N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 24mq, rendita euro 99,16. TERRENO: N.C.T. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 651, classe 3, consistenza catastale 40 m <sup>2</sup> , rendita domenicale euro 0,2, reddito agrario euro 0,11.
	Garage		Si (superficie 24 mq)
	Concessione edilizia		L'immobile è dotato di concessione per l'esecuzione di opere n. 3267/77/IV del 28 aprile 1978 per la costruzione di un complesso residenziale nell'ambito del PEEP comprensorio di Vallenoncello, nonché, di concessione in variante n. 25478/79 del 22 settembre 1980 e di concessione in variante n. 25287/80/IV del 2 dicembre 1980.
	Abitabilità		Autorizzazione di abitabilità n. 28007/80 del 5 febbraio 1981.
	DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso immobiliare	
Destinazione zona			Residenziale e commerciale con sufficienti attrezzature pubbliche
Periodo costruzione			1978-1980
Struttura portante			Cemento armato
N. vani			4
N. servizi igienici			2
N. cucine			1 (sup. utile netta abitabile di circa 14 mq)

		QUESITO	DESCRIZIONE
		Superficie commerciale Abitazione foglio 40, particella 586, sub. 1	127 mq
		Superficie commerciale garage foglio 40, particella 586, sub. 2	24 mq
		Impianto distribuzione acqua calda/fredda	Con tubazioni sotto traccia, in scadente stato di manutenzione
		Impianto elettrico	Sotto traccia
		Impianto riscaldamento e produzione acqua sanitaria	Impianto di tipo autonomo alimentato a gas di città (privo di certificazione di conformità)
		Pavimenti	Piano terra : materiale laminato in mediocre stato di manutenzione; Bagni: materiale monocottura di ceramica in sufficiente stato di manutenzione; Piano primo: moquettes in sufficiente stato di manutenzione.
		Finitura pareti	Tinteggiatura in mediocre stato di manutenzione
		Infissi interni	Porte in legno tamburato in mediocre stato di manutenzione.
		Infissi esterni	Infissi in alluminio con scuretti in sufficiente stato di manutenzione.
		Stato dell'appartamento	Mediocre (fatta eccezione lo stato igienico dell'immobile)
		Stato del Facciata	Sufficiente
		Ascensore	No
		Esposizione media appartamento	Buona
		Vincoli artistici, storici, ecc.	No
		Certificazione energetica	No
		Certificazione di conformità degli impianti	No
POSSESSO		L'immobile era occupato dal debitore	No
		L'immobile era occupato da terzi	No
		Atti privati registrati presso l'agenzia dell'entrate	No
		<b>VALUTAZIONE (euro)</b>	<b>133.000,00 (centotrentatremila/00)</b>

Tabella 1 - Conclusioni.

Il lotto è composto da una porzione di casa a schiera di testa con terreno di pertinenza di circa 200 m<sup>2</sup>, un garage di 24 m<sup>2</sup> ed un terreno circostante di 40 m<sup>2</sup>; il lotto è sito in Pordenone, via Brugnera n. 35. La porzione di casa a schiera è su due livelli ed è costituito da 4 vani, due bagni e cucina.

Identificativi catastali:

1. PORZIONE DI CASA A SCHIERA e TERRENO DI PERTINENZA: N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza catastale 6,5 vani, rendita euro 503,55.
2. GARAGE: N.C.E.U. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 586, sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 24mq, rendita euro 99,16.
3. TERRENO: N.C.T. del Comune di Pordenone al foglio 40, particella 651, classe 3, consistenza catastale 40 m<sup>2</sup>, rendita domenicale euro 0.2, reddito agrario euro 0,11..

Prezzo base d'asta euro 133.000,00.

La quota relativa all'esecutato, pari a 1/3, ammonta a euro 44.333,33.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione composta da 34 (trentaquattro) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di



Pordenone unitamente ai seguenti atti allegati.

## **21. Elenco allegati**

- 1) Documentazione catastale:
  - a) due planimetrie catastali, b) un foglio di mappa c) 3 visure catastali (nove fogli);
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia o richiesta di documentazioni inviate:
  - a) al Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Pordenone;
  - b) al Sindaco del Comune di Pordenone;
- 3) copia atto di provenienza ultraventennale;
- 4) documentazione urbanistico - edilizia:
  - a) una copia della concessione per l'esecuzione di opere n. 3267/77/IV del 28 aprile 1978 per la costruzione di un complesso residenziale nell'ambito del PEEP comprensorio di Vallenoncello;
  - b) una copia della concessione per l'esecuzione di opere n. 25478/79 del 22 settembre 1980 per la costruzione di un complesso residenziale nell'ambito del PEEP comprensorio di Vallenoncello in variante al progetto n. 3267/77/IV del 28 aprile 1978;
  - c) una copia della concessione per l'esecuzione di opere n. 25287/80/IV del 2 dicembre 1980 per la costruzione di un complesso residenziale nell'ambito del PEEP comprensorio di Vallenoncello in variante al progetto n. 3267/77/IV del 28 aprile 1978 e successiva variante;
  - d) copia dell'autorizzazione per l'esecuzione di opere . 16372/VIII del 7/10/1982;

- e) copia dell'autorizzazione di abitabilità;
  - f) due tavole di progetto;
  - g) certificato di Destinazione Urbanistica;
  - h) attestazione ai sensi dell'art. 40 e 41 della legge 47/85;
- 5) corrispondenza;
  - 6) verbale di sopralluogo;
  - 7) documentazione fotografica;
  - 8) un documento rilasciato dal funzionario dei Servizi demografici;
  - 9) un Cd contenente la relazione.

*Pordenone, li 01 Agosto 2013*

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Antonino Nicita*

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

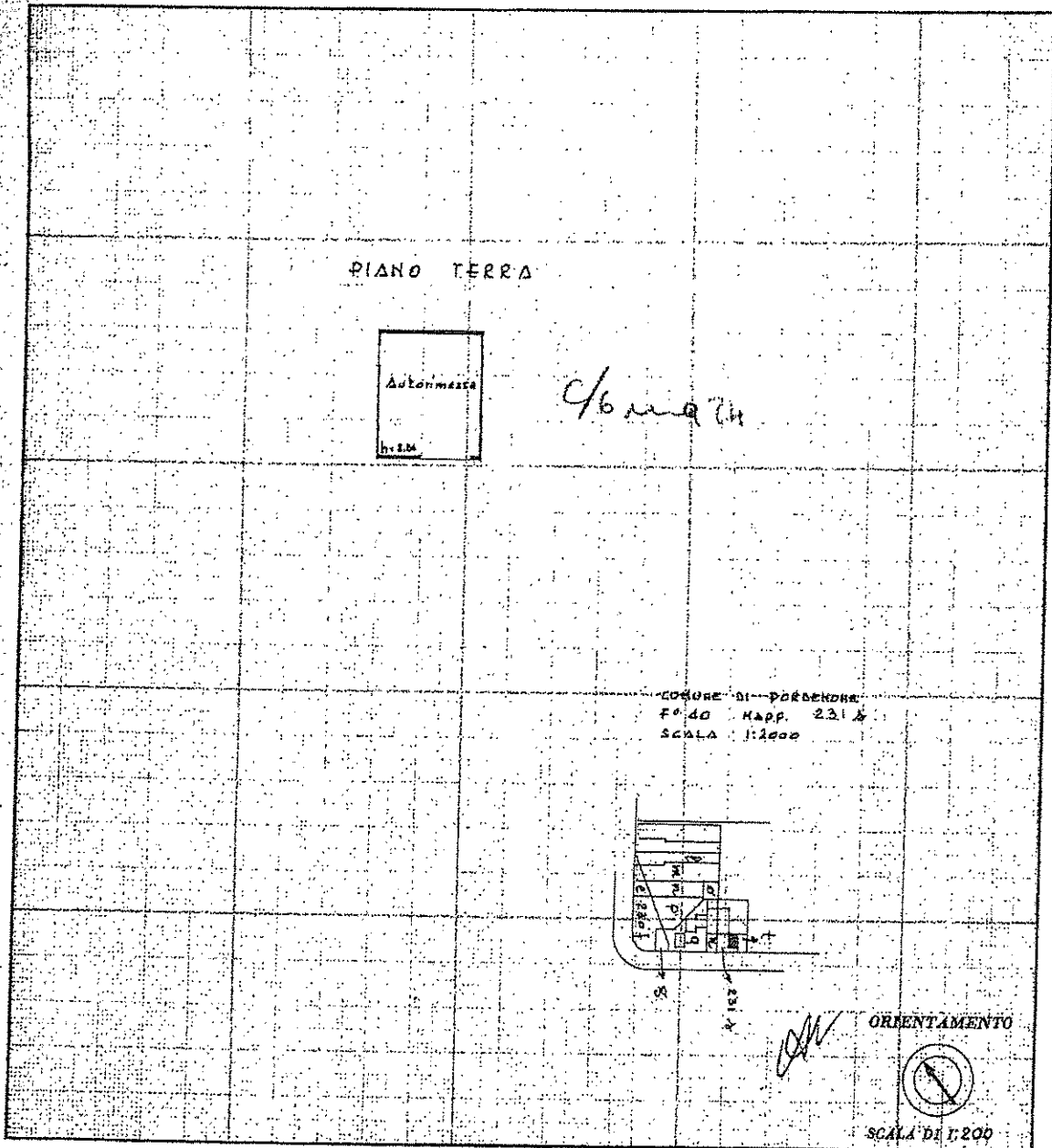
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 447)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via \_\_\_\_\_

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	27 OTT. 1980
PROT. N°	2159

Compilata dal Geom. Maria BULIGAN  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Pordenone  
 DATA 20.10.80  
 Firma: M. Buligan

Comune di PORDENONE (06888) - < Foglio: 40 - Particella: 586 - Subalterno: 2 >

10 metri

MODULARIO  
E - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

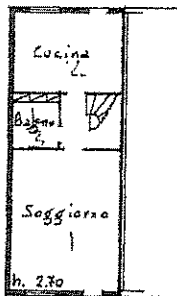
(R. DECRETI-LEGGI 15 APRILE 1976, N. 619)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via \_\_\_\_\_

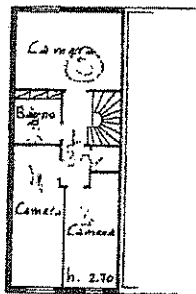
Data \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

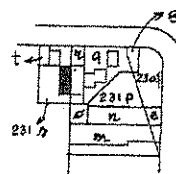
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



COMUNE DI PORDENONE  
FP 40 MAPPA 231 b  
SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° **32 OTT. 1980**  
**2192**

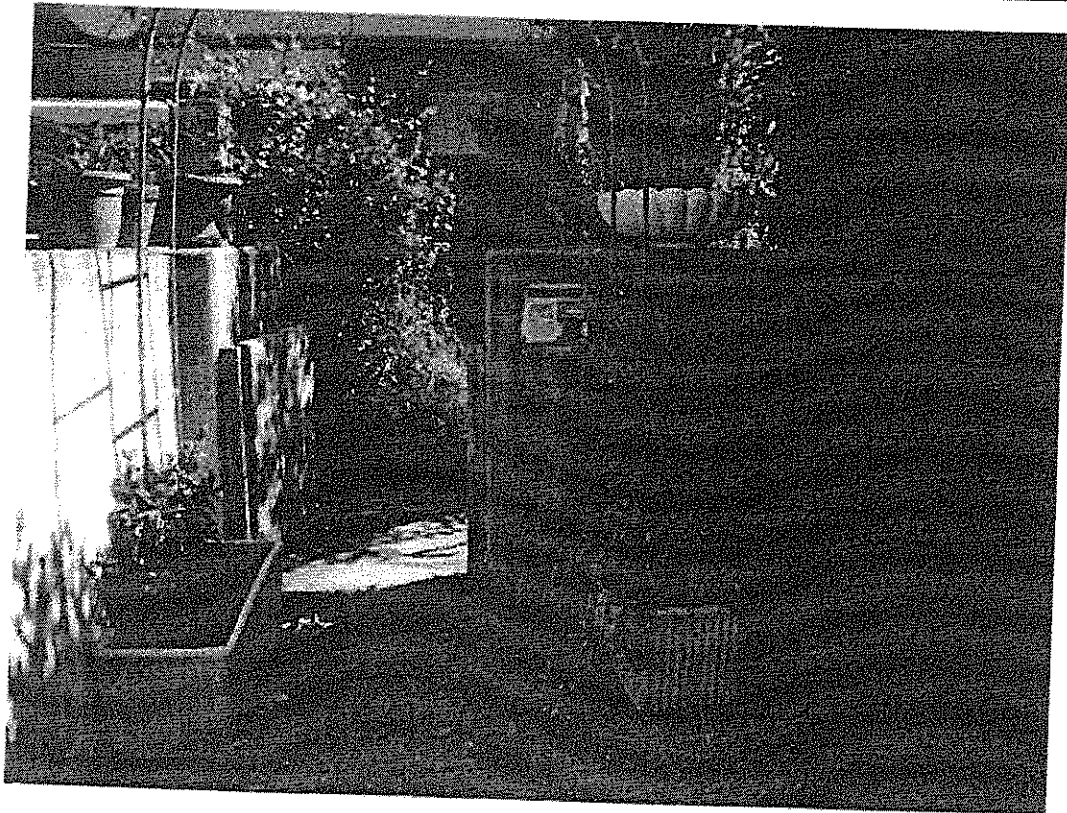
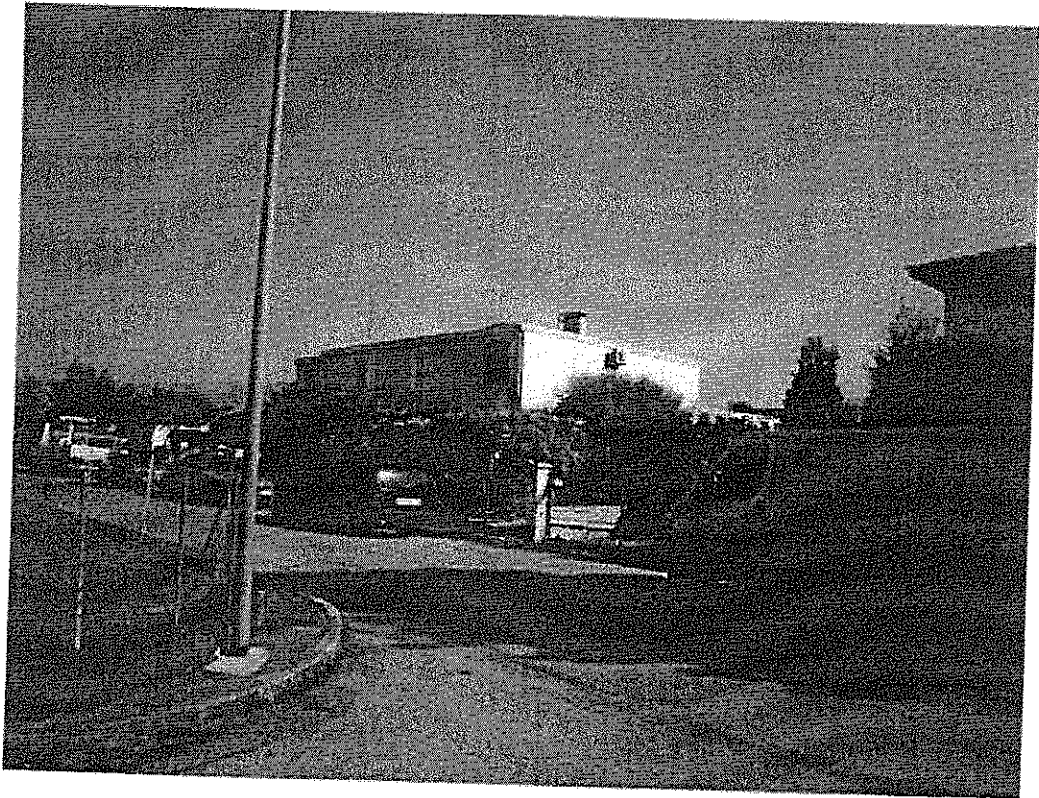
Compilata dal geom. Mario  
BULIGAN  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Pordenone  
DATA 30.10.79  
Firma: M. Buligan

LABORATORIO C.A. ROMA

10 metri

Stato dei Fabbricati - Situazione al 02/08/2013 - Comune di PORDENONE (68888) - < Foglio: 40 - Particella: 586 - Subalterno: 1 >  
BRUGNERA n. 35 piano: T-I;

Foto 1 -2:



*Pordenone via Brugnera n. 35 - Il prospetto nord dell'edificio.*

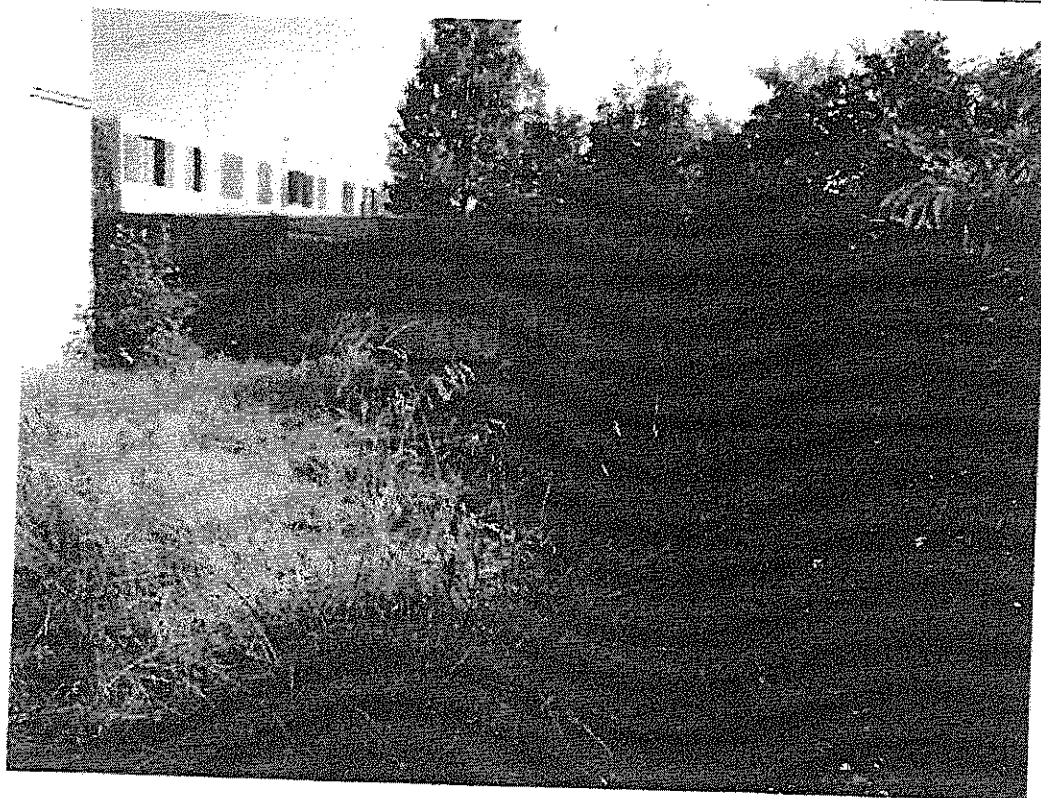
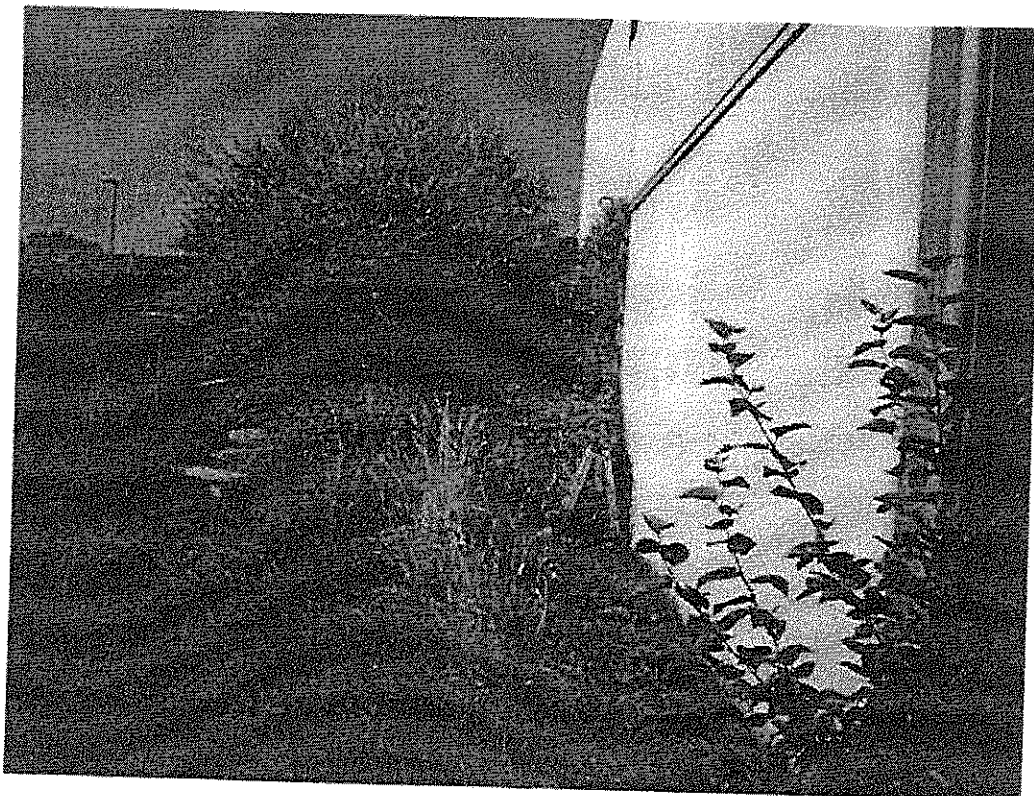
Foto 3:

---



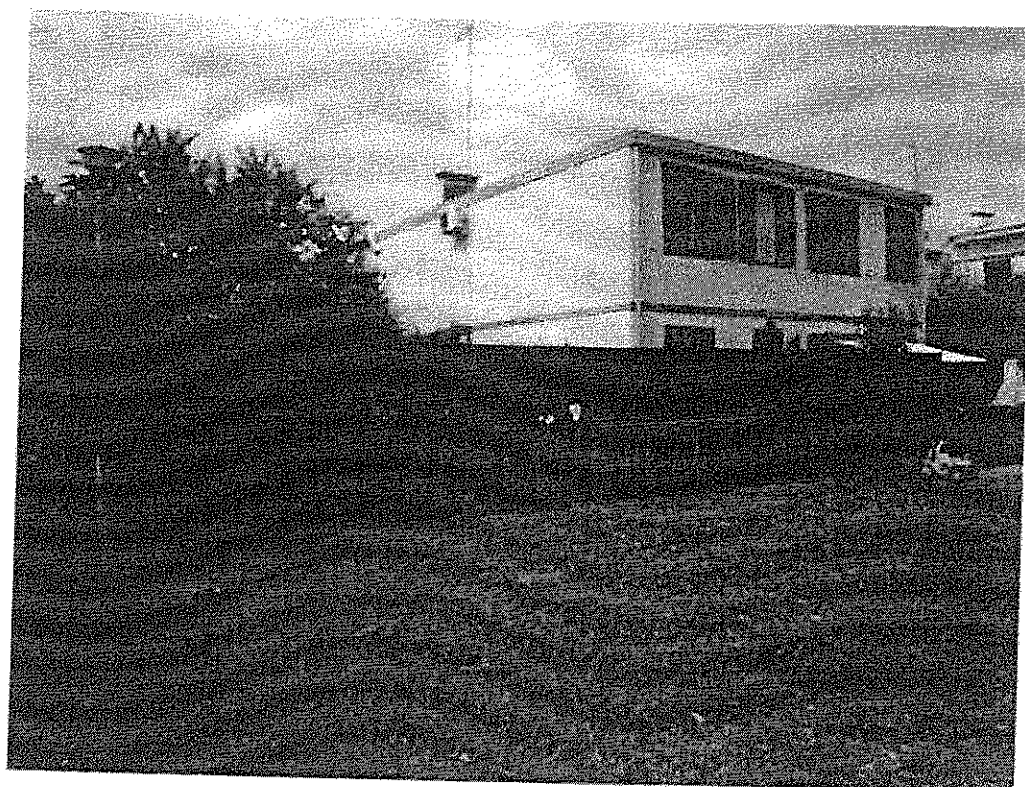
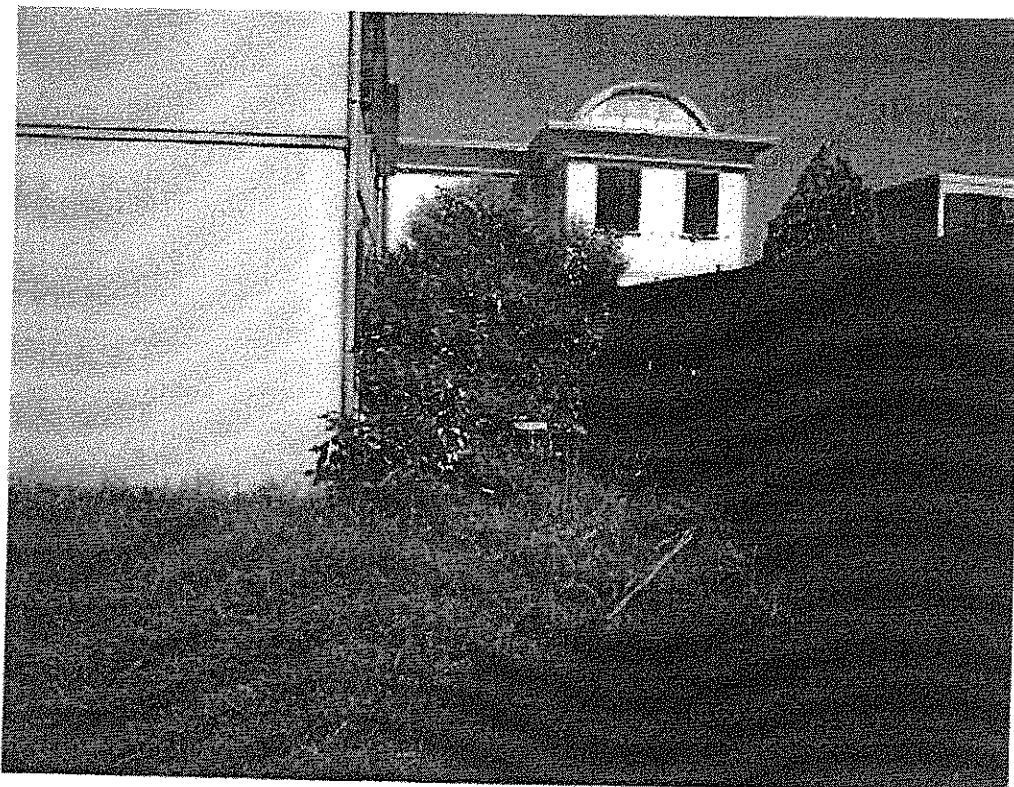
Pordenone via Brugnera n. 35 - *Il prospetto nord della villetta.*

Foto 4 - 5:



*Pordenone via Brugnera n. 35 - Il prospetto ovest della villetta e il terreno di pertinenza.*

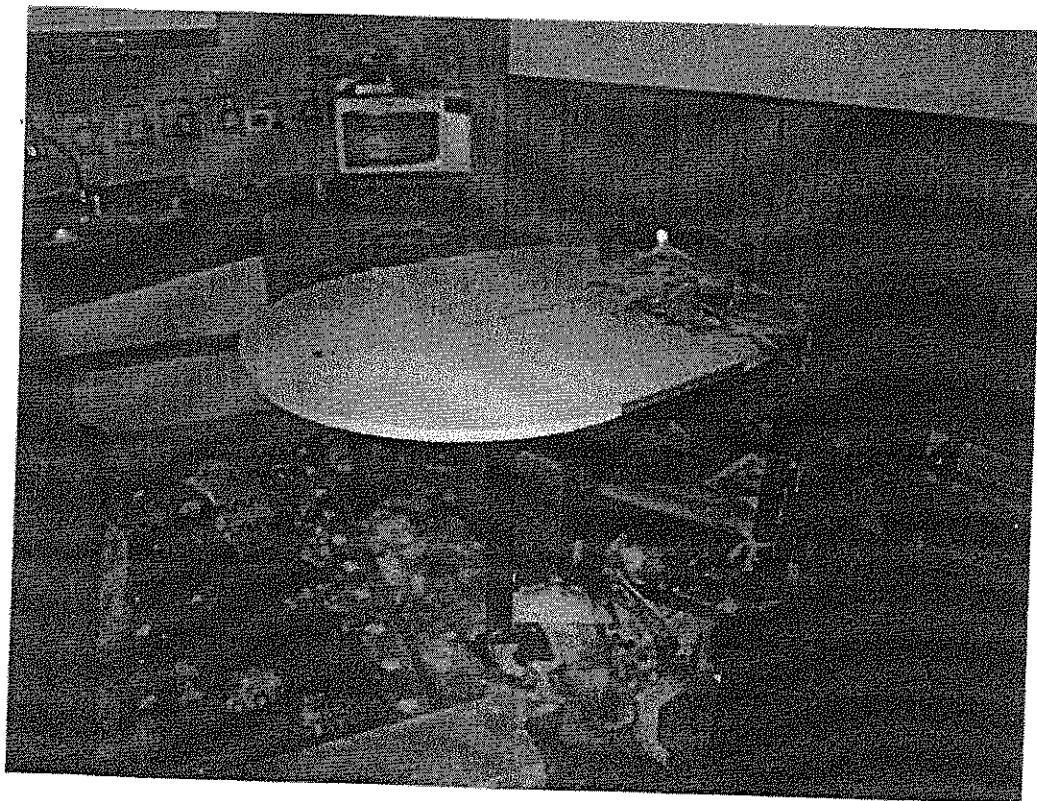
Foto 6 - 7:



Pordenone via Brugnera n. 35 - *Il prospetto sud della villetta.*

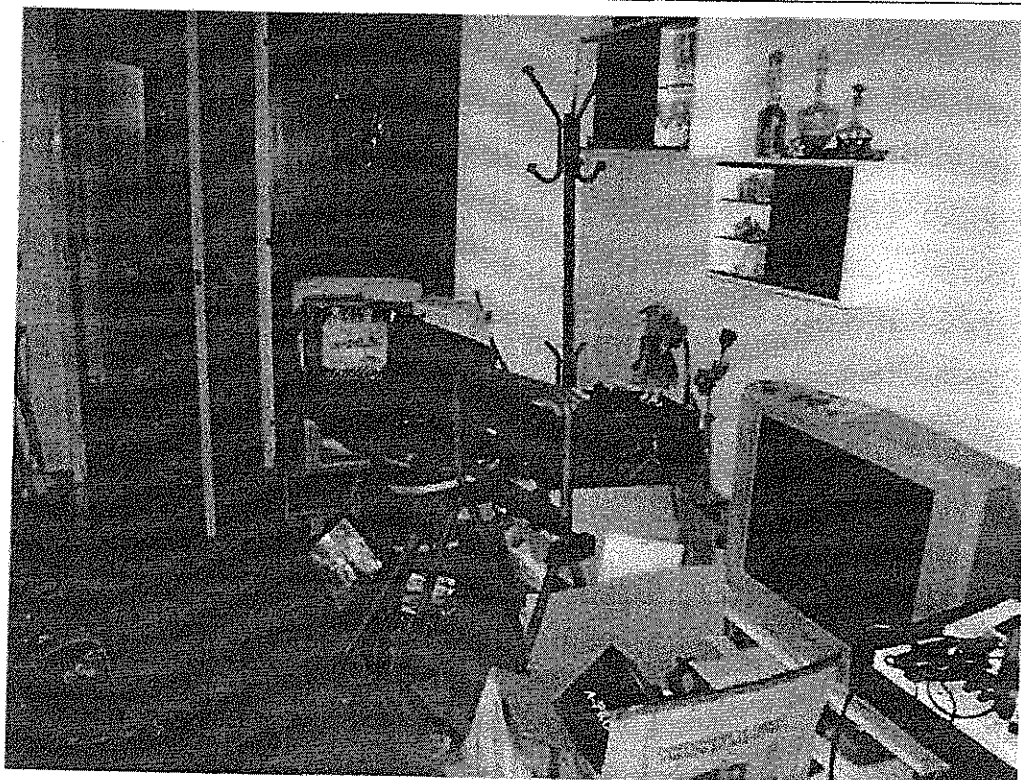
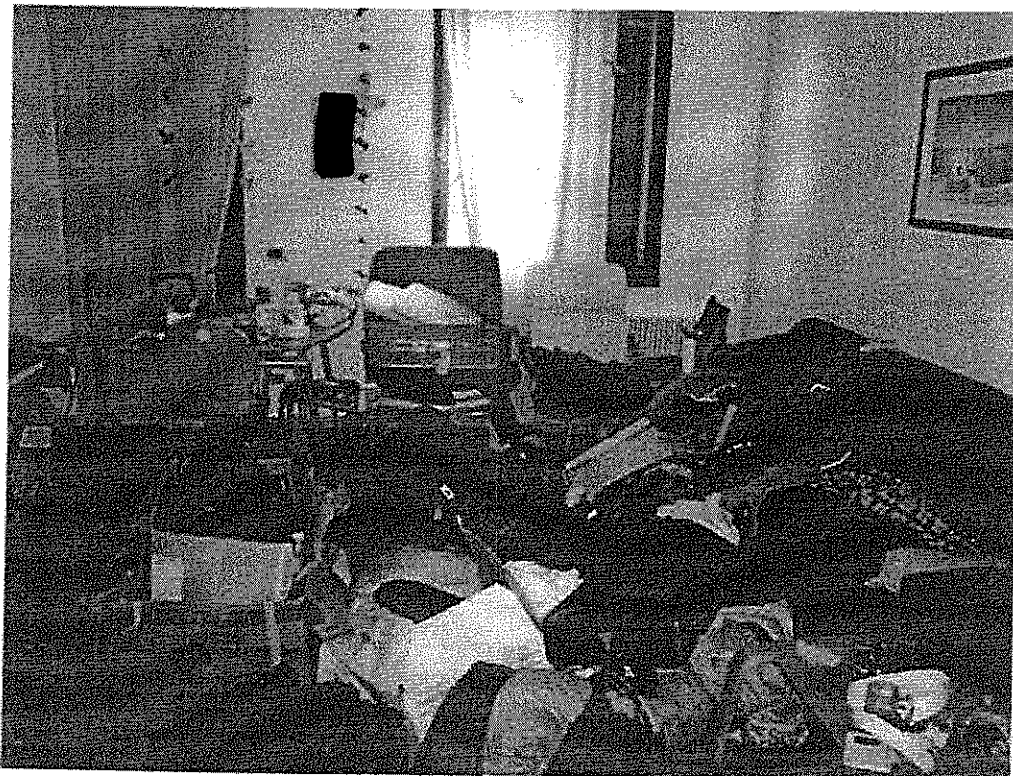


Foto 8 - 9:



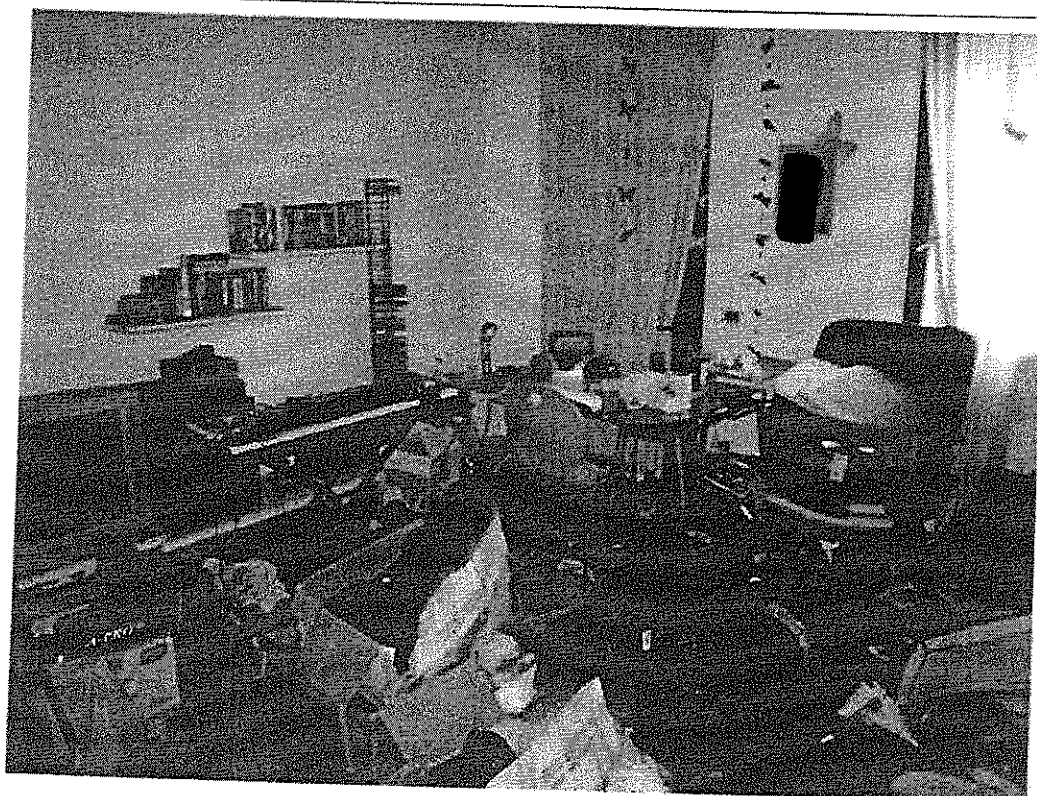
Pordenone via Brugnera n. 35 - *La Cucina al piano terra.*

Foto 10 - 11:



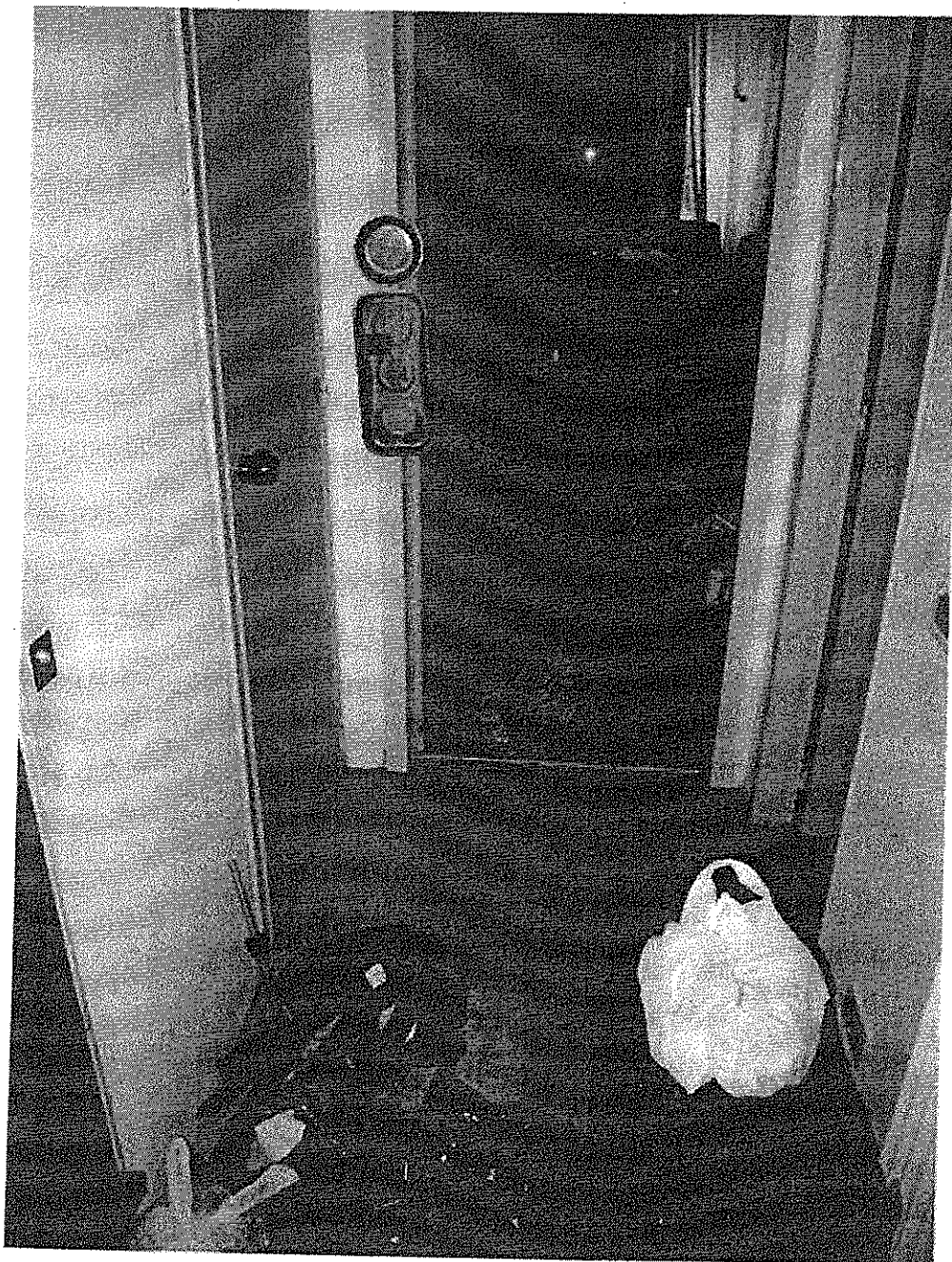
*Pordenone via Brugnera n. 35 – Il vano 1 al piano terra.*

Foto 12 - 13:



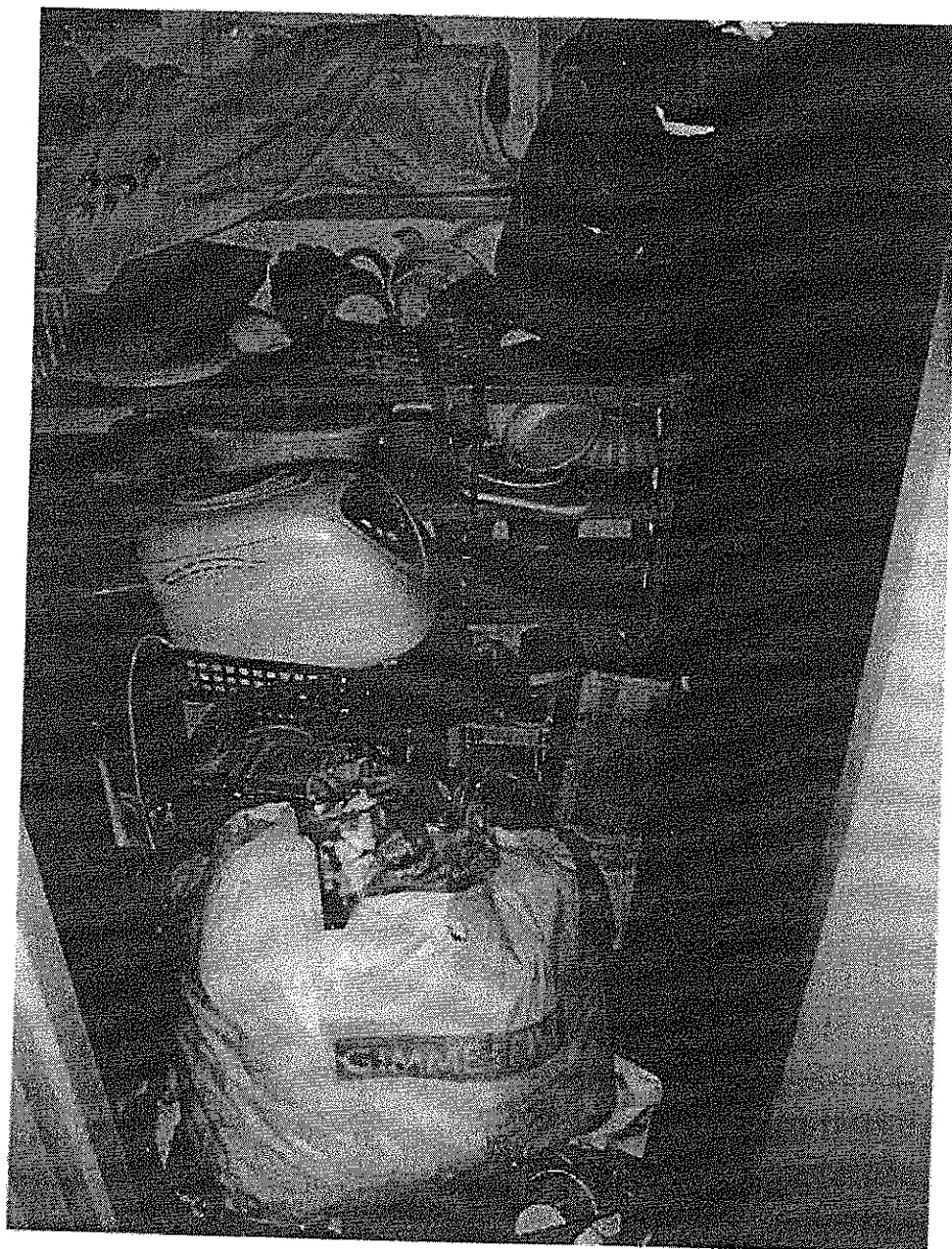
*Pordenone via Brugnera n. 35 – Il vano 1 al piano terra.*

Foto 14:



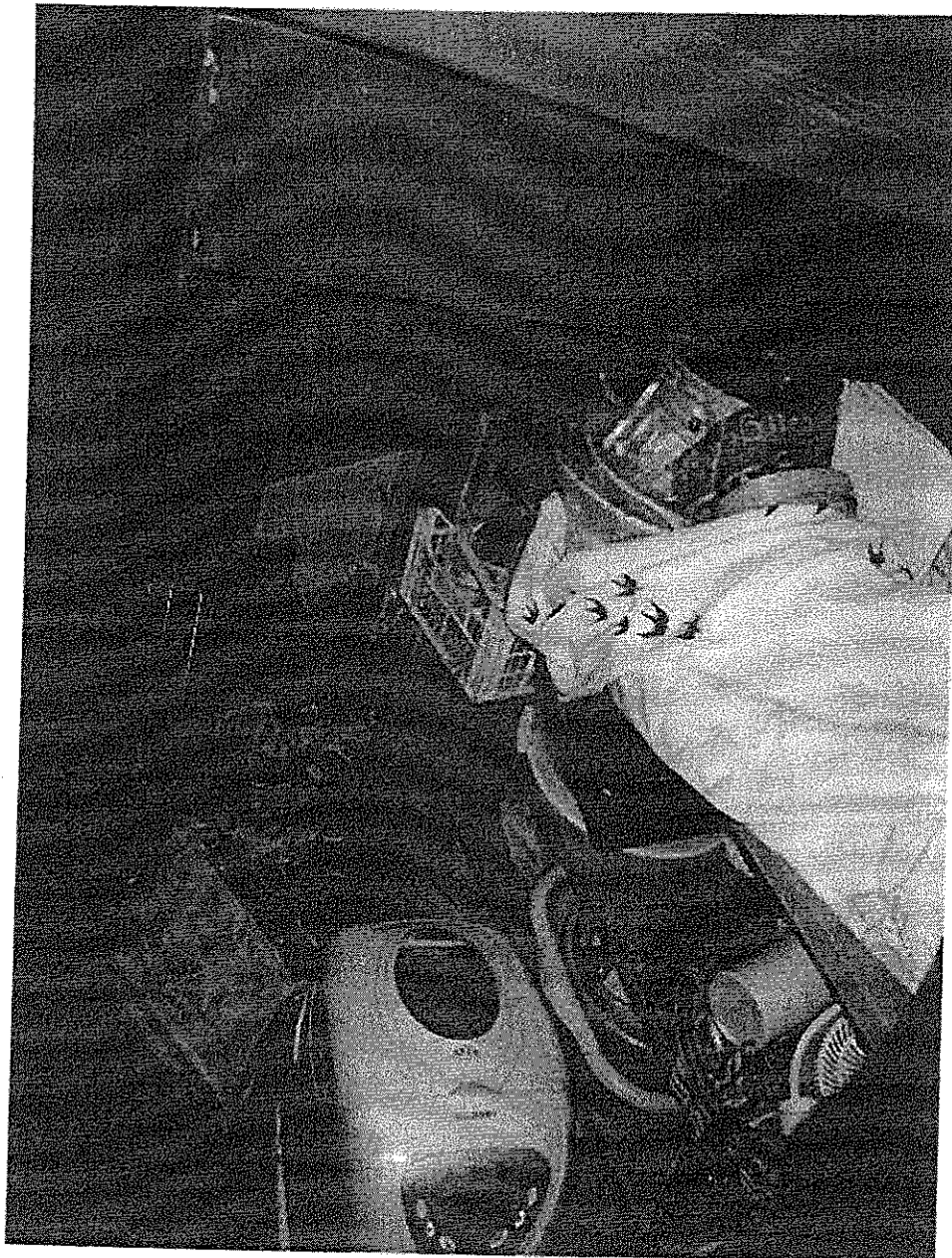
Pordenone via Brugnera n. 35 – Il corridoio al piano terra.

Foto 15:



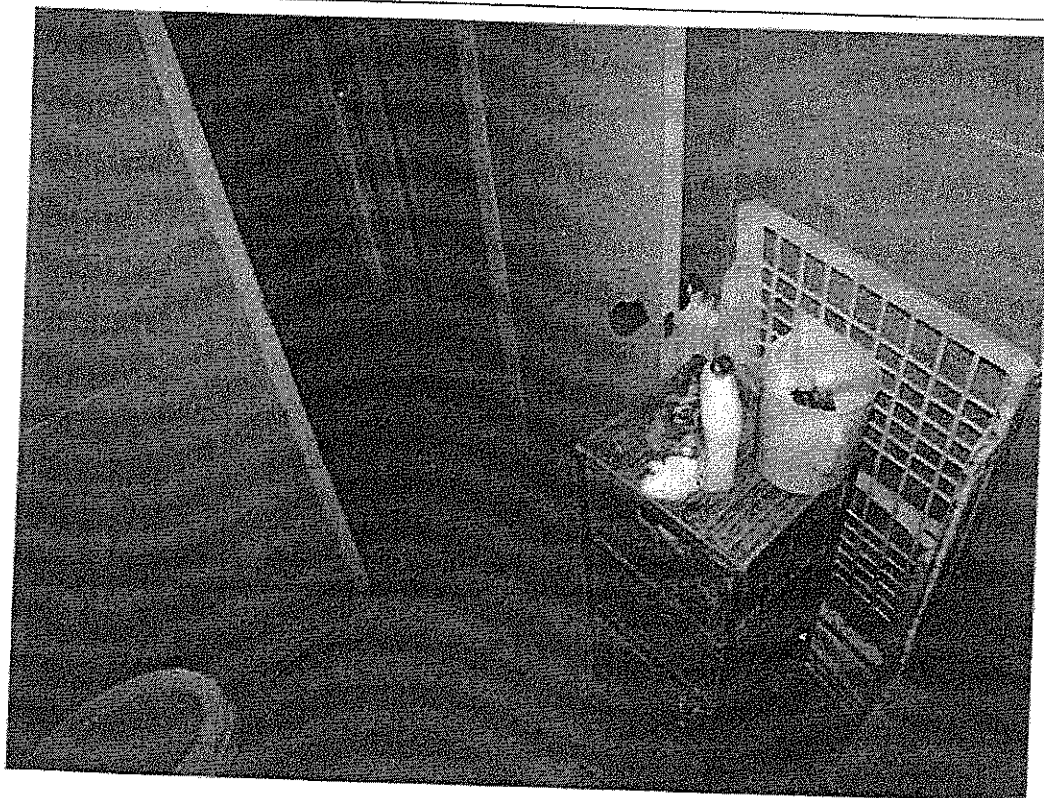
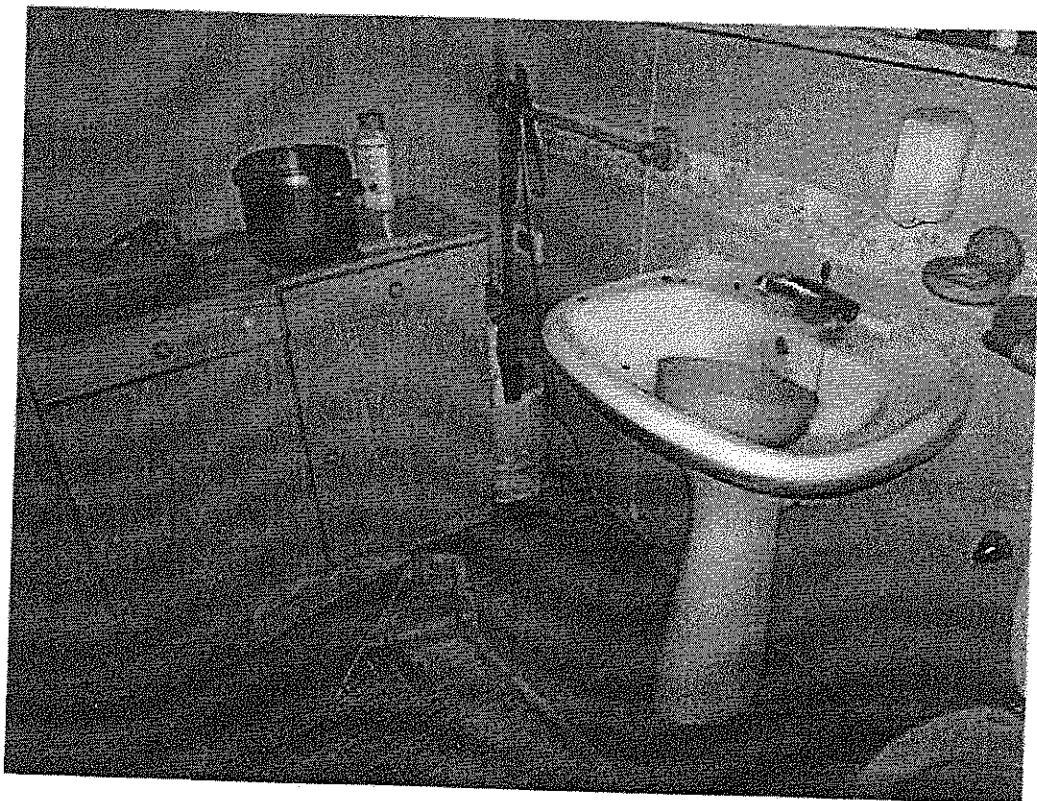
Pordenone via Brugnera n. 35 – Il ripostiglio al piano terra.

Foto 16:



*Pordenone via Brugnera n. 35 – Il ripostiglio al piano terra.*

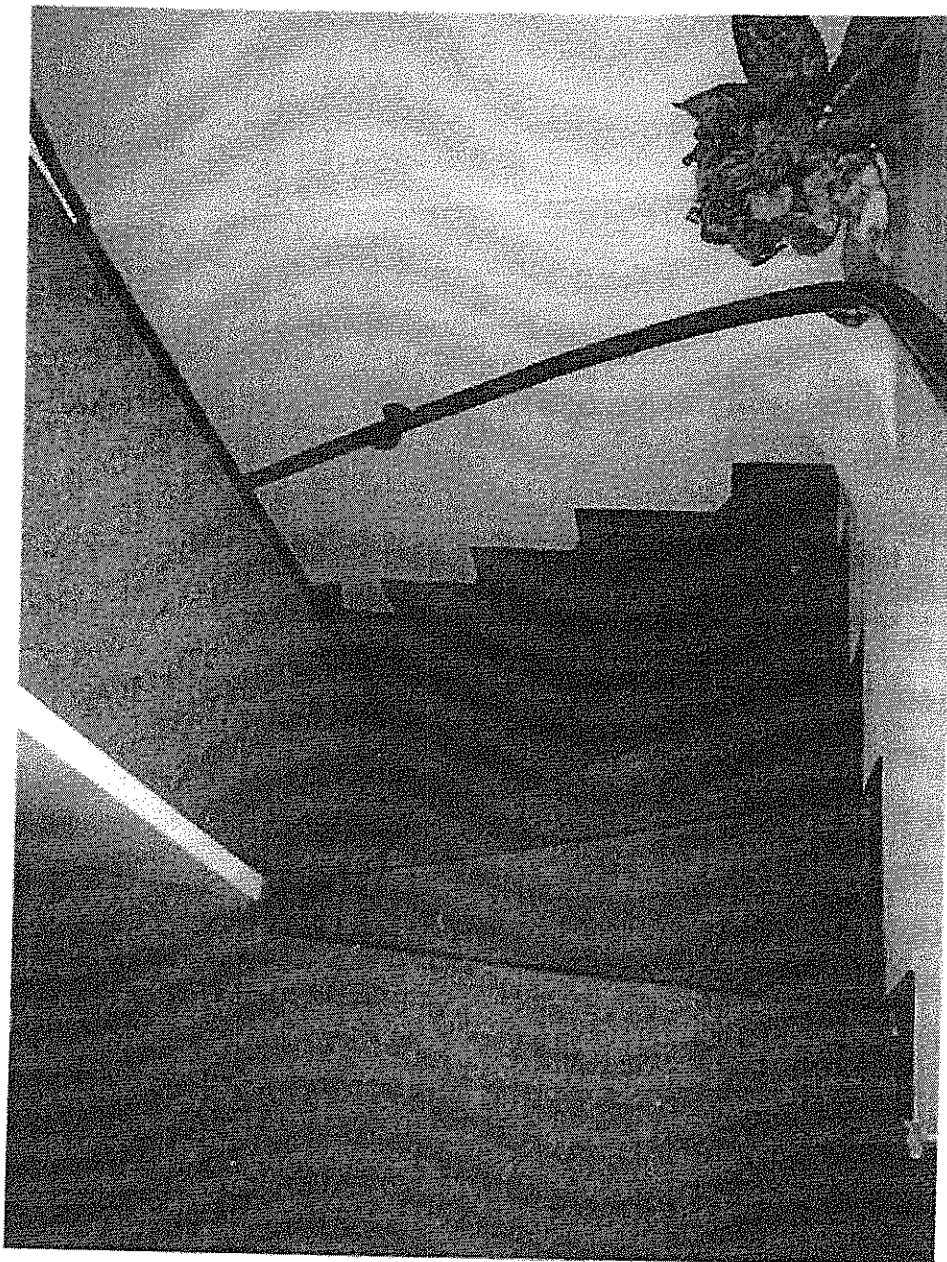
Foto 17 - 18:



Pordenone via Brugnera n. 35 - *Il bagno al piano terra.*

Foto 19:

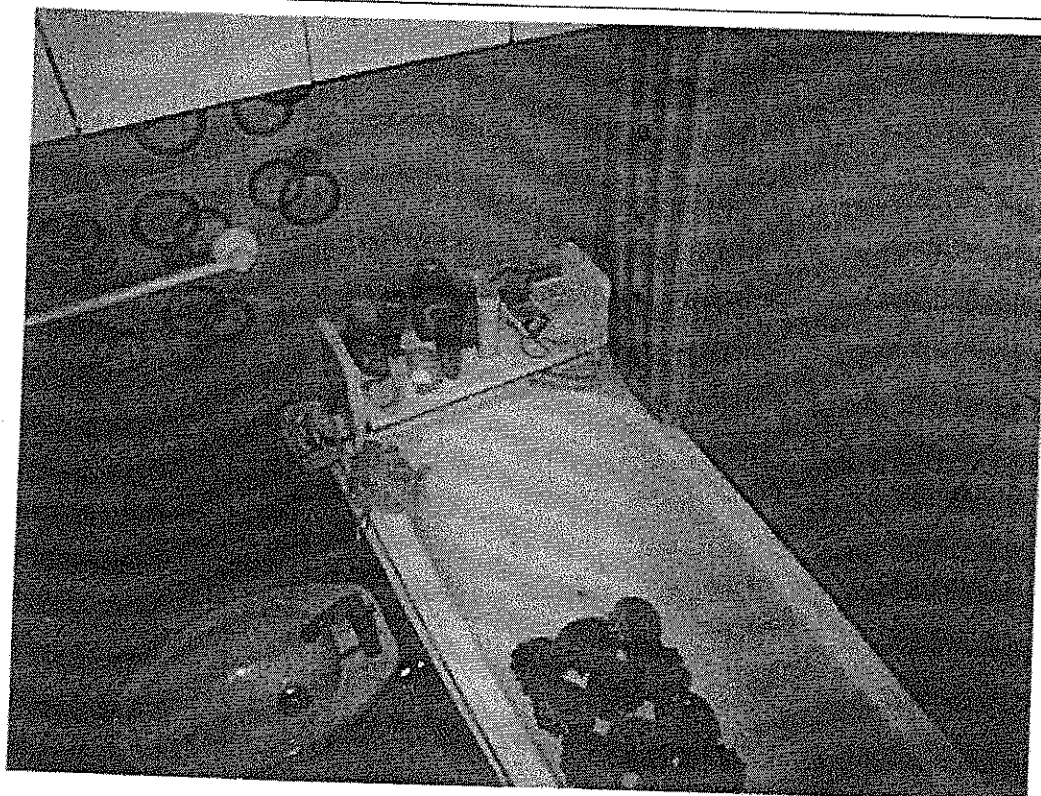
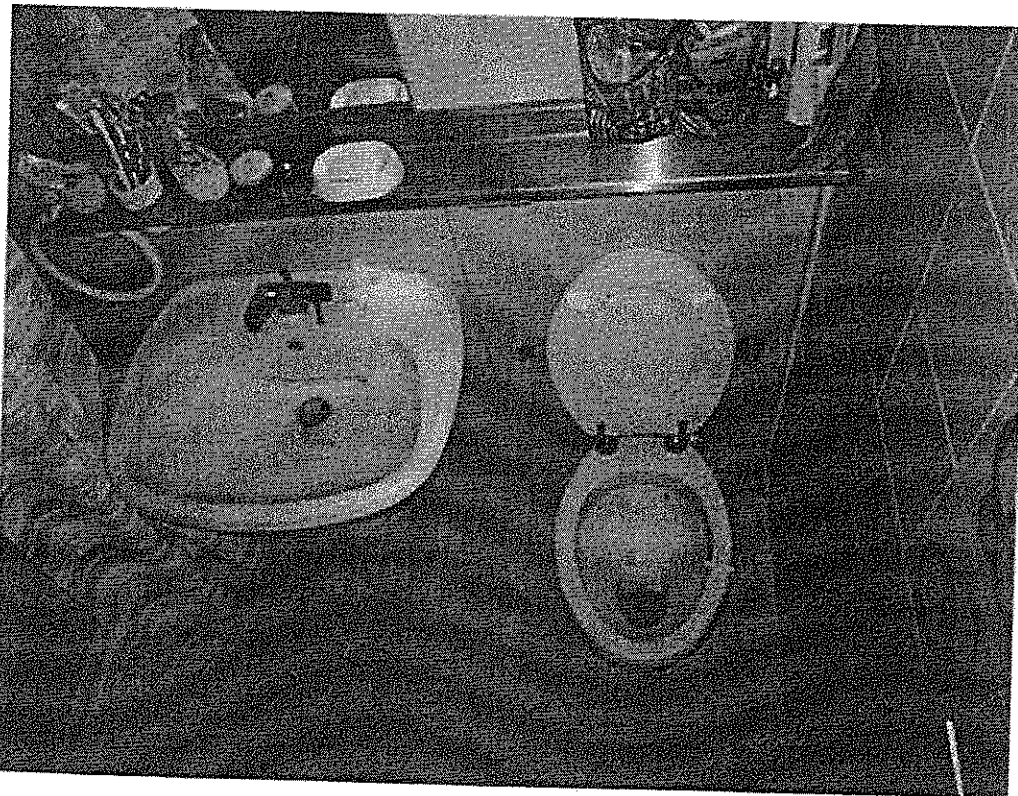
---



Pordenone via Brugnera n. 35 – *La scala.*

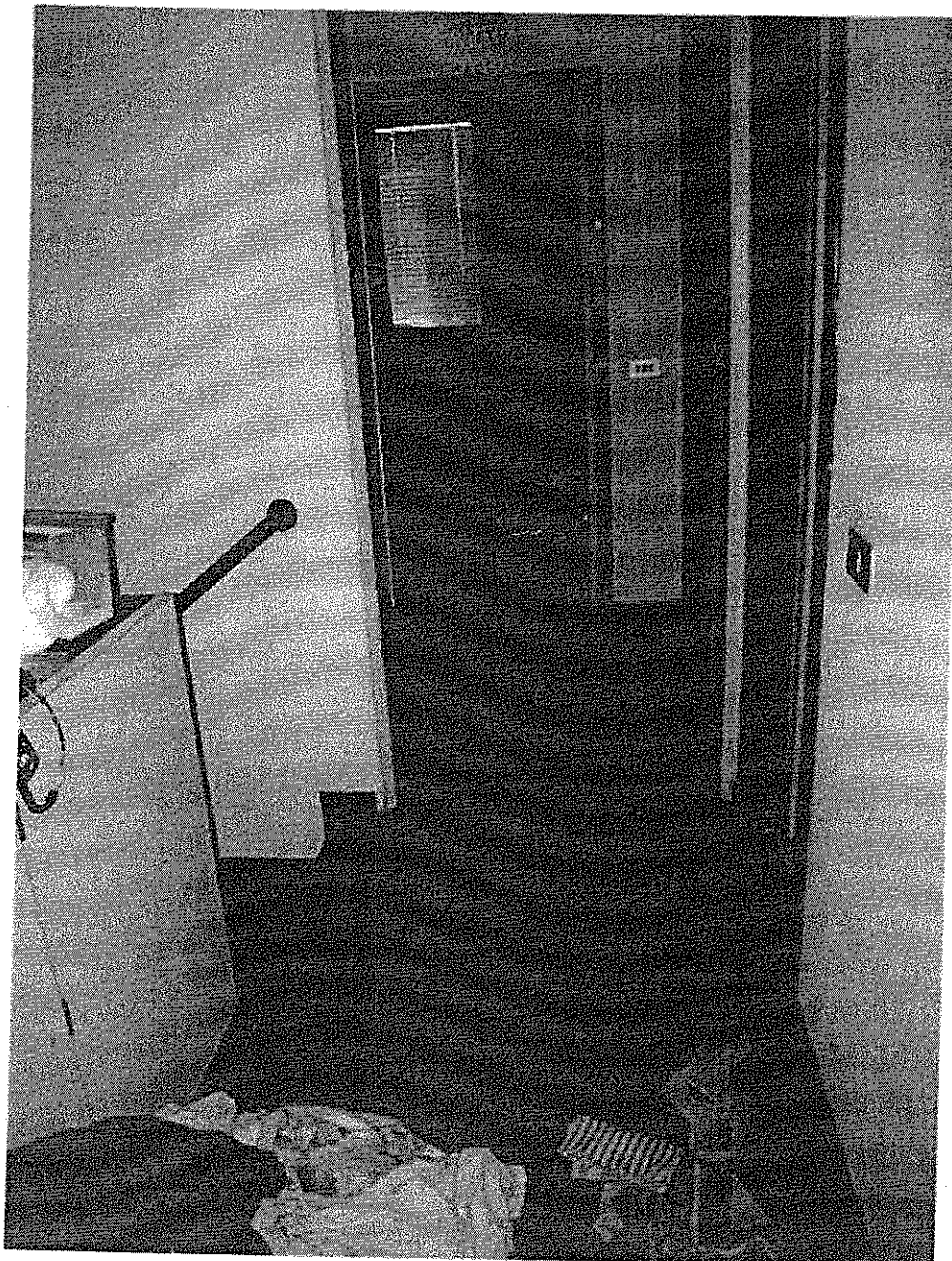


Foto 20 - 21:



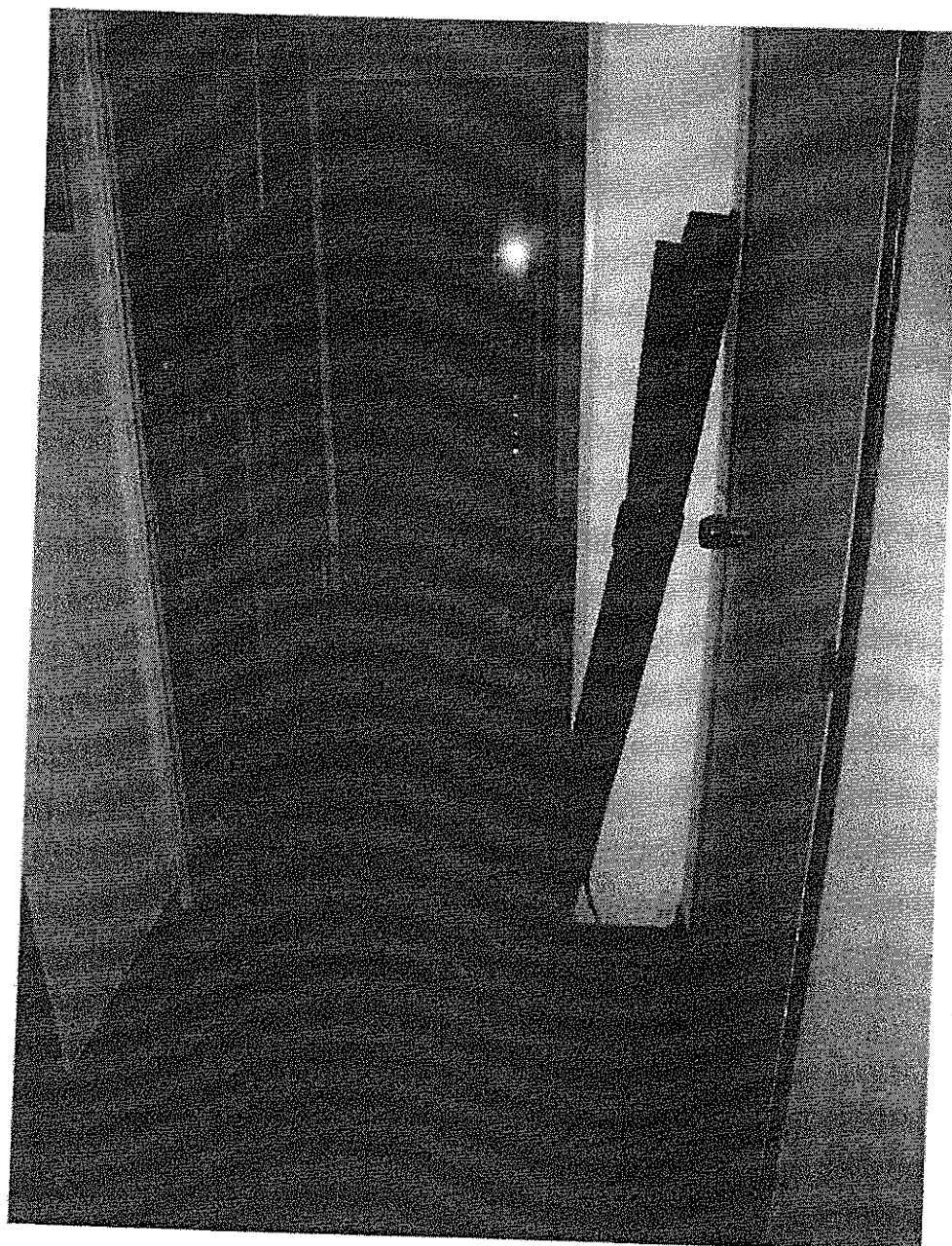
Pordenone via Brugnera n. 35 - Il bagno al piano primo.

Foto 22:



Pordenone via Brugnera n. 35 – *Il corridoio al piano primo.*

Foto 23:



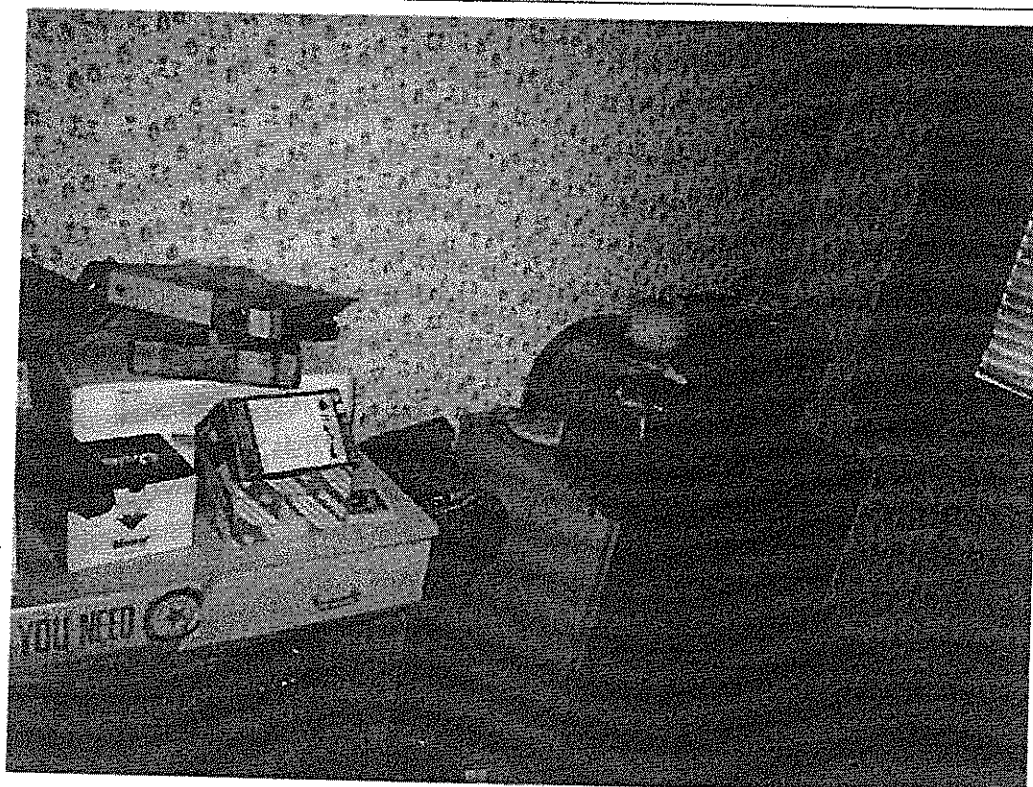
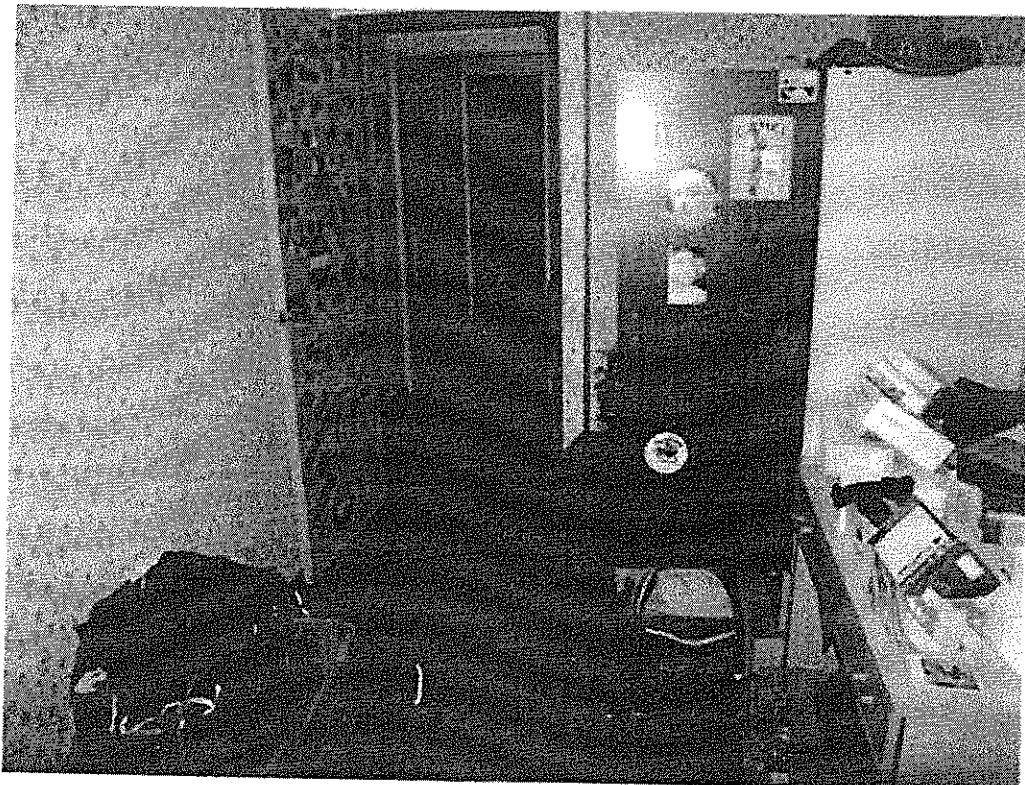
**Pordenone via Brugnera n. 35 – Il corridoio al piano primo.**

Foto 24:



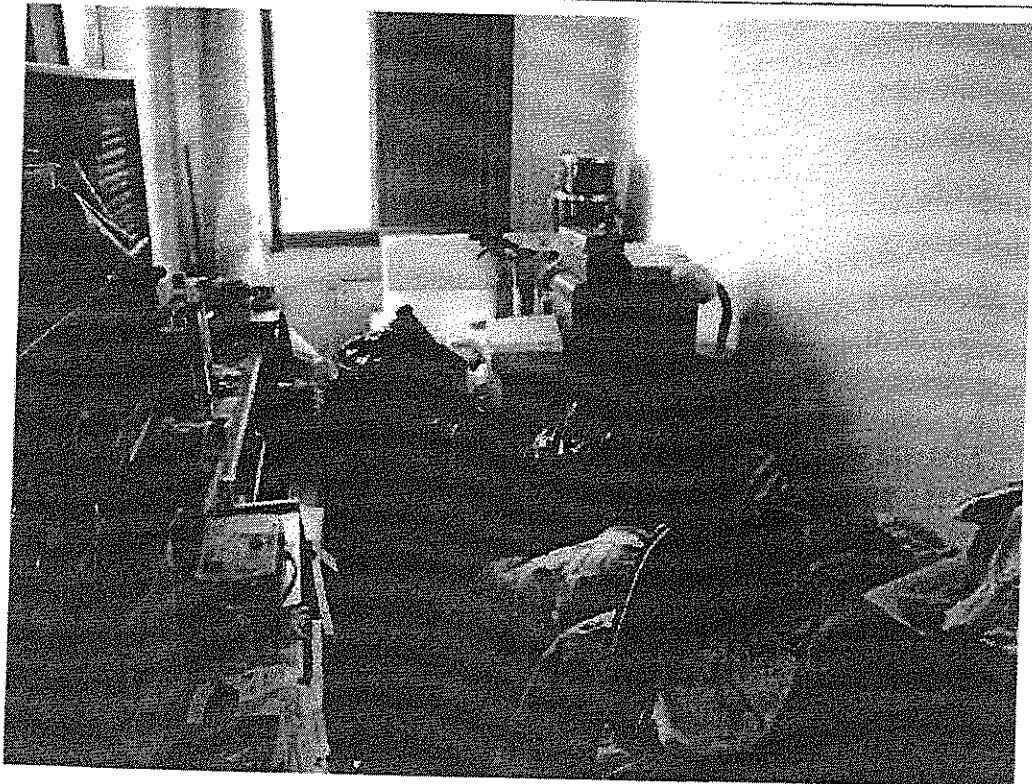
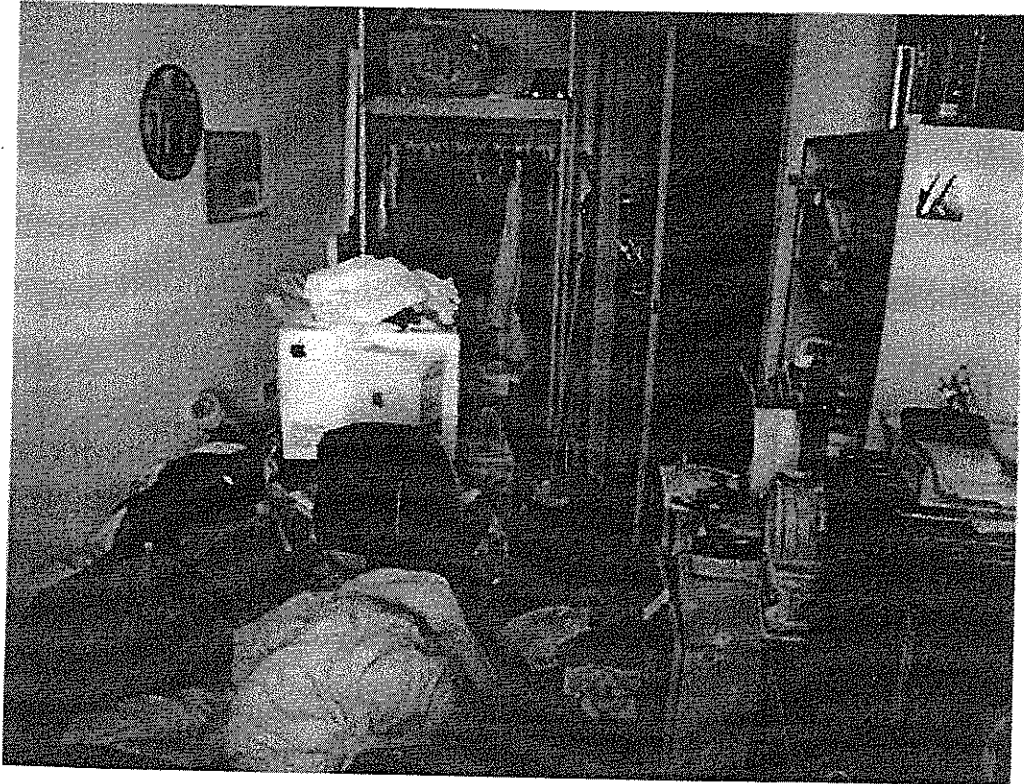
*Pordenone via Brugnera n. 35 – Il ripostiglio al piano primo.*

Foto 25 - 26:



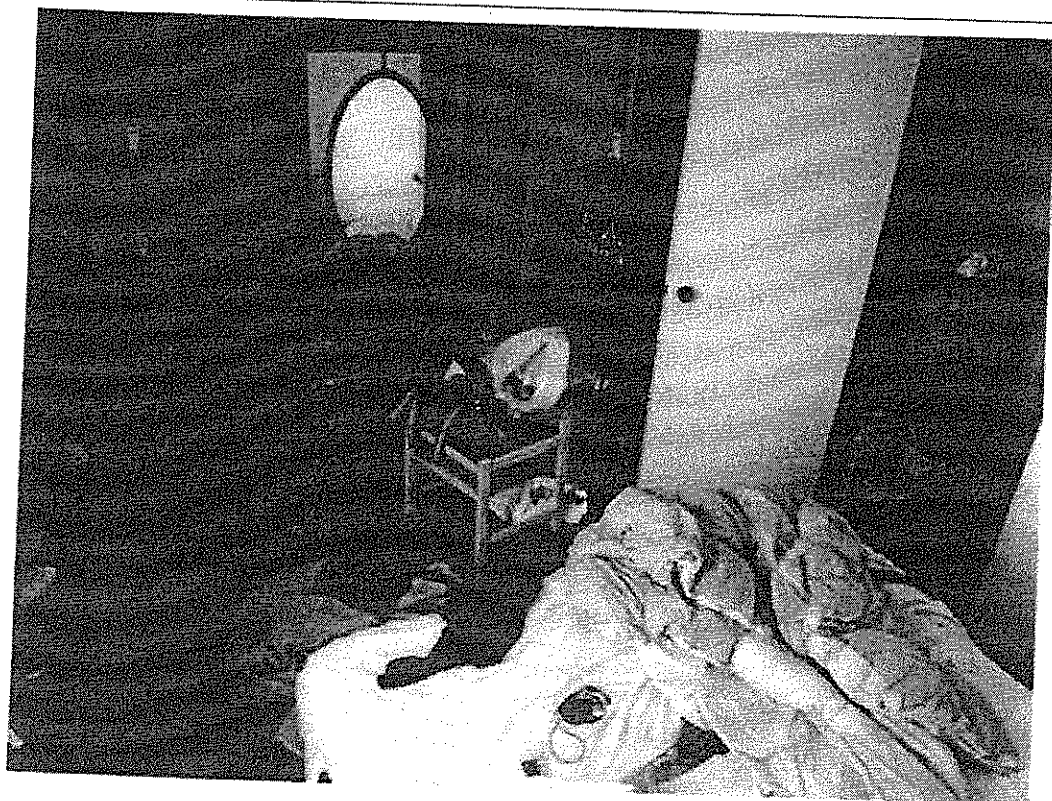
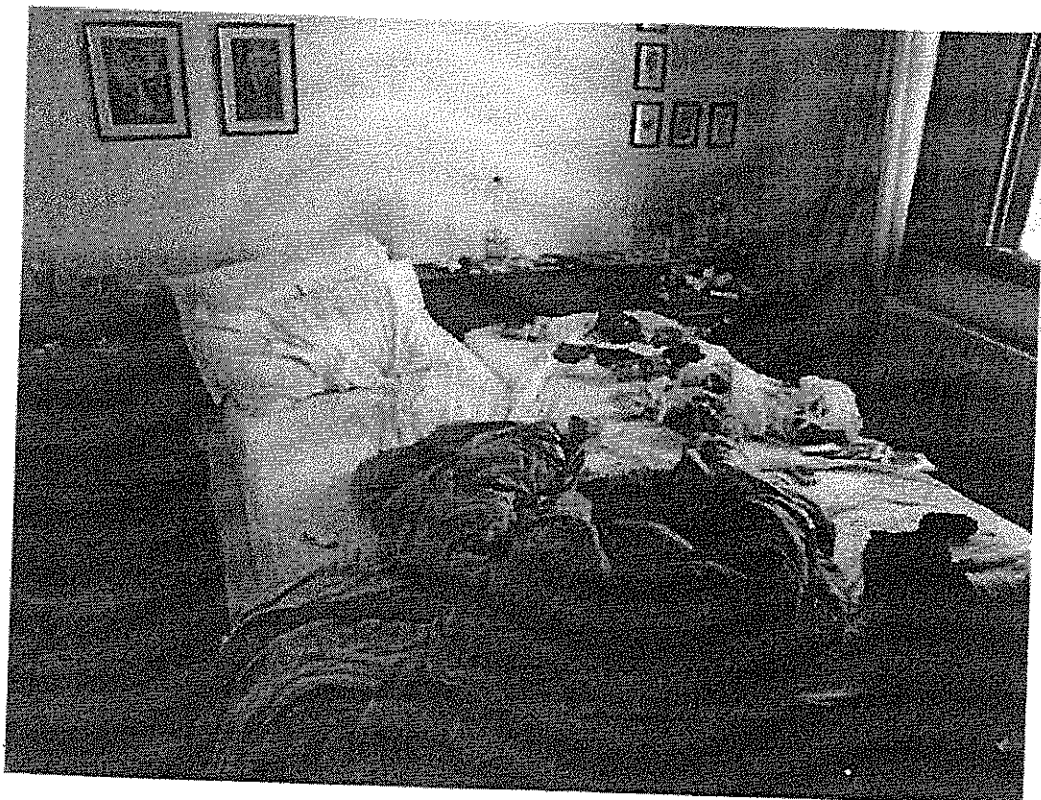
Pordenone via Brugnera n. 35 – Il vano 2 al piano primo.

Foto 27 - 28:



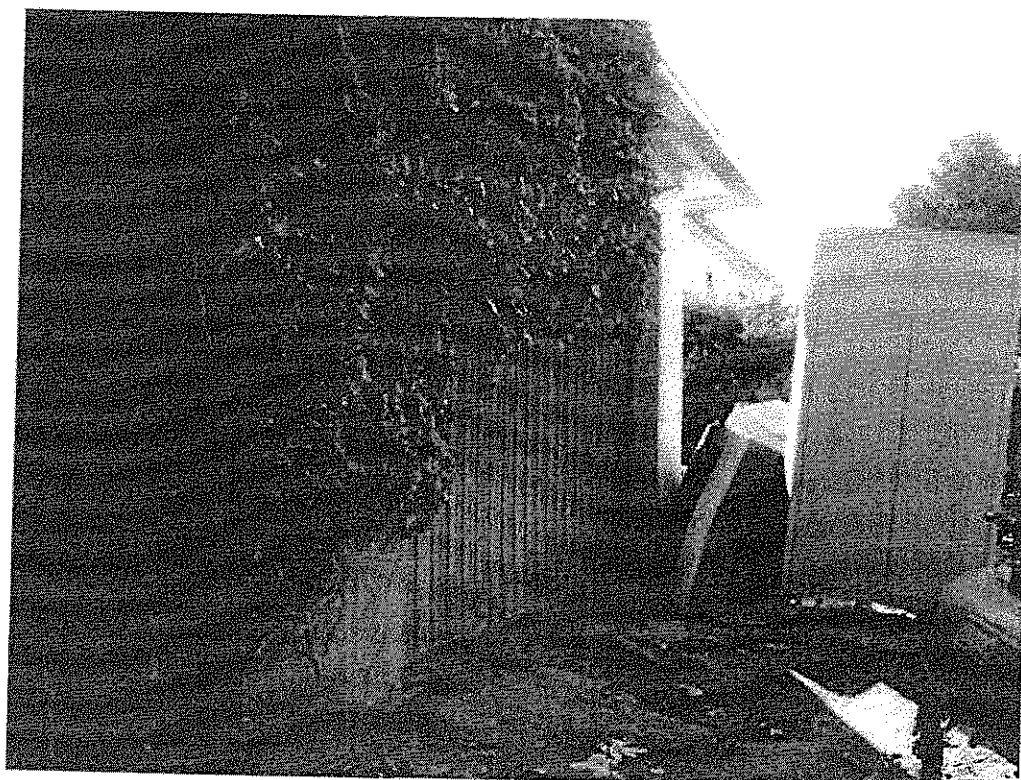
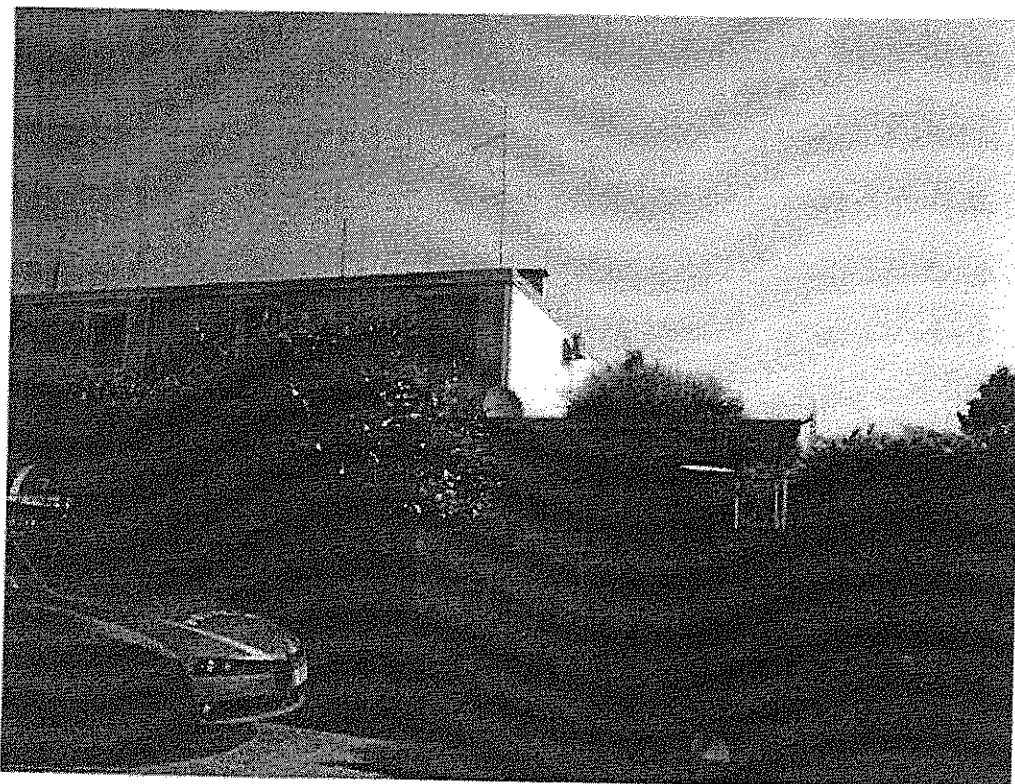
Pordenone via Brugnera n. 35 – Il vano 3 al piano primo.

Foto 29 - 30:



Pordenone via Brugnera n. 35 - Il vano 4 al piano primo.

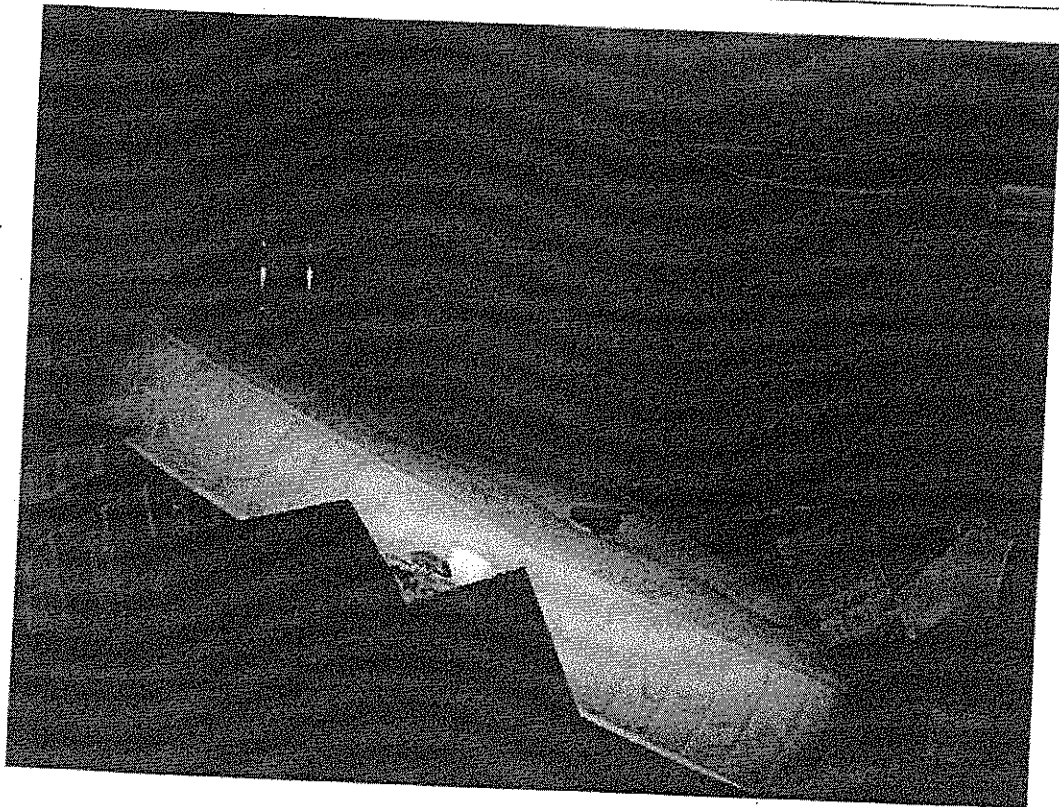
Foto 31 - 32:



*Pordenone via Brugnera s.n. – Il garage.*

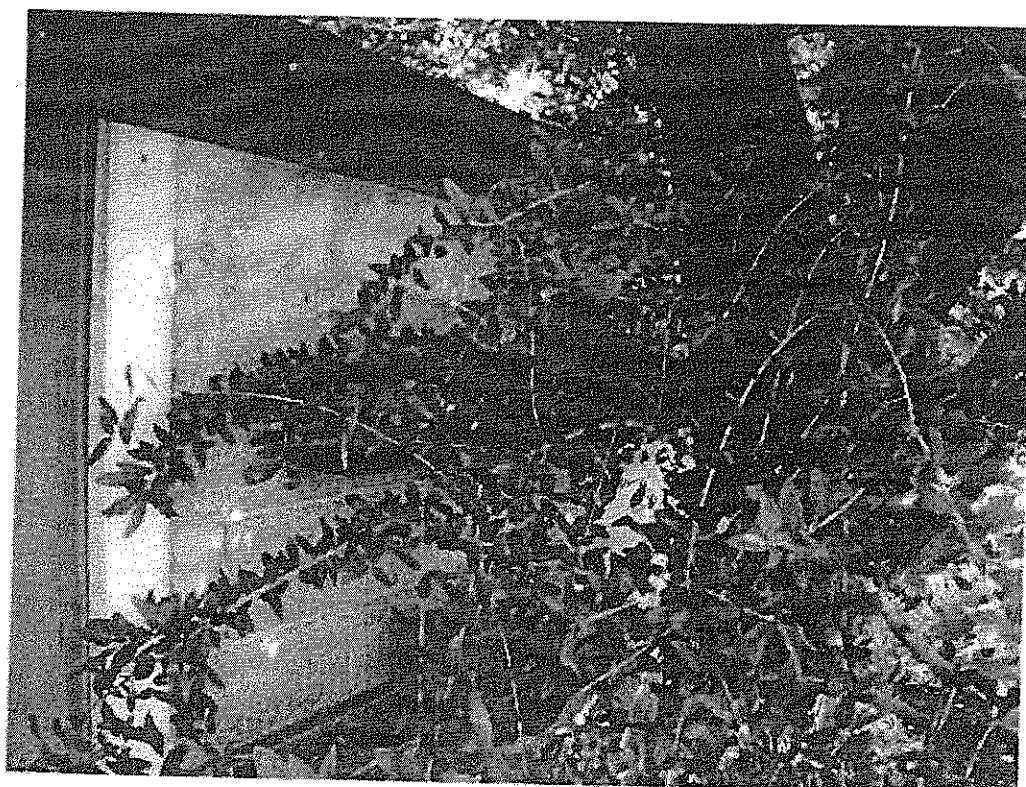
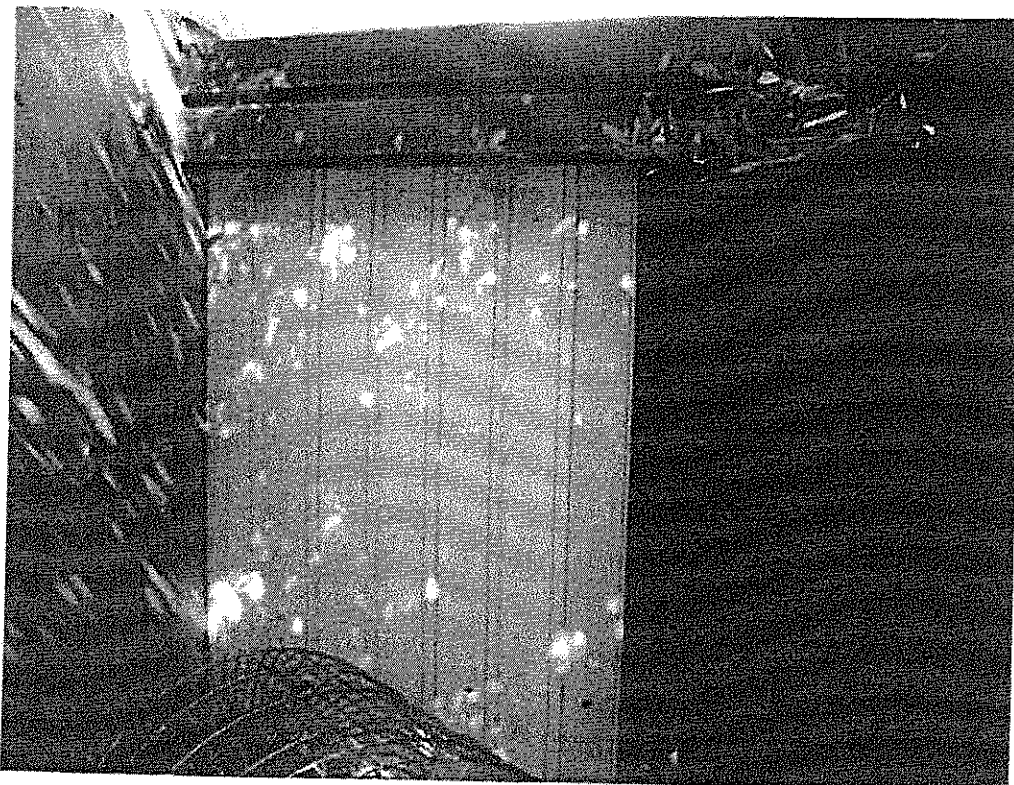


Foto 33 -34:



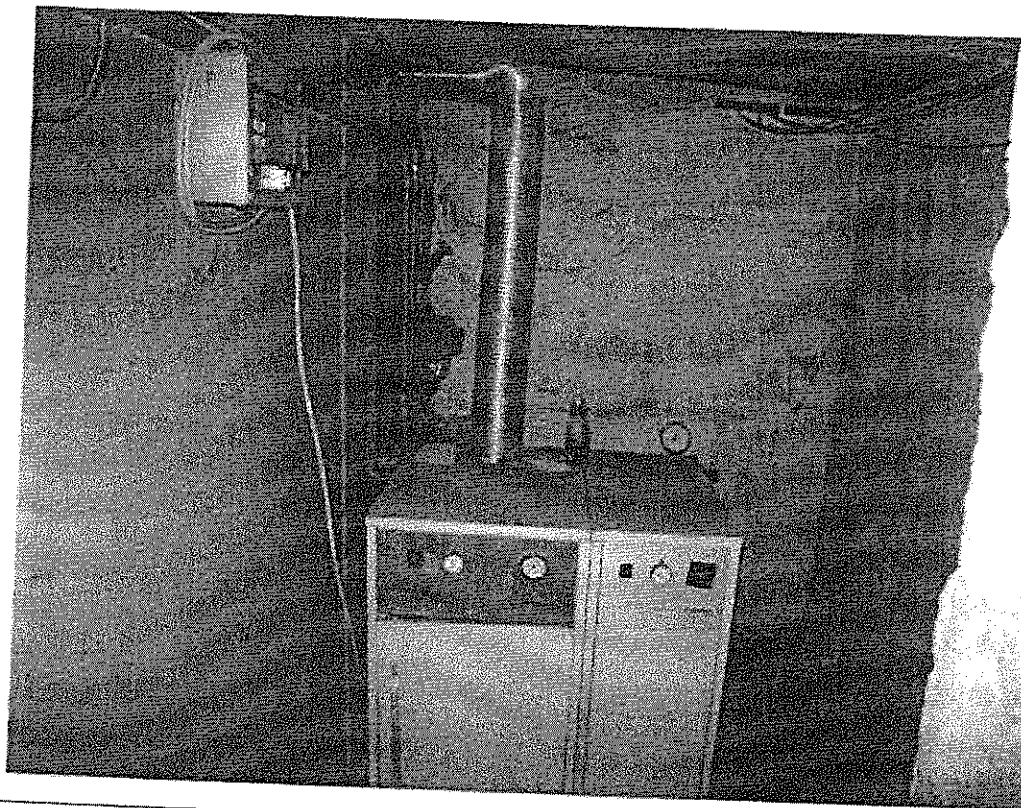
Pordenone via Brugnera s.n. – Il garage.

Foto 35 -36:



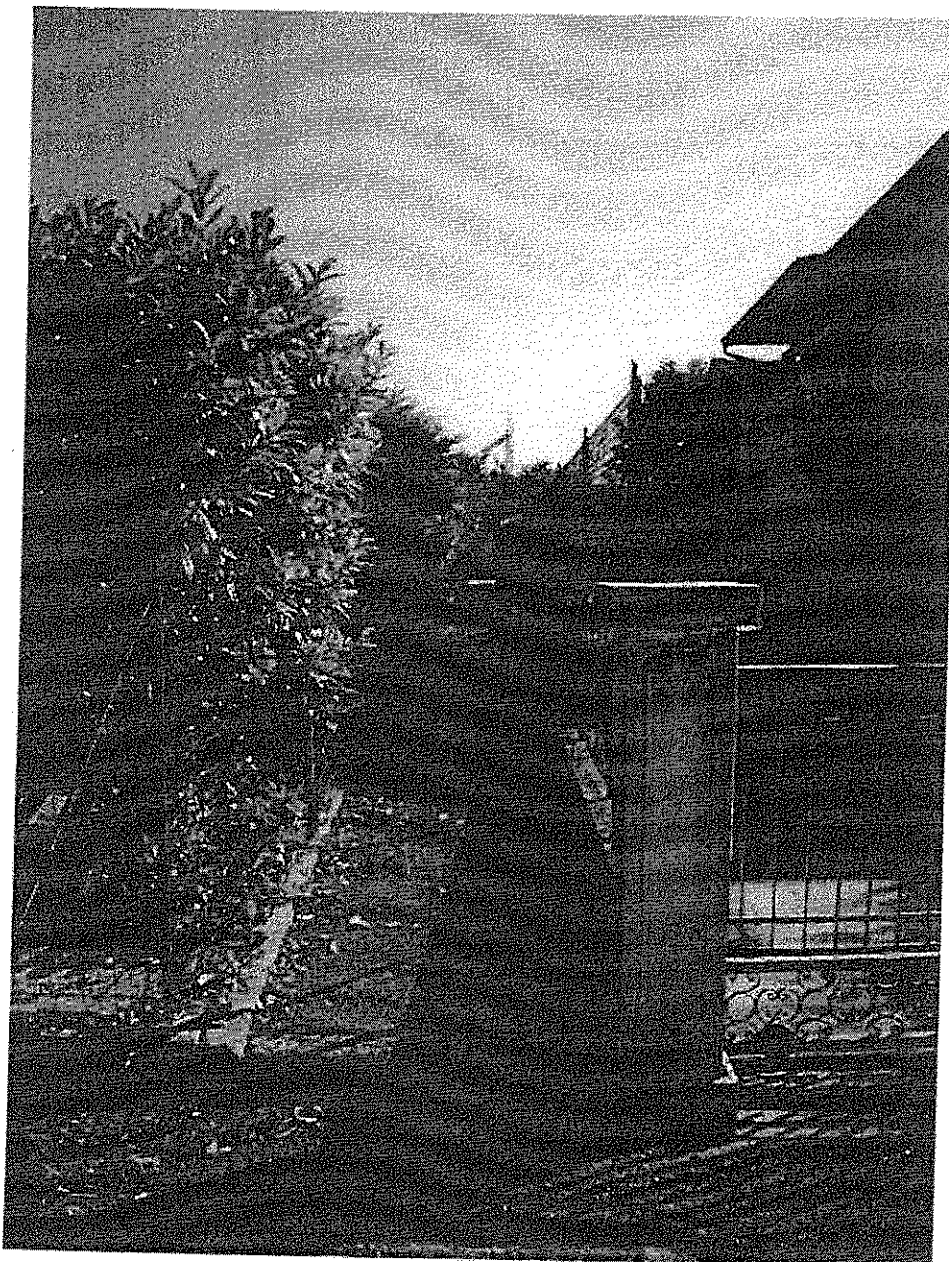
*Pordenone via Brugnera n. 35 – Il vano tecnico adibito a centrale termica.*

Foto 37-38:



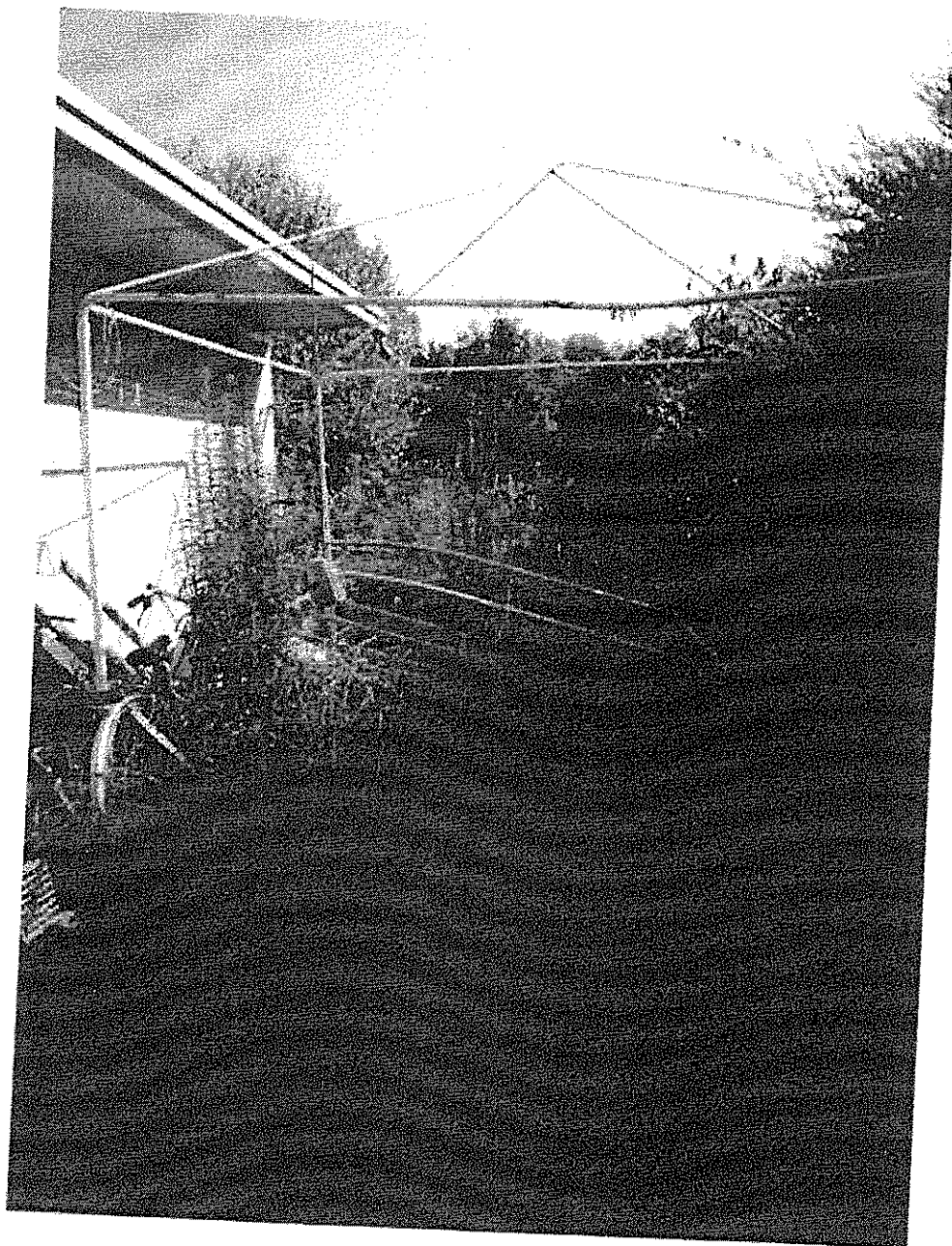
Pordenone via Brugnera n. 35 – Il vano tecnico adibito a centrale termica.

Foto 39:



*Pordenone via Brugnera s.n. – Il confine sud del terreno al foglio 40, particella 651.*

**Foto 40:**



*Pordenone via Brugnera s.n. – Il terreno al foglio 40, particella 651.*