

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

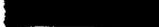
contro: 

N° Gen. Rep. **62/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2015 ore 09:00 (*rinviate*)

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Arba**

**Esperto alla stima:** Geom. Claudio Mior  
**Codice fiscale:**   
**Partita IVA:**   
**Studio in:** Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento  
**Telefono:** 0434876190  
**Fax:** 0434876190  
**Email:** studiomiorclaudio@gmail.com  
**Pec:** claudio.mior@geopec.it

---

San Vito al Tagliamento, li 16-11-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Claudio Mior**

  
Mior  
CLAUDIO  
933  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto) - Arba (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - Arba

**Corpo: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

**Area di enti urbani e promiscui,**

sezione censuaria Arba,

**foglio 4, particella 714,** qualità Ente Urbano, superficie catastale Ha 0.01.96,

[REDACTED] Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

**foglio 4, particella 714,** indirizzo via Umberto I° n.57, piano T-1-2, comune Arba, categoria A/3, classe 1, consistenza 6, rendita € 266,49

**Corpo: B - Terreno incolto (Mapp.706)**

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:**

**Area Rurale,**

sezione censuaria Arba,

**foglio 4, particella 706,** qualità Area Rurale, superficie catastale Ha 0.00.21

### 2. Possesso

**Bene:** via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto) - Arba (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - Arba

**Corpo:** A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)

**Possesso:** Occupato

**Corpo:** B - Terreno incolto (Mapp.706)

**Possesso:** Occupato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto) - Arba (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - Arba

**Corpo:** A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B - Terreno incolto (Mapp.706)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto) - Arba (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - Arba

**Corpo:** A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., [REDACTED], SIENA  
MORTGAGES 07-5 S.P.A.

**Corpo:** B - Terreno incolto (Mapp.706)

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., [REDACTED], SIENA  
MORTGAGES 07-5 S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto) - Arba  
(Pordenone) - 33090

**Lotti:** 001 - Arba

**Corpo:** A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B - Terreno incolto (Mapp.706)

**Comproprietari:** Agnolutto Anna

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto) - Arba  
(Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - Arba

**Corpo:** A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - Terreno incolto (Mapp.706)

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto) - Arba  
(Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - Arba

**Corpo:** A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B - Terreno incolto (Mapp.706)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto) - Arba  
(Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - Arba

**Prezzo da libero:** € 42.800,00

**Prezzo da occupato:** € 42.800,00

**Beni in Arba (Pordenone)**  
Località/Frazione  
via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto)

**Lotto: 001 - Arba**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Altro: Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 62/2014 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 21-02-2014 ai nn.2260/1861 contro il Sig. [REDACTED] a favore di SIE-NA MORT-GAGES 07-5 S.P.A., risultano essere i seguenti:

- 1) Comune di Arba - Foglio 4 Mappale 714 (abitazione) per la quota 1/1 di proprietà ;
- 2) Comune di Arba - Foglio 4 Mappale 1273 (accessorio ora soppresso e fuso con abitazione Mapp.714) per la quota 1/1 di proprietà ;
- 3) Comune di Arba - Foglio 4 Mappale 706 (terreno) per la quota 3/4 di proprietà.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili oggetto di esecuzione è stata accertata l'esistenza di una chiara difformità catastale della planimetria del fabbricato d'abitazione rispetto a quanto rilevato e riferita al Mappale 714 mentre, per quanto riguarda il fabbricato accessorio è risultato censito al solo catasto terreni come Fabbricato Rurale e la rappresentazione in mappa era comunque parziale.

Si è resa pertanto necessaria la variazione catastale che il sottoscritto C.T.U. geom. Claudio Mior ha eseguito in espletamento dell'incarico ricevuto, con le seguenti pratiche:

- Tipo Mappale al Catasto Terreni prot. n. 2015/96523 del 16-11-2015;
- Pratica di variazione al Catasto Fabbricati con Docfa prot. PN0096630 del 16-11-2015;

Preliminarmente alle variazioni catastali è stata inoltre presentata istanza di rettifica dell'intestazione a mezzo del Contact Center dell'Agenzia delle Entrate in quanto il diritto di proprietà trascritto nelle visure del Mappale 714 (Corpo A) era sprovvisto della specifica del diritto di separazione dei beni, come si evince dall'atto di provenienza.

A seguito della variazione catastale di cui sopra per "diversa distribuzione spazi interni e ampliamento", l'abitazione (ex Mapp.714) con accessorio (ex Mappale 1273), è ora catastalmente rappresentata come segue:

CORPO A - Comune di Arba - Sez. A - F.4 - Mapp.714 - Cat. A/3 (abitazione di tipo economico).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto)**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Arba,

**foglio 4, particella 714**, qualità Ente Urbano, superficie catastale Ha 0.01.96

Confini: Nord: Mapp.706 (oggetto di e.i.) e Mappale 705 (altra proprietà) Est : Mapp.715 (altra proprietà) Sud : via Umberto I° Ovest: Mappa. 713 e 705 (altre proprietà)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ,

**foglio 4, particella 714**, indirizzo via Umberto I° n.57, piano T-1-2, comune Arba, categoria A/3, classe 1, consistenza 6, rendita € 266,49

Confini: Nord: Mapp.706 (oggetto di e.i.) e Mappale 705 (altra proprietà) Est : Mapp.715 (altra proprietà) Sud : via Umberto I° Ovest: Mappa. 713 e 705 (altre proprietà)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa ha riscontrato le seguenti difformità:

- Abitazione : nella planimetria catastale non erano indicate alcune opere interne (ad es. scale) e altre minime modifiche;
- Accessorio : risultava identificato come Fabbricato Rurale (in contrasto con la normativa attuale) e non risultava nemmeno inserito in mappa la sagoma del portico d'ingresso. Dette incongruenze hanno infatti determinato la necessità di redigere una variazione al Catasto Terreni ed una al Catasto Fabbricati, che il sottoscritto C.T.U. ha evaso al fine di rispondere ai quesiti del giudice Esecutore:
- Catasto Terreni - Tipo Mappale prot. 96523 del 16-11-2015;
- Catasto Fabbricati - Docfa di variazione per "ampliamento e diversa distribuzione interna" prot. PN0096630 del 16-11-2015

Regolarizzabili mediante: Il C.T.U. ha provveduto alla regolarizzazione catastale del bene oggetto di esecuzione.

Note: Tutte le necessarie spese catastali per apportare le variazioni catastali obbligatorie sono state sostenute dal sottoscritto C.T.U. ad espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore e saranno indicate nella Nota spese riferite alla presente perizia.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Identificativo corpo: B - Terreno incolto (Mapp.706).**

residenziale sito in , via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto)

**Quota e tipologia del diritto**

3/4 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Comproprietario: [redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: La quota intestata alla Sig.ra [redacted] non è soggetta a esecuzione immobiliare.

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: Area Rurale , sezione censuaria Arba,**foglio 4, particella 706**, qualità Area Rurale, superficie catastale Ha 0.00.21Confini: Nord: Mapp.705 (altra proprietà) Est : Mapp.1176 e 715 (altre proprietà) Sud : Mappale 714 (oggetto di esecuzione) Ovest: Mappa. 705 (altra proprietà)**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato C.T.U. nella Esecuzione -Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 08-07-2015, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

**Operazioni Peritali:**

in ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Arba, sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dell'attuale P.R.G.C. (ALL.4), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) con i relativi elaborati progettuali (Concessioni Edilizie, D.I.A., ecc.).

E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Arba il certificato di Residenza, e dall'ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone il Certificato di Matrimonio del Sig. [REDACTED] (ALL.6).

Il sottoscritto C.T.U., dopo vari inutili tentativi di accesso e telefoniche, a seguito di avviso scritto recapitato presso l'abitazione dell'Esecutato per evitare un accesso forzoso, è riuscito ad avere un contatto diretto con il Sig. [REDACTED] ed ottenere la disponibilità di un sopralluogo degli immobili siti in Arba, via Umberto I° n.57 (abitazione) e n.49/51 (terreno incolto) che è avvenuto solo il 27-08-2015.

**Il numero telefonico dell'esecutato risulta essere 348-9056209.**

Il giorno e all'ora concordati, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso gli immobili oggetto di stima per i necessari sopralluoghi; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna di tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito delle verifiche eseguite a tavolino dal sottoscritto C.T.U. si è reso necessario un secondo sopralluogo che è stato eseguito in data 02-11-2015 per effettuare i necessari rilievi topografici utili all'aggiornamento catastale degli immobili oggetto di esecuzione.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare un unico Lotto e n.2 Corpi di vendita in quanto l'esecuzione colpisce n.1 unità immobiliare identificata in una civile Abitazione (Mappale 714) completa di un accessorio di pertinenza (ex Mappale 1273 ora unito con Mappale 714) ed un piccolo appezzamento di terreno retrostante all'abitazione non direttamente collegato alla stessa ed in comproprietà con altro soggetto non esecutato.

Il pignoramento riguarda, pertanto, la quota di piena proprietà in capo all'esecutato Sig. [REDACTED] riferito dei seguenti immobili :

CORPO A : Abitazione con accessorio - Foglio 4 Mappale 714;

CORPO B : Terreno - Foglio 4 Mappale 706.

Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova nei pressi del centro storico del Comune di Arba (PN).

La zona è caratterizzata da edifici residenziali (unifamiliari e plurifamiliari).

Zona interessata da traffico minimo locale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone, Spilimbergo e Maniago.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali / agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arba (Pordenone),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Arba (ALL.6) attesta che nell'immobile risulta residente il Sig. [REDACTED] A fronte del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto C.T.U. ritiene di confermare quanto contenuto nello Stato di Famiglia (All.6).

**Identificativo corpo: B - Terreno incolto (Mapp.706)**

**residenziale sito in Arba (Pordenone),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dalle dichiarazioni dell'esecutato il terreno risulta utilizzato solo saltuariamente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 45000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/05/2004 ai nn. 1736/8418 **Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di separazione consensuale; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 100000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/05/2012 ai nn. 846/6288; Note: La Sig.ra [REDACTED] iscrive ipoteca legale sull'immobile di proprietà del signor [REDACTED] come in nota a garanzia del pagamento dell'assegno mensile di euro 400,00 a titolo di contributo al mantenimento per i figli minori. **Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**
- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 45000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/05/2004 ai nn. 1736/8418 **Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno incolto (Mapp.706)**
- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di separazione consensuale; Importo ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 100000; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/05/2012 ai nn. 846/6288; Note: La Sig.ra [REDACTED] iscrive ipoteca legale sull'immobile di proprietà del signor [REDACTED] come in nota a garanzia del pagamento dell'assegno mensile di euro 400,00 a titolo di contributo al mantenimento per i figli minori. **Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno incolto (Mapp.706)**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare Rogito: Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 08/02/2014 ai nn. 70/2014 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/02/2014 ai nn. 2260/1861; **Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**
- Pignoramento a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare Rogito: Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 08/02/2014 ai nn. 70/2014 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/02/2014 ai nn. 2260/1861; **Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno incolto (Mapp.706)**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714) sito in Arba (Pordenone),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €

**Millesimi di proprietà:** Nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile risulta accessibile in quanto la zona bagno e la zona pranzo soggiorno sono raggiungibili anche da persone con limitate capacità motorie. L'intero immobile a fronte di un'analisi progettuale potrebbe risultare adatta ai sensi del D.P.R. 236/89 e Legge 13/89.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, per la sua natura, non risulta assoggettato da vincoli, oneri e spese di natura condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Il sottoscritto C.T.U. in risposta al verbale di conferimento dell'incarico, dopo aver rilevato le strutture del fabbricato ed accertato l'assenza di qualsiasi caldaia, ha a sua volta, incaricato il perito industriale Dazzan Federico alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto l'immobile oggetto di esecuzione ne era sprovvisto. Il sottoscritto C.T.U. nonostante le ricerche effettuate, non è riuscito a reperire il certificato di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idro-sanitario..

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

**Identificativo corpo: B - Terreno incolto (Mapp.706) residenziale sito in Arba (Pordenone),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €

**Millesimi di proprietà:** Nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, per la sua natura, non risulta assoggettato da vincoli, oneri e spese di natura condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED]  
 [REDACTED] - proprietà 1/1 dal al **12/05/2004 (ante ventennio)** - In forza di atto di divisione

**A rogito:** [REDACTED] ai nn. 5010/328 - registrato a: Maniago in data 17/06/1987 ai nn. 540/II - trascritto a: Pordenone in data 25/06/1987 ai nn. 6850/5352

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED]  
 [REDACTED] - proprietà per 1/1 dal **13/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Orazio Greco in data 13/05/2004 ai nn. 400/197 - trascritto a: Pordenone in data 19/05/2004 ai nn. 8417/5572

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED]  
 [REDACTED] - proprietà 1/1 dal al **12/05/2004 (ante ventennio)** - In forza di atto di divisione

**A rogito:** [REDACTED] ai nn. 5010/328 - registrato a: Maniago in data 17/06/1987 ai nn. 540/II - trascritto a: Pordenone in data 25/06/1987 ai nn. 6850/5352

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] - Proprietà per 1/1 dal **13/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Orazio Greco in data 13/05/2004 ai nn. 400/197 - trascritto a: Pordenone in data 19/05/2004 ai nn. 8417/5572

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno incolto (Mapp.706)**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Umberto I° n.57 (Corpo A - abitazione) e n.49/51 (Corpo B - terreno incolto)**

Numero pratica: 1 [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MODIFICHE INTERNE IN UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Presentazione in data 14/11/2008 al n. di prot. 4573

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arba la pratica non risulta mai sta-ta conclusa. Sono state rilevate alcune opere difformi da quanto progettato che possono essere sanate mediante Comunicazione di Attività Edilizia Libera per "RIDUZIONE A CONFORMITA'" in quanto trattasi di modifiche che rientrano nell'attività di edilizia libera ai sensi della vigente normativa edilizia regionale L.R. 19/2009 e s.m.i. .

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sottoscritto C.T.U., a fronte dei rilievi eseguiti in loco e quanto contenuto nelle pratiche edilizie precisate, riassume sinteticamente le difformità riscontrate:

Abitazione P.T.:

- diversa realizzazione del vano scale (inversione senso di percorrenza);

Abitazione P.1°:

- diversa realizzazione del vano scale (inversione senso di percorrenza);  
- mancata realizzazione della parete atta a creare il disimpegno tra le camere;  
- la porta indicata nella camera più grande in realtà è una finestra;

Abitazione P.2°:

- Assenza della scala che conduce internamente al Piano Secondo;  
- I fori non sono stati tamponati con serramenti. L'accessorio ed il portico adiacente, dopo il confronto con il tecnico comunale, deve intendersi ante 1967.

Regolarizzabili mediante: Le planimetrie catastali aggiornate dal sottoscritto C.T.U. sono conformi allo stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E. il sottoscritto C.T.U. ha intrattenuto un colloquio con il Tecnico comunale di Arba per valutare la concreta fattibilità o meno di una pratica di sanatoria al fine di regolarizzare le difformità riscontrate e la relativa quantificazione degli oneri e sanzioni dovuti. L'esito di tale colloquio, conferma la possibilità di regolarizzare tutte le difformità interne riscontrate nell'abitazione, previa presentazione di una comunicazione di attività edilizia libera per riduzione a conformità; gli oneri comunali possono ammontare ad € 1.000,00 circa mentre le spese tecniche per una Comunicazione Attività Edilizia Libera per riduzione a Conformità possono ammontare ad altri € 1.500,00 (compresi gli oneri fiscali ed eventuali diritti di segreteria).

Comunicazione Attività Edilizia Libera per riduzione a Conformità: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Il sottoscritto C.T.U. previo richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Arba, ha reperito il Certificato di insussistenza di atti sanzionatori prot.3974 del17-09-2015 (ALL.5).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**

**Terreno incolto**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno incolto (Mapp.706)**

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.0251/PRES del 05-08-1997 e successive varianti
Zona omogenea:	A0
Norme tecniche di attuazione:	Variante n.7 al Piano regolatore Comunale -

	Riformulazione disciplina della zona A0 "di antico impianto trasformato" prevista all'art.9 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.- allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 27-06-2003 e resa esecutiva con D.G.R. n.3762 del 28-11-2003 (vedasi ALL.4).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**

**Terreno incolto**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n.0251/PRES del 05-08-1997 e successive varianti
Zona omogenea:	A0
Norme tecniche di attuazione:	Variante n.7 al Piano regolatore Comunale - Riformulazione disciplina della zona A0 "di antico impianto trasformato" prevista all'art.9 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C.- allegato alla Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 27-06-2003 e resa esecutiva con D.G.R. n.3762 del 28-11-2003 (vedasi ALL.4).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno incolto (Mapp.706)**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)**

### Descrizione sintetica

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dall'Elaborato grafico planimetrico (ALL.10) e dalle fotografie (ALL.1 - FOTO n.26). L'immobile oggetto di perizia (identificato con il Corpo A) è rappresentato da una abitazione unifamiliare di tipo economico con accessorio (Mapp.714) completo di piccolo scoperto pertinenziale. L'abitazione, edificata su tre piani (terra, primo, secondo) completa di accessorio staccato su due piani fuori terra (terra, primo), è sita in Comune di Arba (PN), via Umberto I° n.57. Il tutto è ubicato in una zona a prevalente destinazione residenziale a ridosso del centro del capoluogo e posta lungo una via laterale alla strada principale di medesima denominazione. L'accesso carraio e pedonale al lotto oggetto di Esecuzione Immobiliare avviene direttamente dalla via Umberto I°, in corrispondenza del portone a chiusura del portico edificato in adiacenza alla strada. Il cortile risulta completamente recintato ed in parte sistemato a verde e giardino con percorsi pedonale e carraio.

### Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'abitazione con accessorio, Mappale 714 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del bene esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.10):

Abitazione P.T. - Zona giorno costituita da: cucina, pranzo, disimpegno con vano scala, bagno-lavanderia = mq 52,00;

Accessorio P.T. - Deposito = mq. 25,00

Accessorio P.T. - Portico d'ingresso = mq 21,00

Scoperto Pertinenziale P.T. = mq 98,00

Abitazione P. 1° - Zona giorno/notte costituita da: soggiorno e camera = mq 47,00;

Abitazione P.1° - Terrazzo = mq 7,00

Accessorio P.1° - Deposito = mq 25,00

Abitazione P.2° - Soffitte = mq 47,00

Abitazione P.2° - Terrazzo = mq 9,00

### Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite da murature in pietra e mattoni;
- Solai interpiani in legno;
- Solaio di copertura inclinato in legno;
- Pareti divisorie interne all'abitazione costituite da tramezze in laterizio intonacate;

### Finiture esterne

- Pareti dell'abitazione "al grezzo" sassi e mattoni;
- Serramenti delle finestre esterne al P.T. e P.1° in legno con vetro semplice; scuri in legno;
- Porta dell'ingresso in legno;
- Spazi di accesso/regresso pavimentati;
- Scoperto sistemato a cortile e giardino;

### Finiture interne

- Intonaci al civile tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti;
- Pavimenti della zona giorno al P.T. in piastrelle;
- Pavimenti della zona giorno e notte al P.1° in tavoloni di legno;
- Pavimenti e Rivestimenti del bagno al P.T. in piastrelle di ceramica;
- Porte interne in legno;

### Impianti

- Impianto elettrico in buono stato manutentivo, completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente;
- Impianto di riscaldamento costituito da stufa a legna;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie serie normale con adduzione dell'acqua da acquedotto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **331,00**

E' posto al piano: Terra-Primo-Secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 57 di interno; ha un'altezza interna di circa: P.T. 255 cm; P.1° 240 cm; P.2° 223 cm media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni Generali dell'immobile: L'abitazione risulta attualmente utilizzata dall'esecutato che, a suo dire, si sta già adoperando per lo sgombero degli immobili esecutati. Si presenta in condizioni statiche buone con un sufficiente grado di conservazione; le finiture risultano di tipo economiche al piano terra e primo, mentre al piano secondo (soffitte) lo stato risulta grezzo. L'accessorio presenta carenti condizioni statiche (soffitto interpianto in parte crollato) e in uno stato grezzo. Le dotazioni impiantistiche dell'abitazione in corretto stato funzionante, il tutto risalente all'epoca della manutenzione straordinaria avvenuta nel 2008.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per la determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione P.T.	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00	€ 450,00
Accessorio P.T.	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25	€ 450,00
Portico P.T.	sup lorda di pavimento	21,00	0,30	6,30	€ 450,00
Scoperto	sup lorda di pavimento	98,00	0,10	9,80	€ 450,00
Abitazione P.1°	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00	€ 450,00

Terrazzo P.1°	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10	€ 450,00
Accessorio P.1°	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 450,00
Soffitte P.2°	sup lorda di pavimento	47,00	0,15	7,05	€ 450,00
Terrazzo P.2°	sup lorda di pavimento	9,00	0,10	0,90	€ 450,00

133,90

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **B - Terreno incolto (Mapp.706)**

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dall'Elaborato grafico planimetrico (ALL.10) e dalle fotografie (ALL.1 - FOTO n.22). Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno, ubicato a nord dell'abitazione oggetto di esecuzione (Corpo A - Mapp.714) con superficie catastale di mq 21 e forma irregolare.

I confini Nord e Sud sono identificati dalle murature delle abitazioni adiacenti e il confine Est dalla recinzione presente in loco, mentre verso Ovest non esiste alcun limite fisico che identifica il confine catastale.

L'accesso al terreno avviene attraverso un androne d'ingresso posto nel fabbricato identificato con il Mappale 1473 e collega la via pubblica Umberto I° al cortile interno di cui fa parte il terreno oggetto di esecuzione. Il terreno al momento del sopralluogo risultava incolto ed in stato di abbandono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

3/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: **insufficiente**

Condizioni Generali dell'immobile: Il terreno risulta incolto. Si presenta in stato di abbandono.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per la determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno Mappale 706	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00	€ 30,00
				<b>21,00</b>	

**21,00**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di un unico Lotto di vendita e n.2 corpi.

La presente stima si riferisce infatti ad una abitazione completa di scoperto cortilizio esclusivo ed accessorio (Corpo A - Mapp.714), oltre ad un piccolo terreno incolto retrostante l'abitazione (Corpo B - Mappale 706) in comproprietà per quota. La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stañnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone,  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone,  
Uffici del registro di Pordenone,  
Ufficio tecnico di Arba,  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2015;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)  
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2015 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Zona Centrale/CAPOLUOGO: V. GIROLAMI, VITTORIO EMANUELE : min. € 500,00 / max € 750,00 (STATO CONSERVATIVO NORMALE);

Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobile (corpo A) a destinazione residenziale oggetto di stima e di quanto sopra, si stima un valore di vendita pari ad **€/mq 450,00**.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Abitazione con accessorio (Mapp.714). Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

*Il sottoscritto C.T.U. ha detratto € 2.500,00 per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate negli immobili di cui al Corpo A e sopra descritte.*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione P.T.	52,00	€ 450,00	€ 23.400,00
Accessorio P.T.	6,25	€ 450,00	€ 2.812,50
Portico P.T.	6,30	€ 450,00	€ 2.835,00
Scoperto	9,80	€ 450,00	€ 4.410,00
Abitazione P.1°	47,00	€ 450,00	€ 21.150,00

Terrazzo P.1°	2,10	€ 450,00	€ 945,00
Accessorio P.1°	2,50	€ 450,00	€ 1.125,00
Soffitte P.2°	7,05	€ 450,00	€ 3.172,50
Terrazzo P.2°	0,90	€ 450,00	€ 405,00

Valore corpo	€ 60.255,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 60.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.000,00

**B - Terreno incolto (Mapp.706). residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno Mappale 706	21,00	€ 30,00	€ 630,00

Valore corpo	€ 600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 450,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione con accessorio (Mapp.714)	Abitazione di tipo economico [A3]	133,90	€ 60.000,00	€ 60.000,00
B - Terreno incolto (Mapp.706)	residenziale	21,00	€ 600,00	€ 450,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.112,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.837,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 42.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 42.800,00

**Allegati**

- ALL. 1 - n.26 Fotografie con elaborato grafico indicante i con visivi;  
 ALL. 2 - Documenti Catastali (Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati);  
 ALL. 3 - Visure Conservatoria dei RR.II. (aggiornamento dei certificati in atti);

- ALL. 4 - Documenti Urbanistici Comunali (*Certificato di Destinazione Urbanistica*);
- ALL. 5 - Pratiche Edilizie (*Denuncia di Inizio Attività, Concessioni Edilizie decadute, Certificato di Inesistenza Provvedimenti Sanzionatori*);
- ALL. 6 - Documenti Anagrafici Comunali (*Certificato Stato di Famiglia e di Matrimonio del Sig. [REDACTED]*);
- ALL. 7 - Titolo di Provenienza (*Atto di Compravendita del 13-05-2004*);
- ALL. 8 - Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL.9 - Accertamento Edilizio – Urbanistico (*Elaborato grafico planimetrico indicante le difformità riscontrate*);
- ALL.10 - Elaborato Grafico Planimetrico (*con colori individuanti le parti stimate*);
- ALL.11 - Pratica Variazione al Catasto terreni (*Tipo Mappale eseguito dal C.T.U.; richiesta di rettifica intestazione*);
- ALL.12 - Pratica Variazione al Catasto Fabbricati (*Docfa eseguito dal C.T.U.*)

Data generazione:  
16-11-2015 17:11:51

L'Esperto alla stima  
**Geom. Claudio Mior**

