

Gi. Zeta. STUDIO TECNICO
di Zoldan perito edile Carlo

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
TRIBUNALE DI PORDENONE**

Esecuzione Immobiliare n° 239/11

VENETO BANCA S.C.P.A.

contro

**RELAZIONE C.T.U. e
FASCICOLO ALLEGATI**

copia per il G.E.
dott. F. PETRUCCO TOFFOLO

Gi. Zeta. STUDIO TECNICO
di Zoldan perito edile Carlo

**REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
TRIBUNALE DI PORDENONE**

Esecuzione Immobiliare n° 239/11

VENETO BANCA S.C.P.A.

contro

RELAZIONE C.T.U.

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 239/11

promossa da VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in Montebelluna (TV), contro

PREMESSA

In data 26.09.2012 il G. E. dottor F. PETRUCCO TOFFOLO mi conferiva l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'espletamento delle pratiche inerenti alla esecuzione immobiliare sopraccitata, affidandomi il seguente incarico:

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 delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali, 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'art. 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 agli atti);

3) 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.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari con regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

7) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.- In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai 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 preventivamente necessaria a puro titolo indicativo;

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

9) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*:

a) se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di

ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi in denaro.- In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore – locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

13) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), 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);

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

15) determini il valore dell'immobile, 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritto 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 trascritto 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 nel libero mercato una riduzione 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 alla 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;

16) alleggi, 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;

17) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);

18) acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico.-

19) Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) segnali tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione:**
- b) solleciti, prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per un periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tal termini possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;**
- c) acquisisca, se possibile, su modello appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;**

- d) esponga i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;**
- e) invii, a mezzo di posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;**
- f) depositi presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito cd rom;**
- g) allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);**
- h) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti sanzionatori, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;**
- i) depositi, unitamente alla relazione, istanza di liquidazione delle proprie competenze**

AUTORIZZA

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

DISPONE

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

ORDINA

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

AUTORIZZA

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

Prestato giuramento di rito, accettavo l'incarico affidatomi.-

RELAZIONE

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo – catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Spilimbergo (PN), fissavo la visita degli immobili di che trattasi per il giorno 12.10.2012 alle ore 9,00; la ditta esecutata veniva informata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.-

Al sopralluogo era presente la signora moglie dell'esecutato (vedi verbale di accesso e sopralluogo allegato 1).-

1) VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Letti gli atti del fascicolo, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. presente agli atti risulta completa.-

2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (allegato 2)

ISCRIZIONI (allegato 2.1, 2.2, 2.3)

- 1) Nota del 22.04.2005, Reg. Part. n. 1519, reg. Gen. n. 6762 a favore BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.A.R.L. con sede in Verona
Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo
Atto notaio A. Gandolfi rep. n. 56573/11805 in data 19.04.2005
La citata iscrizione riguarda i beni catastalmente identificati al punto 1), 2) e 3)**
- 2) Nota del 19.02.2008, Reg. Part. n. 458, Reg. Gen. n. 2594 favore BANCA POPOLARE DI VERONA SAN GIMIGNANO E PROSPERO S.p.A. con sede in Verona
Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Atto notaio A. Gandolfi rep. n. 64764/16015 in data 13.02.2008
La citata iscrizione riguarda i beni catastalmente identificati al punto 1), 2) e 3)**
- 3) Nota del 19.04.2011, Reg. Part. n. 1022, Reg. Gen. n. 5848 favore VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in Montebelluna (TV)
Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Atto Tribunale di Treviso sezione distaccata di Montebelluna rep. n. 1205 in data 23.03.2011
La citata iscrizione riguarda per la quota dell'intero i beni catastalmente identificati al punto 1), 2), 3), 4), 7), 8), 9), 10), 11), 16), 27) e 28), e per la quota della metà i beni catastalmente identificati agli altri punti**

TRASCRIZIONI (allegato 2.4)

- 1) Nota del 01.12.2011, Reg. Part. n. 11948, Reg. Gen. n. 17257
favore VENETO BANCA S.C.P.A. con sede in**

Montebelluna (TV)

Verbale di pignoramento immobili

Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone del

05.08.2011 rep. n. 1095

La citata trascrizione riguarda per la quota dell'intero i beni catastalmente identificati al punto 1), 2), 3), 4), 7), 8), 9), 10), 11), 16), 27) e 28), e per la quota della metà i beni catastalmente identificati agli altri punti

Agli atti sono citate inoltre le seguenti formalità risultanti perenti (allegato 2.5 punto 1 e punto 2):

- Iscrizione del 17.02.1988 Reg. Part. n. 243, Reg. Gen. n. 1851**
- Iscrizione del 17.02.1988 Reg. Part. n. 244, Reg. Gen. n. 1852**

Risultano inoltre agli atti le seguenti formalità risultanti cancellate (allegato 2.5 punto 5 e punto 6):

- Iscrizione del 27.10.1995 Reg. Part. n. 1812, Reg. Gen. n. 11877**
- Iscrizione del 27.10.1995 Reg. Part. n. 1813, Reg. Gen. n. 11878**

3) DESCRIZIONE DEI BENI

a) immobile catastalmente descritto al punto 1)

Si tratta di un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra e un piano soffitta (vedi documentazione fotografica allegato 3.1, 3.2, 3.3), ubicato nella frazione di Istrago in comune di Spilimbergo (PN) al limite sud dell'abitato, con affaccio principale sulla pubblica Via Tauriano, insistente su un lotto di 430 metri quadri catastali.-

Da quanto deducibile dagli elaborati di progetto e da quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da intelaiatura (setti, pilastri e travi) in cemento armato con tamponamenti in blocchi laterizi, orizzontamenti di interpiano e copertura a falde inclinate in laterocemento con manto in tegole laterizie.-

I muri esterni sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura.-

Nel suo complesso l'immobile risulta in buon stato di manutenzione.-

Il fabbricato ha un lato in aderenza ad altra unità immobiliare di altra proprietà, e gli altri lati con affaccio su pertinenze scoperte ad uso esclusivo (vedi foto 3.5, 3.6) delimitate da muratura a rete metallica con siepe.-

L'immobile ha accesso pedonale e carraio sia dalla pubblica

Via Tauriano su mappale di pertinenza (vedi foto 3.31) sia dalla pubblica Via Randaccio su mappale 117 e 414 (vedi foto 3.32).-

Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti dei vani giorno, dei disimpegni e del bagno in gres ceramico o in palladiana e delle camere in listoni di legno.-

Il rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati, le scale di accesso al piano primo sono rivestite in lastre di marmo mentre quelle al piano soffitta sono rivestite in piastrelle (vedi foto 3.15, 3.24).-

I serramenti esterni sono composti da un serramento interno in legno con vetro semidoppio e da un serramento esterno in profilato di alluminio anodizzato e persiana avvolgibile intermedia in materiale plastico (vedi particolare foto 3.28), salvo quelli del vano cucina che sono in profilato di legno con vetrocamera e persiana avvolgibile.-

Le porte interne sono in legno tamburato.-

Il w.c. e il bagno sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

L'unità immobiliare dispone inoltre di porticato sui due lati principali al piano terra, uno parzialmente chiuso con serramenti metallici (vedi foto 3.7, 3.8), e di due terrazze al piano primo, con pavimenti in piastrelle e parapetti ciechi in muratura (vedi foto 3.21, 3.22).-

Nel sottoscala del piano terra è stato ricavato un modesto vano cantina (vedi foto 3.16).-

Il piano soffitta, con altezza massima di circa 2 metri, è costituito da due vani, uno è finito con rivestimento delle pareti e del soffitto in perline lignee e pavimento in linoleum (vedi foto 3.25), mentre l'altro è con finiture al grezzo (vedi foto 3.26).-

L'unità immobiliare sopra descritta, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in buono stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 4 e tavole di progetto allegato 7.1):

PIANO TERRA

- ingresso (foto 3.14)
- cucina (foto 3.9)
- soggiorno (foto 3.10)
- pranzo (foto 3.11)
- camera (foto 3.12)

- w.c. (foto 3.13)

PIANO PRIMO

- camera (foto 3.17)

- camera (foto 3.18)

- camera (foto 3.19)

- bagno (foto 3.20)

- corridoio (foto 3.23)

- terrazze (foto 3.21, 3.22)

PIANO SOFFITTA

- soffitta (foto 3.25, 3.26)

La superficie commerciale omogeneizzata complessiva dell'immobile sopra descritto risulta pari a circa 260 metri quadri.-

b) immobile catastalmente descritto al punto 2) e 3)

Fabbricato di vecchio impianto, insistente su un lotto di 660 metri quadri catastali, composto da un piano terra e un piano sottotetto, costituito strutturalmente da murature in blocchi di cemento, solaio di interpiano in laterocemento eseguito in opera e copertura con struttura e manto in pannelli metallici (vedi foto 3.33, 3.34), con annessa tettoia chiusa su tre lati, costituita da intelaiatura in metallo e tamponamenti e copertura in pannelli di lamiera zincata (vedi foto 3.35, 3.36).-

Il fabbricato, con accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Randaccio (vedi foto 3.32), è privo di opere di completamento sia interne che esterne e abbisognevole di notevoli opere di ristrutturazione, (vedi documentazione fotografica).-

Il piano sottotetto con altezza massima pari a metri 2,50 e minima all'imposta di metri 0,85, e accessibile tramite scala in calcestruzzo (vedi foto 3.41)

Funzionalmente l'immobile risulta così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 4):

PIANO TERRA

- garage - deposito (foto 3.37)

- lavanderia - cucinino (foto 3.38)

- c.t. - lavanderia (foto 3.39)

- pranzo (foto 3.11)

- tettoia (foto 3.35, 3.36)

- deposito (foto 3.40)

PIANO SOFFITTA

- granaio - deposito (foto 3.42)

In aderenza al fabbricato esistono delle tettoie metalliche, presumibilmente installate all'epoca della costruzione dello stesso, in pessimo stato di manutenzione a mio parere da smantellare, usufriute come riparo per mezzi e materiali (vedi foto 3.45, 3.46, 3.48).-

Sul sedime del fabbricato esiste inoltre una tettoia a protezione di una cisterna di carburante e un pollaio entrambi in profilati e lamiera zincata (vedi foto 3.47).-

La superficie commerciale omogeneizzata complessiva, con esclusione delle superfetazioni, dell'immobile sopra descritto risulta pari a circa 120 metri quadri.-

c) immobile catastalmente descritto al punto 4)

Capannone ad uso deposito attrezzature e materiali con blocco ufficio e servizio e piccolo soppalco rialzato, disposto su un unico piano fuori terra (vedi foto 3.49, 3.50) e insistente su un lotto di 1.200 metri quadri catastali.-

Strutturalmente l'immobile è composto da murature in calcestruzzo armato faccia vista con copertura in profilati metallici e manto di pannelli in lamiera, con serramenti esterni in metallo e pavimentazione industriale in cemento (vedi foto 3.51, 3.52).-

Il blocco ufficio-servizio è costituito da murature in calcestruzzo e divisori in laterizio leggero, internamente intonacate e tinteggiate, solaio piano in laterocemento, serramenti in terni ed esterni alluminio con vetrocamera, pavimenti in piastrelle di gres e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata.-

Il servizio igienico è dotato dei sanitari necessari (lavandino, water e doccia) e di tutti gli accessori.-

Superiormente al blocco ufficio-servizio è stato ricavato un soppalco ad uso deposito accessibile tramite scala in metallo (vedi foto 3.55).-

Lungo tutto il lato est del fabbricato, in continuazione con la copertura e con le stesse caratteristiche strutturali, si trova una tettoia per il ricovero di mezzi e attrezzature.-

L'accesso all'immobile avviene sempre dalla pubblica Via Randaccio, accesso usufruito anche dagli altri fabbricati oggetto della presente relazione.-

La pertinenza scoperta a prato alberato di è delimitata da recinzione costituita da pali in cemento e rete metallica (vedi foto 3.57, 3.58).-

L'unità immobiliare sopra descritta, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in buon stato di manutenzione.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 4 e tavole di progetto allegato 7.2):

- deposito (foto 3.51, 3.52)
- ufficio (foto 3.53)
- servizio igienico (foto 3.54)
- soppalco-deposito (foto 3.56)

La superficie commerciale omogeneizzata complessiva risulta pari a circa 180 metri quadri-

d) immobile catastalmente descritto al punto 5)

Tettoia a sbalzo in aderenza al lato ovest ed in continuazione della copertura del fabbricato descritto al precedente punto c), di superficie pari a 68 metri quadri, costituita da intelaiatura in profilati metallici e manto di copertura in pannelli pure metallici (vedi foto 3.49, 3.50), insistente sul Mappale 414 del Foglio 21 di 685 metri quadri catastali.-

La pertinenza scoperta a prato alberato e delimitata da recinzione costituita da pali in cemento e rete metallica (vedi foto 3.57, 3.58).-

e) terreni catastalmente descritti al punto 6), 10) e 11)

Terreni distinti con il Mappale 100, 106 e 257 del Foglio 21 che costituiscono un unico lotto di forma regolare di complessivi 3.440 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricolo seminativa, dotati di irrigazione fissa, ubicati al limite sud dell'abitato della frazione di Istrago, confinante a nord con strada vicinale, a est con Mappale 107, a sud con Mappale 170 e ad ovest con Mappale 101 e 103 (vedi estratto di mappa e foto 3.59, 3.60).-

f) terreno catastalmente descritto al punto 7)

Terreno distinto con il Mappale 259 del Foglio 21 di forma regolare di 1.580 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricolo seminativa, dotato di irrigazione fissa, ubicato al limite sud dell'abitato della frazione di Istrago, confinante a nord con strada vicinale, a est con Mappale 260, a sud con Mappale 170 - 171 e ad ovest con Mappale 253 (vedi estratto di mappa foto 3.61, 3.62).-

g) terreni catastalmente descritti al punto 8) e 9)

Terreni distinti con il Mappale 165 e 229 del Foglio 22 che costituiscono un unico lotto di forma irregolare di complessivi 2.400 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricola prativa in parte boscato, confinante a nord e est con strada vicinale, a sud con Mappale 166 e ad ovest con Mappale 166 e 449 (vedi estratto di mappa e foto 3.65, 3.66).-

h) terreni catastalmente descritti al punto 12), 13) e 14)

Terreni distinti con il Mappale 68, 511 e 512 del Foglio 11 che costituiscono un unico lotto di forma regolare di complessivi 3.630 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricola seminativa, ubicato a nord dell'abitato di Istrago in prossimità della Zona Industriale Nord di Spilimbergo, confinante a nord con Mappale 488-487-26, a est con Mappale 70-69-518, a sud con Mappale 92 e ad ovest con Mappale 67 e strada comunale (vedi estratto di mappa e foto 3.67, 3.68).-

i) terreni catastalmente descritti al punto 15), 16) e 26)

Terreni distinti con il Mappale 108, 109 e 413 del Foglio 21 che costituiscono un unico lotto di forma regolare di complessivi 7.435 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricola seminativa con parte ortiva, dotati di irrigazione fissa, ubicati tra le ultime abitazioni a sud dell'abitato di Istrago, confinante a nord con Via Bancaccio, a est con Mappale 414, a sud con Mappale 221 e ad ovest con Mappale 301-320-321 (vedi estratto di mappa e foto 3.69, 3.70).-

l) terreni catastalmente descritti al punto 17)

Terreno edificabile distinto con il Mappale 118 del Foglio 21, di forma triangolare in adiacenza ai fabbricati precedentemente descritti al punto a), b) e c), attualmente destinato a pertinenza scoperta degli stessi, totalmente pianeggiante, di superficie totale pari a 170 metri, confinante a nord con Mappale 115-116, a sud con Mappale 119 e ad ovest con Mappale 117 (vedi estratto di mappa e foto 3.29).-

m) terreni catastalmente descritti al punto 18)

Terreno distinto con il Mappale 260 del Foglio 21 di forma regolare di 2.240 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricola seminativa, dotato di irrigazione fissa, ubicato al limite sud dell'abitato della frazione

di Istrago, confinante a nord con strada vicinale, a est con Mappale 261, a sud con Mappale 172 e ad ovest con Mappale 259 (vedi estratto di mappa foto 3.61, 3.62).-

n) terreni catastalmente descritti al punto 19)

Terreno distinto con il Mappale 262 del Foglio 21 di forma regolare di 660 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricolo seminativa, ubicato al limite sud dell'abitato della frazione di Istrago, confinante a nord con strada vicinale, a est con Mappale 124, a sud con Mappale 172 e ad ovest con Mappale 260 (vedi estratto di mappa foto 3.63, 3.64).-

o) terreni catastalmente descritti al punto 20), 21), 22), 23), 24) e 25)

Terreni distinti con il Mappale 167, 168, 169, 210, 213 e 231 del Foglio 22 che costituiscono un unico lotto di forma irregolare di complessivi 35.320 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricolo seminativa con parte boscata (Mappale 169, 231 e parte del Mappale 168), con possibilità di adduzione per irrigazione mobile (vedi foto 3.71, 3.72), ubicato al limite est dell'abitato di Istrago, confinante a nord con Mappale 117-292-120-122-310, a est con Mappale 152-154-170-428, a sud con Mappale 224-221 e ad ovest con Mappale 164-152 (vedi estratto di mappa e foto 3.71, 3.72, 3.73, 3.74).-

p) terreni catastalmente descritti al punto 27) e 28)

Terreni distinti con il Mappale 228 e 202 del Foglio 22 che costituiscono un unico lotto di forma triangolare di complessivi 1.050 metri quadri catastali, completamente pianeggiante, a vocazione agricolo prativa con parte boscata, ubicato al limite sud dell'abitato di Istrago, confinante a nord-est con strada vicinale, a sud con Mappale 446-162 e ad ovest con Via Tauriano (vedi estratto di mappa e foto 3.75, 3.76).-

4) DESCRIZIONE CATASTALE (allegato 3)

**1) NCEU comune di Spilimbergo (PN)
ditta intestata:**

proprietà per 1000/1000

Foglio 21, Mappale 115, categoria A/2, classe 1,

**consistenza 9,5 vani, Rendita €. 686,89, Via Tauriano n. 6,
piano S1-T-1-2**

2) NCEU comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

proprietà per 1000/1000

**Foglio 21, Mappale 117, sub 1, categoria C/2, classe 2,
consistenza 120 mq., Rendita €. 148,74, Via Tauriano n. 6,
piano T-1**

3) NCEU comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

proprietà per 1000/1000

**Foglio 21, Mappale 117, sub 2, categoria C/6, classe 6,
consistenza 18 mq., Rendita €. 57,64, Via Tauriano n. 6,
piano Terra**

4) NCEU comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

proprietà per 1/1

**Foglio 21, Mappale 383, categoria C/2, classe 5,
consistenza 236 mq., Rendita €. 487,54, Via Giovanni
Randaccio, piano Terra**

5) NCEU comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Foglio 21, Mappale 414, categoria C/7, classe 2,
consistenza 62 mq., Rendita €. 27,54, Via Giovanni
Randaccio, piano Terra**

6) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Foglio 21, Mappale 257, porz. AA, vigneto, classe 2,
consistenza mq. 120, R.D. €. 1,24, R.A. €. 0,71
Foglio 21, Mappale 257, porz. AB, seminativo, classe 5,
consistenza mq. 800, R.D. €. 5,37, R.A. €. 3,93**

7) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 259, seminativo arborato, classe 4,
consistenza mq. 1.580, R.D. €. 12,65, R.A. €. 7,75**

8) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 22, Mappale 165, prato, classe 2, consistenza mq.
840, R.D. €. 4,12, R.A. €. 2,17**

9) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 22, Mappale 229, seminativo, classe 2, consistenza
mq. 1.560, R.D. €. 16,92, R.A. €. 10,88**

10) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 100, seminativo arborato, classe 4,
consistenza mq. 1.010, R.D. €. 8,09, R.A. €. 4,96**

11) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 106, seminativo arborato, classe 4,
consistenza mq. 1.510, R.D. €. 12,09, R.A. €. 7,41**

12) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 11, Mappale 68, seminativo arborato, classe 4,
consistenza mq. 5, R.D. €. 0,04, R.A. €. 0,02**

13) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 11, Mappale 511, seminativo arborato, classe 4,
consistenza mq. 55, R.D. €. 0,44, R.A. €. 0,27**

14) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 11, Mappale 512, seminativo, classe 3, consistenza
mq. 3.570, R.D. €. 31,34, R.A. €. 21,20**

15) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 108, seminativo arborato, classe 4,
consistenza mq. 2.200, R.D. €. 17,61, R.A. €. 10,79**

16) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 109, porz. AA, vigneto, classe 2,
consistenza mq. 180, R.D. €. 1,86, R.A. €. 1,07
Foglio 21, Mappale 109, porz. AB, seminativo, classe 5,
consistenza mq. 1.600, R.D. €. 10,74, R.A. €. 7,85**

17) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 118, seminativo, classe 3, consistenza
mq. 170, R.D. €. 1,49, R.A. €. 1,01**

18) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 260, seminativo arborato, classe 4,
consistenza mq. 2.240, R.D. €. 17,93, R.A. €. 10,99**

- 19) CT comune di Spilimbergo (PN)
ditta intestata:
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 262, seminativo, classe 4, consistenza
mq. 660, R.D. €. 5,45, R.A. €. 3,58
- 20) CT comune di Spilimbergo (PN)
ditta intestata:
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 22, Mappale 167, seminativo, classe 2, consistenza
mq. 3.740, R.D. €. 40,56, R.A. €. 26,08
- 21) CT comune di Spilimbergo (PN)
ditta intestata:
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 22, Mappale 168, seminativo, classe 2, consistenza
mq. 4.860, R.D. €. 50,20, R.A. €. 31,37
- 22) CT comune di Spilimbergo (PN)
ditta intestata:
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 22, Mappale 169, bosco ceduo, classe U,
consistenza mq. 700, R.D. €. 1,81, R.A. €. 0,25
- 23) CT comune di Spilimbergo (PN)
ditta intestata:
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 22, Mappale 210, seminativo, classe 2, consistenza
mq. 23.100, R.D. €. 250,53, R.A. €. 161,06
- 24) CT comune di Spilimbergo (PN)
ditta intestata:
- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 22, Mappale 213, porz. AA, seminativo, classe 3,
consistenza mq. 900, R.D. €. 7,90, R.A. €. 5,35
Foglio 22, Mappale 213, porz. AB, prato, classe 2,
consistenza mq. 1.850, R.D. €. 9,08, R.A. €. 4,78

25) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 22, Mappale 231, prato, classe 2, consistenza mq.
170, R.D. €. 0,83, R.A. €. 0,44**

26) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
Foglio 21, Mappale 413, seminativo arborato, classe 4,
consistenza mq. 3.455, R.D. €. 27,66, R.A. €. 16,95**

27) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1000/1000
Foglio 22, Mappale 228, seminativo, classe 3, consistenza
mq. 120, R.D. €. 1,05, R.A. €. 0,71**

28) CT comune di Spilimbergo (PN)

ditta intestata:

**proprietà per 1000/1000
Foglio 22, Mappale 202, seminativo, classe 3, consistenza
mq. 930, R.D. €. 8,17, R.A. €. 5,52**

**L'attuale ditta intestata è pervenuta alla proprietà dei beni
catastralmente sopradescritti a seguito dei seguenti atti:**

- a) - Atto di compravendita notaio C. Marzona del
15.07.1969 Rep. n. 22316 per i beni di cui al punto 1**
- b) - Atto di compravendita notaio C. Marzona del
30.08.1968 Rep. n. 19988 per i beni di cui al punto 2,
3 e 4**
- c) Atto di compravendita notaio A. Gandolfi del
22.11.2006 Rep. n. 62091 per i beni di cui al punto 6,
7, 8, 9, 10 e 11**
- d) - Sentenza di acquisto per usucapione in data
14.06.1991 Rep. 7430, Pretura Circondariale di**

**Pordenone, Sezione staccata di Splimbergo, per i
beni di cui al punto 27 e 28**

- e) - Atto di compravendita notaio Chiodi Daelli del
12.01.2012 Rep. n. 179478 per i beni di cui al punto 5,
12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26**

Si evidenzia che i beni elencati al punto e), precedentemente
intestati per ½ ciascuno a

_____ sono stati oggetto di un atto di Costituzione in
Trust di beni immobili in data 12.01.2012 a favore del signor
_____ con trascrizione avvenuta successivamente
alla trascrizione del pignoramento (vedi allegato 2.6).-

Si precisa altresì che tutti i beni catastalmente sopra indicati
sono stati oggetto di una Costituzione di vincolo in Trust in
data 27.01.2012 a favore del signor _____ e della
signora _____ e contro il signor
_____ stesso, con trascrizione avvenuta successivamente alla
trascrizione del pignoramento (vedi allegato 2.7).-

5) DIFFORMITA' CATASTALI

**Ritenendo opportuno lo smantellamento delle superfetazioni
evidenziate al punto 3 b), non sussiste la necessità di eseguire
variazioni o aggiornamenti catastali in quanto le planimetrie dei
beni sono conformi allo stato dei luoghi.-**

6) DESTINAZIONE URBANISTICA

**(vedi estratto P.R.G.C allegato 6.1 e certificato di destinazione
urbanistica allegato allegato 5)**

**Gli immobili catastalmente descritti al punto 1), 2), 3), 4) e 5)
urbanisticamente ricadono in zona B4 “dell’edilizia estensiva”.-**

**I terreni catastalmente descritti al punto 6) e 10) ricadono in
zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo”.-**

**I terreni catastalmente descritti al punto 7) e 18) ricadono in
zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo” parzialmente
ricompresi nell’area del vincolo denominato “ Fasce e distanze
di rispetto sanitario ed infrastrutturale – Distanze di rispetto
dagli elettrodotti”.-**

Il terreno catastalmente descritti al punto 8) ricade in zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo” totalmente ricompreso nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo).-

Il terreno catastalmente descritto al punto 9) ricade in zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo” parzialmente ricompreso nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo).-

Il terreno catastalmente descritti al punto 11) ricade in zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo” parzialmente ricompreso nell’area del vincolo denominato “Fasce e distanze di rispetto sanitario ed infrastrutturale – Fasce di rispetto cimiteriale”.-

I terreni catastalmente descritti al punto 12) e 13) ricadono in zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo” totalmente ricompresi nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Rio Rugo).-

Il terreno catastalmente descritto al punto 14) ricade in zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo” totalmente ricompreso nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Rio Rugo) e interessato sul lato sud/ovest dall’area denominata “Viabilità stradale – Fasce di rispetto stradale”.-

Il terreno catastalmente descritto al punto 15) ricade in zona E/B “degli ambiti di interesse agricolo/residenziale” interessato sul lato nord dall’area denominata “Viabilità stradale – Fasce di rispetto stradale” e parzialmente ricompreso nell’area del vincolo denominato “ Fasce e distanze di rispetto sanitario ed infrastrutturale – Distanze di rispetto dagli elettrodotti”.-

I terreni catastalmente descritti al punto 16) e 26) ricadono in zona E/B “degli ambiti di interesse agricolo/residenziale” interessatati sul lato nord dall’area denominata “Viabilità stradale – Fasce di rispetto stradale”.-

Il terreno catastalmente descritto al punto 17) ricade in zona B4 “dell’edilizia estensiva” totalmente ricompreso nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo).-

Il terreno catastalmente descritto al punto 19) ricade in zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo” parzialmente ricompreso nell’area del vincolo denominato “ Fasce e distanze di rispetto sanitario ed infrastrutturale – Distanze di rispetto dagli elettrodotti” e totalmente ricompreso nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo).-

Il terreno catastalmente descritto al punto 20) ricade in zona E/B “degli ambiti di interesse agricolo/residenziale” e totalmente ricompreso nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo).-

Il Terreno catastalmente descritto al punto 21) ricade in zona E/B “degli ambiti di interesse agricolo/residenziale”, totalmente ricompreso nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo) e parzialmente ricompreso nell’area del vincolo denominato “ Fasce e distanze di rispetto sanitario ed infrastrutturale – Fasce di rispetto dagli impianti di depurazione”.-

I terreni catastalmente descritti al punto 22), 24) e 25) ricadono in zona E/B “degli ambiti di interesse agricolo/residenziale”, parzialmente ricompresi nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo) e parzialmente ricompresi nell’area del vincolo denominato “ Fasce e distanze di rispetto sanitario ed infrastrutturale – Fasce di rispetto dagli impianti di depurazione”.-

Il terreno catastalmente descritto al punto 23) ricade in zona E/B “degli ambiti di interesse agricolo/residenziale”, parzialmente ricompreso nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo)

I terreni catastalmente descritti al punto 27) e 28) ricadono in zona E6 “degli ambiti di interesse agricolo” totalmente ricompresi nell’area del vincolo disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso Roggia di Spilimbergo) e interessatati sul lato ovest dall’area denominata “Viabilità stradale – Fasce di rispetto stradale”.-

7) REGOLARITA URBANISTICO EDILIZIA

Immobile catastalmente distinti al punto 1)

Presso gli uffici comunali risulta che il fabbricato è stato ristrutturato a seguito di Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 21/2003 del 27.03.2003 rilasciato dall'Assessore Delegato del comune di Spilimbergo (PN) al signor (allegato 6.2).-

In data 30.01.2004 è stata presentata al sindaco di Spilimbergo (PN) Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 002871 per opere di modifica alla Concessione n. 21/2003 del 05.09.2003 (allegato 6.3).-

In data 04.11.2004 è stata presentata al sindaco di Spilimbergo (PN) Denuncia di Inizio Attività Prot. N. 028237 per opere di modifica alla Concessione n. 21/2003 del 05.09.2003 e successiva D.I.A. presentata il 30.01.2004 (allegato 6.4).-

In data 25.11.2010 è stata rilasciata dal Responsabile dell'ufficio Tecnico del comune di Spilimbergo (PN) al signor autorizzazione di abitabilità (allegato 6.5).-

L'immobile risulta realizzato in conformità alle concessioni sopra descritte.-

Immobili catastalmente distinti al punto 2) e 3)

Da quanto riferito dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Spilimbergo il fabbricato in oggetto dovrebbe essere stato edificato ante 1967 e agli atti non risulta reperibile alcun documento al riguardo.-

Immobili catastalmente distinti al punto 4) e 5)

Il fabbricato in oggetto è stato edificato a seguito delle Concessioni per l'Esecuzione di Opere Edili n. 61/90 del 18.04.1990 e n. 61/90RIN del 23.04.1992 rilasciate dal Sindaco del comune di Spilimbergo (PN) al signor (allegato 6.6, 6.7).-

In data 15.06.1994 è stata rilasciata dal Commissario Prefettizio del comune di Spilimbergo (PN) Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 61/9V del 15.06.1994, per opere di variante in corso d'opera (allegato 6.8).-

Agli atti non risulta autorizzazione di agibilità.-

8) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente nella eventualità di una futura vendita, considerato che l'insieme dei beni pignorati si confà come composizione di

una azienda agricola costituita da abitazione, fabbricati accessori e terreni, propone la formazione di un unico lotto.-

9) QUOTE DI PIGNORAMENTO

I beni distinti catastalmente al punto 1), 2), 3), 4), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 20), 21), 22), 23), 24), 25), 27) e 28) sono di proprietà per l'intero del signor

I beni distinti catastalmente al punto 5), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19) e 26) sono di proprietà del del signor

**per la
quota di 1/2 ciascuno.-**

A parere dello scrivente i singoli beni oggetto di esecuzione in comproprietà non risultano divisibili, è però ipotizzabile l'assegnazione alla ditta comproprietaria non eseguita i beni catastalmente distinti al punto 12), 13), 14) e 23), stimati al successivo punto 15 con la lettera H e O con un conguaglio in denaro alla stessa di Euro 705,00.-

**La quota di competenza della ditta non eseguita
è pari a Euro 75.460,00.-**

Il valore stimato dei beni catastalmente distinti al punto 12), 13), 14) e 23) è pari a Euro 74.755,00.-

10-11) STATO DEI BENI

Alla data del sopraluogo gli immobili di che trattasi erano nella disponibilità della ditta eseguita e dalla stessa occupati.-

12) VINCOLI

Gli immobili catastalmente descritti al punto 9), 22), 23), 24), 25) e 26) ricadono parzialmente nell'area di vincolo del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso).-

Gli immobili catastalmente descritti al punto 8), 12), 13), 14), 17), 19), 20), 21), 27) e 28) ricadono totalmente nell'area di vincolo del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 (ex Galasso).-

Gli immobili catastalmente descritti al punto 21), 22), 24) e 25) ricadono parzialmente nella fascia di rispetto dagli impianti di depurazione.-

Gli immobili catastalmente descritti al punto 14), 15), 16), 26), 27) e 28) sono interessati da fascia di rispetto stradale.-

L'immobile catastalmente descritto al punto 11) è interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale.-

Gli immobili catastalmente descritti al punto 7), 15), 18) e 19) ricadono parzialmente nella fascia di rispetto delle distanze dagli elettrodotti.-

Gli immobili non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare l'inalienabilità del bene.-

13) VINCOLI E ONERI

Alla data del 22.11.2012 non sono presenti cause in corso con domanda trascritta presso il competente ufficio dell'Agenzia del Territorio di Pordenone.-

14) DIRITTI E USI

Il terreno contraddistinto catastalmente dal Mappale 511 del Foglio 11 è gravato per tutta la sua superficie (55 metri quadri) da servitù perpetua sotterranea di condotta fognaria a favore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale, Economico e Sociale dello Spilimberghese (vedi copia atto notaio Gandolfi allegato 9.1).-

Il terreno contraddistinto catastalmente dal Mappale 168 del Foglio 22 per la lunghezza di 46 metri, e il terreno contraddistinto catastalmente dal Mappale 213 del Foglio 22 per la lunghezza di 42 metri, sono gravati da servitù di acquedotto della larghezza di 3 metri, a favore del Demanio della Regione Friuli Venezia Giulia (vedi copia estratto atto notaio Gandolfi allegato 9.2).-

Il terreno contraddistinto catastalmente dal Mappale 512 del Foglio 11 per la lunghezza di 29 metri, è gravato da servitù di acquedotto della larghezza di 3 metri, a favore del Demanio della Regione Friuli Venezia Giulia (vedi copia estratto atto notaio Guarino allegato 9.3).-

Il terreno contraddistinto catastalmente dal Mappale 100 del Foglio 21 per la lunghezza di 17 metri; il terreno contraddistinto

catastalmente dal Mappale 259 del Foglio 22 per la lunghezza di 20 metri; Il terreno contraddistinto catastalmente dal Mappale 257 del Foglio 21 per la lunghezza di 18 metri, sono gravati da servitù di acquedotto della larghezza di 3 metri, a favore del Demanio della Regione Friuli Venezia Giulia (vedi copia estratto atto notaio Guarino allegato 9.4).-

15) VALUTAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Come da indicazione del G.E. si applica il valore medio nel libero mercato ridotto del 25%. -

A) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN) Via Tauriano n. 6 consistente in fabbricato ad uso abitazione e pertinenza scoperta, così come descritto al punto 3 a), di superficie commerciale omogeneizzata complessiva pari a circa 260 metri quadri

mq. 260 * €/mq 650,00 = Euro 169.000,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 169.000,00 – 25% = Euro 126.750,00

B) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN) Via Tauriano, consistente in fabbricato ad uso deposito e pertinenza scoperta, così come descritto al punto 3 b), di superficie commerciale omogeneizzata complessiva pari a circa 120 metri quadri.- Considerato lo stato di conservazione del fabbricato si ritiene opportuno esplicitare una valutazione a corpo.-

mq. 120 * €/mq 150,00 = Euro 18.000,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 18.000,00 – 25% = Euro 13.500,00

C) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN) Via Randaccio, consistente capannone con blocco ufficio- servizi e pertinenza, ad uso deposito attrezzature e materiali, così come descritto al punto 3 c), superficie commerciale omogeneizzata complessiva pari a circa 180 metri quadri

mq. 180 * €/mq 300,00 = Euro 54.000,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 54.000,00 – 25% = Euro 40.500,00

D) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN) Via Randaccio, consistente tettoia e pertinenza, così come descritto al punto 3 d)

Considerato la particolarità dell'immobile si ritiene opportuno esplicitare una valutazione a corpo.-

a corpo Euro 8.000,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25% -

Euro 8.000,00 – 25% = Euro 6.000,00

Valore da attribuire per la quota di una metà alla ditta esecutata corrispondente a Euro 3.000,00.-

E) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreni agricoli formanti un unico lotto, così come descritto al punto 3 e), di superficie catastale totale pari a 3.440 metri quadri

mq. 3.440 * €/mq 2,00 = Euro 6.880,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 6.880,00 – 25% = Euro 5.160,00

F) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreno agricolo di superficie catastale pari a 1.580 metri quadri, così come descritto al punto 3 f)

mq. 1.580 * €/mq 2,00 = Euro 3.160,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 3.160,00 – 25% = Euro 2.370,00

G) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreni agricoli formanti un unico lotto, così come descritto al punto 3 g), di superficie catastale totale pari a 2.400 metri quadri

mq. 2.400 * €/mq 1,50 = Euro 3.600,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 3.600,00 – 25% = Euro 2.700,00

H) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreni agricoli formanti un unico lotto, così come descritto al punto 3 h), di superficie catastale totale pari a 3.630 metri quadri

mq. 3.630 * €/mq 1,50 = Euro 5.455,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 5.455,00 – 25% = Euro 4.093,75

Valore da attribuire per la quota di una metà alla ditta esecutata corrispondente a Euro 2.046,88.-

I) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreni agricoli formanti un unico lotto, così come descritto al punto 3 i), di superficie catastale totale pari a 7.435 metri quadri
mq. 7.435 * €/mq 3,00 = Euro 22.305,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 22.305,00 – 25% = Euro 16.728,75

Valore da attribuire per la quota di una metà alla ditta esecutata corrispondente a Euro 8.364,38.-

L) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreno edificabile, così come descritto al punto 3 l), di superficie catastale pari a 170 metri quadri

mq. 170 * €/mq 20,00 = Euro 3.400,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 3.400,00 – 25% = Euro 2.550,00

Valore da attribuire per la quota di una metà alla ditta esecutata corrispondente a Euro 1.275,00.-

M) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreno agricolo, così come descritto al punto 3 m), di superficie catastale pari a 2.240 metri quadri

mq. 2.240 * €/mq 2,00 = Euro 4.480,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 4.480,00 – 25% = Euro 3.360,00

Valore da attribuire per la quota di una metà alla ditta esecutata corrispondente a Euro 1.680,00.-

N) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreno agricolo, così come descritto al punto 3 n), di superficie catastale pari a 660 metri quadri

mq. 660 * €/mq 2,00 = Euro 1.320,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 1.320,00 – 25% = Euro 990,00

Valore da attribuire per la quota di una metà alla ditta esecutata corrispondente a Euro 495,00.-

O) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreni agricoli formanti un unico lotto, così come descritto al punto 3 o), di superficie catastale totale pari a 35.320 metri quadri

mq. 35.320 * €/mq 3,00 = Euro 105.960,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 105.960,00 – 25% = Euro 79.470,00

Valore da attribuire per la quota di una metà alla ditta eseguita corrispondente a Euro 39.735,00.-

P) Bene ubicato in comune di Spilimbergo (PN), consistente in terreni agricoli formanti un unico lotto, così come descritto al punto 3 e), di superficie catastale totale pari a 1.050 metri quadri

mq. 1.050 * €/mq 1,50 = Euro 1.575,00

Come da indicazione del G.E. si applica la riduzione del 25%

- Euro 1.575,00 – 25% = Euro 1.181,25

L'ammontare complessivo ridotto del 25%, della stima da attribuire alla ditta eseguita signor risulta pari a Euro 248.757,51.-

16) STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Il signor _____ risulta coniugato in regime di comunione dei beni, il 21.09.1968 con la signora _____

deuocione dal

certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Spilimbergo (PN) il 28.11.2012 (vedi allegato 8).-

17) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Agli atti nessun immobile risulta dotato di attestato di certificazione energetica (ACE).-

18) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto termoidraulico dell'immobile descritto al punto 3 a) è del tipo autonomo con alimentazione a gas GPL stoccato in serbatoio interrato (vedi foto 2.29), con centrale termica posizionata esternamente al fabbricato (vedi foto 2.30) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio.-

L'impianto elettrico sottotraccia (vedi foto 3.27) con citofono e antenna TV centralizzata risulta effettuato alla data di ristrutturazione del fabbricato.-

L'immobile descritto al punto 3 b) è dotato solo di impianto elettrico e idrico presumibilmente eseguiti all'epoca della costruzione del fabbricato.-

Il fabbricato descritto al punto 3 c) è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico esterno (vedi foto 3.53) eseguiti alla data di costruzione dell'immobile .-

Gli impianti tecnologici da quanto visibile risultano completi in ogni loro parte, e agli atti non risultano certificazioni di conformità al riguardo.-

19) PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Come risulta dalla certificazione rilasciata dal comune di Spilimbergo (PN) in data 21.10.2012 con Prot. 021195, sugli immobili oggetto di esecuzione non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della normativa vigente (vedi allegato 6.9).-

CONCLUSIONI

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, e ringraziando per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.-

Distinti saluti.-

Fanna li 06.12.2012

Il C.T.U.

perito edile Carlo ZOLDAN

MODULARIO
1 fog. (carta 107)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

E.P.
MOD. 100 (C)

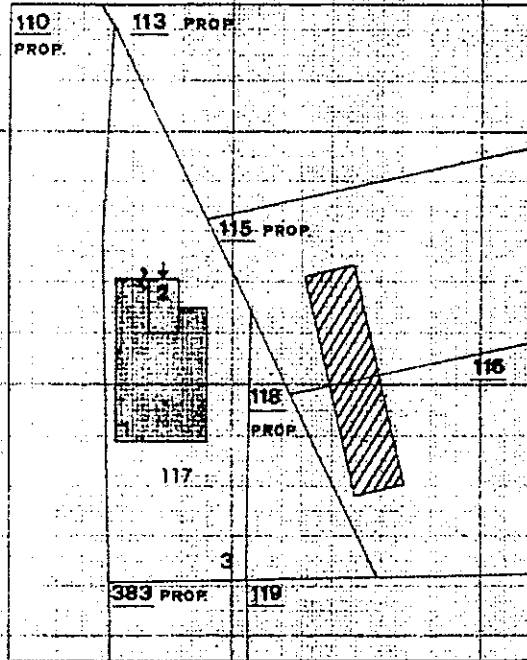
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. In Comune di SPILIMBERGO via TAURIANO civ. 6

Elaborato planimetrico n. 117 - Particella 117 - Comune di Spilimbergo (PG)

ELABORATO PLANIMETRICO
ATTESTATO N° 7025 DEL 20/12/88
PIANO TERRA

ESTRATTO DI MAPPALE
FG. 21 MAP. 117
SCALA 1:2000



PIANO PRIMO

PIANO TERRA

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di costruzione

Compilato dal dott. For. Fabio Zannier
(Firma cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/06/1989
Firma: [Signature]

Decreto di attuazione degli art. 28 e 29 del R.D. n. 1103 del 1950
Firma: [Signature]

1989

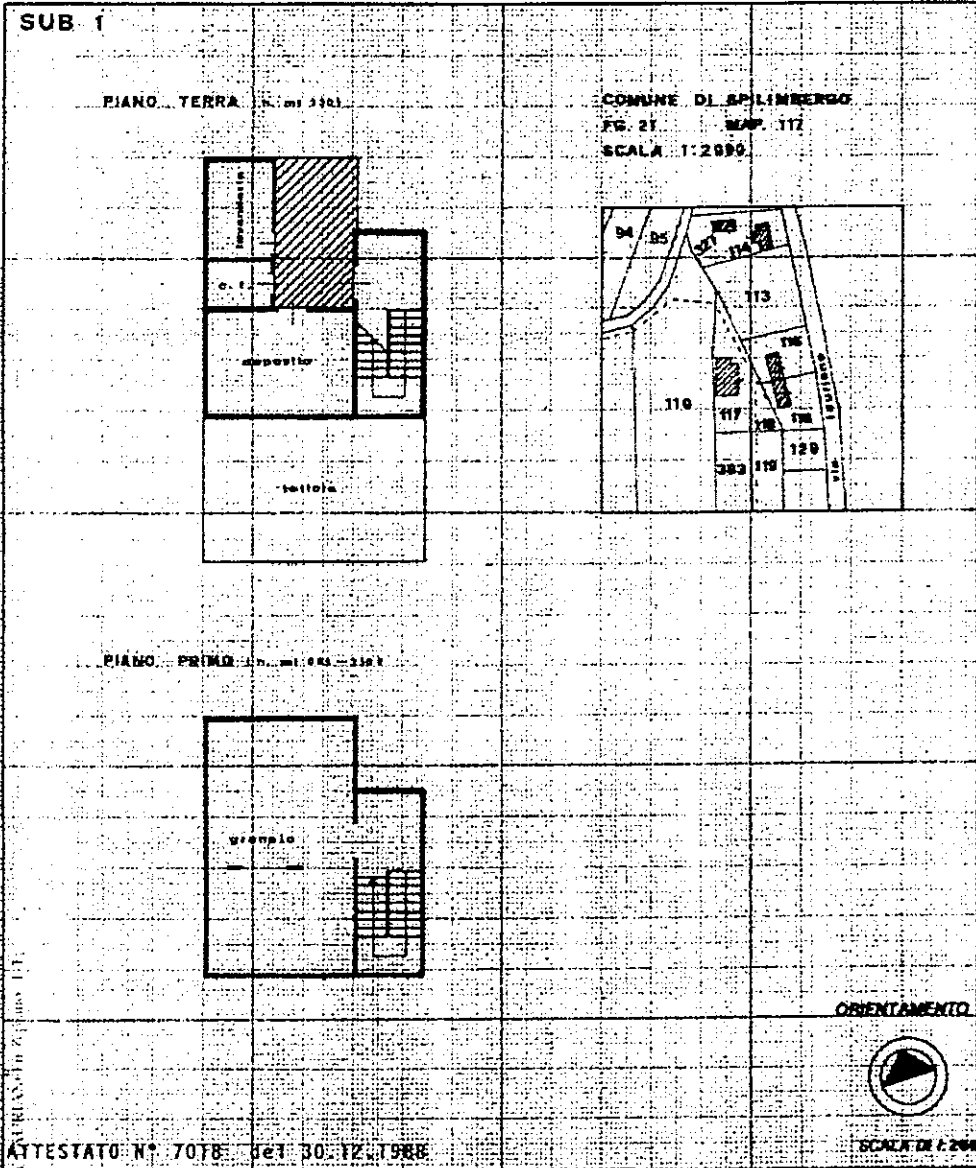
MOD. 100
1.12.1988-87



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

X MOD. 100 (C)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPILIMBERGO via TAURIANO civ. 6



Catasto Edilizio Urbano - Comune di Spilimbergo - Via Tauriano - Civ. 6 - Sub. I

ATTESTATO N° 7078 del 30.12.1988

Dichiarazione di N.C.
Devoluzione di valutazione

Compilata dal dott. For. Fabio Zannier
(Nome, cognome e nome)



RESERVATO ALL'UFFICIO

20 GIU 1989

MEGABO
F. 17 mod. 827



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

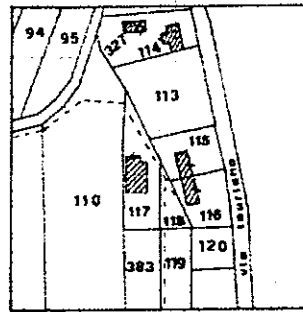
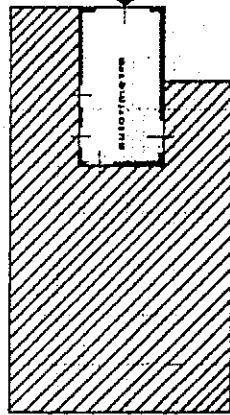
X MOD. 827 (I)
LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di **SPILIMBERGO** via **TAURIANO** CIV. 6

SUB 2

COMUNE DI SPILIMBERGO
FG. 21 MAP. 117
SCALA 1:2000

PIANO TERRA (n. ml 330)



ORIENTAMENTO



ATTESTATO N° 7018 del 30.12.1988

SCALA DI 1:2000

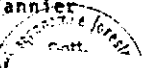
Dichiarazione di N.C.
CATASTO C. 147/42/008

Compilata dal **dott. For. Fabio Zannier**
(Firma, cognome e nome)

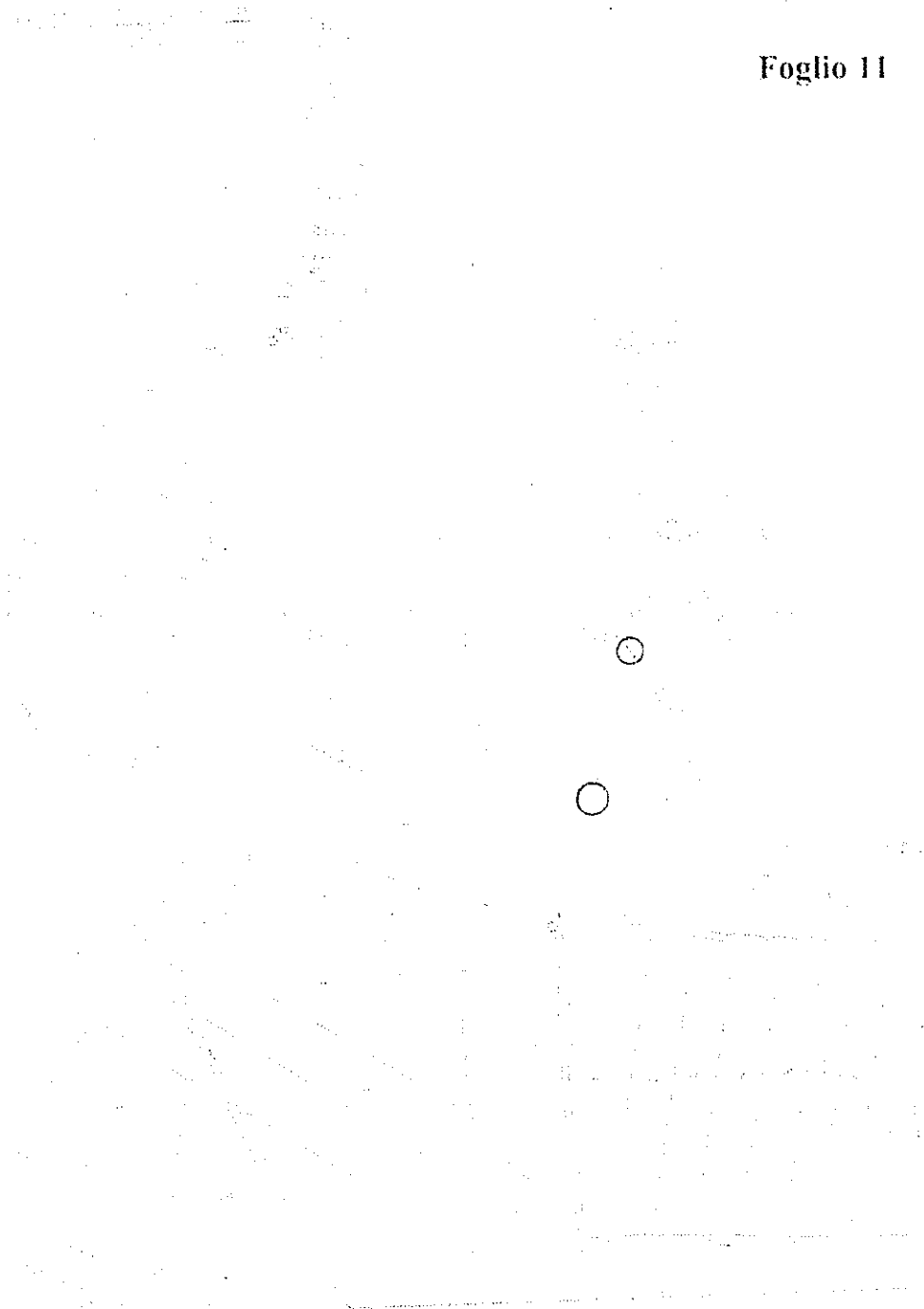
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione 20/09/1989
Foglio 21 - Formato di area

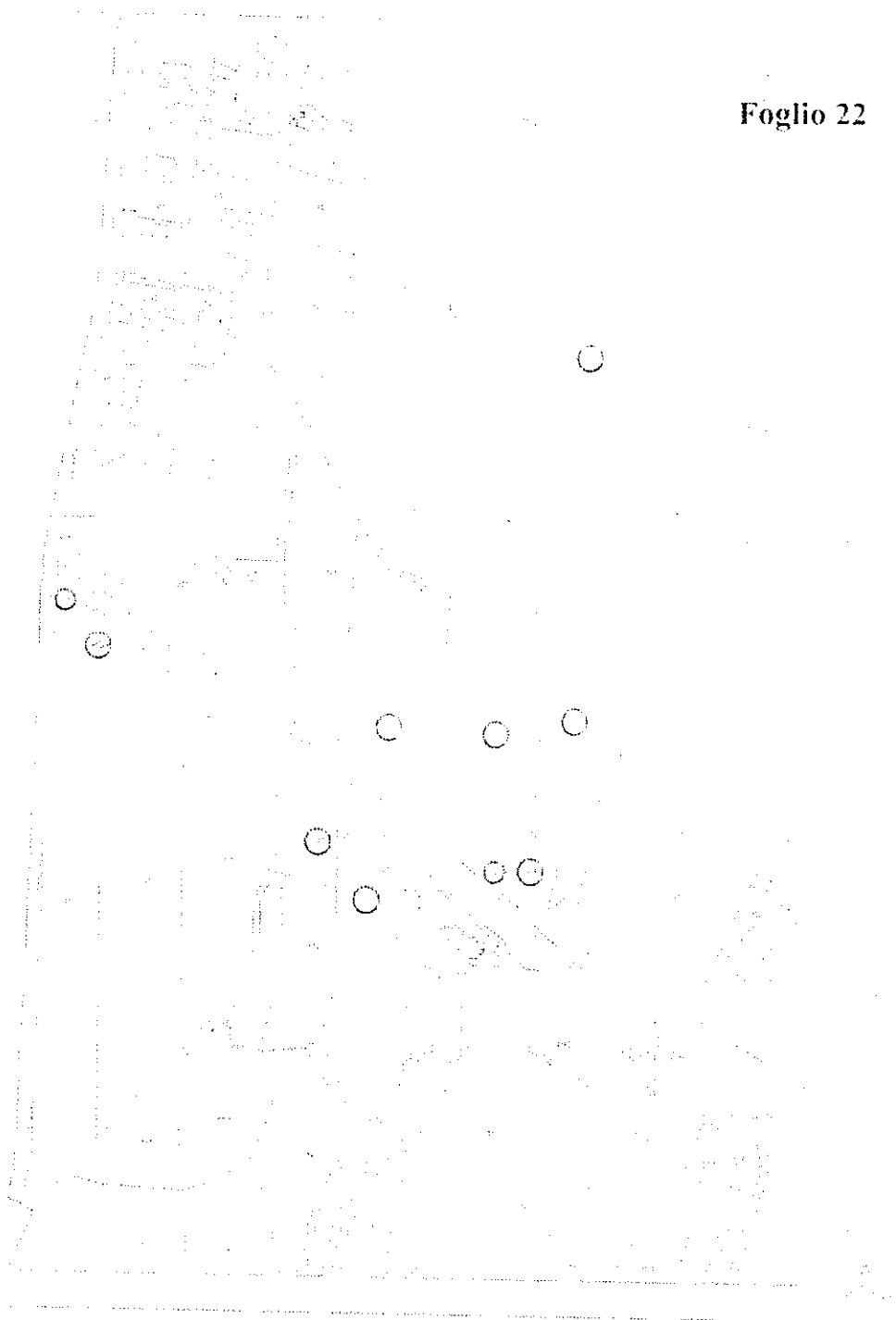
Direttore Provinciale **Agrofonte For.**
A. 20/09/1989 - 20/09/1989



20 GIU 1989







MODULARIO
F. n. 1047/87

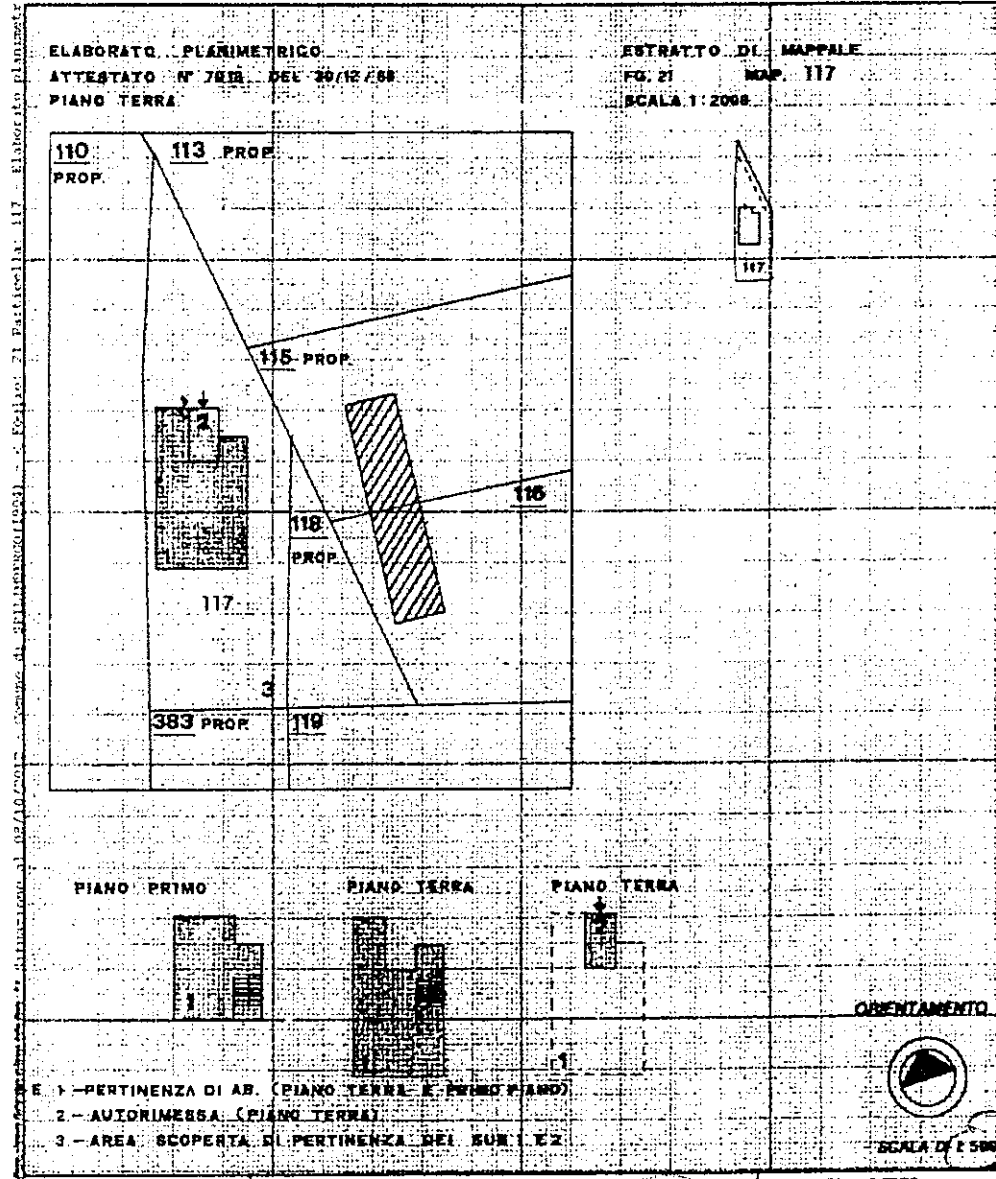


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

E. P.
MOD. 88 (C)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di **SPILIMBERGO** via **TAURIANO** civ. **6**



Dichiarazione di N.C. Compilata dal dott. For. Fabio Zannier
 Denuncia di variazione (Firma, cognome e nome)
 Data precedente al 1/1/1989 (Decreto ministeriale degli 8/8/1989) Richiedente
 N. Ed. 24 L. Formazio di cen. 1/20/1983. Con Prov. de. n. 1/20/1983

RESERVATO ALL'UFFICIO
1989

Elaborato planimetrico n. 117 - Foglio 21 Particella 117 - Comune di Spilimbergo (1983) - Data presentazione al 20/10/2012

MOD. 100
L. 17/10/2007



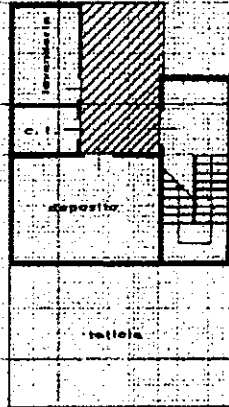
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

X MOD. 100 (C)
LIRE
2500

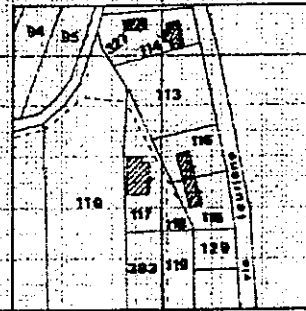
Planimetria di u.u. in Comune di S.PILIMBERGO via TAURIANO civ. 6

SUB 1

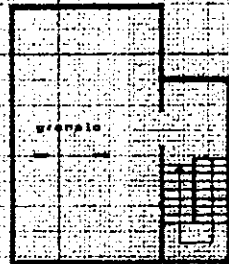
PIANO TERRA (n. ml. 210)



COMUNE DI SPILIMBERGO
FG. 21 MAP. 117
SCALA: 1:2000



PIANO PRIMO (n. ml. 041 - 210)



ORIENTAMENTO



ATTESTATO N° 7018 del 30/12/1988

SCALA 1:2000

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Compilata dal dott. Eor. Fabio Zannier
(Firma, cognome e nome)

Prof. agronomo e forestale
Dott.

RESERVATO ALL'UFFICIO

20 GIU 1989

Data presentazione: 20/06/1989
Firma: 21/06/1989

Decreto Ministeriale degli Agronomi e Forestali

Decreto Ministeriale degli Agronomi e Forestali

MOD. 100
7/79 100/88



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

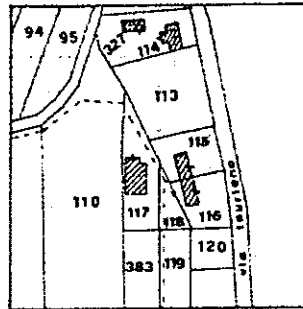
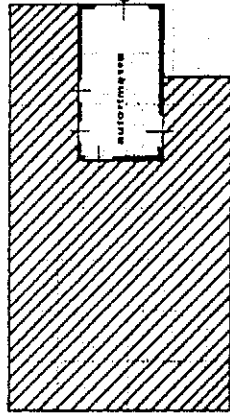
X MOD. 100 (1)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPLIMBERGO via TAURIANO civ. 6

SUB 2

COMUNE DI SPLIMBERGO
FG. 21 MAP. 117
SCALA 1:2000

PIANO TERRA (n. ml 239)



ORIENTAMENTO



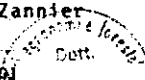
ATTESTATO N° 7018 del 30.12.1988

SCALA DI 1:200

Declarazione di N.C.
Duplicata di

Compilata dal **dott. For. Fabio Zannier**
(Titolo, ragione e nota)

RISERVATO ALL'UFFICIO



20 GIU 89

Data presentazione 20/06/1989 - Data 08/10/2012 - n. PNO18138 - Richiedente

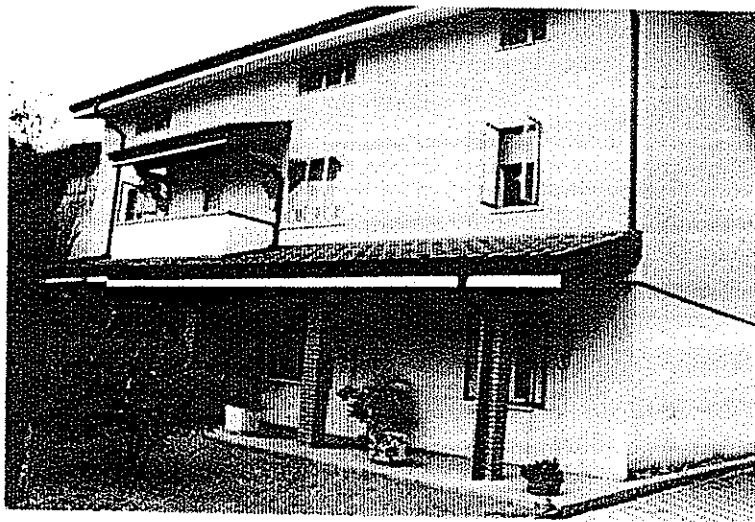
FRONTE

FOTO 3.1



RETRO

FOTO 3.2



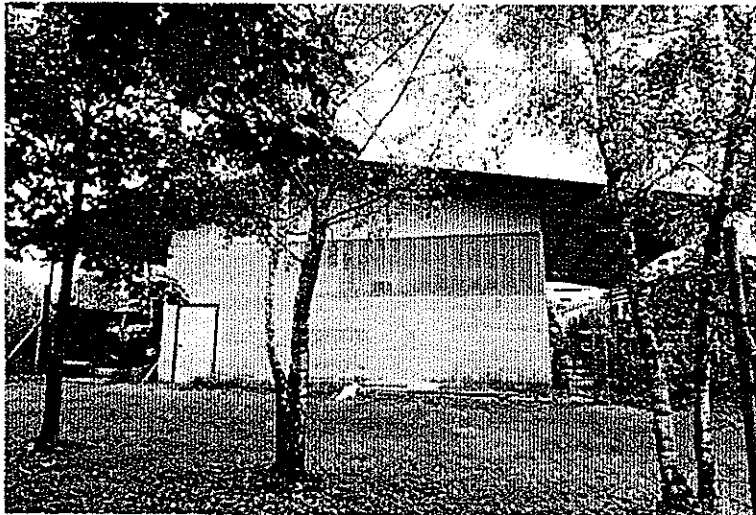
FRONTE

FOTO 3.49



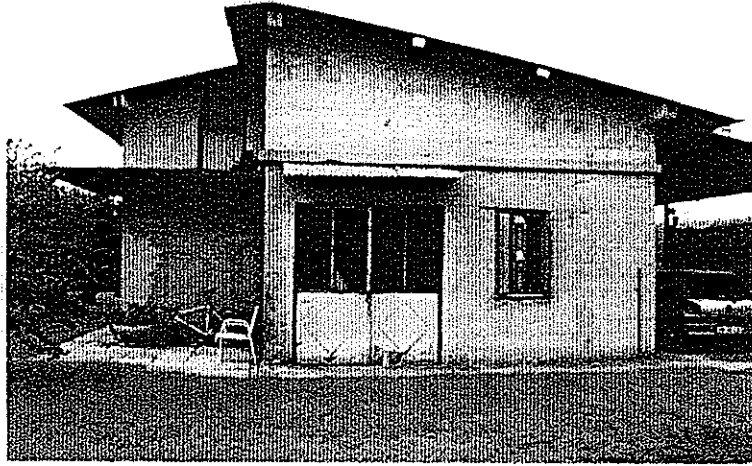
RETRO

FOTO 3.50



ESTERNO

FOTO 3.33



ESTERNO

FOTO 3.34

