

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **270/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli

Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D

Partita IVA:

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax: 04341820111

Email: andrea@studiopizzioli.it

Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu

INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 23 aprile 2015, nell' Esecuzione Immobiliare n° 270/2014, il sottoscritto dott. ing. ANDREA PIZZIOLO, [REDACTED] con studio in Roveredo in Piano via Mazzini, 18, iscritto presso il l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Pordenone al n° 27/B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 20 maggio 2015, avanti al Giudice stesso, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 21 maggio 2015, inviata, tramite servizio postale con procedura in raccomandata AR on-line, agli esecutati congiuntamente [REDACTED] e, tramite posta elettronica all'avv.to Alberto Scotti legale patrocinatore dell'Istituto di Credito esecutante ed al sostituto del Custode, presso le rispettive sedi, viene comunicato l'inizio delle operazioni per il giorno 8 giugno 2015 alle ore 09:00, presso l'immobile staggito sito in comune di Maniago, via Ellero, 8, con contestuale avvertenza, che in caso di impossibilità d'accesso, le operazioni vengono rinviate al successivo giorno 8 giugno sempre alle ore 09:00, nello stesso luogo e se del caso, con accesso forzato;
- il giorno ed all'ora stabiliti per l' inizio delle operazioni peritali, allo sola presenza del collaboratore del sostituto del Custode si procede ai rilievi metrici, descrittivi e fotografici dei beni staggiti;
- in tempi diversi vengono accertati e prodotta copia dei provvedimenti edilizi, vengono effettuati gli accertamenti di rito presso gli Uffici catastali, ipotecari ;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Ellero, 8 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 13, particella 516 subalterno 1 graffato particella 835 , subalterno 1
indirizzo via Ellero, 8, (catastalmente 6) piano T, sezione censuaria E889, categoria A/3,
classe 4, consistenza 6, rendita € 464,81

2. Possesso

Bene: via Ellero, 8 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo proprietà

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: negativo

Bene: via Ellero, 8 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

4. Creditori Iscritti

Bene: via Ellero, 8 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Ellero, 8 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via Ellero, 8 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ellero, 8 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: positivo

8. Prezzo

Bene: via Ellero, 8 - capoluogo - Maniago (Pordenone) - 33085

Lotto: 001

Prezzo da libero:

prima ipotesi€ 12.037,00

seconda ipotesi.....€ 37.537,00

Prezzo da occupato:

prima ipotesi	€	12.037,00
seconda ipotesi.....	€	37.537,00

Beni in Maniago (Pordenone)
Località/Frazione capoluogo
via Ellero, 8

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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 di tipo economico [A3] sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085 frazione: capoluogo, via Ellero, 8

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Piena proprietà

Note: Non è stato possibile accertare il regime patrimoniale e lo stato civile degli esecutati; solo dal titolo di proprietà emerge che gli stessi sono coniugi in regime di separazione patrimoniale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 516 sub 1 graffata particella 835 , subalterno 1 , indirizzo via Ellero, 8, (catastalmente 6) piano T, sezione censuaria E889, categoria A/3, classe 4, consi-

stenza 6, rendita € 464,81

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non definiti; fanno parte dell'unità staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del cod. civ. nonché la porzione di giardino sub 4

Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale in quanto non è inserita in mappa la particella 835.

Non si procede all'aggiornamento in quanto la particella 835 è di proprietà anche di terzi, dei quali è necessaria la sottoscrizione degli atti catastali di aggiornamento.

Per quanto sopra, all'attualità, NON si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

NOTIZIE GENERALI

Trattasi di unità abitativa sita in comune di Maniago, via Ellero, 8, facente parte di un edificio residenziale costituito da due unità abitative a divisione orizzontale, ovvero una al piano terra e l'altra al piano primo con annesso accessorio a corpo staccato.

L'insediamento è inserito in un ambito prettamente residenziale costituito nei primi anni 60 con edifici mono e plurifamiliari, insistente nell'immediata periferia est del nucleo storico del capoluogo comunale.

L'ambito sviluppa un asse viario rettilineo e centrale a fondo cieco a cui lati trovano i vari insediamenti e si diramano, ad intervalli ben definiti, altre sedi stradali di breve tratto, sempre a fondo cieco con modesto slargo al termine, che consentono l'accesso ai fabbricati posizionati in seconda linea.

L'asse viario principale presenta una sezione stradale assai modesta, ca. mt. 5,45, dimensione che obbliga particolare attenzione all'atto di intersezione di due autoveicoli correnti in senso opposto, inoltre lungo il lato sud-est, lato a cui è contermina l'insediamento in oggetto, è posto il divieto sosta veicoli.

La sede si presenta a fondo pavimentato in conglomerato bituminoso datato, interrotto da corsia a ripristino a seguito di una più recente installazione interrata di sottoservizi non accertabili.

La viabilità stessa è delimitata lungo i suoi lati dalle recinzioni dei vari insediamenti, presso le quali sono inseriti gli accessi carrai e pedonali di rispettiva competenza, durante il periodo notturno è illuminata con corpi illuminanti di scarsa potenzialità, installati su pali rastremati a sbracci in acciaio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: automobilistico pubblico

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal titolare [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

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:*

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 convenzionale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] - derivante da: ipoteca volontaria - Importo ipoteca: € 142.500,00 - Importo capitale: € 95.000,00

Rogito: notaio Aldo Guarino in data 15/01/2009 ai nn. 159.001/29.707 - iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 21/01/2009 ai nn. 792 135

4.2.2 *Pignoramenti:*

a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] - derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili

Rogito: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 08/10/2014 ai nn. 1.711/2014 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/10/2014 ai nn. 11.546 8.559

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: non desumibili

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è nota la gestione operativa ed economica delle parti comuni in particolare la manutenzione del giardino e delle parti comuni del fabbricato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non accertabili

Millesimi di proprietà: Non Specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato, presunto "G"

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori: non sussiste certificazione di conformità dell'impianto elettrico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1: Titolare/Proprietario: dal 27/12/1960 al 30/10/1975 (ante ventennio)

[REDACTED], proprietario 1/2

[REDACTED] proprietaria 1/2 –

In forza di atto di compravendita a rogito notaio S.P. Cagnelli in data 27/12/1960 ai nn. 16.172/8.995 - registrato a: Maniago in data 10/01/1961 ai nn. 495 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 04/01/1961 ai nn. R.G. 246 R.P. 222

6.2: Titolare/Proprietario: dal 30/10/1975 al 12/11/2004

[REDACTED], proprietaria per l'intero –

In forza di denuncia di successione - registrata a Maniago in data ===== al n° 2 vol. 268 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 04/06/1976 ai nn. R.G. 5.049 R.P. 4.711

Note: la successione di cui sopra è stata resa in dipendenza di testamento olografo in data 7 luglio 1965, pubblicato con verbale a rogiti notaio Gustavo Pisenti in data 24 novembre 1975, rep. n° 42.556 racc. 3.009 registrato a Maniago il 3 dicembre 1975 al n° 1.535 mod. I vol. 94 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 15/12/1975 ai nn. R.G. 8.140 R.P. 7.327

6.3: Titolare/Proprietario: dal 12/11/2004 al 15/11/2009

[REDACTED] proprietario 1/2;

[REDACTED] proprietario per 1/2;

In forza di denuncia di successione registrata a Maniago in data 17/11/2005 al n° 79 vol. 476 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 02/01/2006 ai nn. R.G. 43 R.P. 24

Note: La successione di cui sopra è stata resa in dipendenza di testamento olografo del 4 novembre 1987, pubblicato con verbale a rogiti notaio Romano Jus rep. n° 110.016 racc. 20.450 del 12

gennaio 2005, registrato a Pordenone il 19 gennaio 2005 al n° 294 mod. I

6.4: Titolare/Proprietario: dal 15/01/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED] proprietario per 1/2

[REDACTED] proprietario per 1/2

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Aldo Guarino in data 15/01/2009 ai nn. 159.000/29.706 - registrato a Maniago in data 20 gennaio 2009 al n° 155 serie 1T, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21/01/2009 ai nn. R.G. 790 R.P. 574

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/05/1962 al n. di prot. 3488/39/1962

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1964 al n. di prot. 5566/39/1962

NOTE:

a) il fabbricato nel suo complesso è stato approvato e licenziato con provvedimento prot. n° 3488, pratica n° 39/1962 del 10 maggio 1962;

il provvedimento ha per oggetto la costruzione di un fabbricato a copro di fabbrica del tipo isolato a due livelli fuori terra di cui uno al piano terra, leggermente posto ad una quota inferiore rispetto la quota strada, con locale garage ed altri locali privi di specifica destinazione e da piano primo con locali abitativi comunicanti con i locali sottostanti tramite scala interna, ciò a dimostrazione che si tratta di unica unità abitativa;

b) in data 18 luglio 1964, l'Ufficiale Sanitario del comune di Maniago, previo sopralluogo, in evasione alla domanda all'uopo presentata, certifica la salubrità dei locali in particolare attesta che al piano terra sussistono sei vani principali, una latrina, un bagno ed un acquaio, mentre il piano primo è da ultimare;

c) in medesima data con provvedimento prot. n° 5566 pratica n° 39/1962 il Sindaco del comune di

Maniago rilascia certificazione di abitabilità al piano terra.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/10/1964 al n. di prot. 7815/135/1964

NOTE:

In atti non risultano depositate le comunicazioni di inizio e termine lavori

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/12/1964 al n. di prot. 10562/159/19645

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso garage

NOTE:

in atti non risultano depositate le comunicazioni di inizio e termine lavori

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data ovvero deposito 23/02/2009 al n. di prot. 4640 cat. T06

Per lavori: per realizzazione impianto termico sanitario

NOTE:

in atti non risultano depositate la comunicazione di termine lavori e collaudo finale

ALTRO

- l'accesso carraio è autorizzato con provvedimento n° 1260/2001;
- non sussiste autorizzazione allo scarico.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

1. URBANISTICA

1.1: all'epoca dell'intervento della costruzione, da informazione assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Maniago, il comune stesso non era dotato di alcuna regolamentazione relativa ad interventi edilizi di qualsiasi natura e tipologia ovvero era soggetto alla sola normativa di cui alla Legge n° 1150 del 1942;

1.2: attualmente l'insediamento è classificato dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale in zona residenziale B2 residenziale di consolidamento e completamento.

2. EDILIZIA

2.1: fabbricato abitativo

2.1.1: nel suo complesso è stato approvato e licenziato con provvedimento prot. n° 3488, pratica n° 39/1962 del 10 maggio 1962; il provvedimento ha per oggetto la costruzione di un fabbricato a corpo di fabbrica del tipo isolato a due livelli fuori terra di cui uno al piano terra, leggermente posto ad una quota inferiore rispetto la quota strada, con locale garage ed altri locali privi di specifica destinazione e da piano primo con locali abitativi comunicanti con i locali sottostanti tramite scala interna, ciò a dimostrazione che si tratta di unica unità abitativa;

2.1.2 : in data 18 luglio 1964, l'Ufficiale Sanitario del comune di Maniago, previo sopralluogo, in evasione alla domanda all'uopo presentata, certifica la salubrità dei locali in particolare attesta che al piano terra sussistono sei vani principali, una latrina, un bagno ed un acquaio, mentre il piano primo è da ultimare;

2.1.3: in medesima data con provvedimento prot. n° 5566 pratica n° 39/1962 il Sindaco del comune di Maniago rilascia certificazione di abitabilità al piano terra.

3. PROCEDURA DI SANATORIA

La procedura di sanatoria dovrà essere propedeuticamente valutata e concordata con l'Ufficio

Tecnico Comunale il quale potrà formulare diversa procedura applicativa di sanatoria di cui lo scrivente ritiene di aver individuato nelle seguenti due ipotesi:

3.1: PRIMA IPOTESI

3.1.a: requisiti:

3.1.a.1: è accertata conforme alle norme sanitarie la salubrità dei locali al piano terra di fatto abitativi, vedasi verbale Ufficiale sanitario in sede di abitabilità;

3.1.a.2: l'insussistenza del provvedimento edilizio che certifica la destinazione d'uso del piano terra;

3.1.a.3: le norme edilizie sia all'epoca di costruzione e sia attualmente non pregiudicano l'esistenza dell'unità abitativa;

3.1.b: sanatoria:

l'abitazione staggita potrà essere regolarizzata in forza di provvedimento di sanatoria edilizia da ottenere ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale 11 novembre 2009, n° 19 e s.m.i., i cui oneri ammontano presumibilmente in € 5.000,00 comprensivi di oblazioni, diritti e competenze tecniche.

4.1: SECONDA IPOTESI

4.1.a: requisiti abitazione

4.1.a.1: è accertata la parziale difformità, quindi disconoscimento dell'abitabilità;

4.1.a.2: che le norme edilizie sia all'epoca di costruzione e sia attualmente non pregiudicano l'esistenza dell'unità abitativa;

4.1.a.3: che le norme igienico-sanitarie pregiudicano, in particolare l'altezza utile dei vani (esistente ml. 2,36, di norma min. ml. 2,50), l'assenza del vuoto sanitario, camera d'aria altezza min. cm 20 e la quota di calpestio a + cm 15 rispetto la quota del terreno circostante;

4.1.b: sanatoria:

l'abitazione staggita potrà essere regolarizzata, in luogo della demolizione, in applicazione all'art. 46 sempre della L.R. n° 19/2009.

Recentemente, con circolare interpretativa su tematiche urbanistico-edilizie oggetto di recenti interventi legislativi regionali emessa dalla Regione Friuli Venezia Giulia prot. n° 0015596/P del 12 giugno 2015 Class PMT-A-8-3, al punto 4) secondo paragrafo..... *demanda la comune la valutazione*

definitiva in merito alla scelta tra l'ordinare la demolizione/rimozione dell'intervento... ovvero alla sua conservazione, qualora la sanzione principale (quella demolitoria) appaia del tutto irragionevole, sproporzionata o incongrua..

Alla luce di quanto sopra, della vetusta epoca di costruzione, per la sua configurazione fisica e del tacito riconoscimento dell'esistenza dell'unità abitativa da Parte dell'Amministrazione Comunale, sia per finalità demografiche, sia per finalità tributarie e sia per l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori, si ritiene che senz'altro l'intervento demolitorio non prevarrà sulle decisioni della Pubblica Amministrazione ma la regolarizzazione avverrà su sanzione pecuniaria determinata in applicazione ai parametri di cui al Capo III all'art. 9 comma 2 D.P. della Regione n° 018/2012 del 20 gennaio 2012 come modificato dal D.P. del Presidente n° 097/2015, che presumibilmente ammonta:

- superficie imponibile ... mq. 92,46	
- oneri concessori mq. 92,46x 80,00=.....	€ 7.396,80
- sanzione mq. 92,46 x1300,00 =.....	€ 120.198,00
<u>Sommano.....</u>	<u>€ 127.594,80</u>
<u>detrazione – 80% art. 49 co. 2 bis lettera a) L.R. 19/2009 =.....</u>	<u>€ 102.075,84</u>
Sanzione applicata.....	€ 25.518,96

a cui si devono sommare ca. € 5.000,00 per competenze tecniche quindi per un totale arrotondato di € 30.500,00.

4.2:manufatto secondario in corpo staccato

4.2.a: requisiti manufatto

è stato approvato e licenziato con provvedimento prot. n° 10.562 pratica 1259/1964 in data 17 dicembre 1964, in corpo di fabbrica isolato ad unico locale ad uso autorimessa.

Di fatto, allo stato attuale, il manufatto è costituito da due unità di cui, quella di minor consistenza è oggetto della presente.

Il periodo in cui sono state costituite le due unità non è desumibile da nessun atto se non dalla denuncia di accatastamento resa in data 16 settembre 2009

4.2.b: sanatoria

in applicazione dell'art. 51 comma 3. E seguenti della Legge Regionale 11 novembre 2009, n°19,
misura forfettaria € 258,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Insediamento ricadente in zona residenziale di completamento B.2, di cui si rimanda agli allegati 6.1 e 6.2 da correlare con altre normative comunali, regionali e statali del settore
----------------------------------	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'insediamento in oggetto trovasi posizionato a circa ml. 80,00 ad est della viabilità principale ed è contermina a lato sud-est a via Ellero, ca. mt. 500,00 ad est dalla piazza centrale del capoluogo comunale.

Oltre a via Ellero esso è contermina, a lato nord-ovest da altro sede stradale a fondo cieco che consente l'accesso diretto all'area retrostante, mentre gli altri lati sono contermini ad altri insediamenti residenziali mentre a sud è contermina al sedime della stazione ferroviaria oggi dismessa.

L'area pertinenziale, per la maggior parte fronte via Ellero, si sviluppa a figura geometrica rettangolare il cui asse maggiore è perpendicolare alla stessa per poi completarsi, all'estremità sud-est (retro) con figura a tronco di cono inserendosi tra il sedime della linea ferroviaria Sacile – Gemona.

L'insediamento, nel suo insieme, è costituito da:

- corpo di fabbrica principale del tipo isolato, posizionato a breve distanza da via Ellero, costituito dall'abitazione staggita al piano terra e da altra abitazione, di terze proprietà, al piano superiore e primo;

- corpo accessorio retro, del tipo isolato, al solo piano terra, con un lato posto a confine con terze proprietà, costituito da due locali pertinenziali di competenza delle rispettive unità abitative; il locale staggito, di minor consistenza, fa parte della porzione ad estremità sud-ovest.

Le unità abitative godono rispettivamente di area scoperta propria, di cui l'unità staggita parte lungo fronte via Ellero e parte lungo fronte strada laterale, mentre l'abitazione al piano primo completa il fronte lungo via Ellero estendendosi a lato sud-ovest fino a raggiungere il confine sud-est.

La restante area scoperta, a partire dal retro del fabbrica sino a raggiungere il sedime della linea ferroviaria è di uso comune.

D'uso comune è inoltre il locale caldaia posizionato al piano terra angolo est del fabbricato principale presso il quale è installata la sola caldaia al servizio dell'unità staggita.

Quanto testé descritto è meglio evidenziato in allegato n° 3.3 elaborato planimetrico.

L'intera consistenza è delimitata lungo i suoi confini da recinzione, di cui quella corrente lungo via Ellero costituita da zoccolo di base in muratura con sovrastante ringhiera in metallo a lavorazione semplice con inseriti, fronte rispettive unità, i cancelli pedonali, ad aperura ad anta interna, aventi caratteristica costruttiva analoga alla ringhiera della recinzione, mentre presso gli altri lati corre una recinzione in pali e rete metallici su cordolo di base.

Presso il lato attiguo delimitante parte terminale della strada di penetrazione è installato un cancello carraio ad apertura manuale a doppia anta interna avente caratteristica costruttiva simile al cancello pedonale.

UNITÀ IMMOBILIARI STAGGITE

ABITAZIONE

Essa si estende al piano terra di cui la quota di pavimentazione è posta a ca. – cm. 30/35 rispetto la quota della sede stradale e dello scoperto circostante.

L'accesso avviene da via Ellero percorrendo una corsia a cielo libero corrente leggermente ad una quota inferiore al pavimento dell'abitazione delimitata lateralmente da zoccolatura di sostegno del terreno e raccordata a via Ellero, in prossimità del cancello, da due gradini.

L'ingresso avviene direttamente su locale pranzo-soggiorno, ad esposizione finestrata nord-ovest la quale è annessa, fronte-ingresso la cucina con esposizione finestrata nord-est e a lato un corridoio che immette su due camere da letto di cui una con esposizione finestrata ampia a nord-ovest e l'altra a sud-ovest, un riposti-

glio con esposizione finestrata sud-ovest ed un bagno con medesima esposizione con vista al di sotto del pianerottolo d'ingresso dell'unità abitativa soprastante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione, anche in funzione della destinazione d'uso d'origine si ritiene che il fabbricato presenti una struttura verticale, nella parte staggiata, in muratura di blocchi di cemento leggeri o in alternativa in mattoni di laterizio posti su letto di malta cementizia, solaio del tipo latero cemento poggiante su muratura perimetrale e di spina racchiusi da cordolatura in calcestruzzo armato, divisori interni in laterizio. Le opere di finitura delle unità staggite sono:

- intonaco interno a malta del tipo civile;
- intonaci esterno a malta del tipo civile;
- pavimentazione cucina, soggiorno, ripostiglio e corridoio in cemento e graniglia a grana fine, levigato e lucidato, su caldana in calcestruzzo posta su vespaio in ciottoli;
- pavimentazione delle camera in quadrotte lamellari in legno d'essenza rovere, delle dimensioni di cm. 10x10, levigati e lucidati su caldana in calcestruzzo posta su vespaio in ciottoli;
- pavimentazione del bagno in cemento e graniglia a grana fine e scura, levigato e lucidato, su caldana in calcestruzzo posta su vespaio in ciottoli;
- rivestimento murale alla cucina angolo cottura in piastrelle monocottura cromatura uniforme chiara delle dimensioni di cm 7,5x15 sino a ca. ml. 1,50 dall pavimento;
- rivestimento bagno in piastrelle maiolicate dimensioni cm. 7,5x15 cromatura uniforme chiara sino a ca. ml. 1,45 dal pavimento; - apparecchi in ceramica smaltata costituiti da lavabo a mensola, vaso a sedere a pavimento con sciacquone esterno e bidet in ceramica vetrificata, vasca, in acciaio smaltato, attacco lavatrice, tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria tradizionale in acciaio inox e forniti d'acqua calda e fredda in funzione dei rispettivi usi;
- attacco e scarico lavatrice presso la cucina
- serramenti esterni delle finestre e porte, in telaio ligneo d'essenza abete con inserito semplice, oscuramento in avvolgibili in legno a doghe orizzontali a scorrere, avvolgimento su rullo interno inserito su cassonetto in legno compensato, presso alcune finestre e presso la porta d'ingresso sono installati i controtelai in profilo d'alluminio anodizzato con infrapposti vetri semplici;

- serramenti interni in legno ciechi e a vetri, in telaio ligneo e rimessa in compensato di pioppo finito a tinta chiara in smalto;
- impianto idrico sanitario, non accertabile, ma per quanto ritenuto tipologia dell'epoca di costruzione, in tubazioni zincate trafilate collegato all'acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto traccia costituito da punti luce, interruttori, prese ecc, sufficiente ed idoneo all'uso a cui sono destinati, non è stato prodotto il certificato di conformità;
- impianto di riscaldamento funzionante a gas metano di rete, non accertabile, ma per quanto ritenuto tipologia dell'epoca di costruzione, costituito da caldaia murale, di cui non è accertabile la potenzialità, il tipo e se funzionante, installata presso il locale caldaia di proprietà congiunta a terzi, tubazioni monotubo in rame, elementi riscaldanti in acciaio a piastra, certificato di conformità riprodotto fotograficamente ed allegato alla presente;
- impianto smaltimento acque reflue domestiche, non accertabile, comunque ritenuto tipico dell'epoca di costruzione, su vasca biologica del tipo sado e quindi a perdere su pozzo perdente.

DATI TECNICI

L'abitazione sviluppa una superficie utile pari a mq. 92,46 con altezza utile interna pari a ml. 2,36.

LOCALE RIPOSTIGLIO

Trattasi di un modesto locale ripostiglio inserito presso il manufatto retro, si sviluppa ad unico livello e locale al piano terra a pianta rettangolare allungata di cui un lato maggiore e i due lati minori sono contermini corte scoperta comune mentre l'altro lato maggior è costituito dalla muratura divisoria con altra unità destinata garage e di terze proprietà. Strutturalmente, per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca, è costituito da muratura in blocchi di cemento leggero posta su fondazione in calcestruzzo, copertura piana in soletta di calcestruzzo monolitico superficialmente impermeabilizzata con smaltimento delle acque meteoriche su cani di gronda in lamiera preverniciata, intonacata internamente ed esternamente a malta del tipo civile, pavimentazione a liscio di cemento, telai di finestra in metallo nero con infrapposto vetro semplice, serranda di chiusura in metallo.

DATI TECNICI

Il ripostiglio sviluppa una superficie utile pari a mq. 6,20 (1,21*5,12) con altezza utile di ml. 2,58

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED]
[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED]
[REDACTED]

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2,36

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità staggita necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima in particolare nel rifacimento dei serramenti e del bagno.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: comparativa in confronto ad altri immobili dei medesima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Maniago, Ufficio tecnico di Maniago, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Maniago

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

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

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Utile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	mq. 92,46	€/mq. 600,00	€ 55.476,00
	Accessorio	mq. 6,20	€/mq. 200,00	€ 1.240,00
TOTALE				€ 56.716,00

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%)	€ 14.179,00
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:	
in PRIMA IPOTESI	€ 5.000,00
in SECONDA IPOTESI	€ 30.500,00
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:

in PRIMA IPOTESI € 37.537,00

in SECONDA IPOTESI € 12.037,00

in funzione del prezzo

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": base d'asta

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": in funzione del prezzo
base d'asta

ALLEGATI:

n° 1: copia verbale d'accesso

n° 2 : estratto mappa all'attualità

n° 3 : catastali

n° 3.1 : visura storica

n° 3.2 : planimetria all'impianto

n° 3.3 : planimetria all'attualità

n° 4 : titoli di provenienza

n° 4.1: provenienza impianto

n° 4.2: den succ de cuius Luisa Alvise

n° 4.3: den succ de cuius Brussa Alseria

n° 4.4: attuale proprietà

n° 5 : Titoli abilitativi alla costruzione

5.1.1: licenza edilizia fabbricato principale

5.1.2: domanda di abitabilità fabbricato principale

5.1.3: attestazione inizio e termine lavori

5.1.4 : certificato di abitabilità

5.2 : licenza edilizia recinzione

5.3 : licenza edilizia garage

5.4: D.I.A. impianto termico sanitario

5.5: copia certificazione insussistenza provvedimenti sanzionatori

n° 6 : Urbanistica

6.1: estratto PRGC

6.2: estratto NTA al PRGC

n° 7 : copia certificato di conformità impianto termico sanitario

n° 8 : documentazione fotografica

Inoltre i fascicoli separati si allega:

allegato A: planimetrie catastali in atti

allegato B: certificazione insussistenza provvedimenti sanzionatori

Originale ed una copia della presente unitamente in CD –ROM, viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Pordenone.

A mezzo del servizio postale con procedura di raccomandata AR, viene inviato CD-ROM all'avv.to Alberto Scotti, legale patrocinatore dell'esecutante, mentre all'esecutato Anamul Hoque viene inviata copia cartacea con l'invito di voler portarla alla conoscenza anche della contitolare XXXXXXXXXX

Gli allegati in "fascicolo separato" non vengono trasmessi alle parti esecutanti ed esegutate.

La presente relazione è costituita da n° 23 facciate di cui questa è l'ultima.

Data generazione:

20-07-2015 16:07:12

L'Esperto alla stima

Ing. Andrea Pizzioli

MODULARIO
F. - Cui. S. T. - 311



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

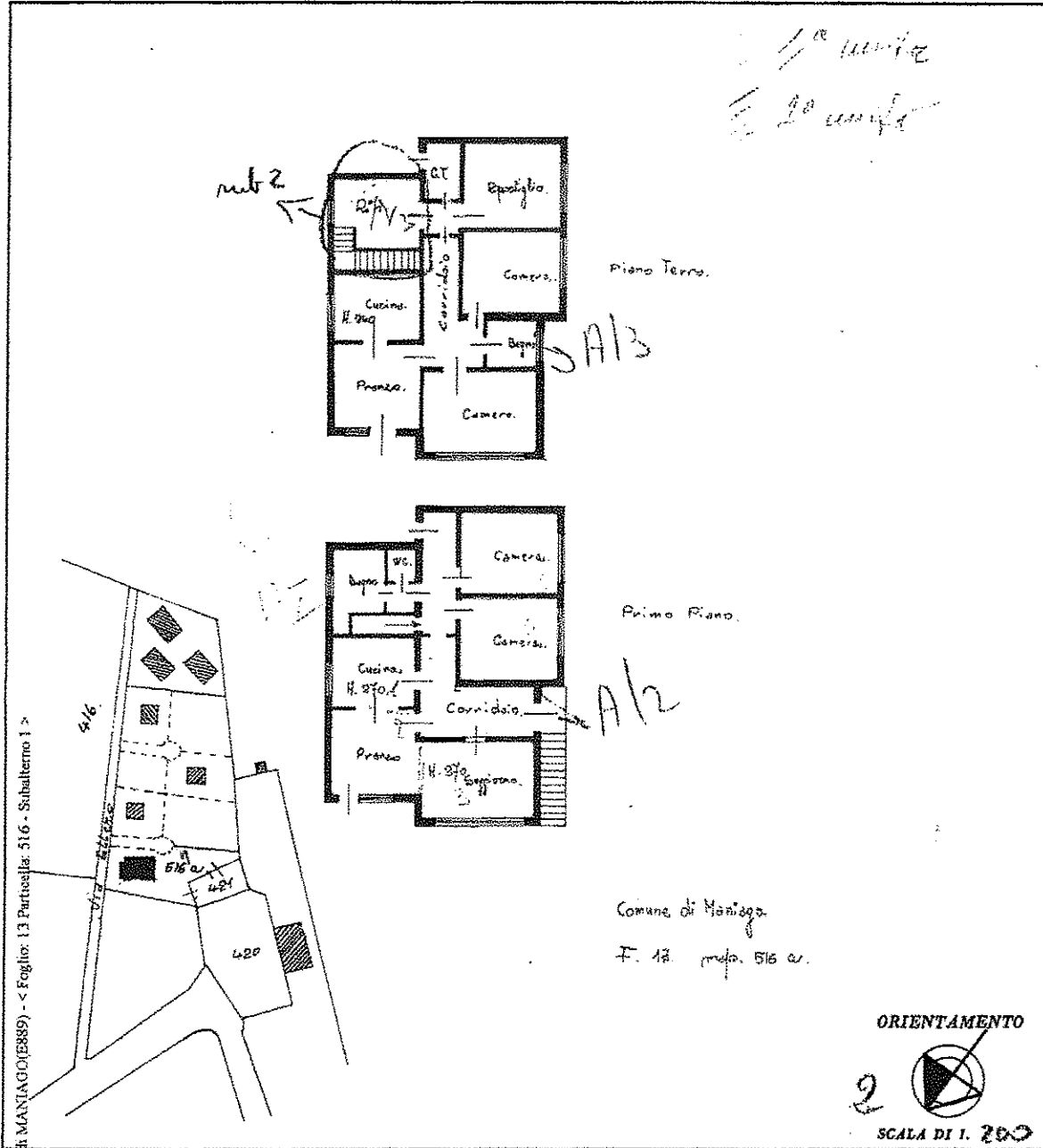
Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1959, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mangià Via Espresso

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di _____



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di MANGIÀ - Foglio: 13 Particella: 516 - Subalterno 1

DATA 12/06/1968

PROT. N° 123

Situazione al 12/06/1968 - Comune MANGIÀ - Foglio n. 13 Particella n. 516 - Subalterno n. 1

Compilata dal Perito edile [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del compilatore)

Iscritto all'Albo dei periti edili
della Provincia di Udine

DATA 10/11/68

Firma: [REDACTED]

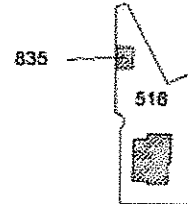
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Bucchetti Viola
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1251

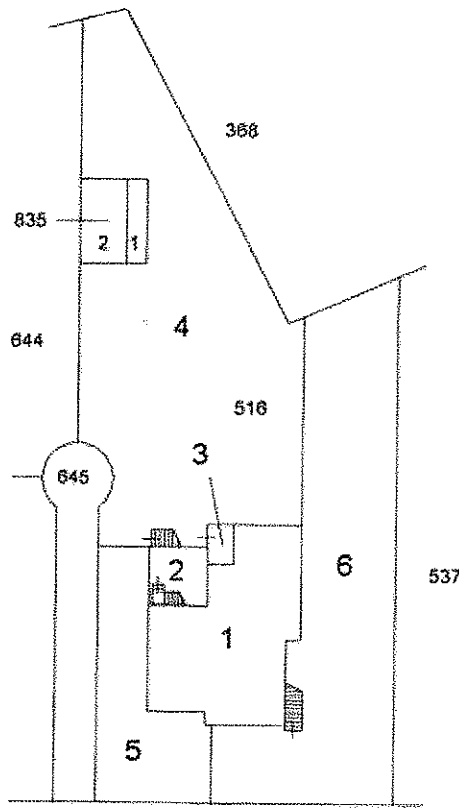
Comune di Maniago
Sezione: Foglio: 13 Particella: 835

Protocollo n. PN0188772 del 16/09/2009
Tipo Mappale n. del

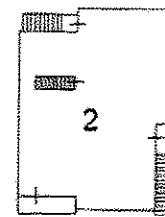
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



ESTRATTO CATASTALE
SCALA 1:2000



VIA ELLERO CIV. 6



PRIMO PIANO.

PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA.



NORD

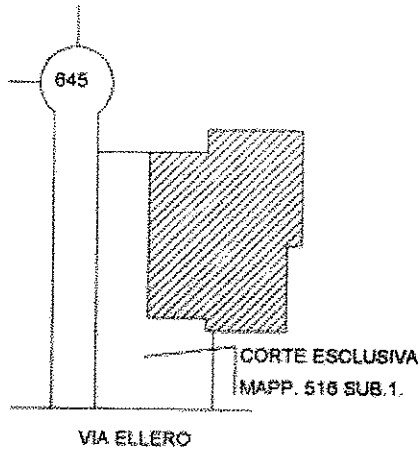
Ultima Planimetria in atti

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 28/05/2015 - COMUNE DI MANIAGO (PN0050009) - < FOLIO: 13 PARTICELLA: 835 - ELABORATO PLANIMETRICO

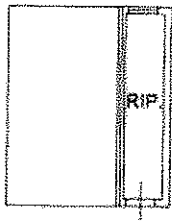
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0095419 del 21/07/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago	
Via Ellero	civ. 6
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bucchetti Renzo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 13	Prov. Fordenone
Particella: 516	N. 348
Subalterno: 1	

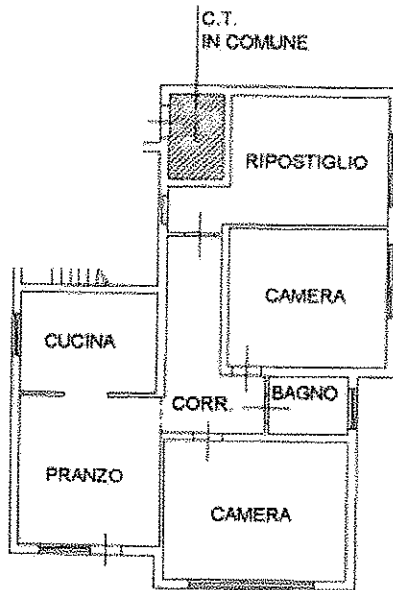
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA CORTE ESCLUSIVA.
SCALA 1.500.



PIANO TERRA mapp.835
h.=240.



PIANO TERRA.
h.=240.



NORD

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/05/2015 - Comune di MANIAGO (33889) - Foglio: 13 Particella: 835 - Subalterno 1 - VIALE GIUSEPPE ELLERO n. 6 piano: 1.

Ultima Planimetria in atti