

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: **Claudio Peruck**
Egidio Peruck

N° Gen. Rep. **103/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 0434376015
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dal dott.ssa Roberta BOLZONI, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 3 ottobre 2018, nell' Esecuzione Immobiliare n° 103/2018, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 9 ottobre 2018, 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 18 ottobre 2018, inviata tramite servizio telematico all'avv.to Giorgio Pegolo legale rappresentante degli esecutati, all'avv.to Cirio Alberto, legale patrocinatore del creditore procedente, ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13 novembre 2018 alle ore 14:30 presso i beni staggiti siti in comune di Fontanafredda via Stellini angolo via Cavour, con l'avvertenza che in caso di assenza e di successiva impossibilità d'accesso si procederà, senza ulteriori avvisi all'accesso forzoso il giorno successivo martedì 20 novembre;

- alla data ed ora stabiliti, senza alcun ostacolo, alla presenza del collaboratore del sostituto del Custode, geom. A. Falomo ed all'esecutato signor Peruch Claudio, si procede ad una visita sommaria dei beni staggiti:

- in tempi diversi si procede ad effettuare tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, lo stato locativo e lo stato economico condominiale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;

- in tempi diversi vengono effettuati ulteriori sopralluoghi rivolti essenzialmente al rilievo metrico e fotografico dei manufatti presenti ;

Alla data del 28 dicembre 2018 sono stati resi gli ultimi accertamenti ipotecari.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Jacopo Stellini angolo via Cavour - Talmasson - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali:

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953

proprietari giusta una metà ciascuno

comune di Fontanafredda

catasto terreni

- foglio 39, particella 87, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale are 13.90, reddito dominicale: € 12,92, reddito agrario: € 8,61;

- foglio 39, particella 1129, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale are 00.25, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,15;

- foglio 39, particella 1128, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale are 09.95, reddito dominicale: € 9,25, reddito agrario: € 6,17;

- foglio 39, particella 46, qualità area fabb demolito, superficie catastale are 03.80, reddito dominicale: € ==, reddito agrario: € ==,

- foglio 39, particella 1021, qualità ente urbano, superficie catastale are 50.50

comune di Fontanafredda

catasto fabbricati

- Foglio 39 particella 1021 sub 4 categoria D/7 RD€ 1.664,00

- Foglio 39 particella 1021 sub 2 unità collabente

- Foglio 39 particella 1021 sub 5 core esclusiva ai subb 2 e 4

2. Possesso

Bene: Jacopo Stellini angolo via Cavour - Talmasson - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Altro comodato tacito

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Jacopo Stellini angolo via Cavour - Talmasson - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Jacopo Stellini angolo via Cavour - Talmasson - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Jacopo Stellini angolo via Cavour - Talmasson - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Jacopo Stellini angolo via Cavour - Talmasson - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Jacopo Stellini angolo via Cavour - Talmasson - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Jacopo Stellini angolo via Cavour - Talmasson - Fontanafredda (PN) - 33074

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 266.000,00

Prezzo da occupato: € 240.000,00

Beni in **Fontanafredda (PN)**

Località/Frazione **Talmasson**

Jacopo Stellini angolo via Cavour

Lotto: 001

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

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.

sito in frazione: Talmasson, Jacopo Stellini angolo via Cavour

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Egidio Peruch- Piena proprietà Cod. Fiscale: PRCGDE53R09D670J

500/1000 di Claudio Peruch – Piena proprietà Cod. Fiscale: PRCGLD58A27D670X

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953

proprietari giusta una metà ciascuno

comune di Fontanafredda

- foglio 39, particella 87, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale are
13.90, reddito dominicale: € 12,92, reddito agrario: € 8,61

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: a nord-est: via Cavour; a sud-est: particella n° 1128 proprietà Peruch; a sud-
ovest: consistenza immobiliare particella n° 36; a nord-ovest: particella n° 1021 proprie-
tà Peruch

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953

proprietari giusta una metà ciascuno

comune di Fontanafredda

foglio 39, particella 1129, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale are
00.25, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,15

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: a sud-est: via Stellini; a sud-ovest: consistenza immobiliare particella n° 36; a
nord-ovest: particelle n° 46-128 proprietà Peruch; a nord-est: via Cavour

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953

proprietari giusta una metà ciascuno

comune di Fontanafredda

- foglio 39, particella 1128, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie catastale are
09.95, reddito dominicale: € 9,25, reddito agrario: € 6,17

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: a nord-est: via Cavour; a sud-est: via Stellini e particella n° 46 proprietà Peruch;

a sud-ovest: consistenza immobiliare particella n°36 a particella n° 46 proprietà Peruch;

a nord-ovest: particella n° 87 proprietà Peruch

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953

proprietari giusta una metà ciascuno

comune di Fontanafredda

- foglio 39, particella 46, qualità area fabb demolito, superficie catastale are 03.80,

reddito dominicale: € ==, reddito agrario: € ==

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: a nord-est e nord-ovest: particella n° 46 proprietà Peruch; a sud-est: particella

n° 1129 proprietà Peruch - via Stellini; a a sud-ovest consistenza immobiliare particella n°

36

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953

proprietari giusta una metà ciascuno

comune di Fontanafredda

- foglio 39, particella 1021, qualità ente urbano, superficie catastale are 50.50

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: a nord-est: via Cavour; a sud-est: particella n° 87 proprietà Peruch e via Stellini,

consistenza immobiliare particelle n° 36 e 166; a sud-ovest: particella n° 805 a nord-

ovest: particelle n° 1182 e 1227

Identificato al fabbricati:

Intestazione:

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953

proprietari giusta una metà ciascuno

- Foglio 39 particella 1021 sub 4 categoria D/7 RD€ 1.664,00

- Foglio 39 particella 1021 sub 2 unità collabente

-Foglio 39 particella 1021 sub 5 core esclusiva ai subb 2 e 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: intera proprietà

Confini: a nord-est: via Cavour; a sud-est: particella n° 87 proprietà Peruch e via Stellini, consistenza immobiliare particelle n° 36 e 166; a sud-ovest: particela n° 805 a nord-ovest: particelle n° 1182 e 1227

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da manufatti accessori all'attigua attività produttiva, esercitata da altra ditta, rivolta alla fabbricazione di arredi da giardino e da aree scoperte pertinenziali alla stessa. Esso sorge in comune di Fontanafredda, a ca. mt 700,00 a nord-ovest del centro del capoluogo comunale ovvero dalla strada statale n° 13, asse stradale di primaria importanza collegante i capoluoghi di Treviso ed Udine attraversando l'area Pordenonese. E' ubicato a lato nord-ovest di via Cavour, asse stradale di secondaria importanza e di collegamento tra il centro del capoluogo comunale ed il centro della sede municipale in Vigonovo, dalla quale dista ca. mt 2000 in direzione sud-est. Inoltre a sud-est il compendio è posto in fregio a via Stellini, asse stradale di interesse locale, che va ad intersecarsi con via Cavour. Lungo via Cavour, parallelamente alla carreggiata ed in entrambi i lati, corre la pista ciclabile de-limitata da idonea cordolatura a protezione del transito veicolare. Quanto in esame, inserito topograficamente in un modesto ampio raggio, insiste su di un ambito urbanistico caratterizzato prevalentemente da insediamenti residenziali di recente costruzione, del tipo monofamiliari, plurifamiliari a schiera

o in linea, serviti da strutture primarie complete di ogni infrastruttura che va a soddisfare le moderne esigenze abitative, nonché da strutture di carattere secondario quali il centro sportivo-ricreativo costituito da uno stadio con tribune, piscina coperta, palazzetto dello sport, aree esterne per il gioco del calcio, centro parrocchiale con annessa chiesa e da plesso scolastico secondario di primo grado.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sacile e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Gorgazzo Polcenigo Sacile.

Attrazioni storiche: Polcenigo Sacile Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Altro comodato tacito

Note: I beni staggiti sono tenuti in uso dalla ditta PERUCH EVANGELISTA & C. S.N.C., impresa esercente attività produttiva presso l'attiguo opificio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro Peruch Egidio Peruch Claudio;

Derivante da: atto pubblico notarile; A rogito di notaio Claudio Volpe in data 08/08/2014 ai nn. 14756/8416;

Iscritta presso Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 28/04/2014

ai nn. 4826/657; Importo ipoteca: € 480.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: è pure iscritta quale debitore non datore d'ipoteca la " PERUCH EVANGELISTA & C: S.N.C. con sede in Fontanafredda.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a.;

Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili contro Peruch Claudio ed Egidio;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 13/04/2018 ai nn. 1101/2018 iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 14/09/2018 ai nn. 13770/10101.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di immobili non condominiali

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Trattasi di immobili non condominiali

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: trattasi di immobili non condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non rientrante negli obblighi di legge

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: per quanto di conoscenza negativo

Avvertenze ulteriori: per quanto di conoscenza negativo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: F. 39 mapp. 46-1128-1129

proprietario/i ante ventennio al 01/03/1958

DONADEL NELDA e LUIGIA fu Angelo. In forza di 1° denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 16/10/1993

DONADEL LUIGIA, nata a Fontanafredda il 02-04-1913. In forza di 1° denuncia di successione; registrato a , in data 22/02/1994, ai nn. 62/802.

Titolare/Proprietario:

dal 22/09/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953 proprietari per una metà (1/2) ciascuno.

In forza di decreto di trasferimento di beni immobili - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 22/09/1997, ai nn. 1061;

trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 26/09/1997, ai nn. 10886/8126.

Note: Le particelle n.ri 1128-1129 di complessivi mq. 1020,00 sono determinate dal frazionamento della particella n° 49

Titolare/Proprietario: F. 39 mapp. 87

proprietario/i ante ventennio al 21/12/2000 .

DONADEL ANTONIO di Angelo

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Toscano, in data 06/09/1946, ai nn.

15996; registrato a Pordenone, in data 23/09/1946, ai nn. 330.

Titolare/Proprietario:

dal 21/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953 proprietari una metà (1/2) ciascuno.

In forza di Sentenza per intervenuta usucapione - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 21/12/2000, ai nn. 3894;

trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 12/01/2001, ai nn. 688/500.

Titolare/Proprietario: F. 39 mapp. 1021

proprietario/i ante ventennio ad oggi

PERUCH CLAUDIO, nato a Fontanafredda il 27 gennaio 1958

PERUCH EGIDIO, nato a Fontanafredda il 9 ottobre 1953 proprietari per una metà (1/2) ciascuno.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pietro Buscio, in data 02/06/1992, ai nn. 86430/16672;

registrato a Pordenone, in data 22/06/1992, ai nn. 2342/IV; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 16/06/1992, ai nn. 7106/5425.

Note: L'attuale consistenza pari a mq. 5050,00 è costituita a seguito della fusione della medesima particella 1021 in origine di mq. 4410,00 e delle particelle n. 182 di mq. 30,00 e n. 90 di mq. 610,00, aventi la medesima provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: PERUCH EVAMNGELISTA

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione di pergola in legno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/11/1999 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 25/02/1992 al n. di prot. 1008/30

NOTE: In atti non sussiste inizio e termine lavori, deposito strutturale e relativo collaudo statico ai sensi della Legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/88 e conseguenzialmente non sussiste certificato di agibilità. Pertanto l'opera deve ritenersi priva di titolo abilitativo soggetta alla demolizione/rimozione

Numero pratica: 02

Intestazione: PERUCH EVANGELISTA e C. S.N.C.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: recinzione e accesso carrabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/04/1998 al n. di prot. 6712/ P.Ed. 98/157

NOTE: In atti non sussiste termine lavori e collaudo come disciplinato dalla L.R. n° 52/91

Numero pratica: 03

Intestazione: PERUCH EVANGELISTA e C. S.N.C.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: installazione di una copertura amovibile in tela

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/04/2005 al n. di prot. 7732

Rilascio in data 19/10/2005 al n. di prot. 005/108

NOTE: n atti non sussiste inizio e termine lavori, deposito strutturale e relativo collaudo statico ai sensi della Legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/88 e conseguenzialmente non sussiste certificato di agibilità. Pertanto l'opera deve ritenersi priva di titolo abilitativo soggetta alla demolizione/rimozione

Numero pratica: 04

Intestazione: PERUCH CLAUDIO

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 26 L.R. 11-11-2009, n° 19

Per lavori: recinzione e passo carraio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/04/2010 al n. di prot. 0007233/A-010/103

NOTE: L'intervento è stato autorizzato dalla Provincia di Pordenone, ente proprietario delle strade, con provvedimento prot. n° 0019419/A del 27-09-2010. L'intervento deve intendersi variante alla D.I.A. n° 81 prot 6712 del 14-04-1998 (non realizzata). L'opera non è terminata e per quanto realizzato si riscontrano le seguenti difformità: - zoccolo parallelo la pista ciclabile h cm. 27 anziché cm 50; - piazzola zoccolo laterale primo tratto cm 40 anziché com 50, secondo tratto interno cm 125 anziché cm. 170; - raccordo tra via Cavour e via Stellini a forma d'arco anziché a linea spezzata; - realizzazione di zoccolo in c.a., in sostituzione dei pali e rete, fronte strade presso l'area adibita a mostra; - realizzazione di accesso carraio su via Stellini a partire dal vertice sud.

Numero pratica: 05

Intestazione: PERUCH EVANGELISTA & C. S.N.C. con sede in Fontanafrededa

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: occupazione del suolo mediante deposito di materiale ed esposizioni merci a cielo libero presso le aree F. 39 mapp. 89-46

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/10/1998 al n. di prot. 17950

Rilascio in data 22/02/1999 al n. di prot. 98/386-12/1999

Numero pratica: 06

Intestazione: PERUCH Egidio e Claudio

Tipo pratica: certificazione di inabitabilità

Per lavori: inabitabilità fabbricato F. 39 mapp. 90

Presentazione in data 27/02/2008 al n. di prot. 4572

Rilascio in data 22/05/2008 al n. di prot. 10921/4572

NOTE: Trattasi di di certificazione di inabitabilità del vecchio fabbricato oggi catastalmente identificato F. 39 mapp. 1029 sub 2

7.1 Conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica non si dichiara la conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvazione delibera CC n° 36 del 31-08-2017 B.U.R. n° 41 del 11-10-2017 - VARIANTE N° 39 al - PRGC-
Zona omogenea:	F. 39 mapp. 46-87-1021-1128 minima parte in viabilità e maggior parte in zona Z.T. 23 di trasferimento o di trasformazione, F. 39 mapp. 1129 in viabilità. ATTUAZIONE tramite P.A.C. interessante altre
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato e certificazione di destinazione urbanistica anch'essa allegata
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	volume max ambito mz. 18.000,00

Rapporto di copertura:	50% mq./mq.
Altezza massima ammessa:	ml. 9,50/3 piani altezza min ml. 2,50
Volume massimo ammesso:	nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità:

Quanto in esame ricade in zona urbanistica come classificata dal vigente strumento urbanistico comunale, PRGC, in zona Z.T. di trasferimento o di trasformazione identificata con n° 23, ovvero in "zona interessata da aree, edifici, funzioni, in contrasto con le norme di zona, che si vogliono recuperare a funzioni e tipologie proprie del contesto o da volumetrie che si vogliono trasferire o trasformare. Tale zona si attua mediante P.A.C.. Il P.A.C. non potrà comunque prevedere strutture di vendita al dettaglio con superficie coperta complessiva superiore a mq. 5.000. Si identifica con aree centrali alle frazioni, ove sono collocate volumetrie o funzioni non compatibili con l'intorno che necessitano di una progettazione complessiva per il recupero urbanistico dell'area stessa. In tali zone l'attuazione avviene tramite P.A.C. (Piano Attuativo Comunale) che definisce planivolumetricamente il nuovo assetto dell'area e ne identifica le funzioni nelle varie parti. Ciascuna zona presente sul territorio comunale, identificata da numerazione, si attua con un proprio P.A.C. con riferimento agli indici, parametri, destinazioni d'uso e tempi d'attuazione sotto riportati "

Descrizione: di cui al punto **A**

Quanto in esame, come precedentemente descritto tratta un compendio immobiliare costituito da manufatti accessori all'annessa attività produttiva rivolta alla fabbricazione di arredi da giardino, esercitata da altra ditta, e da aree pertinenziali scoperte sistemate alla esposizione del prodotto finito, allo stoccaggio di materiale vario d'uso della vicina attività ed all'installazione di silos per lo stoccaggio di polveri provenienti dalla lavorazione, completandosi con un'ampia area sistemata a prato con modesta piantumazione di scarso interesse.

1) I manufatti colpiti dal pignoramento sono inseriti nel contesto dell'attività svolta presso l'attiguo opificio, quindi privi di autonoma funzionalità.

Essi sono costituiti da:

- a) edificio di remota costruzione già destinato ad abitazione;
- b) pergolato, aderente lungo la parete principale per poi proseguire con struttura a sbalzo in aderenza a manufatto contermini di altra proprietà ovvero all'opificio;
- c) tensostruttura ancorata al su detto pergolato;
- d) magazzino con annessa tettoia posti in aderenza lungo il lato sud-ovest dell'opificio con parete posta a confine;

In sede di operazioni peritali viene apportata la variazione catastale avente ad oggetto la soppressione di due manufatti isolati ed una tettoia posta in aderenza a lato nord-ovest dell'opificio essendo stati demoliti.

MANUFATTO DI CUI AL PUNTO a)

Trattasi di un vetusto fabbricato già destinato ad abitazione ed attualmente in stato di abbandono e disuso tale da essere catastalmente classificato nella tipologia "collabente". Si sviluppa a pianta rettangolare, il cui asse maggiore corre in direzione est-ovest; esso è costituito da due corpi di fabbrica posti tra loro aderenti e d'epoca di costruzione diversa. Il corpo di maggior vetustà si eleva a tre piani fuori terra con scale interne in legno che danno accessibilità a tutti i piani superiori ovvero primo e sotto-tetto.

Il corpo d'ampliamento si eleva a soli due piani fuori terra i cui vani si annettono direttamente ai locali del rispettivo piano del corpo principale.

La parete principale si espone a sud, il lato minore ovest è aderente all'opificio, mentre gli altri due lati prospettano su corte scoperta pertinenziale.

Strutturalmente, per quanto accertabile e per quanto ritenuto caratteristica costruttiva tipica dell'epoca di costruzione, presenta muratura in laterizio mista a pietrame, orditura orizzontale in legno con controsoffittatura in pannelli comunemente detti in "faisite", copertura a doppia falda anch' essa in orditura in legno con manto in coppi di laterizio poggiate per la maggior parte su tavelle in laterizio e parte su tavolame.

Le finiture, in condizioni fatiscenti, sono anch'esse tipiche dell'epoca di costruzione e non si sviluppa una pianta delle dimensioni di ca. ml. $(13,30 \times 4,85) + ((13,30 + 12,67) \times 0,50 \times 2,30)$ pari ad una superficie coperta di ca. mq. 94,86, con altezza alla quota imposta di linda pari a ml. 6,60 e al colmo di ml. 7,25 per la parte d'origine e ml. media 6,60 per la parte d'ampliamento comportando un volume lordo complessivo pari a ca. mc. 645,00.

MANUFATTO DI CUI AL PUNTO b)

Trattasi di un pergolato in struttura lignea installato al piano terra, lungo la parte sud, all'altezza della cordolatura del primo piano dell'edificio di cui al punto superiore per poi estendersi, mantenendo la medesima quota d'imposta, lungo la parete esterna est dell'attiguo opificio. Strutturalmente è costituita da pilastri esterni a sostegno della trave superiore a correre e da trave sempre a correre infissa alla muratura della dismessa abitazione alle quali appoggiano le travi secondarie od arcarecci; la copertura è in pannelli in lamiera grecata preverniciata tipo sandwich fatta eccezione per una breve porzione, in prossimità dell'ingresso agli uffici amministrativi dell'azienda, che è costituita da pannelli in policarbonato traslucido. La pavimentazione è costituita da piastre in ghiaio lavato da cm. 50x50 poste su caldana in calcestruzzo e parzialmente coperte da telo in tessuto non tessuto.

Essa si estende per una superficie complessiva di ca. mq 80,00 con altezza max di ml. 3,27 ed altezza min di ml. 2,75.

MANUFATTO DI CUI AL PUNTO c)

Trattasi di copertura di area al piano terra antistante all'ingresso degli uffici amministrativi annessi all'attività

produttiva.

Essa è costituita da un tensostruttura a doppia falda sorretta al colmo da trave metallica reticolare poggiante su pilastro ligneo interno e colonna esterna metallica inclinata tipo "lancia", con tensione mediante ancoraggio lungo il bordo esterno del pergolato di cui al punto precedente; la pavimentazione è in sterrato con sopra steso telo in tessuto non tessuto onde evitare la formazione di superfici indesiderate durante i periodi piovosi. Essa copre una superficie di ca. mq 50,00
MANUFATTO DI CUI AL PUNTO d)

Trattasi di un corpo di fabbrica edificato in ampliamento all'attiguo opificio lungo la parete est dello stesso.

Esso è formato da due parti, una prima costituita da un corpo chiuso lungo il suo perimetro esterno destinato a magazzino annettendosi all'attiguo opificio, ed una seconda parte a tettoia aperta su due lati.

Strutturalmente è costituito da mensole, dello sbalzo di ca. cm 500, in profilo metallico IPE h mm ca. 300, fissate superiormente ai pilastri verticali, in metallo profilo HEA, posti ad un interasse di ca. cm. 425, costituenti il limite dell'opificio attiguo, mantenendo la continuità di falda con il medesimo.

Perimetralmente è chiuso con pannellatura sandwich in lamiera grecata preverniciata con interposto materiale coibente sorretta da struttura metallica leggera; analogo materiale costituisce il manto di copertura sorretto da profili metallici a sezione omega.

Nella sola parte " tettoia" il manto di copertura è anche costituito da alcune fasce in policarbonato.

La pavimentazione sia interna che esterna è costituita da caldana in calcestruzzo presumibilmente armato e con superficie d'usura a liscio con polvere di quarzo.

Presso le testate sono installate due porte mentre lungo la parete esterna sono presenti alcune finestrate. Internamente, a sotto tetto corre la linea di illuminazione in lampade tubolari protette da plafoniera.

Il manufatto si estende su di una superficie coperta di ca. mq. 127,00 con altezza media di ml. 5,10, mentre la tettoia si proietta su di una superficie di ca. mq. 58,00

2)L'area scoperta può essere suddivisa in due parti, precisamente:

a) una prima parte destinata alla movimentazione dei mezzi dedicati all'attività, all'installazione di silos sempre al servizio dell'attività ed allo stoccaggio di materie semilavorate e prodotti finiti d'esposizione;

b) area sistemata a prato giardino su di cui, in parte con esposizione dei prodotti finiti derivanti dall'attività.

Lungo le pubbliche vie essa è delimitata da cordolatura in calcestruzzo dell'altezza di ca. ml. interrotta su via Cavour, a ca. ml. dal vertice nord da accesso carraio rientrante e libero da cancelli e da altro cancello carraio in linea, lungo via Stellini a partire dal vertice sud della particella 36. Il confine nord-ovest è parte delimitato da recinzione in zoccolo e rete metallica, nella parte retro per poi proseguire, materializzandosi, sino a raggiungere via Cavour da un piccolo fossato. L'insediamento, di terze proprietà, è particella n° 36, che si inserisce da via Stellini all'interno del compendio staggito è delimitata da recinzioni di varia caratteristica costruttiva quali muri ciechi di modesta altezza in calcestruzzo, zoccolo con sovrastante rete metallica con telo d'oscuramento. In particolare lungo il confine nord-est sorge a confine il fabbricato particella 36, la cui parte è sostenuta da tre contrafforti che invadono le particelle 46 e 1128.

L'area di cui alla lettera a) di effettiva e di fatto pertinenzialità all'attività corre ai lati nord-est e nord-ovest dell'opificio, si estende in superficie sterrata, fatta eccezione su modeste fasce correnti in prossimità dell'opificio ove vi è la presenza di pavimentazioni in calcestruzzo ed in massello autobloccante. Anche lungo il confine nord-ovest corre una fascia, della larghezza di ca. ml. 4,00, pavimentata in massello autobloccante drenante.

Presso l'area testé descritta, per quanto accertabile, corrono in forma interrata la linea di raccolta e smaltimento acque meteoriche provenienti dal piazzale e molto probabilmente anche dalla copertura dell'opificio, la linea di fornitura gas, la linea idrica antincendio e relativi attacchi autopompa in superficie, linea elettrica d'illuminazione con relativi corpi illuminanti fuori terra. Non sono accertate comunque da non ritenere escluse altre linee di servizio eventualmente esistenti. Per quanto accertato, si desume che l'opificio goda dei servizi su detti già in periodo ante 1992, come da prima pratica edilizia in atti comunali, mentre l'area asservita risulta di titolarità della ditta eseguita anch'essa dall'anno 1992, come da titolo di provenienza in atti notaio Buscio rep.

86430 del 2 giugno 1992.

Pertanto è possibile ritenere che le reti tecnologiche di cui sopra possano aver acquisito diritto di sussistere per intervenuta usucapione.

All'altezza del cordolo del primo piano, presso il corpo di fabbrica insistente tra l'opificio ed il corpo uffici con parete est a confine, si aggetta una pensilina proiettandosi su parte dell'area staggiata.

Anche tale struttura evidenzia epoca costruttiva non recente che può avere acquisito diritto per intervenuta usucapione.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di **Egidio Peruch- Piena proprietà** Cod. Fiscale: PRCGDE53R09D670J

500/1000 di **Claudio Peruch – Piena proprietà** Cod. Fiscale: PRCGLD58A27D670X

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.960,00**

E' posto al piano: vedasi relazione su estesa

L'edificio è stato costruito nel: vedasi relazione su estesa

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi relazione su estesa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi relazione su estesa; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi relazione su estesa

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi relazione su estesa piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi relazione su estesa e di cui interrati n. vedasi relazione su estesa

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione viene espressa in potenzialità edificatoria come relazionato " in criteri di stima "

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
volume potenziale edificabile	volume potenziale	1,00	12.960,00	€ 28,00

12.960,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Non sussiste nel territorio comunale di Fontanafredda alcun recente intervento ricadente in zona Z.T. con il quale sia possibile disporre il criterio di stima comparativo, se non il valore che la P.A. applica ai fini IMU pari ad € 40,00/mc. riferito all'anno 2006 (Delibera G.C. n° 56 del 27.02.2006) epoca in cui il mercato immobiliare godeva ancora di interesse, pertanto si procede come segue:

lo strumento urbanistico comunale vigente classifica quanto in esame in zona Z.T. ambito n° 23 la cui disciplina è meglio riportata nello specifico capitolo di cui la presente ripetute nelle allegate norme urbanistiche.

In particolare le norme sono rivolte alla demolizione dei manufatti esistenti con recupero delle aree a scopi di nuova edificazione prettamente residenziale o ad attività ad essa compatibili comunque nel rispetto proporzionale come disciplinato dalle norme stesse. Le norme stabiliscono una potenzialità edificabile max di mc. 18.000,00 rapportata ad una superficie fondiaria che oltre ad interessare parte dei beni staggiti interessa anche altra proprietà contermina.

Dalla superficie dei beni staggiti è da detrarre una superficie di ca. mq. 600,00 destinata, come in effetti già destinata ma non ancora stralciata dalla maggior consistenza, a sede stradale.

Ne consegue che la superficie "staggita" rientrante in ambiti Z.T., è pari a mq. $(7760,00 - 600) =$ mq. 7160,00, mentre la consistenza dell'attigua particella rientrante in ambito è pari a mq: 2780,00, ovvero quanto in oggetto in ambito incide per il 72% pari ad una potenzialità edificatoria di mc. $(18.000,00) * 72\% =$ mc. 12960,00, mentre la porzione attigua gode di potenzialità edificatoria è pari a $(18000,00 * 28\% =$ mc. 5040,00.

Inoltre trattandosi di ambito soggetto a nuova edificazione, come previsto dalla norme tecniche attuative, esso è soggetto ad un preventivo Piano Attuativo Comunale, in cui do-

vanno essere previste e realizzate tutte le infrastrutture di carattere primario in funzione del piano che si intenderà adottare con contestuale convenzionamento d'obbligo a favore del comune di Fontanafredda.

Ulteriori vincoli imposti dalle Norme Tecniche Attuative ovvero:

- a) l'inserimento delle aree in ambito P.A.C. comporta il coinvolgimento dell'attigua consistenza immobiliare costituita da opificio in cui si sta svolgendo attività produttiva;
- b) l'incertezza dei tempi d'attuazione previsti in mesi 60 (anni 5) di cui mesi 24 già trascorsi, senza a tutt'oggi, per quanto di conoscenza, sia stata intrapresa alcuna iniziativa, dimostrano lo scarso interesse commerciale e la forte ed attuale instabilità nel mercato immobiliare.

Per quanto testé relazionato la stima viene dimessa in funzione della potenzialità edificatoria così come oggi disciplinata, degli obblighi da assumere nei confronti del comune di Fontanafredda con le detrazioni degli oneri presunti da sopportare per rendere l'area libera da manufatti che possano ostacolare l'intervento.

8.2 Valutazione corpi:**A.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
volume potenziale edificabile	12.960,00	€ 28,00	€ 362.880,00
Valore corpo			€ 362.880,00
Demolizioni dei manufatti e strutture al fine di rendere libera l'area			€ 40.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 322.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 322.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		12.960,00	€ 322.880,00	€ 322.880,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

min.15%)

€ 48.432,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

€ **265.948,00**

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **240.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **266.000,00**

E' inteso che il valore su dimesso deve essere inteso al netto degli oneri di smaltimento dei materiali oggi stoccati presso l'area staggia.

La presente relazione, resa su n° 27 fasciate di cui questa è l'ultima, corredata da "quaderno degli allegati" reso in documento separato, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa, quaderno degli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to Tessari Andrea, quale legale patrocinatore dell'esecutante Fino 2 Securitisation Srl;
- avv.to Giorgio Pegolo, legale rappresentante degli esecutati,
- al Sostituto del custode,

Ulteriori due copie, in forma cartacea, un supporto CD-ROM e l'originale della certificazioni di destinazione urbanistica, insussistenza pendenze sanzionatori e planimetrie catastali, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra

Data generazione:

14-01-2019 14:01:18

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli