

TRIBUNALE DI PORDENONE

Giudice E. Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

Perito estimatore Dott. Agronomo Luigino SPADOTTO

RELAZIONE PERITALE

Esecuzione Immobiliare n.26/2013

promossa da:

BANCO POPOLARE SOC. COOP.VA

contro

SPADOTTO LUI
0434 869122
0434 1856960
C.F. SPADOTTO LUIGINO
C. SPADOTTO LUIGINO
C. SPADOTTO LUIGINO
25411000000
DOTTOR AGRONOMO
LUIGINO
NSA/200000000

Io sottoscritto dott. Luigino Spadotto, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi del Friuli Venezia Giulia al n°68 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al n° 170, nominato perito estimatore nella valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare n. 26/2013, nell'udienza del 06 novembre 2013 ho accettato l'incarico conferitomi dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Dott. Francesco Petrucco Toffolo, così formulato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 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 rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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 non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di 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 della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo.
- 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*:

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

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

- 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 di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto

suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (Industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

- 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) per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

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 accedere 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 periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza **prima** del compimento del termine;
- c) **acquisisca**, se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di 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 precedenti 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, sia in forma elettronica su apposito cd rom;
- g) **alleggi** 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 comprese);
- h) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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.

VERIFICHE, ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Si riportano, in sintesi, le principali attività svolte nel corso delle operazioni peritali:

- verifica della documentazione consegnata all'udienza di accettazione dell'incarico;
- acquisizione di Ortofoto GIS delle particelle n° 1040, 1962, 1182, 1964 del foglio 17 del Comune di Sequals (PN), (allegato n°1 - documenti digitali su CD-R);
- Acquisizione telematica della documentazione catastale dal Sistema Informativo dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio: estratto di mappa (allegato n°2 - digitale su CD-R) e nr. 5 visure storiche degli immobili pignorati (allegate al n°3 - digitali su CD-R);
- richiesta del certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al Comune di Sequals (PN);
- verifica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, della presenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato per i beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- verifica, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, dell'esistenza di oneri e/o servitù sulle particelle n° 1962 e 1040 del foglio 17 del Comune di Sequals (PN);
- richiesta al notaio Annalisa Gandolfi con sede in Spilimbergo (PN) di copia dell'atto di compravendita rep. n. 51650, stipulato in data 22/07/2004, trascritto a Pordenone il 02/08/2004 ai nn. 13009/8684 e copia dell'atto di divisione rep. n. 51652, stipulato in data 22/07/2004, trascritto a Pordenone il 03/08/2004 ai nn. 13081/8735;
- richiesta al Comune di Sequals del Certificato di stato libero o di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato e di eventuali convenzioni matrimoniali particolari;
- sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento, situati in Comune di Sequals (PN), foglio 17, particelle n° 1962, 1040, 1182, 1964 (v. verbale di sopralluogo - allegato n°19 - cartaceo);
- aggiornamento dell'ispezione ipotecaria in data 27/11/2013, tramite accesso telematico al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Pordenone.

➤ Ispezione ipotecaria sulla quota non pignorata (titolare) In data 03/12//2013, tramite accesso telematico al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Pordenone.

DOCUMENTAZIONE – ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti 1 e 2)

In data 06/11/2013, all'atto di accettazione dell'incarico, ho acquisito la documentazione relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c., consistente in:

- Certificazione storica ventennale al 27/03/2013 del Notaio Romano Jus.

Per gli immobili oggetto di E.I. il titolo legittimante il possesso esiste, con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, come riportato nella certificazione ventennale già agli atti di causa. Tali immobili, indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 07.02.2013, R.G. 1910, R.P. 1373, a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, contro

engono di seguito descritti catastalmente:

in Comune di Sequals (PN)

Catasto Fabbricati:

per la quota indivisa pari a ½ (un mezzo): Foglio 17 particelle n°1182 e n°1964.

Catasto Terreni:

per la quota indivisa pari a ½ (un mezzo): Foglio 17 particelle n°1182 e n°1964;

per la piena proprietà: Foglio 17 particelle n°1040 e n°1962.

In base al certificato presente agli atti di causa e alla successiva ispezione ipotecaria integrativa di cui all'allegato n° 4 (digitale su CD-R), effettuata telematicamente il 27/11/2013 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Pordenone, non risultano variazioni rispetto alle iscrizioni e trascrizioni indicate negli atti di causa.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni:

1. Iscrizione accesa in data 13/10/2010 ai nn. 15410/3075 - ipoteca giudiziale

derivante da decreto ingiuntivo del 12/10/2010 rep. n. 3251 del Tribunale di Pordenone, a garanzia di un capitale di € 162.037,69 e per una somma complessiva di € 200.000,00, a favore della Banca Popolare di Verona San Geminiano e San Prospero S.p.A., con sede in Verona.

2. Iscrizione accesa in data 24/04/2011 ai nn. 5916/1039 - ipoteca giudiziale

derivante da decreto Ingiuntivo del 01/10/2010 rep. n. 1808 del Tribunale di Pordenone, a garanzia di un capitale di € 7.420,00 e per una somma complessiva di € 14.840,00, a favore della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

3. Trascrizione pignoramento immobili in data 07/02/2013 ai nn.1910/1373, giusto verbale del 28/01/2013 rep n.1806 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Pordenone, per la somma di € 172.060,52 a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Verona.

Al fini della corretta identificazione dei beni, si allegano: orto-foto GIS (allegato n° 1 - digitale su CD-R), estratto di mappa (allegato n° 2 digitale su CDR), nr. 5 visure storiche (allegate al n° 3 - digitali su CD-R), planimetria dei fabbricati particelle n°1182 e n°1964) (allegato 5, cartaceo).

Si allegano inoltre: il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 19/11/2013 dal Comune di Sequals (PN) (allegato 6, cartaceo), copia dell'atto di compravendita rep. n. 51650, stipulato in data 22/07/2004 presso Notaio dott.ssa Annalisa Gandofi con sede in Spilimbergo (PN), trascritto a Pordenone il 02/08/2004 al nn. 13009/8684 (allegato n° 7 - digitale su CDR) e copia dell'atto di divisione rep. n. 51652, stipulato in data 22/07/2004 presso Notaio dott.ssa Annalisa Gandofi con sede in Spilimbergo (PN), trascritto a Pordenone il 03/08/2004 al nn. 13081/8735 (allegato n° 8 - digitale su CDR).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (Quesito 3)

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano così intestati:

I terreni, individuati dalle particelle n. 1962 e 1040 del foglio 17 in Comune di Sequals, sono intestati per 1000/1000 a

I terreni, individuati dalle particelle 1182 e 1964 del foglio 17 in Comune di Sequals, sono cointestati per $\frac{1}{2}$ a
e per $\frac{1}{2}$ a

Tali immobili sono identificati in catasto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone come segue:

Comune di Sequals (PN)							
Foglio	Part.	Cat. e Cl.	Consistenza	Rendita	Sup. (mq)	R.D.	R.A.
17	1040	Seminativo cl 2			1.690	€ 10,91	€ 7,42
17	1962	Seminativo cl 2			1.460	€ 9,43	€ 6,41
17	1182-1964	A/3 cl 1	8,5 vani	€ 460,94			
17	1182	Ente urbano			540		
17	1964	Ente urbano			510		

la suddetta identificazione è riferita alle visure allegate, effettuate in data 11/11/2013.

A) Fabbricati (particelle n. 1182 e 1964 del foglio 17)

Su queste particelle insistono due diversi fabbricati: un fabbricato ad uso abitativo ed un fabbricato ex rurale adibito a deposito; si procede alla descrizione dei due immobili sopra citati distintamente per ciascun fabbricato. Dal punto di vista catastale sia il fabbricato di civile abitazione che il fabbricato ex rurale vengono elencati nella stessa visura con unica e complessiva definizione della consistenza immobiliare.

Fabbricato uso abitativo: risale probabilmente alla metà del secolo scorso, edificato comunque prima del 1° settembre 1967, su 3 piani e ricade totalmente sulla particella

1182. L'immobile è posto in zona comodamente accessibile e si affaccia sulla strada comunale che collega l'abitato di Lestans a Sequals. La casa, posta al centro della particella catastale, è circondata da un giardino che separa il fabbricato stesso dal confine con altrui proprietà. Esternamente l'edificio appare in mediocre stato di conservazione anche se, come visibile nelle fotografie allegate, non si evidenziano danneggiamenti o gravi segni di deperimento.

L'accesso principale all'abitazione è posto sul lato est dove si trova un portoncino di ingresso posto su un piccolo pianerottolo, al quale si accede da una corta scala esterna, dotata di parapetto. Vi è anche un accesso secondario posto nel lato nord dell'edificio, che si affaccia sul giardino posteriore, in parte ricadente sulla particella 1182 e in parte sulla particella 1964 su cui è edificato anche il fabbricato ex rurale.

La disposizione interna dell'abitazione corrisponde con quanto descritto nelle planimetrie catastali allegate. L'accesso principale dà su un piccolo corridoio che collega tutte le stanze presenti. Appena entrati, sulla sinistra è ubicata la cucina, dotata di pavimento in marmette di graniglia, con pareti piastrellate per 3/4 in altezza; dirimpetto, oltre il corridoio, è presente una stanza adibita a soggiorno. Proseguendo lungo il corridoio, a sinistra si trova un piccolo soggiorno-ripostiglio con pavimento in legno, a destra la porta che dà accesso al vano scale, con discesa nel piano semi-interrato o ascesa alla soffitta. In fondo al corridoio si trovano due camere da letto, entrambe abbastanza ampie per un utilizzo matrimoniale; adiacente alle camere vi è un bagno dotato di sanitari e vasca, piastrellato sia al pavimento che sulle pareti. Nel bagno è presente un boiler a legna per il riscaldamento dell'acqua. I pavimenti sono realizzati con parquet in legno nelle due camere e nella stanza adibita a soggiorno-ripostiglio; il corridoio è pavimentato con piastrelle in marmo.

Le porte interne che danno accesso alle varie stanze sono tutte in legno tamburato e verniciato, con vetro centrale. Le scale interne sono completamente al grezzo, senza alcuna rifinitura; l'accesso al vano scale avviene tramite la porta che dà direttamente sul

corridoio interno del piano abitato. Salendo due brevi rampe di scale si accede alla soffitta, anch'essa priva di ogni rifinitura, utilizzata come ripostiglio, sprovvista di pavimenti e di pareti separatorie interne.

Il sottotetto ha un'altezza che permette la posizione eretta su quasi tutta la superficie; le pareti non sono intonacate, vi sono alcune finestre che permettono l'entrata della luce e la visibilità diurna oltre a un punto luce con lampadina e cavi esterni. La struttura portante è in mattoni di cemento con colonne e travi in cemento armato, in parte realizzate durante gli interventi di ripristino ed adeguamento antisismico autorizzati con concessione edilizia n. 28-80 del 21/01/80.

Il piano seminterrato, corrispondente alla planimetria catastale, è accessibile tramite la percorrenza delle scale interne ed è composto da 5 vani oltre a disimpegno e vano scale; il pavimento è realizzato con piastrelle in cotto. L'intero piano viene utilizzato come cantina e ripostiglio; la stanza posta di fronte alle scale di accesso è utilizzata come centrale termica ed in essa è posta la caldaia a metano che serve al riscaldamento nel piano abitato superiore. Nel vano adiacente sono presenti una lavatrice e un lavello, con relative tubazioni per la fornitura di acqua. In posizione nord-ovest si trova un vano dotato di ampio portone a cui corrisponde uno scivolo esterno in cemento, potenzialmente utilizzabile come garage per il ricovero di un'autovettura. In ogni caso, allo stato attuale questo piano non appare abitabile. Sono evidenti i segni di trascuratezza; gli intonaci interni sono in varie parti danneggiati dall'umidità e coperti da muffe.

Nel piano abitabile complessivamente la dotazione di finiture è di medio pregio; tutte le finestre interne sono in legno e vetrocamera, mentre i serramenti esterni delle persiane sono realizzati in materiale plastico, ad esclusione del bagno, con serramenti esterni in legno a doppia anta.

Nella soffitta e nel piano semi-interrato si trovano finestrelle in vetro e telaio in ferro, prive di serramenti esterni.

Fabbricato ex rurale: il fabbricato che insiste sulla particella 1964, al momento del sopralluogo consiste in una struttura composta da 2 piani, dotata di copertura e utilizzata come deposito attrezzi. Il piano superiore, indicato nella planimetria catastale come fienile, è accessibile solamente tramite l'utilizzo di una scala a pioli mobile. Entrambi i piani sono chiusi con pareti ai lati nord, est, ovest e privi di pareti al lato sud che risulta quindi aperto. All'interno del fabbricato, sul lato est in prossimità del confine con altrui proprietà, si trova un vano ora adibito a deposito attrezzi, a suo tempo piccola stalla a stabulazione fissa, cui si accede tramite una porta in legno. Nel resto del piano, come correttamente indicato nella planimetria catastale, vi sono spazi aperti e muri di separazione che comunque non individuano dei vani chiusi. L'intera struttura è realizzata in pilastri e travi in cemento armato con tamponature in mattoni; parte di tali strutture sono state costruite durante gli interventi di ripristino ed adeguamento antisismico autorizzati con concessione edilizia n. 28-80 del 21/01/80. Non risultano presenti impianti idrici o elettrici.

B) Terreni (particelle 1040 e 1962 del foglio 17)

Queste particelle compongono un unico appezzamento di terreno pressoché regolare, confinante in parte con gli enti urbani sopra descritti, e quasi completamente investito a prato polifita. Il terreno, classificabile come franco-sabbioso sciolto, è caratterizzato dall'alta presenza di scheletro e da una profondità utile di approfondimento radicale che va dai 20 ai 50 cm con elevata capacità drenante.

CONFORMITA' CON I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO (Quesito 4)

I dati degli Immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 07/02/2013 ai nr 1910/1373, consentono l'univoca identificazione dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Si precisa che, nella visura catastale, le particelle 1182 e 1964 del foglio 17 sono riportate insieme in quanto la consistenza dei due immobili, ricadenti ognuno su una distinta particella, risulta calcolata univocamente. E' pertanto

individuato, anche nelle planimetrie catastali, un unico fabbricato di categoria A/3-classe 1, con consistenza di 8,5 vani; tale consistenza comprende sia la casa di civile abitazione ricadente sul mappale 1182 sia il fabbricato ex rurale uso deposito ricadente sulla contigua particella 1964. L'omissione della specifica classificazione per l'edificio ex rurale non pregiudica l'univoca identificazione dei beni oggetto di procedura esecutiva.

DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITA' DELLE COSTRUZIONI - FORMAZIONE DEI LOTTI E QUOTE DI COMPROPRIETA'
(Quesiti 4, 5, 6 e 7)

Per quanto attiene all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 19/11/13 dal Comune di Sequals (allegato n° 6 - cartaceo), i terreni del foglio 17, mappali n° 1040 e 1962, ricadono in Zona E6 - di interesse agricolo. Come meglio specificato nel certificato, il mappale 1040 ricade interamente in Fascia di rispetto stradale, mentre il mappale 1962 ricade solo parzialmente in Fascia di rispetto stradale.

Riguardo alla conformità delle costruzioni, innanzitutto si deve precisare che entrambi i fabbricati (m.li 1182-1964) sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967, come indicato nell'art. 6 dell'atto notarile di compravendita (v. allegato n. 7). In base agli accertamenti svolti presso gli archivi comunali, l'unica documentazione presente negli archivi comunali relativa al fabbricato di civile abitazione (m.le 1182) riguarda le domande fatte nel 1977 dall'allora proprietario ██████████ per il ripristino e adeguamento antisismico del fabbricato, opere eseguite in conformità a quanto previsto dalla legge regionale n. 30 del 20/06/1977. Infatti è presente la concessione edilizia prot. n. 28-80 (allegato n°9 - cartaceo) sottoscritta dal Sindaco di Sequals (PN) in data 21/01/1980. Le lavorazioni di ripristino ed adeguamento antisismico sono state ultimate nel 1983, come da dichiarazione dell'allora proprietario ██████████ prot. n° 2643 del 13/05/1983 (allegato n° 10 - cartaceo), seguito dal verbale di accertamento della regolare esecuzione dei lavori redatto il 16/05/1983 e protocollato al n°2935 in data

24/05/1983 (allegato n°11 - cartaceo). Con autorizzazione prot. n° 2642 del 16/05/1983 il Sindaco del Comune di Sequals autorizzava quindi l'abitabilità della casa (allegato n°12 - cartaceo).

Per quanto riguarda il fabbricato ex rurale (m.le 1964), la documentazione presente negli archivi comunali riguarda le domande fatte dagli allora proprietari [REDACTED] e [REDACTED] per il ripristino e adeguamento antisismico del fabbricato nel 1977, oltre alla richiesta di un suo ampliamento pari al 50% del volume, opere da eseguire in conformità a quanto previsto dalla legge regionale che disciplinava gli interventi a favore delle aziende terremotate. E' presente la domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili, datata 31/12/1976, con allegate planimetrie progettuali (allegati al n°13 - documenti cartacei). La licenza per l'esecuzione dei lavori veniva rilasciata dal Comune di Sequals con prot. n°35 in data 09/02/1977 (allegato n°14 - documento cartaceo), con delle condizioni speciali, tra le quali che l'ampliamento dovesse intendersi del 20% e non del 50% (condizioni accettate e controfirmate dal comproprietario Cagnelli Guerrino il 12/03/1977). Le opere venivano ultimate il 27/09/1978 come dichiarato nella Relazione di Ultimazioni Lavori prot.n° 8417 del 22/11/1978 (allegato n°15 - documento cartaceo). In seguito veniva concessa dal Comune l'abitabilità del fabbricato con Autorizzazione datata 17/01/1979 (allegato n°16 - documento cartaceo).

Per quanto attiene alla formazione dei lotti, si deve tener presente che i terreni precedentemente descritti (m.li 1040 e 1962) sono intestati per l'intero all'esecutato, mentre gli immobili relativi alle particelle 1182 e 1964 sono intestati per la quota di ½ all'esecutato e per la quota di ½ a

Essendo questi ultimi immobili pignorati solo *pro quota*, per la quota di proprietà di ½, in data 03/12/2013 si è provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria ventennale anche per la comproprietaria risultata negativa (allegato n°17- digitale su CD-R).

Le particelle esegutate sono tutte contigue tra di loro, tuttavia, vista la loro posizione in prossimità della zona agricola, la vendita è prevista in due lotti: il primo riguarda i due terreni part. 1040 e 1962, tra loro adiacenti, per l'intera quota di proprietà degli stessi in quanto si ritiene che questi ultimi, essendo terreni agricoli di modesta estensione, possano essere convenientemente venduti a parte, mentre il secondo lotto comprende i due fabbricati part. 1182 e 1964 per la quota indivisa di ½.

OCCUPAZIONE IMMOBILI E TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO (Quesito 8)

Al momento del sopralluogo del 03/12/2013, i fabbricati risultavano liberi, non abitati e i terreni investiti prevalentemente a prato polifita. L'accesso all'interno degli edifici è stato effettuato con la collaborazione del sig. _____ padre della comproprietaria _____ il quale possiede le chiavi di entrata e ha verbalmente confermato che i fabbricati non sono abitati.

Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione per gli immobili esegutati.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono legittimamente intestati come segue.

I terreni ricadenti sulle particelle 1962 e 1040 del foglio 17, Comune di Sequals, sono intestati per 1000/1000 a

_____ a seguito a: successione in morte di _____ aperta ab-intestato il 29 aprile 2004, giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Maniago in data 4 giugno 2004 al n. 15 vol. 469 e atto di divisione rep. 51652, stipulato in data 22/07/2004, trascritto a Pordenone il 03/08/2004 ai nn. 13081/8735 (allegato n°8 - digitale su CDR).

I fabbricati ricadenti sulle particelle 1182 e 1964 del foglio 17, Comune di Sequals, sono cointestati per la quota di ½ a

_____ e per la quota di ½ a

_____ in seguito a: atto di compravendita rep. n. 51650, stipulato in data 22/07/2004 presso Notaio Annalisa Gandolfi con sede in Spilimbergo

(PN), trascritto a Pordenone il 02/08/2004 ai nn. 13009/8684 (allegato n°7 -digitale in CD-R) e verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 07/06/2005 n.895 del Tribunale di Pordenone, trascritto il 06/07/2005 ai nn.11574/7445.

I suddetti Immobili sono pertanto detenuti dall'esecutato a partire da data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

PRESENZA DI VINCOLI E DIRITTI (Quesiti 10, 11 e 12)

Come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sequals (allegato n°6), i terreni Individuati dalle particelle 1040 e 1962 ricadono in Zona E6 - di interesse agricolo. Il mappale 1040 ricade interamente in Fascia di rispetto stradale, mentre il mappale 1962 ricade solo parzialmente in Fascia di rispetto stradale.

Non risultano altri oneri e/o servitù sulle particelle esegutate né vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, caratteristiche d'interesse artistico o archeologico.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (Quesito 13)

Per entrambe le valutazioni ho ritenuto opportuno seguire il procedimento di valutazione sintetico-comparativo; riguardo al quadro mercantile ho cercato di acquisire un congruo numero di informazioni da fonti ufficiali e ufficiose, sulla base di beni di confronto omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in ambito territoriale e temporale.

LOTTO N°1

A) Valutazione terreni

I terreni ricadenti sui mappali 1040 e 1962 del foglio 17 compongono di fatto un unico appezzamento di terreno di mq 3150, confinante in parte con gli enti urbani sopra descritti. Trattasi di terreni agricoli, posti in zona E6, prevalentemente investiti a prato

polifita, in parte a colture ortive. La valutazione di queste superfici viene di seguito riportata tenendo conto delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed applicando una riduzione forfetaria in considerazione dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e della differenza tra libero mercato e vendite coattive.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie catastale (mq)	Valore mq	Valore complessivo
SEQUALS	17	1040	0.16.90	€ 2,50	€ 4.225,00
SEQUALS	17	1962	0.14.60	€ 2,50	€ 3.650,00
VALORE TOTALE LOTTO N°1					€ 7.875,00

(Euro settemilaottocentosettantacinque/00)

LOTTO N°2

B) Valutazione fabbricati, particelle 1182 e 1964: su questi mappali ricadono l'edificio di civile abitazione e il fabbricato ex rurale accessorio già dettagliatamente descritti al punto 3 della presente relazione. Essendo questi fabbricati pignorati solo pro quota per il valore di ½ e di fatto indivisibili come facilmente si desume da quanto dettagliato nella parte descrittiva, si procede inizialmente alla valutazione dell'intero come di seguito indicato.

Nella valutazione degli immobili sono stati considerati vari parametri tra i quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione. Il valore dei fabbricati è stato determinato moltiplicando il prezzo unitario medio di mercato per la relativa superficie commerciale, calcolata con elaborazioni separatamente svolte applicando alla superficie reale i coefficienti specifici per età, conservazione, pertinenze, piano, utilizzo. Presa visione dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, applicando una riduzione in via forfetaria del 25% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di

trascrizioni e iscrizioni, della differenza tra libero mercato e vendite coattive si formula la seguente valutazione.

Foglio	Part.	Cat. e Cl.	Consistenza	Rendita	Sup (mq)	Valore stimato
17	1182-1964	A/3 cl. 1	8,5 vani	€ 460,94		€ 85.000,00
17	1182	Ente Urbano			540	
17	1964	Ente Urbano			510	

Si deve ricordare che esiste un verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni al coniuge, _____, per la quota di $\frac{1}{4}$, trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e che tale provvedimento, a seguito di precedente compravendita, ha determinato la titolarità complessiva di $\frac{1}{2}$ in capo alla stessa _____, la quale tuttavia attualmente non occupa l'immobile, di fatto libero.

Pertanto, la valutazione della sola quota, quale mera frazione di $\frac{1}{2}$ del valore stimato per l'intero immobile, corrisponde a **€ 42.500,00 (Euro quarantaduemilacinquecento/00)**

Valore complessivo dei beni pignorati (lotto 1 + quota $\frac{1}{2}$ lotto 2) = € 50.375,00
(Euro cinquantamilatrecentosettantacinque/00)

CERTIFICATI ANAGRAFICI (Quesito 14)

Come risulta dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Sequals (PN) in data 18/11/2013 (allegato n. 18, cartaceo), l'esecutato _____ risulta separato dal coniuge _____ con provvedimento del Tribunale di Pordenone datato 07/06/2005.

CERTIFICATI DI CONFORMITA', ATTESTAZIONI (Quesiti 15, 16 e 17)

In base a quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sequals (PN) attualmente non sono stati emessi, per quanto di competenza del Comune, dei provvedimenti sanzionatori sui beni oggetto di pignoramento. Presso i suddetti uffici comunali non risultano depositate attestazioni di certificazione energetica, né certificati di conformità degli impianti.

Casarsa della Delizia, lì 23/01/2014

Il perito incaricato
dott. agr. Luigino Spadotto

11. verbale di accertamento di regolare esecuzione dei lavori redatto il 16/05/1983 e protocollato al n°2935 in data 24/05/1983 (documento cartaceo);
12. concessione di abitabilità - Comune di Sequals Autorizzazione prot. n° 2642 del 16/05/1983 (documento cartaceo);
13. domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili al Comune di Sequals, con planimetrie progettuali, datata 31/12/1976 (documenti cartacei);
14. licenza per l'esecuzione dei lavori ripristino e ampliamento fabbricato rurale, rilasciata dal Comune di Sequals con prot. n°35 in data 09/02/1977 (documento cartaceo);
15. Relazione di Ultimazione Lavori prot. 8417 del 22/11/1978 (documento cartaceo);
16. Autorizzazione di agibilità del 17/01/1979 - Comune di Sequals (documento cartaceo);
17. Risultati di ispezione ipotecaria per [] (documento digitale in CD-R);
18. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del 18/11/2013- (documento cartaceo);
19. Verbale di sopralluogo del 03/12/2013 (documento cartaceo);
20. Documentazione fotografica immobili pignorati (documenti cartacei e digitali JPEG in CD-R).

Casarsa della Delizia, lì 23/01/2014

Il perito incaricato
dott. agr. Luigino Spadotto



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELENA COMAND
Visura telematica (9,90 euro)