

# TRIBUNALE DI PORDENONE

Giudice Relatore: Dott. Petrucco Toffolo Francesco

Esecuzione Immobiliare n.293/2011

Promossa da:

BANCA DI CREDITO

COOPERATIVO PORDENONESE

Contro:



## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Geom. Luca FABBRO**

Porcia, li 04/09/2012

## **Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Io sottoscritto, Geom. Luca FABBRO, [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, durante l'udienza del 27/06/2012, ho ricevuto incarico dal Giudice relatore dott. Petrucco Toffolo Francesco, di effettuare la relazione tecnico estimativa in merito all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

## **Quesito:**

Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e 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);

- 1) **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.);
- 2) **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;**
- 3) **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;**
- 4) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;**

- 5) **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.
- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **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);
- a) 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);

- 8) 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);
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) 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);

- 12) **rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 13) **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;**
- 14) **alleghi, 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;

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

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

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

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA:**

### **1 - VERIFICA DOCUMENTAZIONE CATASTALE NOTARILE**

In base alle verifiche effettuate, è stato accertato che per gli immobili oggetto dell'esecuzione vi è la corretta e necessaria documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Pertanto non sono emerse mancanze o problematiche da segnalare in merito.

### **2 - ELENCO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

Nei beni oggetto di stima vi sono i seguenti vincoli pregiudizievoli.

- Nota di Iscrizione del 05/04/2007, Reg. Gen. n. 6708, Reg. Part. n. 1732, con Rogito stipulato in data 02/04/2007, Notaio PASCATTI Giovanni, Rep. n. 143345/34060. Per la concessione di

mutuo ipotecario per l'importo di € 300.000,00 (Totale € 540.000 con spese ed interessi) a favore di  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE, con sede ad Azzano Decimo (PN), C.F.  
0091700930, contro i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno rispettivamente per la quota di 1/2 e  
complessivamente per l'intero, sulle unità immobiliari censite al Catasto Urbano del Comune di  
Casarsa della Delizia (PN), al Foglio n. 11, Mappale, n. 1356, Subalterni n. 6 e 2 e sull'ente urbano  
censito al Catasto Terreni del Comune di Casarsa della Delizia (PN), al Foglio n. 11 e Mappale n.  
1356 e contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la propria quota di proprietà e pari all'interno, sulle unità immobiliari  
censite al Catasto Urbano del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), al Foglio n. 12, Mappale  
n. 669, Subalterni n. 19, 20, 21 e 58 (beni questi oggetto dell'esecuzione).

Visto che tale Nota di Iscrizione (n. 6708) si riferisce anche a beni non oggetto della presente  
esecuzione, si renderà poi necessaria una successiva Annotazione con Restrizione di Beni.

- Nota di Iscrizione del 29/06/2009, Reg. Gen. n. 9150, Reg. Part. n. 1689, con Rogito stipulato in  
data 17/06/2009, Notaio PASCATTI Giovanni, Rep. n. 148201/37026. Per la concessione di  
mutuo ipotecario per l'importo di € 55.000,00 (Totale € 99.000,00 con spese ed interessi) a favore  
di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE, con sede ad Azzano Decimo (PN),  
C.F. 0091700930, contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la propria quota di proprietà e pari all'intero, sulle  
unità immobiliari censite al Catasto Urbano del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), al  
Foglio n. 10, Mappale, n. 706, Subalterni n. 6, 9 e 10 e contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la propria quota di

proprietà e pari all'interno, sulle unità immobiliari censite al Catasto Urbano del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), al Foglio n. 12, Mappale n. 669, Subalterni n. 19, 20, 21 e 58 (beni questi oggetto dell'esecuzione).

Visto che anche tale Nota di Iscrizione (n. 9150) si riferisce anche a beni non oggetto della presente esecuzione, si renderà poi necessaria una successiva Annotazione con Restrizione di Beni.

- Nota di Trascrizione del 26/10/2011, Reg. Gen. n. 15605, Reg. Part. n. 10817, Atto esecutivo per pignoramento di immobili del 29/09/2011, Rep. n. 1198/2011. Per il pignoramento per l'importo di € 60.001,55 oltre interessi a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE, con sede ad Azzano Decimo (PN), C.F. 0091700930, contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la propria quota di proprietà e pari all'interno, sulle unità immobiliari censite al Catasto Urbano del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), al Foglio n. 12, Mappale n. 669, Subalterni n. 19, 20, 21 e 58.

- Alla data del 20/08/2012 non risultano altre Note di Iscrizione o Trascrizione per l'immobile oggetto dell'esecuzione e pertanto si allega l'Ispezione Ipotecaria del 21/08/2012.

## 1 - DESCRIZIONE IMMOBILII

In data 28 Luglio 2012, il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili di cui all'oggetto (unità immobiliare residenziale ed il relativo garage) alla presenza della proprietaria, la Sig.ra [REDACTED]

Durante tale sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni, si effettuava la necessaria documentazione fotografica e si provvedeva anche a rilevare la corretta distribuzione dei vari

interni, del garage di pertinenza e della corte esterna sempre di pertinenza dell'unità immobiliare all'oggetto.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, ubicato al primo terra di un maggior fabbricato denominato "RESIDENZA LA ROSA", con annessa una corte di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare stessa ed il relativo garage ubicato al piano interrato del condominio. Tale fabbricato è sito in Via Padre Timoteo, n°8, nel Comune di San Vito al Tagliamento (PN); Strada questa situata nei pressi del centro urbano del Comune stesso.

L'appartamento è censito al Catasto Urbano con il Foglio n. 12, Mappale n. 669 e Subalterno n. 19, è identificato come un A/2 (Abitazione di tipo Civile) di classe seconda ed ha 3,5 vani. La relativa corte esterna di esclusiva pertinenza è censita assieme all'appartamento ed è identificata con i Subalterni n. 20 e 21 (vedi elaborato planimetrico).

Il garage, ubicato al piano interrato, è censito al Catasto Urbano con il Foglio n. 12, Mappale 669 e Subalterno, n. 58 ed è identificato come un C/6 di classe seconda.

Attualmente gli immobili risultano di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota pari all'intero (1/1).

Tali immobili, ed in particolare l'unità immobiliare residenziale, presentano delle discrete finiture, mentre lo stato manutentivo è ottimo, ciò è dovuto in particolare alla recente realizzazione dell'immobile, avvenuta nell'anno 2005.

#### **Suddivisione delle superfici interne dei singoli vani:**

##### **A) ABITAZIONE:**

- Cucina - Soggiorno: 31,20 Mq;
- Vano Camera Matrimoniale: 11,35 Mq;

- Vano Camera Singola: 7,60 Mq;
- Disimpegno: 2,15 Mq;
- Balcone: 3,60 Mq;
- Corte (Giardino): 95,00 Mq.

B) GARAGE:

- Autorimessa: 21,75 Mq.

**Caratteristiche costruttive del Maggior Fabbricato (Residenza La Rosa):**

Piani fuori terra: Tre piani fuori terra per il maggior fabbricato (con appartamento in esecuzione ubicato al piano terra e relativo garage al piano interrato), oltre a un piano interrato per le cantine ed i garage condominiali;

Struttura: Intelaiata con pilastri e setti in C.A. e muratura portante in laterizio;

Muri di tamponamento: In laterizio

Tipo di copertura: A falde con manto in tegole di laterizio;

Facciate: Rivestimento in tinteggiatura per esterni;

Serramenti esterni: In legno;

Recinzione: Muretto in C.A. con ringhiera in metallo e siepe;

Riscaldamento: Autonomo per ciascuna unità;

Stato manutentivo: Ottimo;

Qualità delle finiture: Normale;

Tipologia: Appartamenti residenziali.

**Caratteristiche costruttive del Fabbricato oggetto di stima:**

Pavimenti: Piastrelle in gres per la zona giorno (soggiorno - cucina), il disimpegno ed il vano bagno, in listoni di legno per il vano camera matrimoniale ed il vano camera singola;

Pareti e rivestimenti: Intonacate e tinteggiate per tutti i vani con il vano bagno che presenta le pareti rivestite in piastrelle di gres;

Porta d'ingresso: Blindata in legno;

Serramenti interni: In legno con vetrocamera doppio e scuri in legno;

Impianto di riscaldamento: Presente;

Impianto di condizionamento: Non presente;

Impianto elettrico: Presente;

Impianto citofonico: Presente;

Antenna Tv: Presente.

**Proprietà e pertinenze condominiali per le unità immobiliari oggetto di esecuzione:**

Per le quote di proprietà sulle parti comuni dell'edificio (Residenza La Rosa) vi sono le 3 tabelle millesimali allegate alla relazione e con le percentuali qui in seguito riportate, esclusivamente per gli immobili oggetto dell'esecuzione:

**1) TABELLA A (millesimi di proprietà):**

Appartamento (sub. 19, 20 e 21);	42,59 millesimi
Garage (sub. 58);	<u>7,67 millesimi</u>
Totale proprietà;	50,26 millesimi

2) **TABELLA B** (riparto scale ed ascensore):

Appartamento (sub. 19, 20 e 21);	30,86 millesimi
Garage (sub. 58);	<u>5,56 millesimi</u>
Totale scale ed ascensore;	<b>36,42 millesimi</b>

3) **TABELLA C** (millesimi area manovra):

Garage (sub. 58);	<u>58,91 millesimi</u>
Totale area manovra;	<b>58,91 millesimi</b>

Il regolamento condominiale è composto da 25 articoli e per la visione nel dettaglio dello stesso si rimanda all'allegato fornito dall'amministratore del condominio.

## 2 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' IMMOBILE

I dati identificativi contenuti nel pignoramento sono corretti, così come i dati indicativi catastali e pertanto non vi sono problematiche in merito alla corretta individuazione dell'immobile.

## 3 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' IMMOBILE

Le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati in data 03/03/2005, con Protocollo n. PN0024768, per l'appartamento (Subalterno n. 19) e per il garage di pertinenza (Subalterno n.58) risultano essere corrette; il sottoscritto non ha rilevato difformità in merito e quindi non si è reso necessaria la presentazione di altre planimetrie in base a quanto rilevato dal sottoscritto sul posto.

#### 4 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona Principale Territoriale C/5, ed in particolare nella variante n. 2 del Piano Regolatore Generale del Comune di San Vito al Tagliamento realizzata appositamente per la lottizzazione principale ove è stato edificato il condominio.

La destinazione d'uso prevista è di tipo residenziale prevedendo la realizzazione di edifici residenziali di tipo condominiale.

Essendo il fabbricato principale ben identificato in questa recente Variante del P.R.G., si rimanda agli allegati reperiti presso il Comune medesimo ove vengono indicate nello specifico le limitazioni previste per questa Zona Territoriale e per il fabbricato stesso.

#### 5 -CONFORMITA' EDILIZIA

Per la conformità edilizia dell'immobile è da fare riferimento al maggior fabbricato denominato "Residenza LA ROSA", fabbricato questo realizzato dalla ditta [REDACTED]; il sottoscritto nel merito ha accertato l'esistenza della seguente documentazione.

La Concessione Edilizia per l'esecuzione dell'intera opera edile è stata rilasciata dal Comune di San Vito al Tagliamento (PN) in data 24 Luglio 2003, in base alla richiesta effettuata dalla ditta [REDACTED] in data 19 Dicembre 2012 con Protocollo n. 17122 (vedi allegato).

In data 04 Aprile 2005, è stata rilasciata dal Comune di San Vito al Tagliamento (PN) la Concessione Edilizia per i lavori di variante, questo in base alla richiesta effettuata in data 08 Novembre 2004, con Protocollo n. 9156 (vedi allegato).

In conseguenza alla realizzazione dell'opera, il Comune di San Vito al Tagliamento, ha rilasciato

in data 16 Settembre 2008, il relativo Certificato di Agibilità con Protocollo n. 25195 (*vedi allegato*).  
Non è emersa altra documentazione in merito ai lavori effettuati, ed in particolare per i beni oggetto di esecuzione non sono state rilevate difformità nella distribuzione dei vani interni, rispetto a quanto depositato presso il Comune di San Vito al Tagliamento (*vedi piante*).

#### **6 - DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI**

Considerando che il bene principale oggetto di pignoramento è un appartamento con un unico vano per la zona giorno e con solo due camere da letto nella zona notte, non risulta praticabile una eventuale divisione dell'unità stessa.

Lo stesso dicasi per il garage di pertinenza.

Pertanto gli immobili devono essere venduto così come si trovano allo stato attuale.

#### **7 - QUOTE PIGNORATE**

Gli immobili vengono pignorati per l'intero, ovvero per la quota complessiva di proprietà (1/1) della Sig.ra [REDACTED]

#### **8 - OCCUPAZIONE IMMOBILE**

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che l'appartamento è attualmente occupato (e così risulta fin dalla sua vendita) dall'attuale proprietaria, la Sig.ra [REDACTED] ed anche in base alle successive verifiche non sono emersi contratti di locazione in essere.

Il titolo di legittimo possesso deve pertanto riferirsi all'atto di compravendita stipulato in data 21 Novembre 2005 (*vedi allegato*).

#### **9 - OCCUPAZIONE IMMOBILE (EX CONIUGE)**

Come al punto precedente.

#### **10 - VINCOLI ARTISTICI E STORICI**

Da un controllo effettuato presso gli uffici del Comune di San Vito al Tagliamento (PN), non è emersa la presenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità per gli immobili oggetto del pignoramento.

#### **11 - VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

In merito ad oneri e spese condominiali è emerso che all'estratto conto del 30/06/2012 vi è un saldo passivo delle spese condominiali per complessivi € 1.674,60 (vedere prospetto dell'estratto conto reperito dal sottoscritto in data 04/09/2012 presso l'amministratore del condominio). L'importo è dato dal saldo negativo pari a € 1.221,77 per il bilancio annuo dal 01/05/2011 al 30/04/2013, dalla prima delle 2 rate del bilancio annuo in corso scaduta in data 30/06/2012 e pari a € 402,73 e dalle fatture da pagare pari a €50,10. In data 30/11/2012 scade la seconda rata del bilancio in corso, sempre per l'importo di € 402,73.

L'amministratore del condominio ha anche precisato che ad oggi non sono state avviate cause in

merito ai pagamenti pregressi non eseguiti dalla Sig.ra [REDACTED] Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto a verificare l'eventuale esistenza di cause in corso con domanda trascritta presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone, senza rilevare nulla in merito.

## 12 - DIRITTIDEMANIALI

Non è emerso l'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

## 13 - DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE

Per la stima dell'immobile, si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare, anche in considerazione del particolare momento economico (questo soprattutto appunto per il mercato immobiliare).

A questo si deve considerare anche la recente data di realizzazione dei beni immobili oggetto di esecuzione, il che rende tali i beni in condizioni parificabili (o quasi) al nuovo.

Pertanto, ad avviso del sottoscritto, appare corretto un valore medio di mercato di € 1.150,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile.

La stima è stata effettuata con i seguenti coefficienti:

Descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1) Appartamento principale	68,55 Mq	1,00	68,55 Mq
2) Balcone della zona giorno	5,90 Mq	0,50	2,95 Mq

2) Garage	24,60 Mq	0,50	12,30 Mq
3) Corte esclusiva (Giardino)	95,00 Mq	0,10	<u>9,50 Mq</u>
<i>Totale Superficie commerciale</i>			<b>93,30 Mq</b>
Valore immobile:	93,30 Mq * € 1.150,00/Mq		<b>€ 107.295,00</b>
Riduzione forfettaria del 25 %	€ 107.295,00 * 0,25		<u>- € 26.823,75</u>
<i>Valore immobile arrotondato (al netto della riduzione)</i>			<b>€ 80.471,00</b>

#### 14 - STATO CIVILE

La Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### 15 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è presente l'attestato per la certificazione energetica dell'immobile (ACE).

#### 16 - CONFORMITA' IMPIANTI

Si allega la Dichiarazione di Conformità alla Regole d'Arte per gli impianti idraulici, rilasciato in data 29/03/2005 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED]

Si allega altresì la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte per gli impianti elettrici, rilasciato in data 10/03/2005 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED]

### 17 - PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Si allega copia del relativo certificato rilasciato dal Comune di San Vito al Tagliamento (PN) in data 20 Agosto 2012, con Protocollo n. 23361.

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Porcia, lì 04/09/2012

Il Tecnico \_\_\_\_\_

## Elenco allegati:

- 1- Documentazione fotografica
- 2- Piante quotate dello stato di fatto
- 3- Estratto di mappa
- 4- Elaborato planimetrico
- 5- Planimetrie al Catasto Fabbricati
- 6- Visura immobili
- 7- Estratto del P.R.G.
- 8- Concessione edilizia
- 9- Concessione in variante
- 10- Agibilità
- 11- Certificati Conformità Impianti
- 12- Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori
- 13- Atto di compravendita
- 14- Regolamento di Condominio
- 15- Estratto conto delle spese condominiali
- 16- Ispezione Ipotecaria su ulteriori Trascrizioni
- 17- Certificato di Stato Civile