STUDIO TECNICO GAMMASEI
Geom. LUIGI LENARDUZZI e BRUNO TOME'
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. **31/2011**

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

Cordenons 4 ottobre 2011

IL C.T.U.
geom. Bruno TOME'

PREMESSA

In data 9 giugno 2011 il Giudice dell'esecuzione dott. Petrucco Toffolo, nominava il sottoscritto CTU nella procedura in oggetto. In data 13 luglio 2011, previo giuramento di rito del CTU, il Giudice dell'esecuzione immobiliare conferiva il seguente incarico:

In particolare, il C.T.U., letti gli atti del fascicolo, ed in particolare il provvedimento per l'autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. e di delega ex art. 591 bis c.p.c.,

1) previa verifica della documentazione, di cui all'art. 567 cpc, segnali tempestivamente al GE e ai creditori istanti eventuali carenze;

2) provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;

3) precisi la sussistenza di eventuali diritti personali di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

4) controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quale misura, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

5) identifichi e stimi i beni staggiti previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico - edilizia con riferimento alle vigenti normative in materia edilizia ed urbanistica, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici.

6) accerti, con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

7) richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato titolare degli immobili pignorati, preoccupandosi di pro-

curarsi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.

8) nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del giudice che ritenga di procedere alla divisione ex articolo 599 ss. c.p.c., accerti se il bene è comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, ai sensi degli art. 720 ss. c.c.;

9) trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo, apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.);

10) riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 41, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

11) nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il CTU che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;

12) indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti, sui beni pignorati, da cancellare.

13) l'esperto terminata la relazione, invierà copia ai creditori procedenti3/o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione, esclusivamente dall'esterno in quanto l'immobile è disabitato, ed a verificare presso i Pubblici uffici la situazione ipo – catastale, nonché presso il Comune di Spilimbergo la regolarità urbanistica.

A - IMMOBILE IN COMUNE DI SPILIMBERGO (PN) VIA DON MARIO BORTOLUSSI 8

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima, è costituito da una abitazione in linea a ridosso della strada comunale sul lato nord e in aderenza con altro fabbricato sul lato ovest.

Vi è un corpo accessorio staccato, a confine con altre proprietà; il lotto è recintato sui rimanenti lati, con muro e rete metallica.

Il fabbricato principale è sviluppato su tre piani fuori terra, collegati da una scala interna a due rampe.

L'abitazione è così composta:

- piano terra

cucina, pranzo, soggiorno e bagno

- primo piano

corridoio, due camere, bagno e terrazza coperta

- secondo piano

due soffitte

L'appartamento ha rifiniture, desumibili dai riscontri esterni e dall'epoca di ristrutturazione, come segue:

- pavimenti in legno e piastrelle
- pareti intonacate e tinteggiate e rivestite in piastrelle sui bagni
- serramenti in legno con scuri in legno
- porte interne impiallacciate o in vetro
- riscaldamento a gas di rete
- solai in latero – cemento
- tetto con struttura in legno

L'accessorio staccato ha finiture praticamente al grezzo, con muri esterni in parte non intonacati.

L'immobile è inutilizzato e in stato di abbandono, per cui non è stato possibile alcun riscontro sugli impianti che comunque vanno ritenuti non funzionanti e non conformi alle norme vigenti in materia.

La zona in cui si trova l'immobile è nelle immediate vicinanze del centro del comune, su strada a senso unico urbanizzata.

Il fabbricato è di vecchia costruzione ed è stato ristrutturato (secondo la documentazione agli atti comunali) utilizzando i contributi per il recupero di edifici danneggiati dal terremoto del 1976 e successivamente nei primi anni 90.

Risulta una pratica strutturale riguardo l'ampliamento del fabbricato sul lato interno realizzato nei primi anni 90, mentre per quello originario ristrutturato dopo il terremoto del 1976 vi è una dichiarazione del tecnico che ha seguito la pratica edilizia.

Non vi è quindi certezza che il fabbricato sia stato ristrutturato secondo le norme antisismiche.
Gli impianti risultano provvisti di dichiarazione di conformità depositate presso il comune.
La situazione degli immobili è meglio riscontrabile nelle allegate planimetrie e fotografie.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del territorio di Pordenone:
Catasto Fabbricati – Comune di Spilimbergo
F. 24 n. 130 sub 3 Via Don Marco Bortolussi T-1-2 cat. A/3 classe 1 vani 7,5 rendita € 406,71
Si fa presente che i subalterni 1 e 2 sono soppressi.
Il mappale n. 130 ha una superficie catastale di mq 180 come da tipo mappale n. 4148/1995.
La situazione dell'immobile oggetto di stima corrisponde, apparentemente, alla planimetria catastale.

STIMA

Tenuto conto del tipo di immobile, dell'attuale mercato riguardo immobili simili, della ubicazione nell'ambito del Comune, delle condizioni di finitura e manutenzione e del contesto immobiliare, dello stato di abbandono si effettua la seguente stima precisando che le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali e che il valore del terreno è compreso in quello del fabbricato, il tutto come segue:

Destinazione - piano	Consistenza		Valore unitario	Importo
Abitazione piano terra	mq	73,00	€ 1.000,00	€ 73.000,00
Accessorio staccato piano terra	mq	13,50	€ 400,00	€ 5.400,00
Abitazione primo piano	mq	46,50	€ 1.000,00	€ 46.500,00
Terrazza primo piano	mq	27,00	€ 400,00	€ 10.800,00
Soffitta secondo piano	mq	46,50	€ 350,00	€ 16.275,00
Sommano				**€ 151.975,00**
A dedurre somma forfetaria per assenza garanzie sulla vendita, oneri tributari maggiori, cancellazione note pregiudizievoli, pari a circa il 20%				€ 31.975,00
Valore di stima				**€ 120.000,00**

DATI E CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili, sulla base di quanto riscontrato presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Spilimbergo, sono stati costruiti sulla base dei seguenti titoli autorizzativi:

- fabbricato originario antecedente il 1° settembre 1967

- concessione edilizia n. 66/78T del 5 giugno 1981
- concessione edilizia n. 63/91 dell'11 febbraio 1992
- concessione edilizia di variante n. 63V/91 del 1° ottobre 1992
- concessione edilizia di variante n. 63/91V2 del 14 ottobre 1994
- autorizzazione edilizia n. 2002A083 del 15 novembre 2002

E' stato richiesto il permesso di abitabilità in data 14 novembre 1995 che non risulta rilasciato;
Gli immobili sulla base del sopralluogo effettuato, sono realizzati conformemente ai permessi rilasciati.

DITTA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili sopra descritti, sulla base delle risultanze ipotecarie, è del sig. per successione legittima a apertasi il 24 luglio 1989 denuncia n. 89 vol. 362 registrata a Maniago e trascritta a Pordenone il 15 maggio 1992 ai n. 5768/4388. Il sig.
e attualmente risulta aperta la procedura di eredità giacente con nomina del curatore, presso il Tribunale di Pordenone.

GRAVAMI DA CANCELLARE

Sulla scorta delle certificazioni in atti e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dal sottoscritto, alla data del 3 ottobre 2011, risultano a peso degli immobili oggetto della presente relazione, le seguenti formalità:

1 - Iscrizione n. 10659/1372 del 30 settembre 1992 a favore della Banca Popolare di Verona soc. coop. a r. l. per atto di mutuo stipulato con rogito del 24 settembre 1992 rep. 123992 notaio Marzona, a carico delle unità foglio 24 mappale n. 130 sub 2, 294, 130 sub 1 e 295 (oggi sostituite dal 130 sub 3)

2 - Iscrizione n. 20680/5429 del 17 novembre 2006 a favore del Banco Popolare di Verona e Novara soc. coop. A r. l. per atto di mutuo stipulato con rogito dell'8 novembre 2006 rep. 62001 notaio Gandolfi, a carico delle unità foglio 24 mappale n. 130 sub 3, 130, 294 e 295 (oggi sostituite dal 130 sub 3)

3 - Trascrizione n. 2286/1629 dell'11 febbraio 2011 a favore della Banca Popolare di Verona San Geminiano e Sa Prospero spa, per verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pordenone del 17 gennaio 2011 rep. 1551 a carico delle unità foglio 24 mappale n. 130 sub 3, 130, 294 e 295 (oggi sostituite dal 130 sub 3)

GODIMENTO DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

Gli immobili oggetto di stima, al momento del sopralluogo, sono inutilizzati e in stato di abbandono.

L'esecutato risulta deceduto in data 15 maggio 2009, di stato civile libero, come da allegati certificati del Comune di Spilimbergo.

SPESE CONDOMINIALI

Essendo un immobile unifamiliare, non risultano spese a carico delle stesso.

DIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili oggetto di stima vanno alienati in unico lotto.

Allegati:

1 – Ubicazione immobili e fotografie

2 – Planimetrie, mappe e visure catastali e aggiornamento visure ipotecarie

3 – Certificato di morte

4 – Lettera invio copia relazione del CTU e relative ricevute postali.

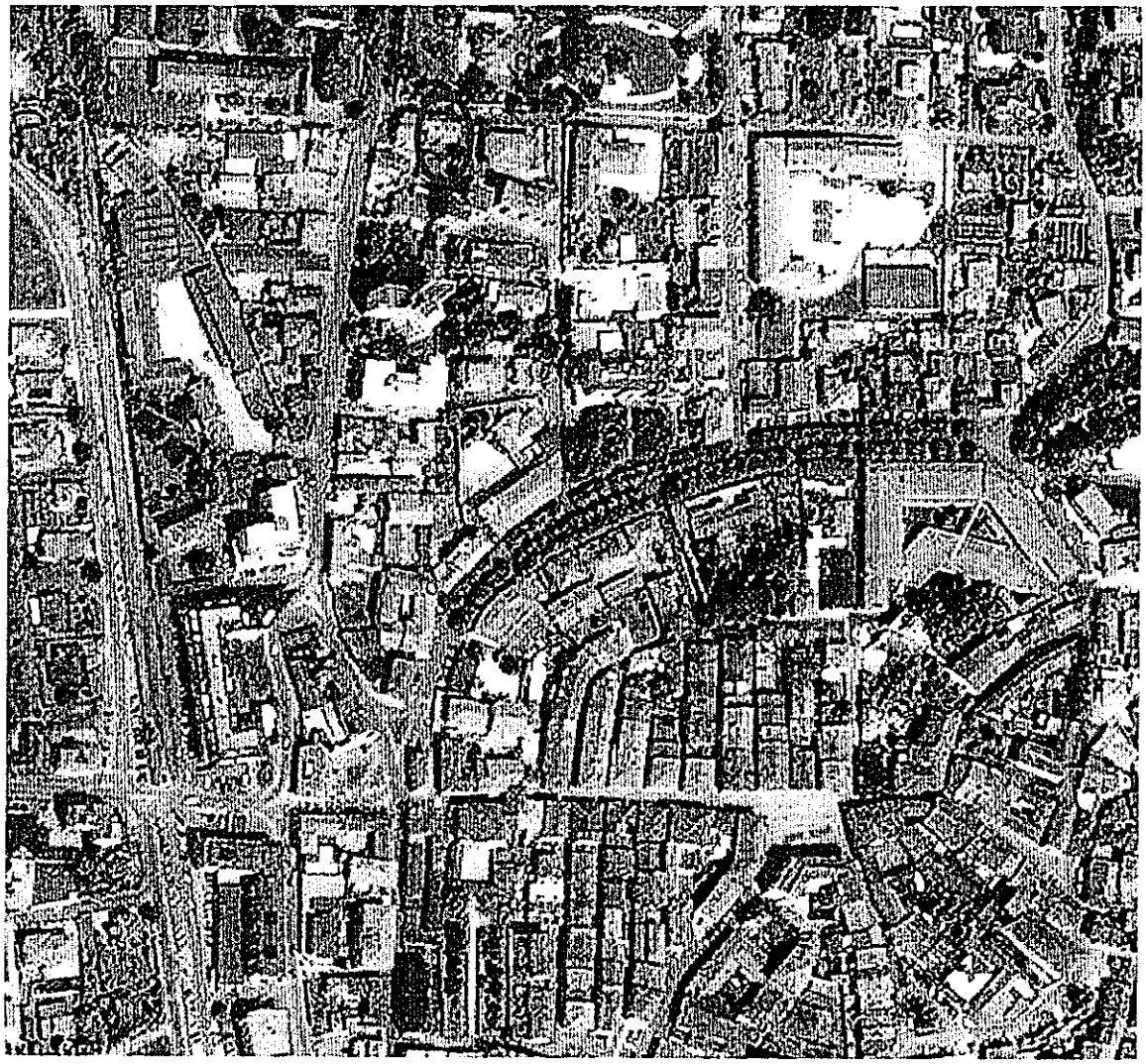
Cordenons 4 ottobre 2011

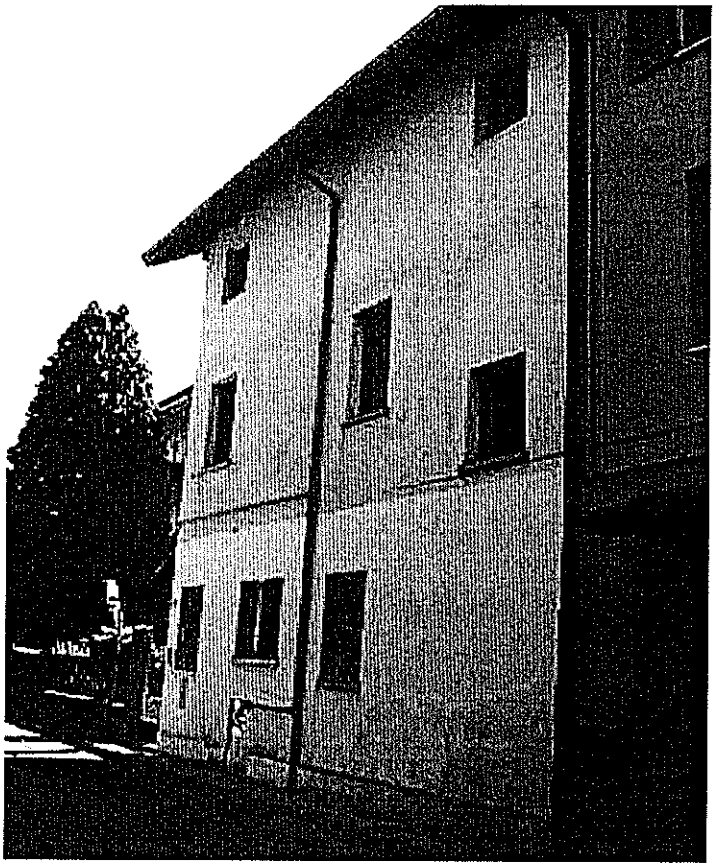
IL C.T.U.

geom. Bruno TOME'

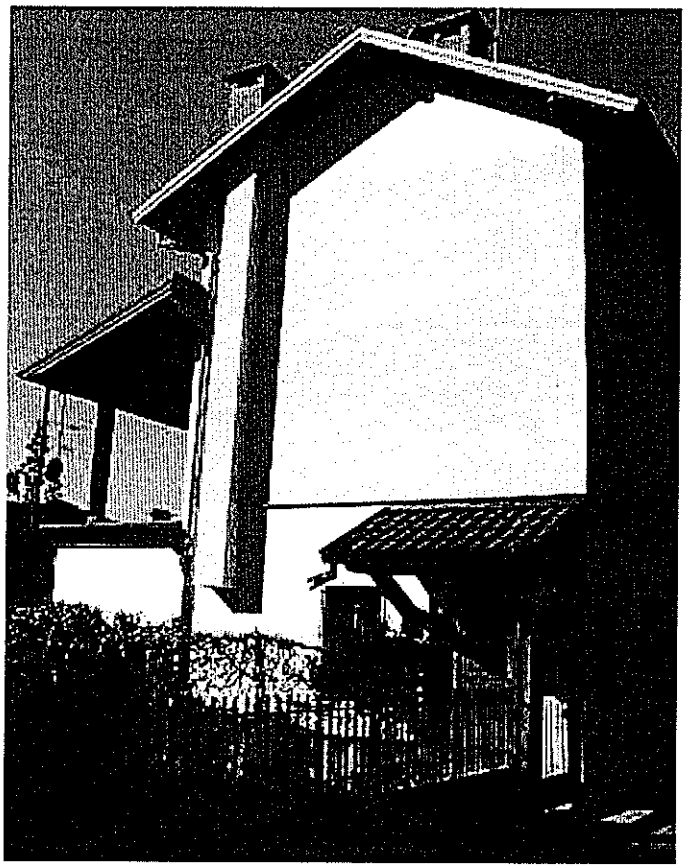
ALLEGATO N. 1

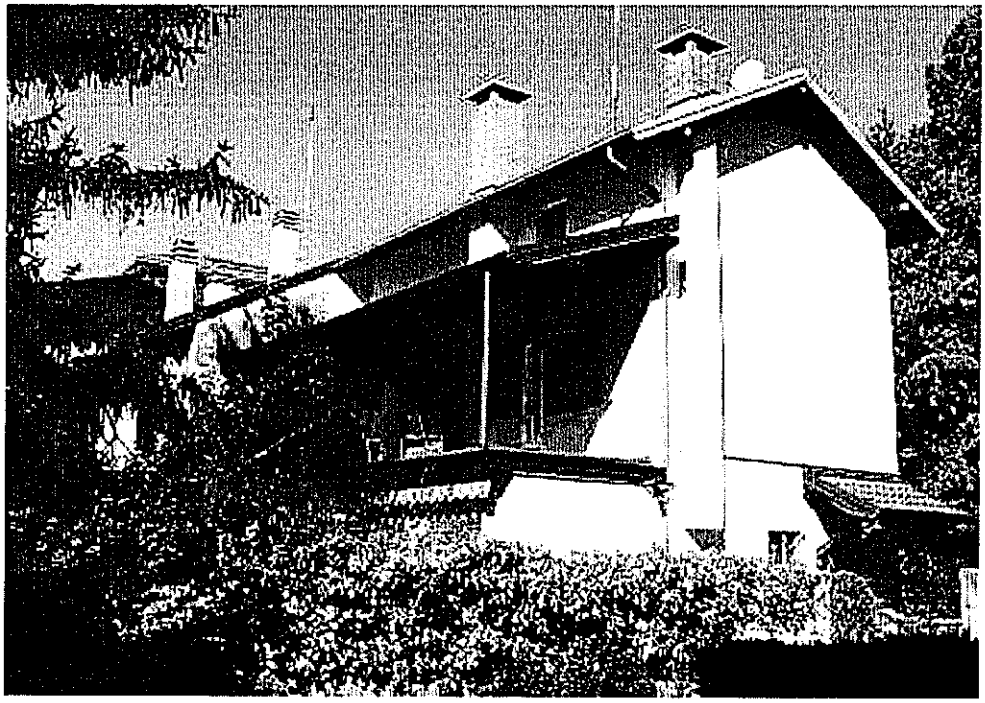
POSIZIONE NEL COMUNE



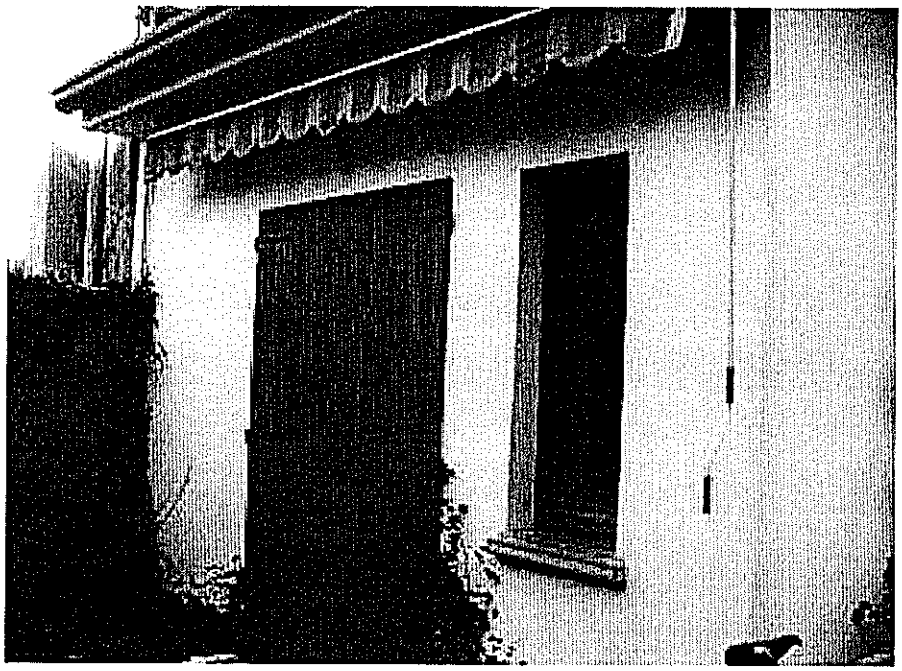


VISTA DA VIA BORTOLUSSI

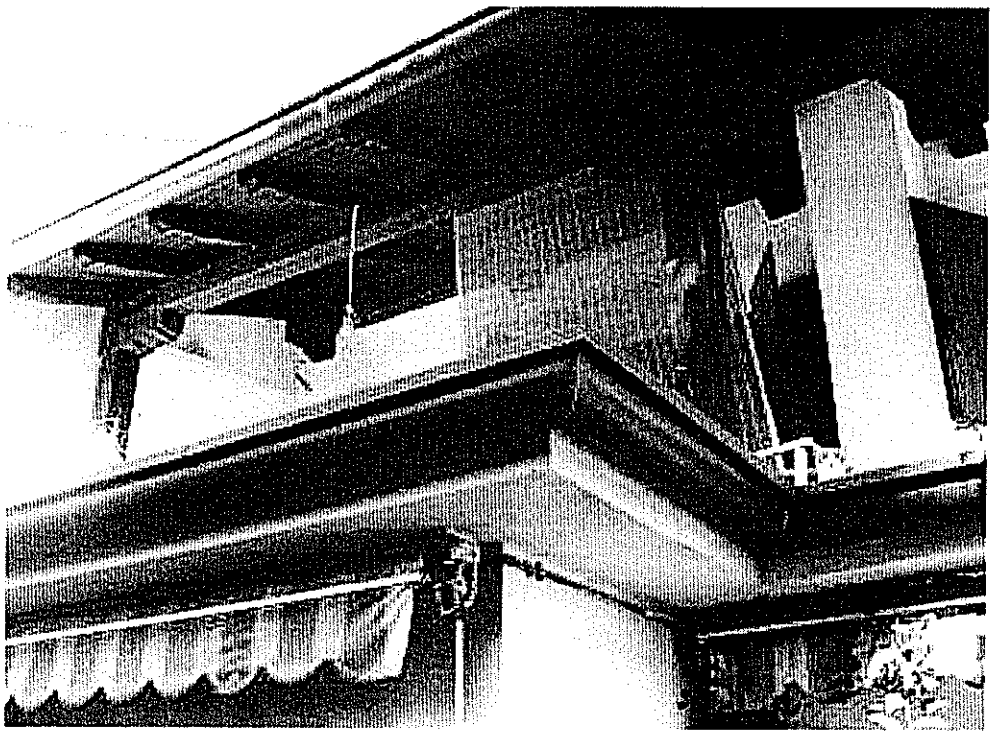


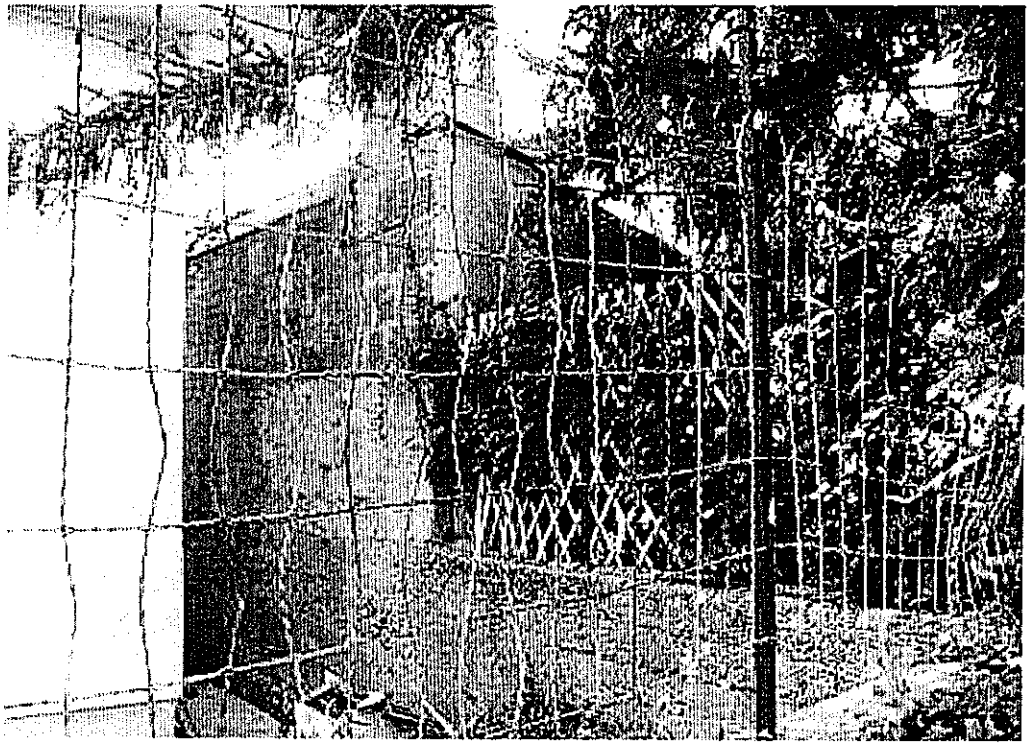


VISTA LATO INTERNO

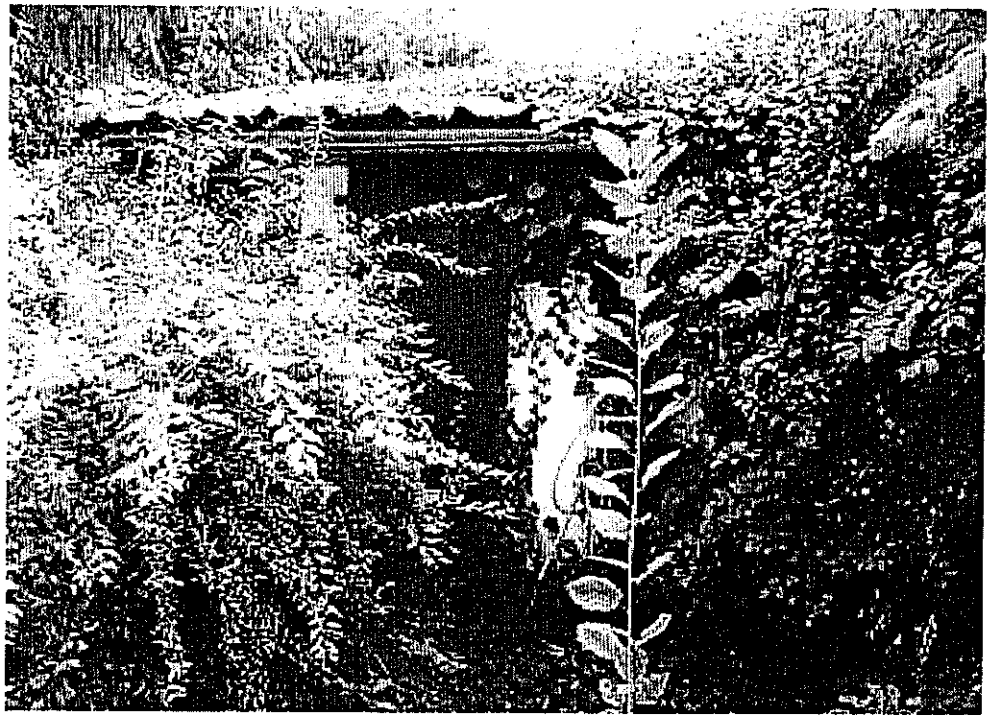


VISTA LATO INTERNO – PRIMO PIANO

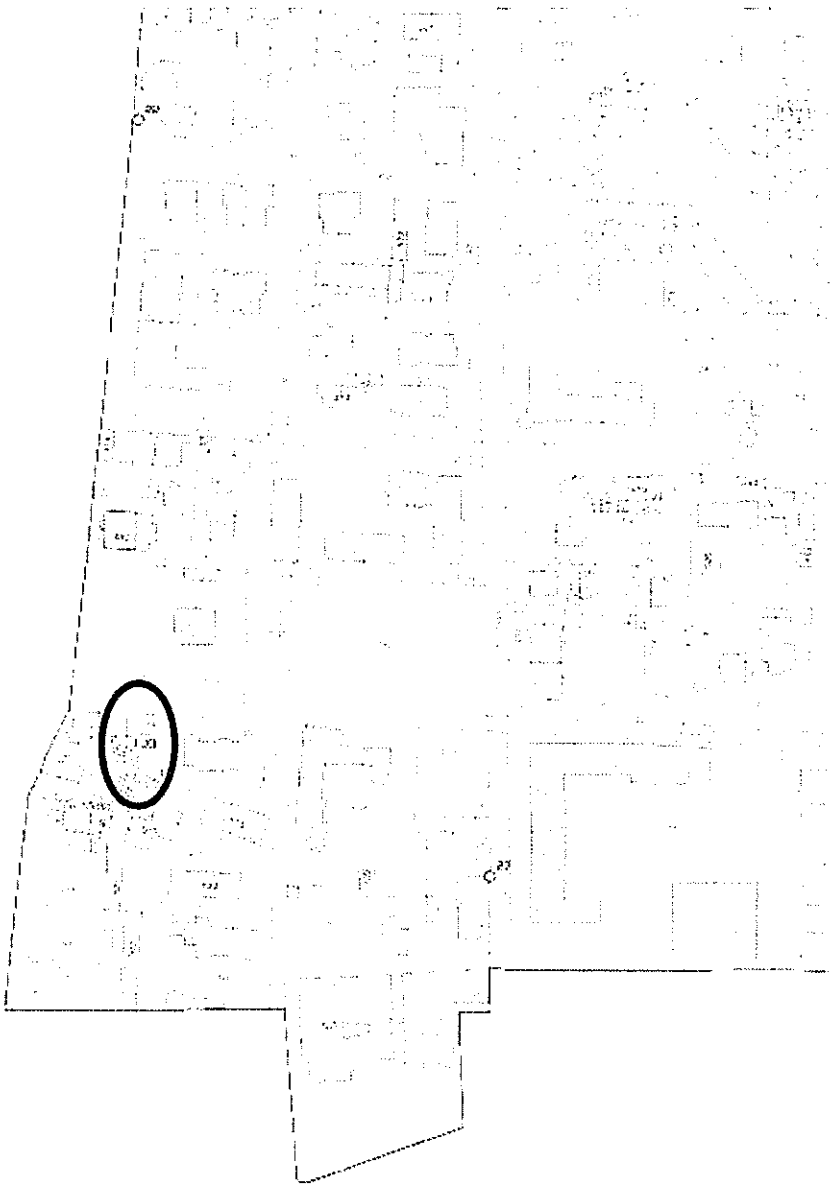




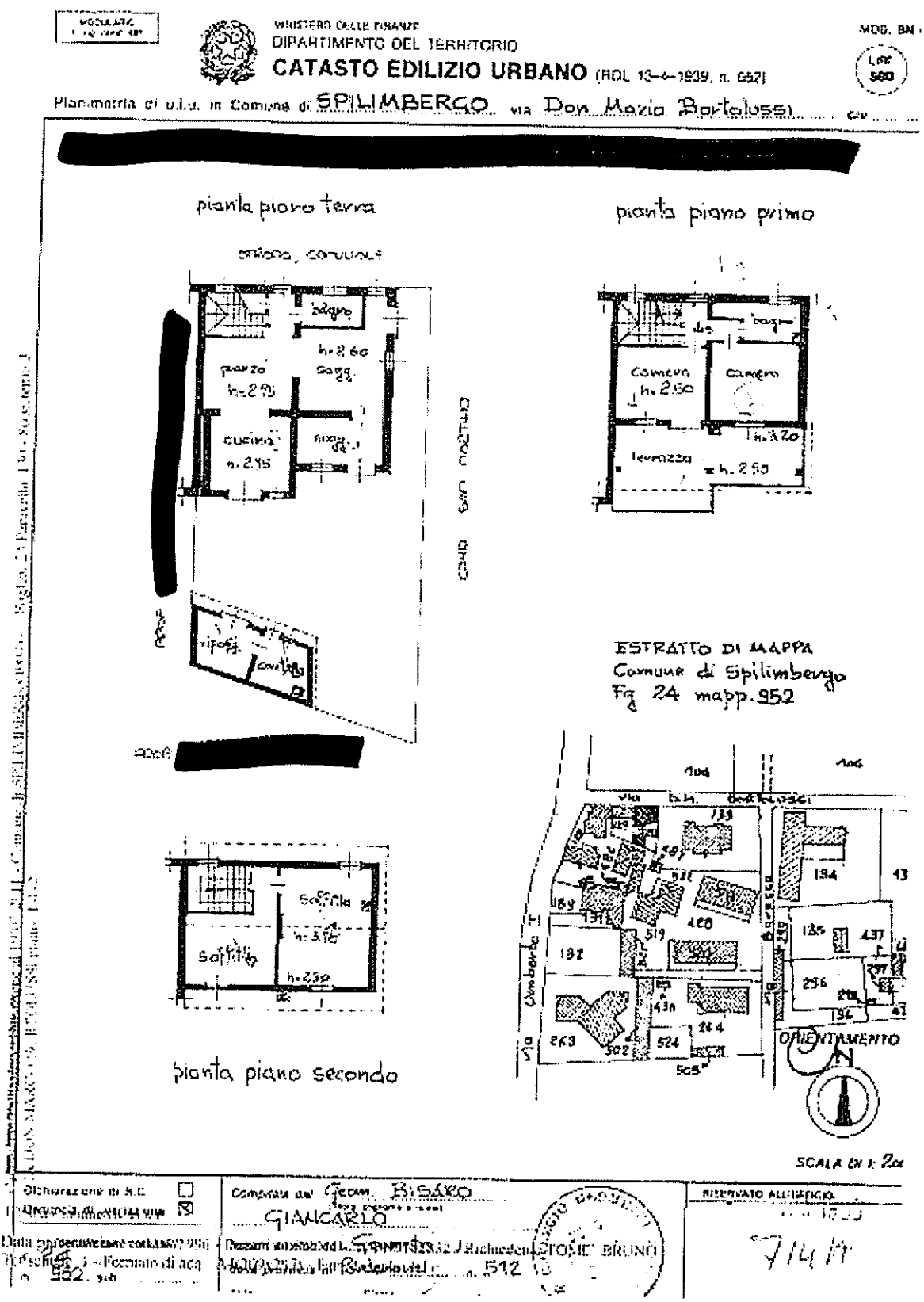
ACCESSORIO STACCATO



ALLEGATO N. 2



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 24 FUORI SCALA



PLANIMETRIA SUB 3 FUORI SCALA