

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ill.mo Sig. Giudice della E.I. n° 03/12 RG promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BASILIANO SOC. COOP.** con l'Avv. Irene Peressini di Pordenone domiciliataria dell'Avv. Silvia Bianchi di Udine, contro [REDACTED]

Il sottoscritto Bortolin Geom. Roberto, iscritto all'Albo dei geometri del Collegio di Pordenone con il n° 490 con studio in Roveredo in Piano (PN) via Curtoledo al civico n° 3, dimette all'esame del Sig. G.E. Dottor Francesco Petrucco Toffolo la seguente relazione tecnica avente per oggetto: **perizia giurata di stima**, elaborata dallo scrivente Geom. Bortolin Roberto, da Pordenone, a carico dell'esecutato [REDACTED] per i cespiti immobili di proprietà degli esecutati suddetti, distinti e rappresentati in comune di San Vito al Tagliamento F.19 Mappale 3, meglio designato e articolato in narrativa.

1)- PREMESSE :

Con ordinanza in data 17 Luglio 2012, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Pordenone nella udienza del 26 Ottobre 2012 durante la quale, previa formulazione del giuramento di rito, gli veniva conferito il seguente incarico:

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 risultasse 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 in 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 delle normative urbanistico- edilizie, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 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 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) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta(acquisendo 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 civili, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **Determini** il valore dell'immobile, 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) **Allegati**, 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;
per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

2)-ATTO DI PROVENIENZA/NOTA DI TRASCRIZIONE/ATTO GIUDIZIARIO.

2.1) I beni oggetto di esecuzione immobiliare, individuati in Comune di San Vito al Tagliamento al Foglio 19 Mappale 3 provengono all'attuale esecutato in proprietà per le quote di 1/2, con Atto di compravendita Notaio Alberico Garlatti di Pordenone rep. 30183 Raccolta 10654 in data 7 Giugno 1984, registrato a Pordenone il 18 Giugno 1984 al N. 4898 Vol. I° (All. 1);

2.2)- Con Atto giudiziario, *vedi ispezione ipotecaria allegata* (All n. 2), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pordenone Rep. 2485 in data 07 Novembre 2011, di cui a successiva nota di trascrizione in data 11 Novembre 2011 numero 16246 R.G. e n. 2884 R.P., venivano colpiti dal creditore precedente Banca di Credito Cooperativo di Basiliano Soc. Coop. con sede in Basiliano (UD) per la quota di $\frac{1}{2}$, il seguente bene immobile, intestato come sotto riportato, in proprietà all'esecutato sopra generalizzato:

a) Per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] come sopra detto:

Comune di San Vito al Tagliamento (PN)- N.C.E.U (All.n° 4-5-6-7)

- Foglio 19 Mappale 3- Categoria A/4- Classe 2- Vani 6,5- R.C. 245,06;

2.3)- Con Atto giudiziario, *vedi ispezione ipotecaria allegata* (All n. 3), verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Pordenone Rep. 1661 in data 20 Dicembre 2011, di cui a successiva nota di trascrizione in data 04 Gennaio 2012 numero 216 R.G. e n. 138 R.P., venivano colpiti dal creditore precedente Banca di Credito Cooperativo di Basiliano Soc. Coop. con sede in Basiliano (UD) per la quota di $\frac{1}{2}$, il seguente bene immobile, intestato come sotto riportato, in proprietà all'esecutato sopra generalizzato:

a) Per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED], come sopra detto:

Comune di San Vito al Tagliamento (PN)- N.C.E.U (All.n° 4-5-6-7)

- Foglio 19 Mappale 3- Categoria A/4- Classe 2- Vani 6,5- R.C. 245,06;

3)- DA TRASCRIVERE NELL'ORDINANZA DI FISSAZIONE ESPERIMENTO D'ASTA PUBBLICA :

Cespiti giuridicamente esatti e correttamente intestati e titolati legalmente all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$; residente in Comune di Valvasone (PN) via Elisabetta Noia al civico 17, nei registri partitari della proprietà fondiaria e urbana del Comune di San Vito al Tagliamento; così come detti beni immobili risultano cerziorizzati, intavolati e trascritti nei registri degli uffici P.P.R.R.I.I. (Catasto Terreni e Fabbricati), secondo i riscontri obiettivi e le risultanze probatorie della presente C.T.U.:

Comune di San Vito al Tagliamento – N.C.T. (All n° 8-9)

- **Foglio 19 Mappale 3- Qualità Ente Urbano- Consistenza mq. 745;**

Comune di San Vito al Tagliamento- N.C.E.U (All.n° 4-5-6-7)

- **Foglio 19 Mappale 3- Categoria A/4- Classe 2- Vani 6,5- R.C. 245,06;**

Il sottoscritto C.T.U: relaziona e da atto al G.E. che la titolazione giuridica del contratto di proprietà pervenuto all'attuale esecutato, sia a titolo derivato che costitutivo, e tanto risulta dall'istoriato e dalla disamina cronologica e sistematica delle provenienze intervenute nell'ultimo ventennio in capo al sig. [REDACTED], non presentano irregolarità nella trascrizione al N.C.E.U degli intestatari, i

beni risultano regolarmente trascritti e intavolati in tutte le schede partitarie sia al N.C.T. e del N.C.E.U. del Comune di San Vito al Tagliamento.

Tanto fino alla data odierna, di redazione del presente elaborato di Perizia Giurata di stima.

Inoltre si dà atto che sono state riscontrate valide ed efficaci tutte le volturazioni traslative dei singoli contratti ed altri trasferimenti, operanti nelle scritture registrate ed accatastate nei registri partitari della proprietà Fondiaria Urbana, presso l' U.T.E. di Pordenone.

4)-RISPOSTA ALLA PARTE DEL QUESITO:

Sempre in riferimento alla parte del quesito, che determina la necessità inderogabile, ai fini della regolarità del procedimento esecutivo, della posizione tecnico legale della pratica, **“Verifichi la regolarità e la compiutezza della documentazione ipo-catastale agli atti e provveda alla integrazione della stessa nella ipotesi di rilevate carenze ed in una alla definizione delle questioni emergenti dalla documentazione stessa”;**

4.1)- In relazione alla parte del quesito riguardante la “ verifichi la regolarità e la compiutezza della documentazione **catastale** agli atti e provveda alla integrazione della stessa nella ipotesi di rilevate carenze, ecc”, il sottoscritto C.T.U. fa presente che tutta la documentazione catastale, dall’esame contrapposto tra le stesse, appaiono e si configurano sia perfettamente regolari per quanto concerne la regolarità della intestazione dell’esecutato pignorato, sia attraverso l’individuazione ed identificazione delle singole particelle catastali, sia intere che divise per subalterni numerici, perfettamente titolate e accatastate in capo all’odierno nominativo per cui si procede.

Pertanto il C.T.U. dichiara di non ravvisare la necessità di integrazione supplementare e/o complementare necessitata da revisione tecnico/legale di quelle formalità già trascritte, revisione da operarsi per quelle che si fossero riscontrate come carenti di fondamenti giuridici.

Si è riscontrato, in sede di accesso all’Agenzia del territorio di Pordenone, la presenza nel meccanografico di una planimetria non conforme all’attuale immobile (All. 10), il C.T.U. ha provveduto, dopo aver reperito dalla proprietà le schede aggiornate, a presentare **istanza di rettifica catasto urbano** (All. 11), finalizzata alla acquisizione delle planimetrie presentate con ricevuta di avvenuta denuncia di variazione protocollo n. A02213/98 (All. 12) sanando la difformità riscontrata.

Tanto fino alla data odierna, di redazione del presente elaborato di Perizia Giurata di stima.

4.2)-In relazione alla parte del quesito riguardante la " Previa verifica della documentazione ipotecaria depositata, integrazione di quella carente e sopralluogo" ,ecc., il sottoscritto C.T.U. riferisce che tutte le note di iscrizione e trascrizione di pignoramento, dall'esame contrapposto tra le stesse, appaiono e si configurano sia perfettamente regolari per quanto concerne la regolarità della intestazione degli esecutati pignorati sia per i creditori procedenti; sia attraverso l'individuazione e

identificazione delle singole particelle catastali intere, che in subalterni numerici, perfettamente titolate e accatastate in capo all' odierno nominativo per cui si procede. Pertanto il C.T.U. dichiara di non ravvisare la necessità di integrazione supplementare e/o complementare necessitata da revisione tecnico-legale di quelle formalità già trascritte, revisione da operarsi per quelle che si fossero riscontrate come carenti di fondamenti Giuridici.

4.3) In relazione alla parte del quesito “ Indichi se gli immobili siano liberi o soggetti a locazione, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro”;

Il sottoscritto C.T.U. fa presente che gli immobili sottoposti a pignoramento, individuati in San Vito al Tagliamento località Prodolone (PN) Foglio 19 Mappale 3 risultano attualmente occupati dalla sig.ra [REDACTED] comproprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$, e dal figlio [REDACTED], in quanto assegnataria della casa coniugale come da sentenza n. 1158/04 R.G. n. 603/04 Cron. N. 10693 (All. n. 13).

4.4) In relazione alla parte del quesito “ Indichi la sussistenza di eventuali diritti personali o reali di godimento a peso degli immobili pignorati con l'onere di precisare nella ipotesi di rilevati diritti di tal genere le relative quote, di verificarne la esistenza o meno in vita dei portatori dei diritti provvedendo alla stima del valore di detti diritti ed in una acquisendo il relativo certificato di morte e di perfezionare presso i competenti uffici la voltura catastale”;

il C.T.U. rileva che gli immobili sottoposti a pignoramento non risultano gravati da usufrutto ai sensi dell'art. 981 c.c. .

4.5)- In relazione alla parte del quesito “Identifichi, descriva e stimi, previo sopralluogo, i beni staggiti, accerti la regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati con riferimento agli art. 17 e 40 della legge n° 47/85 ed indichi la destinazione urbanistica dei terreni desumibile dal certificato di destinazione urbanistica di cui a Legge 28 Febbraio 1985 n° 47(art. 18);

Il C.T.U. deduce all'esame del Magistrato dell'Esecuzione, di operare e di conseguire la ricerca del valore commerciale di stima e del più probabile valore di mercato, attraverso il metodo di procedimento di analisi economica precisato nelle vigenti normative dell'estimo secondo:

- a) Con "il valore commerciale di stima";
- b) Successivamente con il costo di riproduzione.

In termini di parametri di mercato esistenti e sussistenti nei trasferimenti a titolo oneroso per compravendite poste in esse nei recenti contratti di trasferimento in San Vito al Tagliamento, località Prodolone, zona e ubicazioni limitrofe ai cespiti in esame posti sull'asse di espansione edilizia, accorpata di "Via Delle Veritte", traslativi di diritti reali di proprietà, usufrutto, permuta ed cessione di quote di comproprietà pro-indiviso; **Stima sintetico-comparativa**: quest'ultima si basa sulla comparazione del bene da valutare, con altri cespiti simili, di cui siano i prezzi pagati di

recente sul mercato e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

4.5.a)- Previa notifica alla parte interessata sotto esecuzione con raccomandata n° 14483993313-9 in data 05 Ottobre 2012 (All. 14) dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29 Ottobre 2012 ad ore 9,30.

Il Giorno 28 Ottobre mi telefonava il sig. [REDACTED] fratello del sig. [REDACTED] che a causa di un impegno inderogabile non poteva essere presente al sopralluogo, mi chiedeva se era possibile spostare la visita ad altra data. Il C.T.U. concordava con il sig. [REDACTED] per il giorno 7 Novembre ad ore 9,30 il nuovo sopralluogo.

Il giorno ed ora fissati il CTU procedeva alla visita degli immobili sito in San Vito al Tagliamento località Prodolone effettuando l'accesso sui beni da staggire e dando inizio alle operazioni peritali e contestualmente riscontro allo stato di consistenza dei beni alla presenza del sig. [REDACTED] in rappresentanza del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] così relazionando:

Fabbricato in Comune di San Vito al Tagliamento Foglio 19 Mappale 3 in proprietà all'esecutato sig. [REDACTED] per la quota di 1/2:

Trattasi di un fabbricato di vecchia edificazione, si presume edificato intorno agli anni 1950, collocato su un lotto di terreno ricadente, stante al Piano Regolatore Generale del Comune di San Vito al Tagliamento, in zona urbanistica "Zona omogenea B2"- (All. 15) sito in Comune di San Vito al Tagliamento località Prodolone (PN) in via Veritte al civico 8, censito al NCEU al Foglio 19 particella 3, in zona di discreta appetibile edilizia, la zonizzazione si presenta con case a struttura abitativa per singoli nuclei familiari (monoresidenziali).

L'abitazione sopra descritta, ha la seguente superficie:

- Abitazione piano terra: mq. 74,24;
- Abitazione piano primo : mq. 44,10;
- Terrazzo piano primo: mq. 30,14;
- Accessori piano terra: mq. 35,75;
- Porticato piano terra: mq. 7,00;
- Tettoia piano terra: mq 41,16;

Le superfici e le consistenze riportate nella relazione sono state desunte dai documenti ed elaborati grafici reperiti presso i pubblici uffici che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

L'immobile considerato si sviluppa con le seguenti dimensioni globali sopra espresse per una volumetria vuota per pieno complessiva di circa mc. **502,211**.

Il C.T.U. dichiara che il fabbricato ad uso abitazione non corrisponde ai disegni depositati nel Comune di San Vito al Tagliamento ed autorizzati con Concessione a costruire n. prot. 2026 in data 21. 06. 1979 (All. n.16-17), concessione rilasciata a nome del sig. [REDACTED]

Il C.T.U. dichiara che il fabbricato ad uso abitazione non corrisponde esattamente ai disegni reperiti nel Comune di San Vito al Tagliamento (All. 17) ed autorizzati con la concessione sopra riportata (All. 16).

Dall'esame della documentazione agli atti depositata, si è riscontrata una difformità tra le tavole grafiche allegata alla concessione edilizia prot. 2026 del 21 giugno 1979 e lo stato di fatto dell'immobile rilevato dal sopralluogo, e più precisamente:

- Una disposizione planimetrica differente;

Da quanto sopra esposto, per sanare le difformità dell'immobile in oggetto, è necessaria la presentazione di una D.I.A. in sanatoria come previsto dalla Legge Regionale 11 Novembre 2009 n° 19 con gli oneri previsti all'Art. 50 comma 3 pari a € 516,00, oltre al costo della pratica edilizia che si quantifica in € 2.500,00=

La costruzione "de quo" è stata realizzata con materiali di comune commercio all'epoca dell'edificazione, e più precisamente, telai portanti in elevazione, in blocchi di laterizio, solaio interpiano e di copertura in legno, muratura perimetrale priva di isolamento.

L'edificio è formato da due corpi di fabbrica avente altezze differenti, il tutto per complessivi vani catastali 6,5.

Le pavimentazioni del piano terra dell'edificio abitazione sono parte in piastrelle di ceramica e parte in cemento liscio; il bagno con i servizi igienico-sanitari ha pavimento e rivestimenti in ceramica; i serramenti esterni sono in legno; porte interne in legno, tutte le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

Continuando nella descrizione del fabbricato abitazione, il piano rialzato, che rappresenta la zona notte, corrispondente, parzialmente, in senso verticale con il piano terra su cui si posiziona.

I pavimenti sono in tavole di legno, attualmente ricoperte con un foglio di materiale plastico; i serramenti delle porte sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con balconi in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas metano di rete, corpi scaldanti costituiti da termosifoni in acciaio. La caldaia a gas metano con bruciatore atmosferico, la caldaia è con bollitore incorporato per la produzione dell'acqua calda per la rete sanitaria e di riscaldamento.

L'impianto elettrico è eseguito sotto intonaco con interruttori e prese di colore bianco in PVC. Entrambi gli impianti, ad un primo esame visivo, sembrano non conformi alle disposizioni di Legge vigenti in materia.

L'unità oggetto di valutazione si presenta in mediocre stato di conservazione e di manutenzione generale completamente arredata, vedi documentazione fotografica allegata.

Attualmente l'immobile esecutato risulta collegato alla rete elettrica, alla rete del gas metano, mentre per l'acqua potabile a pozzo privato.

Per quanto concerne gli elementi di arredo esterno l'area risulta incolto, con qualche arbusto.

L'edificio come sopra descritto, in sede di sopralluogo, è stato rilevato mediante fotogrammi che si allegano alla presente da n° 1 usque a n° 16 (All. 18).

Passando alla stima analitica dei beni pignorati e trascritti nella ordinanza di pignoramento, “ **il valore commerciale di stima insiste e si configura secondo i parametri di mercato esistenti e sussistenti nei trasferimenti a titolo oneroso per recenti compravendite operate da contratti di trasferimento in comune commercio e con carattere di ordinarietà, in comune di San Vito al Tagliamento località Prodolone, posti in essere in periodi attuali e aventi definizioni di zona e ubicazioni limitrofe ai cespiti in esame:**

Si è tenuto conto perciò delle seguenti proprietà:

- c) situazione di mercato;*
- d) ubicazione e posizione dei beni;*
- e) caratteristiche costruttive, di finitura e vetustà del fabbricato;*
- f) forma e accessibilità del terreno;*
- g) destinazione urbanistica;*
- h) lo stato di conservazione e manutenzione;*
- i) la dotazione di impianti idonei alle esigenze odierne;*
- j) regolarità edilizia;*

Ai fini della valutazione, pur esprimendo un valore da intendersi “ **A Corpo**” e non a misura, la superficie viene determinata considerando:

- Lordo dei muri perimetrali;
- 30% della superficie del terrazzo;
- 50% muri confinanti con altre unità e con vano scala;
- 50% della superficie netta della cantina e del garage;
- 33% della superficie netta della soffitta ;

Sulla base di ciò che si è descritto ed analizzato, lo scrivente ritiene che il valore di mercato dei beni oggetto di stima, nel loro stato e grado attuale, tutto determinato in funzione della **Stima-Sintetica-Comparativa**, espressa con parametri omogenei, meglio descritti e distinti in narrativa precedente.

L'immobile considerato si sviluppa , per una superficie complessiva ragguagliata con gli opportuni coefficienti (D.P.R. n. 138/1998 e LR n.44 del 23/08/1985 Art.3bis 2° comma) di circa **mq.162,30.**

-Tariffata al metro quadrato pari a **Euro/mq. 500,00** = pagato e stimato nel comparto edilizio accentrato su Via Veritte: **€ 81.000,00=** globali di riferimento compreso il **terreno aggregato alla abitazione eseguita più sedime di pertinenza e area cortilizia scoperta, ricavato come da partita 1 del Comune di San Vito al Tagliamento, cerziorizzato al Foglio 19 Mappale 3 di mq. 745.**

Pertanto il più probabile Valore di Stima Commerciale e il prezzo di Mercato patrimoniale in Comune di San Vito al Tagliamento località Prodolone così come ricavato e desunto dai parametri esistenti e sussistenti nelle alienazioni a titolo oneroso, per compravendite operate in recenti contratti di trasferimento di fabbricati simili a quello in esecuzione, tenuto conto della zona e della sua ubicazione, si constatano e si realizzano in globali e complessive **€ 81.000,00=** Riassumendo e riproponendo il secondo metodo di stima e criterio di valutazione patrimoniale secondo i canoni dell'Estimo relativi al **Costo di riproduzione deprezzato** si ricavano le seguenti formule di calcolo economico e finanziario:

Volume complessivo edificato: mc. 502.211

Pertanto il valore di riproduzione deprezzato in Comune di San Vito al Tagliamento, così come ricavato e desunto dai parametri esistenti e sussistenti conosciuti dallo scrivente nelle costruzioni si constatano e si realizzano in globali e complessive mc. 502,211x €/mc.300,00 = **€ 150.663,30=** più **terreno aggregato alla abitazione eseguita più sedime di pertinenza e area cortilizia scoperta, ricavato come da partita 1 del Comune di San Vito al Tagliamento, cerziorizzato al Foglio 19 Mappale 3 di mq. 745:**

mq. 745 x Euro/mq. 80,00= **€ 59.600,00** (globali di riferimento)

Sommano in totale complessive e definitive € 150.663,30+59.600,00= € 210.263,30=

Tale importo rappresenta la spesa di costruzione attuale, a costo odierno dei prezzi di mercato nel campo delle costruzioni, riferite al mese di Novembre 2012 per realizzare una casa di civile abitazione analoga al corpo di fabbrica pignorato; tale prezzo/costo di fabbricazione deve essere riferito e riprodotto però all'epoca presumibile della costruzione (1940),: pertanto il coefficiente parametrico per la quota di ammortamento/vetustà patrimoniale, rilevante ed incidente sui beni immobili nella zona di San Vito al Tagliamento, intesa come coefficiente di conservazione, manutenzione e vetustà da tale epoca (1950) fino a Novembre 2012, è pari al 1,0% annuo: e pertanto, per anni 62 è pari al 62%, da cui deducendo e detraendo dal valore di ricostruzione tale deprezzamento, avremo:

€ 210.263,30 x- 62%=€ 79.900,05.

Dall'esposizione de due concetti di Criteri e/o metodo di stima, così come questi sono venuti a concrezione secondo le analisi di ogni singola fattispecie, lo scrivente C.T.U. formula e formalizza

il Valore/Prezzo da ricomprendere nei cespiti ad uso abitazione dei beni che saranno staggiti: **La media delle risultanze e dei calcoli elaborati nella presente analisi:**

€ (81.000,00+79.900,05) : 2=€ 80.450,02 che si arrotonda per difetto a € 80.000,00=

Tale valore rappresenta il valore complessivo dell'immobile, poiché il sig. [REDACTED] risulta proprietario per la quota di ½ si ottiene:

€ 80.000,00:2= € 40.000,00=

A tale importo si applica una riduzione in via forfetaria del 25% ottenendo il seguente valore,

€ 40.000,00 - 25% = € 30.000,00=

4.5.b) Verifica di riscontro del valore di mercato dell'immobile residenziale.

A puro titolo di confronto si esegue la stima con il criterio del mercato- metodo sintetico, avvalendosi delle pertinenti rilevazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare della Regione Friuli Venezia Giulia per il 2012, relativi agli ambiti del Comune di San Vito al Tagliamento (All. 19): valori degli immobili in San Vito al Tagliamento (PN) in zona periferica per l'anno 2012 (€ 600,00+1.050,00)/2= €/mq. 825,00. (per fabbricati di max 25 anni), il fabbricato oggetto di stima costruito presumibilmente nell'anno 1950 pertanto ha anni 62, il C.T.U., in considerazione dell'età, ritiene equo applicare alla media sopra esposta una riduzione pari al 35% ottenendo: €/mq 825,00x-35%= €/mq. 536,25 :

Superficie raggugiata mq. 162,30 x €/mq. 536,25= € 87.033,38=

Si può constatare che la differenza rispetto al risultato dell'applicazione del criterio di stima del valore di surrogazione è nell'ordine del 8% quindi all'interno della fascia di cosiddetta tolleranza estimale del 10% comunemente ammessa nella prassi operativa (Cfr. Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze).

Pertanto risulta confermato il valore di mercato dell'edificio a tipologia abitativa determinato con il criterio del valore di surrogazione o costo di ricostruzione/riproduzione di € 80.000,00.

4.6- Richieda presso i competenti uffici Comunali il Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;

Il C.T.U. ha richiesto al Comune di San Vito al Tagliamento il rilascio della dichiarazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori all'incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale, si allega certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di San Vito al Tagliamento (All. 20) dal quale risulta che a carico degli edifici pignorati non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi del secondo comma dell'art. 41 della L. n. 1150 del 17.08.1942.

4.7- Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, viste le caratteristiche strutturali, impiantistiche e la consistenza dei beni, il C.T.U. *dichiara che i beni formano un unico corpo e pertanto la vendita deve essere eseguita sull'intero.*

4.8- Richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, dimettendo, in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse;

Il C.T.U. ha richiesto l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio del sig. [REDACTED] presso il Comune di Pordenone che si allega alla presente (All. 21).

4.9- Il C.T.U. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);

Per gli immobili esecutati non risulta prodotto né depositato attestato di certificazione energetica.

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

Nella documentazione reperita presso il Comune di San Vito al Tagliamento non risultano depositati i certificati di conformità degli impianti.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferitomi dal G.E. Dott. F. Petrucco Toffolo del Tribunale di Pordenone, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità su mercato immobiliare nonché dei risultati dei conteggi istituiti, *si stima il valore venale "ordinario" più probabile prezzo di c/v assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica del bene immobile sito in Comune di San Vito al Tagliamento località Prodolone individuato catastalmente al Foglio 19 Mappale 3 nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come individuato e descritto nel corpo della perizia, in € 80.000,00 (euro ottantamila/00) complessivi, tale importo va ulteriormente diminuito per la quota di proprietà dell'esecutato ottenendo € 80.000,00x1/2 = € 40.000,00 (euro quarantamila/00) applicando la riduzione forfetaria del 25% si ottiene € 30.000,00 (euro trentamila/00), restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato;*

I valori determinati devono essere considerati ed intesi a corpo e non a misura.

Nel rassegnare la presente Relazione di stima, con l'auspicio di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

La presente relazione si compone di n. 14 pagine vistate dal sottoscritto e da un registro con n. 21 allegati.

Con osservanza

Pordenone li, 14 Novembre 2012

Il C.T.U.
(Bortolin Geom. Roberto)

REGISTRO DEGLI ALLEGATI

- All.n.1) **Copia atto di provenienza;**
- All.n.2) **Ispezione Ipotecaria.;**
- All.n.3) **Ispezione Ipotecaria.;**
- All.n.4) **Visura catastale al N.C.E.U.;**
- All.n.5) **Elaborato planimetrico;**
- All.n.6) **Elaborato planimetrico;**
- All.n.7) **Planimetrie immobile al N.C.E.U.;**
- All.n.8) **Visura catastale al N.C.T.;**
- All.n.9) **Estratto di mappa al N.C.T.**
- All.n.10) **Planimetria Catastale non corretta;**
- All.n.11) **Istanza di rettifica catasto urbano;**
- All.n.12) **Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione;**
- All.n.13) **Copia sentenza di separazione;**
- All.n.14) **Comunicazione di sopralluogo e inizio operazioni peritali;**
- All.n.15) **Estratto dal P.R.G. del Comune di San Vito al Tagliamento;**
- All.n.16) **Concessione a costruire;**
- All.n.17) **Disegni di progetto depositati in Comune di San Vito al tagliamento;**
- All.n.18) **Documentazione fotografica immobile;**
- All. n.19) **Osservatorio immobiliare anno 2012;**
- All. n.20) **Certificato di assenza provvedimenti sanzionatori;**
- All. n.21) **Estratto del certificato di matrimonio;**



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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII 40652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune Valsugana

Via Versate

Insegna cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

Al.10
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

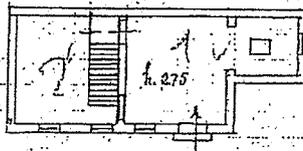
COMUNE

di
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

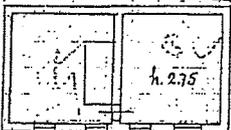
21146745

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato e
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
seno dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Strada Verile



corte della detta scintolata



A/K

2

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Martin Angelo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Firma *Martin Angelo*

Data 15 FEB. 1940

ARCEP

Situazione al 26/09/2012 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (403) - Foglio 19 Partecellar. 3 - Sub. n. 6 piano: T. 11 - 22.7.43



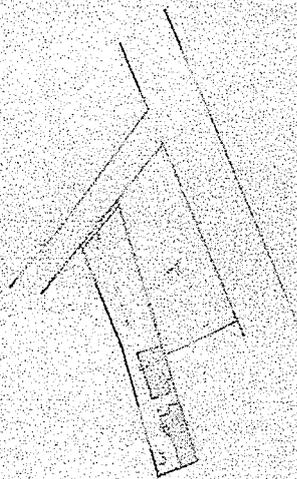
Ufficio Tecnico Erariale di **PORDENONE**

A11.5

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **1** di **1**

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune SAN VITO AL TAGLIAMENTO	CT Sez.	Fgl. 19	Mapp. 3
Via/piazza VÉRITTE n. 6	CEU Sez.	Fgl. 19	Mapp. 3
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: 2000	Tipo mappale n. 4061 del 23.10.98	



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocolli
Sostituisce il presente mod. EP/1 con
Annullato e sostituito dal mod. EP/1

Interferenze

IL TECNICO

03.12.98

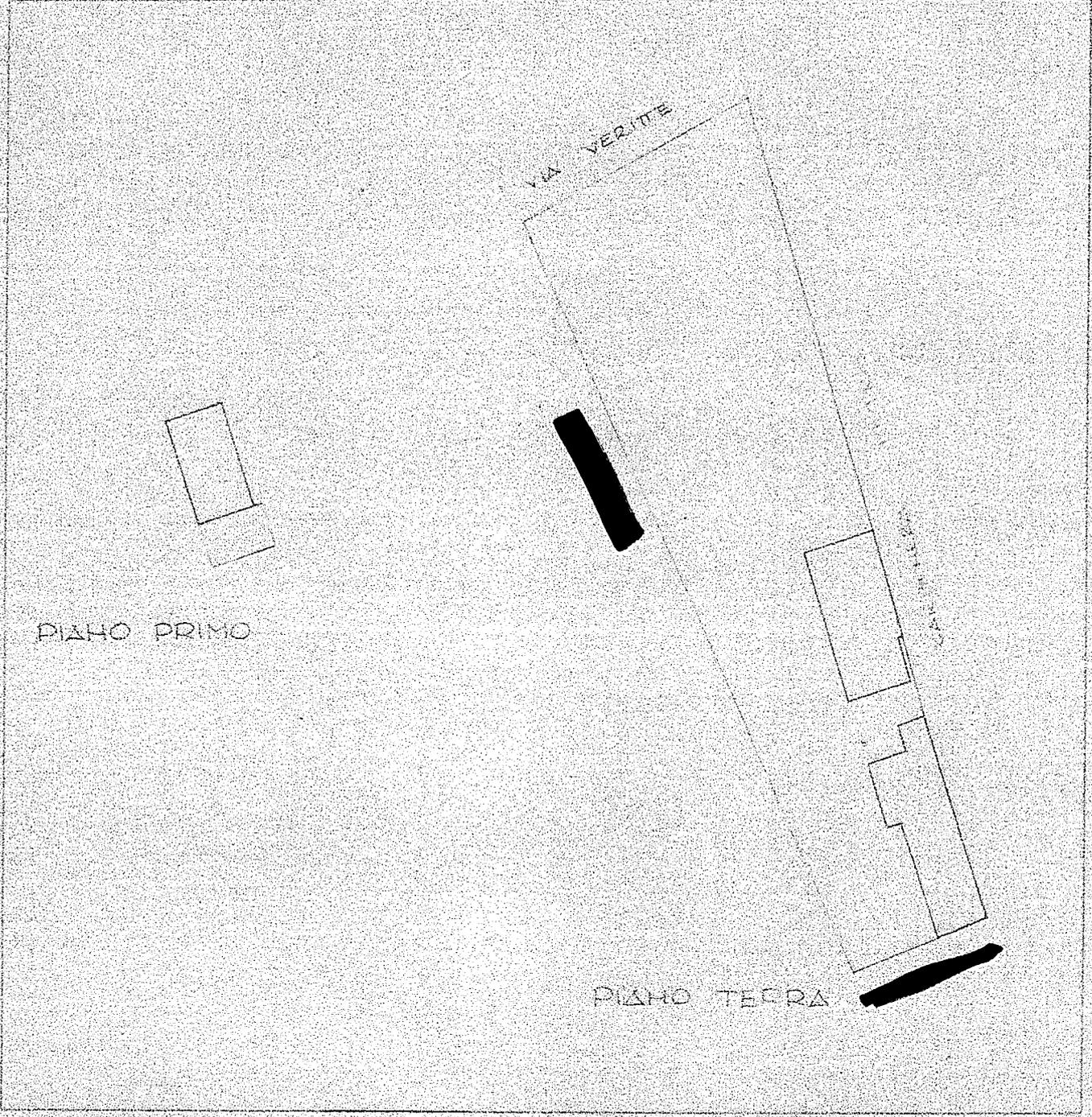
DATA
DATA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Data
SAN VITO AL TAGLIATO	19	3	4061	23.10.91

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEL SUO STATO ASSEGNATI scala 1:500



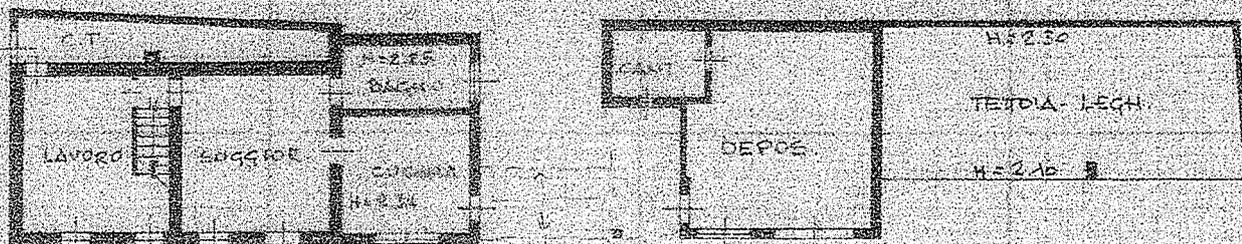
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	Il sottoscritto	IL TECNICO
Protocollo		03.12.98
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		cas
Aggiornato e sostituito dal mod. EP/2 univ.		Le S.

CATASTO EDILIZIO URBANO

500

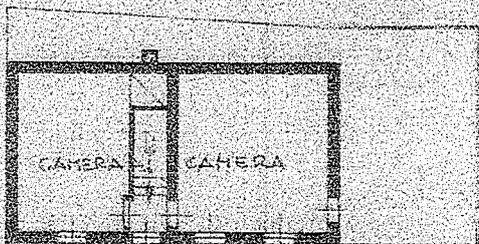
5 V. G. A. L. VERITTE

Al.7



PIANO TERRA

H=2.10



PIANO PRIMO

H=2.65

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

GEOMETRA

MAURO

GIACOMO

VERITTE

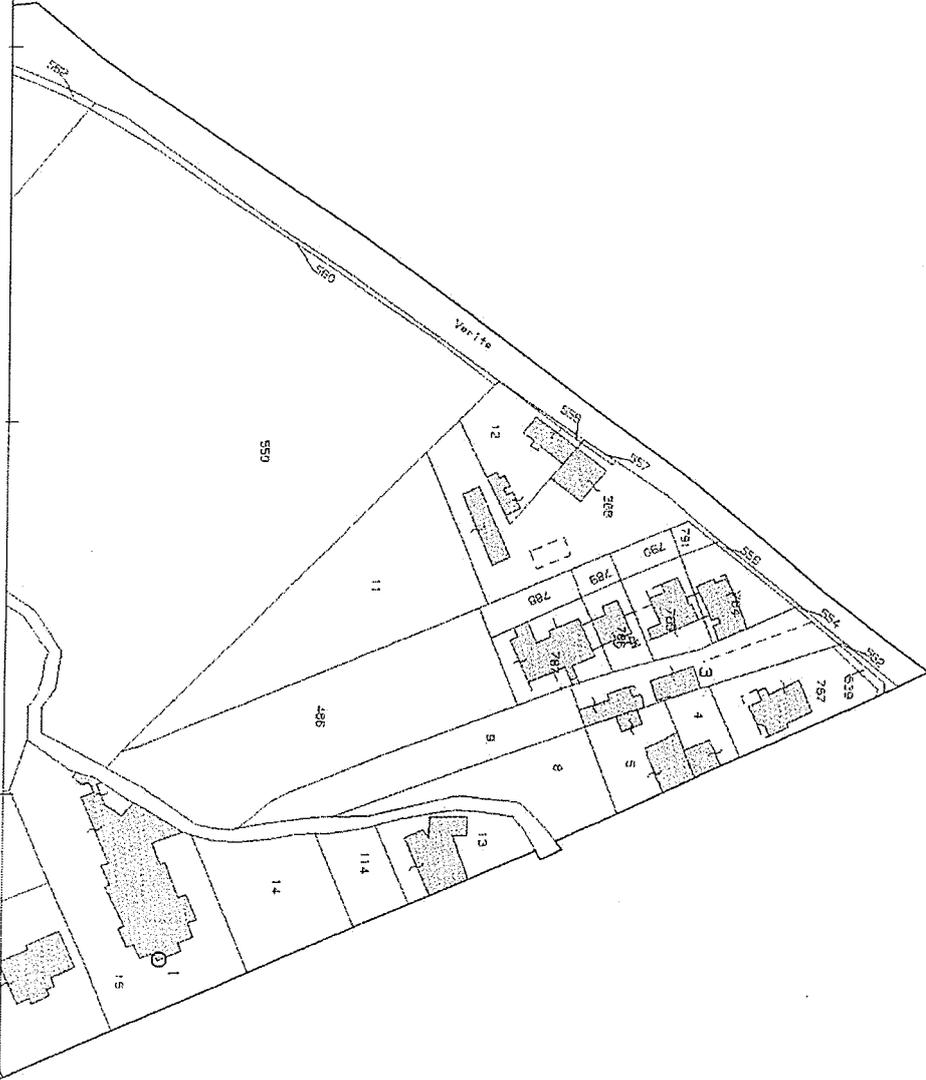
19
3

RESERVATO ALL'EDIFICAZIONE

All.9

N=-3100

E=14500



Particella: 3

Per Visura