

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 87/10.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

CONSULENZA TECNICA

Dott. Paolo Berti

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. PETRUCCO TOFFOLO

Pordenone (PN), 28.01.2011.

Il CTU
Dott. Paolo Berti

.....

PREMESSA

All'udienza del 22.09.2010, il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Pordenone, dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO, conferiva allo scrivente libero professionista, previo giuramento di rito, il seguente incarico di consulente tecnico d'ufficio:

- 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 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:
 - a) 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

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.

Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391

33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi n. 4 int. 1

Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

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;

- b) **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) 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);
- 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**, 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 20%, 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;**
- 16) **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.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico ed estimativa civile, commerciale ed industriale.

Albo Ctu Tribunale di Pordenone n. 391

33170 Pordenone (PN) Piazzetta A. Freschi n. 4 int. 1

Cell. 338-3990136 Tel. 0434-522573 Fax 0434-209643 e.mail studberti@virgilio.it

- **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;
- **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 compiuto decorso del termine;
- **acquisisca**, se possibile, sul 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;
- **esponga** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- **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 procedenti 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;
- **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;
- **alleghi** 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 compresi);
- **alleghi** 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;
- **depositi**, unitamente alla relazione, istanza di liquidazione delle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee - per le quali si abbia una ripetitività della stima - l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo); indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o al 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:
 - le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0.45/km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale;
 - non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data

dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora, per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

- o si fornisce, allo scopo, prospetto generale per la definizione dei costi:

1-	fotocopie A/4 bianco/nero;	n°		x	€	0,25	=	
2-	fotocopie A/3 bianco/nero;	n°		x	€	0,40	=	
3-	fotocopie A/3 colori;	n°		x	€	0,80	=	
4-	fotografie a colori;	n°		x	€	1,50	=	
5-	fotografie bianco/nero;	n°		x	€	0,40	=	
6-	diritti comunali per copie atti e documenti;			-	a corpo		=	
7-	telefoniche, e_mail, cancelleria, dattil.ecc.;			-	a corpo		=	
8-	fax;		pag.	x	€	0,50	=	
9-	viaggi x n.1 - sopralluogo;		Km.	x	€	0,45	=	
10	viaggi x -		Km.	x	€	0,45	=	
11	viaggi x		Km.	x	€	0,45	=	

AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato).

ATTIVITÀ SVOLTE NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- A. Sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in data 25.01.2011, previo precedente sopralluogo e successivo accordo con la sig.ra _____ con verifica delle consistenze immobiliari ed acquisizione della documentazione fotografica (*allegato n. 0*);
- B. acquisizione presso l'agenzia del territorio delle documentazione catastale di rito (visure, estratto di mappa e schede catastali) (*allegati nn. 1 e 2*);
- C. acquisizione dell'estratto di PRGC (*allegato n. 3*);
- D. acquisizione del titolo di provenienza degli immobili (*allegati n. 4*);
- E. richiesta della documentazione edilizia al Comune Aviano in data 02.11.2010 (tramite posta elettronica certificata) ed in data 14.12.2010 (con accesso all'ufficio tecnico comunale) (*allegati nn. 5.1-5.2*). Il Comune non ha trovato alcuna pratica edilizia, motivo per il quale si è ritardato il primo sopralluogo presso l'immobile. È stato richiesto anche il certificato di assenza di provvedimenti sanzionatori che il Comune rilascia solo a fronte dell'individuazione di pratiche edilizie (*allegato n. 5.3*); non avendo riscontrato alcuna pratica edilizia, non è stata rilasciata alcuna certificazione relativa ai provvedimenti sanzionatori;
- F. acquisizione dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Aviano in data 14.12.2010 (*allegato n. 6*);
- G. aggiornamento dell'ispezione presso la Conservatoria RR.II di PN in data 26.01.2011 (*allegato n. 7*).

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITI N. 1-2

Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

Immobili oggetto di pignoramento

Gli immobili indicati nel verbale di pignoramento, di cui alle note elencate successivamente, risultano essere i seguenti:

Comune di Aviano (PN)

- NCEU, fg 26, part 468, sub 1, cat. A/3, 9 vani, via Zovenzoni n. 28, p. T-1
- NCEU, fg 26, part 468, sub 2, cat. C/6, via Zovenzoni n. 28, p. T.

Quote pignorate: 1/1 di piena proprietà della sig.ra

Titolo di provenienza (allegato n. 4)

I beni sono pervenuti alla sig.ra _____ per effetto dell'atto di vendita del 12.12.2008 a rogito del notaio dott.ssa Anna Lupo, rep. n. 8397, racc. n. 802, registrato a Pordenone il 18.12.2008, al n. 14417, serie 1T ed ivi trascritto il 23.12.2008, RG 20776, RP 13945.

La sig.ra _____ è coniugata ed in regime di separazione dei beni con la conseguenza che il bene immobile acquistato è completamente proprio.

Formalità pregiudizievoli

Con riferimento alla documentazione ipocatastale allegata in atti ed all'ispezione ipotecaria eseguita in data 26.01.2011 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone, (*allegato n. 7*), si riportano di seguito le formalità pregiudizievoli riguardanti i beni oggetto di stima:

1. **pignoramento trascritto con nota del 16.04.2010, R.G. 5832, R.P. 3926**, a favore di _____ contro _____ per la quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni:

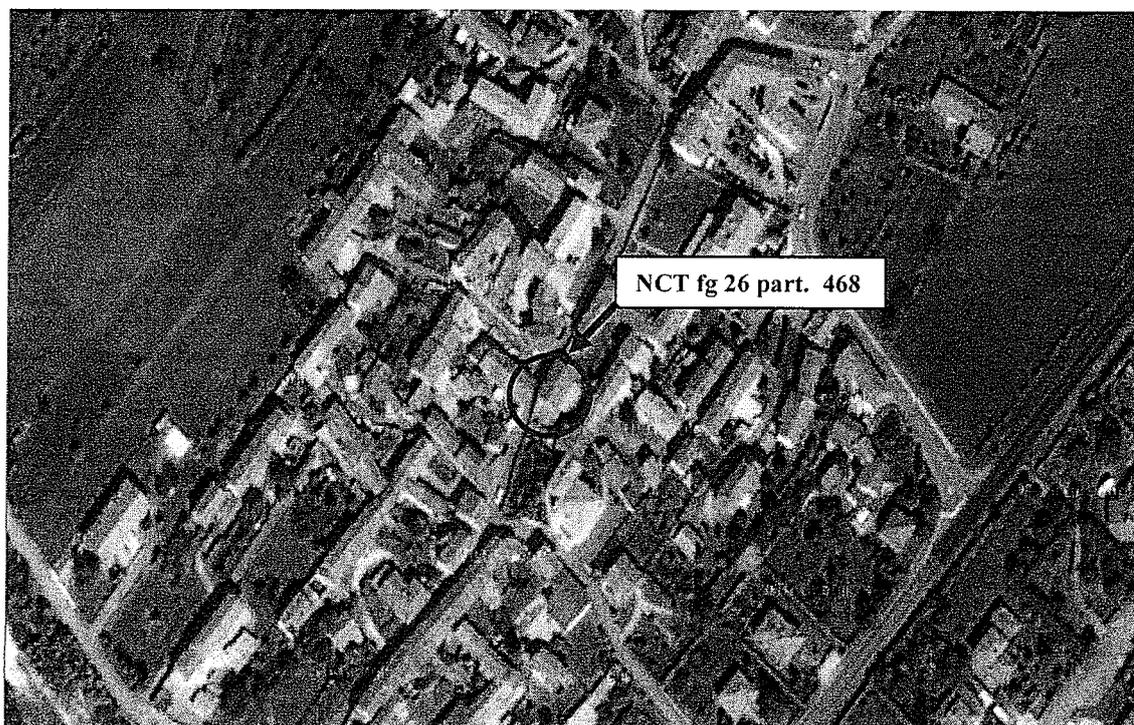
Unità negoziale n. 1

- Comune Aviano: NCEU, fg 26, part 468, sub 1, cat. A/3, via Zovenzoni 28, p. T-1;
- Comune Aviano: NCEU, fg 26, part 468, sub 2, cat. C/6, via Zovenzoni 28, p. T.

QUESITO N. 3

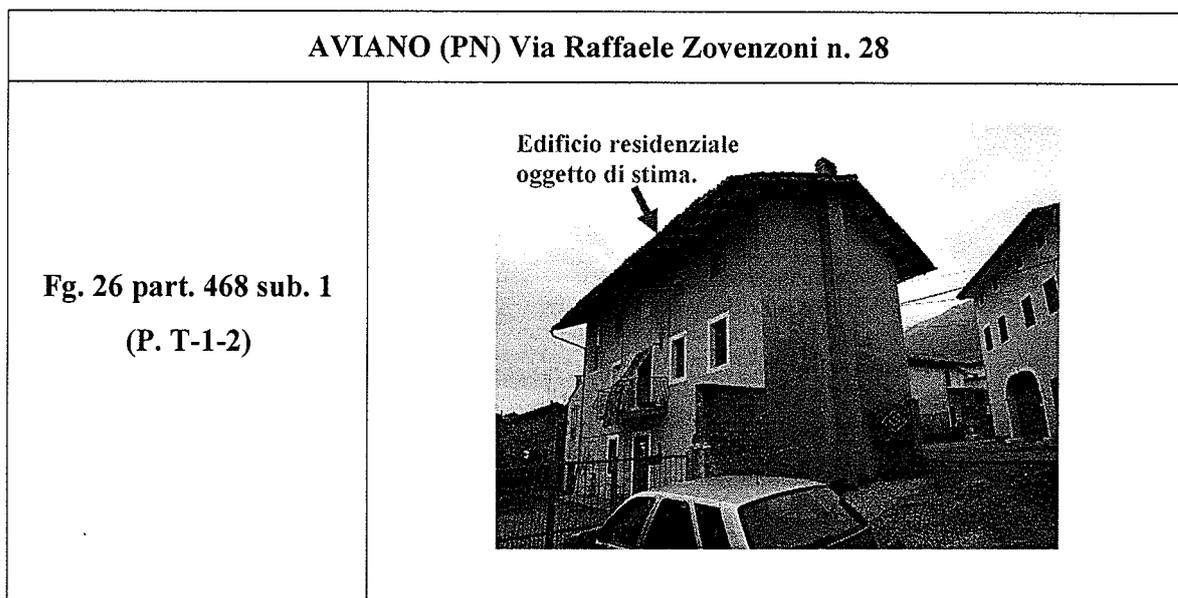
Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

L'immobile pignorato consiste in un edificio residenziale ubicato in Comune di Aviano (PN), località Costa, via Raffaele Zovenzoni n. 28, a circa 2,2 km (= percorso con autovettura) dalla centrale piazza Duomo del Comune di Aviano.



Trattasi di un edificio a destinazione residenziale disposto su 3 piani fuori terra ed uno destinato ad accessorio in corpo staccato su 2 piani fuori terra, oltre ad una corte esclusiva. L'immobile è ante 1967.

COMUNE DI AVIANO NCEU FG. 26 PART. 468 PORZIONE SUB. 1 (ALLOGGIO + ACCESSORI)



L'alloggio si articola internamente in:

- piano terra: entrata (h = ml 2,68), cucina (h = ml 2,63), vano pluriuso utilizzato come sala da pranzo (h = ml 2,65), locale sgombero utilizzato come salotto (h = ml 2,25), vano scala;
- piano ammezzato: bagno (h = ml 2,44);
- piano primo: n. 3 camere (h = ml 2,84, ml 2,52, ml 2,61), disimpegno, ripostiglio (h = ml 2,56) utilizzato come cameretta;
- piano secondo: soffitta (h min = ml 1,98 – h max = ml 2,94).

In adiacenza all'alloggio e facenti parte del medesimo corpo di fabbrica, si sviluppano al piano terra una legnaia (h min = ml 3,57 – h max = ml 4,76), un ulteriore spazio utilizzato a ripostiglio con altezza pari a ml 1,41 ed un pollaio (h media = ml 1,88).

Caratteristiche di finitura:

- struttura visibile parte in blocchi di cls e parte in pietra;
- solai interpiano in legno;
- copertura in legno con necessità di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria;

- manto di copertura in coppi (residenza), tegole (ripostiglio) e in lamiera ondulata (pollaio);
- scale interne in graniglia e cemento con ultima rampa in cls liscio;
- portoncino di ingresso non blindato in legno e vetro;
- porte interne parte in legno semplice e parte in legno e vetro;
- divisori interni in muratura intonacata e tinteggiata;
- pavimento parte in piastrelle di ceramica, parte in marmette in graniglia e cemento, parte in legno e parte in linoleum;
- pavimento degli accessori in cls liscio;
- serramenti esterni al piano terra: in legno e vetro semplice + secondo serramento in alluminio (solo su prospetto verso cortile);
- serramenti esterni al piano primo: in PVC e vetrocamera con scuri in legno; una camera non presenta alcun infisso mentre il serramento esterno del ripostiglio è in legno e vetro semplice;
- forometrie esterne con riquadrature in pietra di colore bianco;
- caldaia a metano IMMERGAS posta nel bagno;
- radiatori lamellari in ferro al solo piano terra e stufa a pellet al piano primo;
- impianto elettrico sottotraccia.

Gli impianti necessitano di un controllo generale.

Il grado di finitura complessivo è da ritenersi complessivamente modesto.

COMUNE DI AVIANO NCEU FG. 26 PART. 468 PORZ. SUB. 1 (LOC. ACCESSORI)
- SUB 2 (GARAGE)

AVIANO (PN) Via Raffaele Zovenzoni n. 28	
Fg. 26 part. 468 Porz. sub. 1 e sub. 2 (P. T-1)	

In corpo staccato è presente un manufatto accessorio, parte al piano terra e parte su 2 livelli fuori terra, con i seguenti locali:

- piano terra: wc, porcile (h media = ml 2,25), legnaia e garage (h = ml 3,07). Quest'ultimo è catastalmente censito al NCEU fg 26 part 468 sub. 2. In sede di sopralluogo si è rilevato che non vi è una netta distinzione tra il garage (NCEU fg 26 part 468 sub 2) e la legnaia (NCEU fg 26 part 468 porz. sub 1);
- piano primo: sgombero-legnaia (h min = ml 5,19 – h max = ml 6,60, rilevate dal piano terra alla quota del terreno), accesso dall'esterno solo tramite scala portatile;

Caratteristiche di finitura:

- struttura parte in blocchi di cls e parte in laterizio;
- solaio interpiano in cls;
- coperture in legno;
- manto di copertura in coppi (corpo garage) e tegole (corpo porcilaia);
- pavimenti di wc e porcile in cls;
- garage e legnaia privi di pavimento: presenza di terra;
- pareti prive di intonaco.

Non sono presenti impianti.

Il grado di finitura è mediocre.

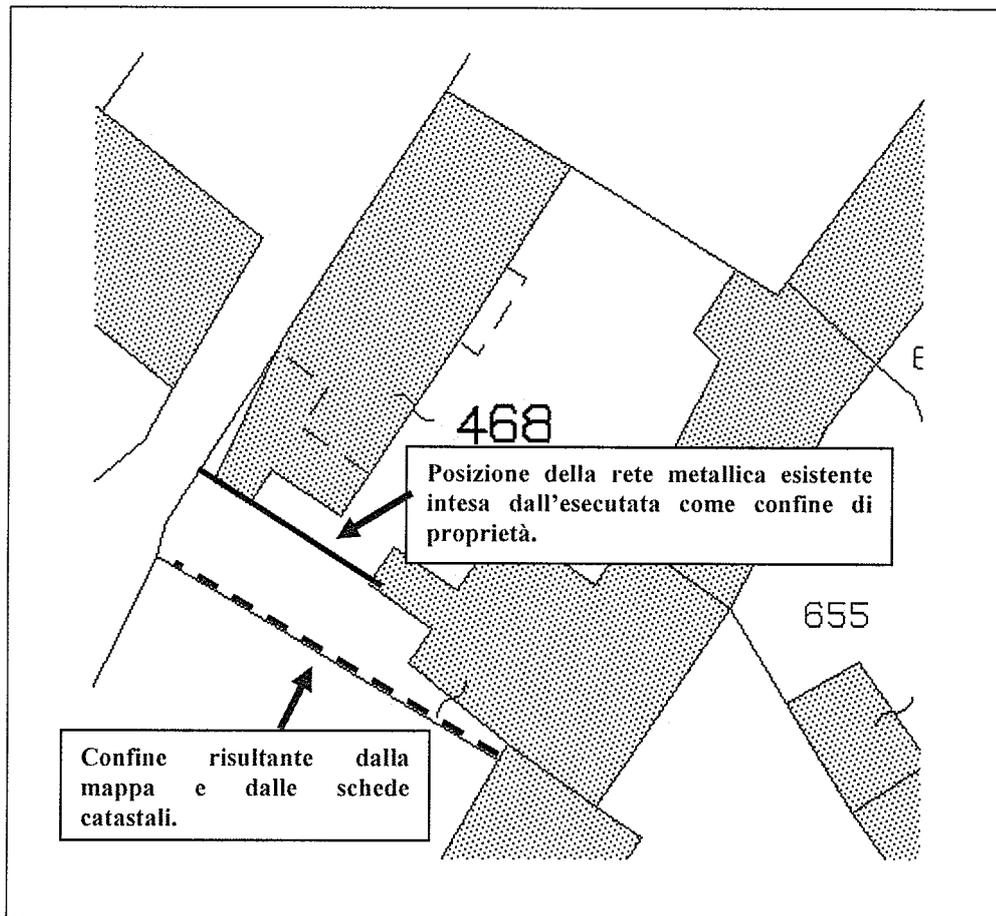
AREA ESTERNA ESCLUSIVA

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello metallico non automatizzato che immette nell'area scoperta esclusiva che risulta parte inghiaia e parte a verde. Il cancello di accesso alla proprietà non prospicie la pubblica via ma la particella 348 del foglio 26 che, a sua volta, dà accesso a via Raffaele Zovenzoni.

I confini con le proprietà limitrofe sono costituiti dagli edifici esistenti ad eccezione dei confini nord – est (cancello di accesso) e sud – ovest (rete metallica).

Si segnala che la rete metallica esistente posta in posizione sud – ovest rispetto al fabbricato residenziale rappresenta, a dire dell'esecutata, il confine di proprietà. Questo non coincide con il confine risultante dalla mappa e dalle planimetrie catastali, per cui, si rimanda, ai fini di una maggiore chiarezza, allo schema a pagina seguente.

L'area esterna è comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 468 foglio 26 di Aviano.



UTENZE

È presente un'unica utenza enel (contatore posto nell'ingresso al piano terra), un'unica utenza del gas metano (il contatore è posto sulla via pubblica).

L'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso acquedotto comunale.

Consistenza immobiliare “rilevata”

Identificazione catastale NCEU di AVIANO (PN)	Destinazione	Sup. reale arr. Mq	Sup. comm. Mq
Sez. A Fg 26 part 468 Subalterno 1 Via R. Zovenzoni n. 28	Abitazione p. T con riscaldamento	84,00	84,00
	Abitazione p. 1 senza riscaldamento	84,00	67,00
	Bagno p. ammezzato	8,00	8,00
	Terrazzino p. 1	3,00	1,00
	Soffitta p. 2	84,00	28,00
	Accessori annessi p. T	30,00	15,00
Sez. A Fg 26 part 468 Porzione sub. 1 – sub. 2 Via R. Zovenzoni n. 28	Garage non pavimentato e accessori in corpo staccato, p. T-1	72,00	24,00
	Superficie commerciale complessiva		227,00

QUESITO N. 4

Immobili oggetto di pignoramento

Gli immobili indicati nel verbale di pignoramento, di cui alle note elencate successivamente, risultano essere i seguenti:

Comune di Aviano (PN)

- NCEU, fg 26, part 468, sub 1, cat. A/3, 9 vani, via Zovenzoni n. 28, p. T-1
- NCEU, fg 26, part 468, sub 2, cat. C/6, via Zovenzoni n. 28, p. T.

Quote pignorate: 1/1 di piena proprietà della sig.ra

L'identificazione catastale degli immobili pignorati corrisponde a quella attuale.

Dalle visure catastali non si sono, infatti, riscontrate differenze nelle unità indicate nel pignoramento.

Attuale identificazione catastale

Gli immobili sono attualmente identificati nel seguente modo (*allegati nn. 1-2*):

COMUNE DI AVIANO (PN) – Sezione urbana A

	FG	PART	SUB	Z.C.	CAT. – CL.	CONS.	PIANO	INTESTAZIONE CATASTALE
NCEU	26	468	1	A	A/3 – Cl. 2	9 vani	T-1-2	
NCEU	26	468	1	A	C/6 – Cl. 2	21 mq	T	Proprietà per 1/1

QUESITO N. 5

Variazioni catastali

Non sono state presentate variazioni catastali in quanto le differenze rilevate sono riconducibili alla chiusura di una porta interna e all'apertura di un arco tra i vani sgombero e pluriuso del piano terra.

L'identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno) è risultata corretta.

Le schede catastali identificano correttamente le unità immobiliari pignorate.

Nella mappa catastale la particella 361 (anch'essa di proprietà dell'esecutata) risulta essere stata soppressa con tipo mappale del 04.03.2009 n. 45481.1/2009 cui non è seguita la costituzione di una nuova unità immobiliare e, pertanto, le schede catastali non riportano i locali identificati con l'originaria particella 361.

Poiché il pignoramento colpisce le unità immobiliari censite al NCEU fg 26 part 468 subb 1-2 e non l'ente urbano censito al NCT fg 26 part 468, non è stata eseguita alcuna variazione catastale e l'ex mappale 361 non risulta oggetto di esecuzione.

QUESITO N. 6

Inquadramento urbanistico

Secondo il PRGC vigente, gli immobili pignorati ricadono urbanisticamente in Zona omogenea A.0.2 – *Di interesse storico soggette a conservazione tipologica.*

Si rimanda all'estratto di PRGC (*allegato n. 3*).

QUESITO N. 7

Conformità edilizia

A seguito delle richieste presentate in data 02.11.2010 (*all. n. 5.1*) e in data 14.12.2010 (*all. n. 5.2*), non sono state rilevate pratiche edilizie relative alle unità immobiliari oggetto di stima. Dall'atto di acquisto del 12.12.2008 all'art. 7 si desume che *"le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, che successivamente non sono state eseguite opere abbisognavoli di concessione o autorizzazione, che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge n. 1150/1942 e s.m. o ai sensi della legge n. 10/1977"*.

A seguito della richiesta del rilascio del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori del 02.11.2010, con comunicazione del 17.11.2010 il Comune di Aviano chiedeva un'integrazione *"con l'indicazione dei provvedimento sanzionatori (n° pratica e anno) afferenti l'immobile affinché il Comune possa rilasciare la certificazione prevista per legge"* (*all. n. 5.3*). Non essendo stata reperita alcuna pratica edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Aviano, non si è potuto ottenere alcuna certificazione dei provvedimenti sanzionatori.

In sede di rilievo si è riscontrata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi alle schede catastali, ad eccezione della chiusura di una porta interna e dell'apertura di un arco al piano terra. Tali modifiche, a seguito dell'approvazione della L.R. FVG n. 19/2009 rientrano in attività libera ed in ogni caso il ripristino dello stato dei luoghi non rappresenterebbe un onere gravoso.

QUESITI NN. 8-9

Formazione dei lotti

Vista la natura dei beni, è previsto un unico lotto di vendita.

Quote pignorate e comoda divisibilità

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo alla si.gra

QUESITI NN. 10-11

Stato di occupazione dell'immobile

L'alloggio comprensivo degli accessori ed il garage è utilizzato dalla proprietaria sig.ra

QUESITI NN. 12-13-14

Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Gli immobili non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi dell'ex. D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, oggi sostituito con il D.Lgs. 42/2004.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta

Non è stata riscontrata la pendenza di alcuna causa.

Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Non è stato riscontrato alcun diritto demaniale di superficie o servitù pubblica.

QUESITO N. 15

Valutazione degli immobili

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria;
- b) l'attuale momento di mercato è di assoluta stagnazione con una forte carenza di liquidità ed il conseguente deprezzamento del patrimonio immobiliare. Il mercato immobiliare di Aviano ha registrato, al pari di altri mercati, una generale flessione;
- c) gli immobili non dispongono dell'attestato di certificazione energetica necessitando di un intervento migliorativo, anche in termini di risparmio energetico;
- d) gli immobili ai fini impiantistici necessitano di un controllo e adeguamento generale;
- e) l'impianto termico è presente solo al piano terra e nel bagno del piano ammezzato;
- f) l'immobile è posto in località Costa di Aviano, a circa 2,2 km (= percorso con autovettura) dalla centrale piazza Duomo del Comune di Aviano;
- g) è stata applicata la riduzione del 20% al valore medio attuale di mercato 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;
- h) i valori di seguito espressi hanno tenuto conto del grado di conservazione e finitura rilevati che rende opportuno un intervento di manutenzione straordinaria.

Pertanto, si reputa equo attribuire i seguenti valori di stima con riferimento alla quota di 1/1 di piena proprietà intestata alla sig.ra

UNICO LOTTO - Comune di Aviano, NCEU fg 26 part 468 subb 1-2

	Superficie	Prezzo unitario €/mq	Valore di mercato in €	Quota pignorata
Alloggio p. T-1-2 con accessorio in corpo staccato	Mq 227,00	€ 600,00/mq	€ 136.200,00	1/1
Valore di mercato			Arr. a € 135.000,00	

Nel suindicato valore si è tenuto conto dell'area scoperta comune ai subalterni 1 e 2.

VALORE A BASE D'ASTA

Applicando al valore sopraindicato la riduzione forfettaria del 20%, così come previsto nel quesito di stima, si ottiene il seguente valore a base d'asta:

= € 135.000,00 – (€ 135.000,00 * 0,20) = **€ 108.000,00** - VALORE A BASE D'ASTA -

QUESITO 16

Risultanze del certificato di stato libero/estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

La sig.ra risulta aver contratto matrimonio ad Aviano in data 13.02.2002. Con annotazione resa nell'atto di matrimonio, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Si rimanda al relativo estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (*allegato n. 6*).

.....

Ritenendo completato l'incarico ricevuto, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si ringrazia per la fiducia accordata.

Pordenone (PN), 28.01.2011.

IL CTU

Dott. Paolo Berti

.....

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 87/10.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

ALLEGATI ALLA CTU

- Allegato 0:** Schema di rilievo completo di documentazione fotografica.
- Allegato 1:** Estratto di mappa e visure catastali.
- Allegato 2:** Schede catastali.
- Allegato 3:** Estratto di PRGC e NTA.
- Allegato 4:** Atto di acquisto del 12.12.2008, rep. n. 8397, notaio dott. Anna Lupo.
- Allegato 5:** Richiesta depositate presso l'ufficio tecnico di Aviano in data 02.11.2010 (*all. n. 5.1*), in data 14.12.2010 (*all. n. 5.2*) e risposta del Comune di Aviano del 17.11.2010 (*all. n. 5.3*).
- Allegato 6:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Aviano in data 14.12.2010.
- Allegato 7:** Aggiornamento visura Conservatoria RR.II. di Pordenone del 26.01.2011.
- Pordenone (PN), 28.01.2011.

Il CTU
dott. Paolo Berti

.....

MODULARIO
P. - cp. rend. - 497



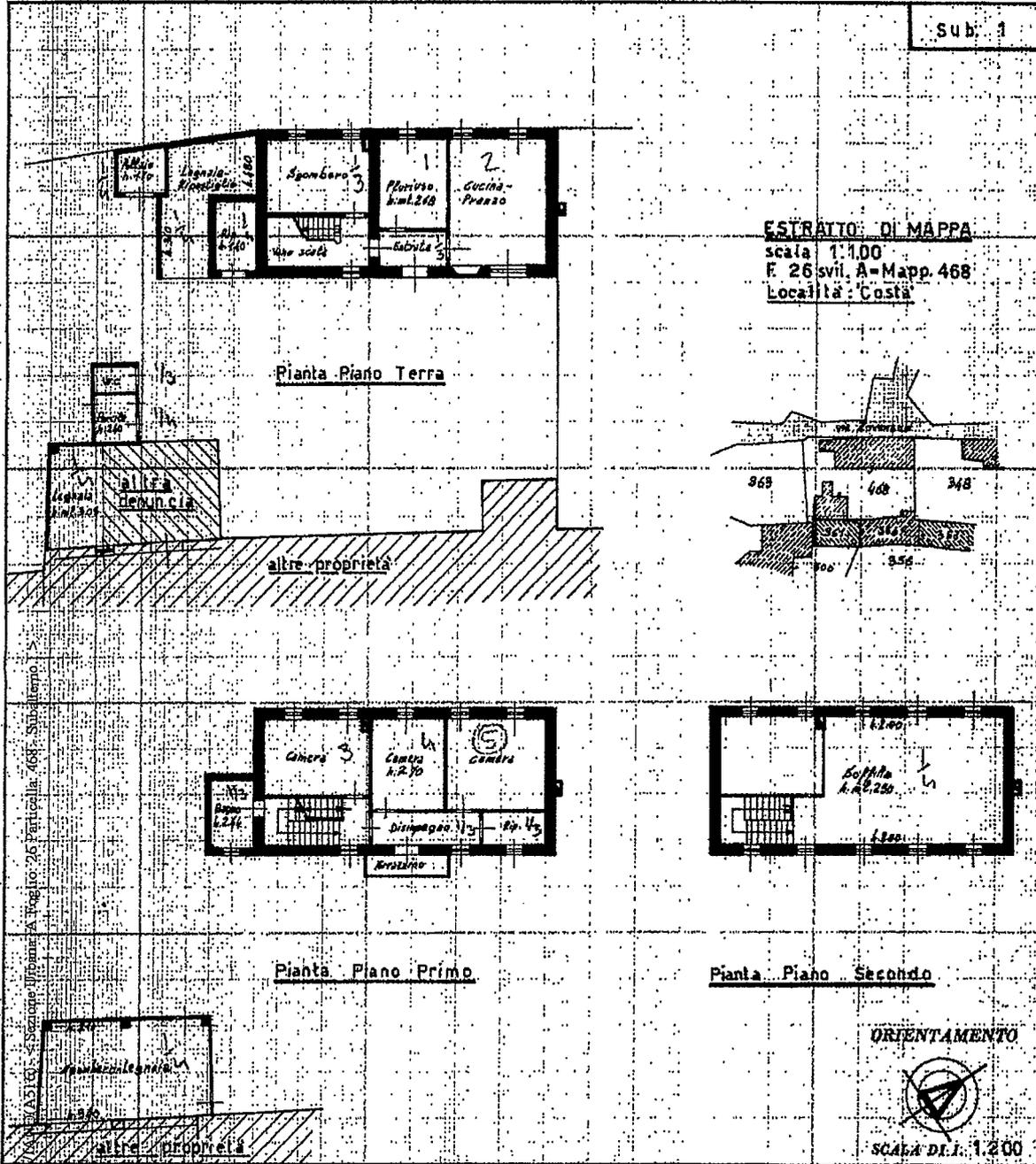
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1959, N. 663)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via R. Zovenzoni n. 28
Ditta [REDACTED] per 3/9; [REDACTED] per 2/9.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE prop. per 2/9...



Comune di AVIANO - Sezione Urbanistica - Foglio: 26 Particella: 468 - Sub-alterno: 1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

- 2 SET. 1985

N. 7/b

Situazione al 02/11/2010 - n. PN0215741 - Richiedente [REDACTED]
VENZONI n. 28 piano: 2/9

Compilata dal geom. F.lli ppp. ZANIER
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di PORDENONE

DATA 1 settembre 1985

Firma: [Signature]

COLLEGIO GEOMETRI
ZANIER
FRUZZO
781
PORDENONE

MODULARIO
F. - fig. rend. - 487



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

Lirc
150

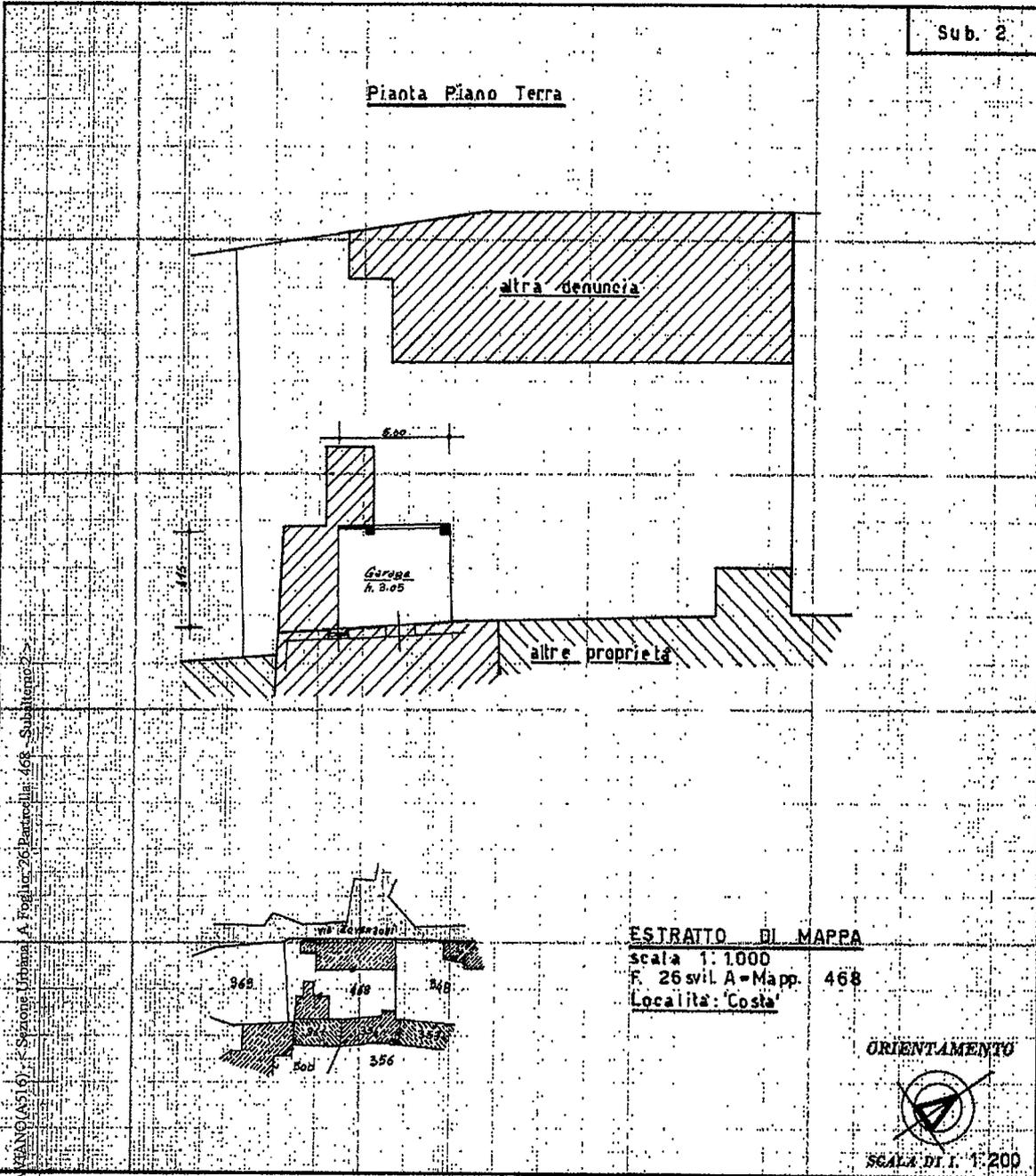
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via R. Zavenoni n. 28

Ditta [redacted] per 2/9; [redacted] per 3/9; [redacted] per 2/9;

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE per 2/9...



Situazione al 02/11/2010 - Data: 02/11/2010 - n. PN0215742 - Richiedente PASI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

- 2 SET. 1985

DATA
02/11/2010
Situazione al 02/11/2010 - Data: 02/11/2010 - n. PN0215742 - Richiedente PASI

76/b

Compilata dal geom. Filippo ZANIER
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di PORDENONE

DATA 1 settembre 1985

Firma: *Filippo Zanier*

