Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **296/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BIASUTTI MONICA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
BENI IN PORDENONE:
Appartamento al 4°P. e
Cantina al P.Int.

Esperto alla stima: Geom. Luca Fabbro
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Forniz 8/1 - 33080 Porcia (PN)
Telefono: 339/3054017
Email: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:
Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO, [redacted] con studio a Porcia (PN), in Via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

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

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. *567*, 2° comma c.p.c. *(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)* **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - 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.)*;

3) 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;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli *(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento)*;

5) 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; ove l'immobile sia occupato dal coniuge se-

parato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

7) 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 e 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)*;

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica 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;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica *(ACE/APE)* provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione *(anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare)*;

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali *(di superficie o servitù pubbliche)* o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri 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) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali 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;

15) 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 e 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)*;

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento)*, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramen-

to, 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 15%, 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;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Risorgimento, n. 10 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Descrizione zona: Centrale
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:
[redacted] proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni;
[redacted] proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni.
Foglio 20, Particella 417, Subalterno 10, indirizzo Piazza Risorgimento, n. 10, interno 4, piano S1-4, Comune di Pordenone, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie 119 m², Rendita € 956,74

2. Possesso

Bene: Piazza Risorgimento, n. 10 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Risorgimento, n. 10 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: Vedi Capitolo 5 della perizia

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Risorgimento, n. 10 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.
Creditori Iscritti: CONDOMINIO LICINIO

5. Comproprietari

Beni: Piazza Risorgimento, n. 10 - Pordenone (Pordenone) – 33170

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.
Comproprietari: [redacted] (esecutati)

6. Misure Penali

Beni: Piazza Risorgimento, n. 10 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Risorgimento, n. 10 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Risorgimento, n. 10 - Pordenone (Pordenone) - 33170
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.
Prezzo da libero: € 82.000,00

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Frazione **Pordenone centro**
Piazza Risorgimento, n. 10

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Precisazione:
Si segnala che la Sig.ra [redacted] proprietà degli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/2, quota questa oggetto di pignoramento, [redacted] (vedi certificato di morte del Comune di Pordenone), quindi in data successiva al pignoramento in oggetto effettuato in data 23/08/2019, con Rep. n. 3261, e trascritto in data 12/09/2016, con Reg. Gen. n. 124411 e Reg. Part. n. 8517.
In data 21/06/2017, il sottoscritto Perito chiedeva all'Agenzia delle Entrate di Pordenone se per la Sig.ra [redacted] è stata depositata denuncia di successione, ma tale richiesta non ha avuto alcun riscontro (vedi PEC allegata).
Dall'ispezione ipotecaria di data 29/07/2017 non risulta trascritta la successione per i beni in oggetto (vedi ispezione allegata).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int. (A/2).

Beni siti in Comune di Pordenone (PN), Piazza Risorgimento, n. 10.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà in regime di comunione dei beni** [redacted]
Stato Civile: Il Sig. [redacted] risulta [redacted]
Eventuali comproprietari: [redacted]

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà in regime di comunione dei beni** [redacted]
Ulteriori informazioni sul debitore: La Sig.ra [redacted]
Eventuali comproprietari: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted], proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni;
[redacted] proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni.
Foglio 20, Particella 417, Subalterno 10, indirizzo Piazza Risorgimento, n. 10, interno 4, piano S1-4, Comune di Pordenone (Codice G888), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie 119 m², Rendita € 956,74.

Derivante da:
L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione del 01/01/1992, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa e antecedente al ventennio e con la quale l'unità immobiliare in oggetto era già censita come lo risulta attualmente.

Confini:
Il Mappale n. 417, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con i Mappali n. 1964, 2644 e 2656, ad Est con Viale Dante, a Sud con Piazza Risorgimento ed a Ovest con il Mappale n. 415.

Note sulla conformità catastale:
Lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate:
- Nella cucina di cui al quarto piano dell'appartamento principale, non è indicata la chiusura parziale della muratura tra il pilastro e la porta di accesso al terrazzino;
- Sono indicati i vani comuni di cui al piano interrato, così come le scale condominiali (al 4°P. e P.Int.) vani che non dovrebbero essere indicati.
Per eventualmente sanare tale difformità, che comunque non dovrebbero comportare la variazione della rendita catastale, è necessario presentare una pratica catastale quale il Docfa con le planimetrie corrette.
I relativi costi per l'eventuale regolarizzazione delle difformità (diritti e compenso del professionista), sono compresi nella detrazione forfettaria del 10% sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale normale.
Area urbanistica: Residenziale e commerciale con parcheggi a parcometro.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile.

Note:
I Sig.ri [redacted] risulterebbero gli attuali proprietari dell'immobili mediante l'atto di compravendita di data 23/12/2008, Rep. n. 53036/19219, Notaio GERARDI Gaspare, trascritto in data 22/01/2009, con Reg. Gen. n. 880 e Reg. Part. n. 638, atto questo con data antecedente al pignoramento in oggetto ed ove i Sig.ri [redacted] acquistavano i beni oggetto di esecuzione in regime di comunione legale dei beni.
Si segnala che la Sig.ra [redacted] risulta deceduta in data 04/11/2016 e che il sottoscritto perito non è in possesso dell'eventuale denuncia di successione (vedi anche quanto precisato nella trascrizione dei titoli di acquisto).

Non risultano stipulati contratti di locazione per gli immobili in oggetto (vedi comunicazione Agenzia delle Entrate di Pordenone di data 14/04/2017).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria a favore di B@NCA 24-7 S.P.A., con sede a Bergamo, C.F. 02805490162, contro il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted], per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno e quindi pari all'interno, dell'unità immobiliare sita in Comune di Pordenone ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 20, Particella n. 417 e Subalterno n. 10.
Atto del 23/12/2008, Notaio GERARDI Gaspare, Rep. n. 53037/19292.
Trascritta in data 22/01/2009, con Reg. Gen. n. 881 e Reg. Part. n. 155.
Importo Ipoteca pari ad € 282.000,00.
Importo Capitale pari ad € 141.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di [redacted] contro il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted], per la quota di proprietà di 1/1 ciascuno (indicata in 1/1 ciascuno in quanto comproprietari in regime di comunione dei beni) e quindi pari all'interno, dell'unità immobiliare sita in Comune di Pordenone ed identificata al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 20, Particella n. 417 e Subalterno n. 10.
Atto di Pignoramento del 23/08/2016, Tribunale di Pordenone, Rep. n. 3261.
Trascritto in data 12/09/2016, con Reg. Gen. n. 12441 e Reg. Part. n. 8517.
Pignoramento trascritto per la somma di € 26.292,98 oltre interessi di legge fino al saldo e spese legali relative.

- Alla data del 29/07/2017 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (vedi ispezione ipotecaria del 29/07/2017 allegata).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.000 – 2.500,00.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.715,00 in totale per il bilanci dell'anno 2015/16 e dell'anno 2016/17.
Millesimi di proprietà:
- Millesimi di proprietà pari a 43,50/1000;
- Millesimi di riscaldamento pari a 47,00/1000.

N.B.: *Vedasi mail dell'amministratore di data 14/06/2017.*

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nel condominio ove vi sono i beni in oggetto vi è l'ascensore per poter accedere al quarto piano, ma l'immobile risulta realizzato prima della Legge n. 13 del 09/1/1989, D.M. 236/89, per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Pertanto l'appartamento al quarto piano dovrebbe essere eventualmente adattato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe G
Note indice di prestazione energetica: Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

Avvertenze ulteriori:
Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un'unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili in base alle quote dei proprietari.

Alla data del pignoramento (23/08/2016), il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] risultavano sposati in regime di comunione legale dei beni. La Sig.ra [redacted]

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:
[redacted]
proprietario per la quota di 1/2;
[redacted]
proprietaria per la quota di 1/2.
Proprietari da data antecedente al ventennio e fino al 23/08/2008.

Proprietari:
[redacted] proprietario per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni;
[redacted] proprietaria per la quota di 1/2, in regime di comunione dei

beni.
Proprietari attuali e dal 23/12/2008, in forza di atto di compravendita, a rogito di Notaio GERARDI Gaspare, in data 23/12/2008, Rep. n. 53036/19291, registrato a Pordenone, in data 22/01/2009, n. 829/1T e trascritto a Pordenone, in data 22/01/2009, con Reg. Gen n. 880 e Reg. Part. n. 638.
Note: Con l'atto di compravendita di data 23/12/2008, i Sig.ri [redacted] acquistavano dai Sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno e quindi pari all'interno, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
Si segnala che la Sig.ra [redacted].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed appartamenti.
Oggetto: Nuova costruzione.
Rilascio Nulla Osta in data 13/06/1957, con Prot. n. 5664.
Abitabilità rilasciata in data 13/01/1959, con validità dal 15/11/1958, con Prot. n. 21653 (vengono anche allegate le ulterior abitabilità di tutte le unità del condominio in oggetto).

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione per esecuzione di opere.
Per lavori: Sostituzione della caldaia al servizio del condominio.
Presentazione in data 16/09/2009, con Prot. n. 0062617/A.

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Attività di edilizia libera.
Per lavori: Realizzazione di cappotto con tinteggiatura delle facciate esterne e sostituzione ringhiere e parapetti.
Presentazione in data 22/07/2013, con Prot. n. 0050933/A.
NOTE: Si precisa che vi è stata una precedente Autorizzazione alla tinteggiatura delle facciate esterne e dei serramenti, presentata in data 16/08/1978 , con Prot. n. 14791.

7.1 *Conformità edilizia:*

Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int. [A2]

Note sulla conformità edilizia:
Lo scrivente ha riscontrato delle difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e tra quanto nei progetti depositati, difformità che consiste unicamente nella mancata indicazione della chiusura parziale della muratura tra il pilastro e la porta di accesso al terrazzino, di cui al vano cucina dell'appartamento oggetto di esecuzione al quarto piano.
E' possibile sanare tale difformità mediante la presentazione di una S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria, il cui costo della eventuale regolarizzazione viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 10 % sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.
Trattasi comunque di un'opera interna.

7.2 *Conformità urbanistica*

Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int. [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 m³/m²;
Altezza massima ammessa:	12,00 m;

Note generali:

Art. 23 Zone Bve - Residenziali con mantenimento della volumetria esistente

1. DEFINIZIONE E FINALITÀ
   a) Sono costituite da aree di recente formazione ad alta densità edilizia localizzate all'interno del ring urbano, nonché localizzate all'interno degli ambiti F del PAIL, per cui non è previsto l'incremento della volumetria insediabile.

2. PARAMETRI EDIFICATORI
   a) L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri:
      - Indice fondiario: recupero della volumetria esistente
      - Altezza massima: altezza esistente
      - Distanza minima dai confini: 5,00 m.
      - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.
      - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.

Descrizione: **Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int. (A/2)**

Il giorno 11 del mese di Aprile dell'anno 2017 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica per l'appartamento oggetto di esecuzione, del Geom. FALOMO Andrea, in qualità di collaboratore del custode incaricato e del Sig. [redacted] quest'ultimo l'esecutato proprietario degli immobili oggetto di esecuzione.
Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio l'appartamento e la relativa cantina di pertinenza, si effettuavano le varie verifiche all'interno dell'immobile e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.
Trattasi di un appartamento ubicato al quarto piano e di una cantina al piano interrato, siti in un Condominio denominato [redacted] realizzato su di 8 piani fuori terra ed uno entro terra, ove vi sono sia attività commerciali, che uffici ed appartamenti residenziali.
Trattasi di un fabbricato con ingresso della porta principale condominiale su Piazza Risorgimento in Comune di Pordenone, Piazza questo che è una delle principali della città, pertanto gli immobili in oggetto risultano posizionati nella zona centrale del capoluogo di provincia.
In base alla documentazione acquisita il fabbricato risulta realizzato tra il 1957 ed il 1959 (vedi documentazione edilizia), le fondazioni sono in cemento con travi armate rovesce, la struttura portante principale è in cemento armato con muratura perimetrale a doppia parete con camera d'aria, i solai sono in latero cemento, con terrazzi e coperture inclinate nella copertura. Esternamente il fabbricato è rivestito con cappotto e con tinteggiatura per esterni del tipo graffiato, precisando che tali rivestimenti (cappotto di isolamento e tinteggiatura del tipo graffiato) sono stati realizzati nell'anno 2013. La lattoneria è in lamiera e gli scarichi portano in fognatura.
Non vi sono cancelli pedonali d'accesso, in quanto il porticato condominiale al piano terra ha accesso diretto su Piazza Risorgimento, mentre su Viale Dante vi è una porta in metallo che da accesso alla corte che a sua volta comunica con la porta di accesso ai locali del piano interrato.
Non vi sono quindi recinzioni a Sud (su Piazza Risorgimento) ed a Est (su Viale Dante), vi è una recinzione con muretto in cemento a Nord (confine con Mappali n. 1964, 2644 e 2656) ed a Ovest il condominio confina direttamente con il fabbricato del Mappale n. 415.
Nel porticato su Piazza Risorgimento il pavimento (marciapiede) è con piastrelle in mosaico, mentre su Viale Dante non vi è il porticato ed il marciapiede è in cemento.
La porta d'ingresso condominiale è in alluminio con vetro singolo, le scale interne condominiali sono in marmo, le pareti del vano scale sono rivestite in calce rasata e vi è anche l'ascensore.
Per quanto riguarda le 2 unità immobiliare oggetto di esecuzione (appartamento e cantina), identificate con il Foglio n. 20, Particella n. 417 e Subalterno n. 10, si descrive quanto segue.
L'appartamento è ubicato al quarto piano, è composto da un corridoio che comunica con tutti i vani interni, ha un soggiorno-pranzo, una cucina, 3 camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Nella cucina vi è anche un terrazzino.
I pavimenti del corridoio, del soggiorno e del bagno sono in marmo, i pavimenti della cucina, del terrazzino e del ripostiglio sono in seminato alla veneziana, mente i pavimenti delle camere sono in listelli di legno. Le pareti interne di tutti i locali sono con intonaco e tinteggiatura per interni, tranne il bagno e la cucina che hanno le pareti rivestite con piastrelle in gres, mentre nel terrazzino il parapetto è in metallo satinato.

I soffitti dei locali interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni, i battiscopa del corridoio, del soggiorno-pranzo e della cucina sono in marmo, i battiscopa delle camere sono in legno, mentre nel bagno e nel terrazzino non vi sono.
La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno cieche di colore bianco tranne quella del soggiorno che è con vetro satinato, i serramenti esterni (finestre) sono in legno in tinta bianco con vetro singolo e con tapparelle in legno. La porta-finestra sia del soggiorno e sia della camera adiacente (che si affacciano su Piazza Risorgimento) hanno un parapetto in metallo con vetro satinato e sono prive di terrazzino.
I davanzali sono in marmo grigio ed i sanitari sono in gres.
L'altezza utile interna dell'appartamento è di 290 cm.
L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato condominiale con caldaia a gas-metano, precisando che la caldaia condominiale risulta sostituita nell'anno 2009. Con mail di data 14/06/2017 l'amministratore ha comunicato che verrà realizzato l'impianto l'impianto di termoregolazione e contabilizzazione del calore.
Non vi sono i certificati di conformità degli impianti idrico-sanitario ed elettrico.
Al piano interrato vi è la cantina di pertinenza dell'appartamento in oggetto, con porta in legno di colore bianco tipo ringhiera, pavimento in cemento, con pareti e soffitto sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà in regime di comunione dei beni**
[redacted]

Stato Civile: Il Sig. [redacted] risulta vedovo della Sig.ra [redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted]

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà in regime di comunione dei beni**
[redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: La Sig.ra [redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **123,25**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali al 4°P.	sup lorda di pavimento	1,00	115,00	€ 900,00
Terrazzo al 4°P.	sup lorda di pavimento	0,50	1,75	€ 900,00
Cantina al P.Int.	sup lorda di pavimento	0,50	2,38	€ 900,00
			119,13	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato principale, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 900,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).
Viene poi effettuata una detrazione forfettaria del 10% per gli abusi riscontrati e per lo stato d'uso e di manutenzione degli immobili in oggetto.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali dell'appartamento al 4°P.	115,00	€ 900,00	€ 103.500,00
Terrazzino al 4°P.	1,75	€ 900,00	€ 1.575,00
Cantina al P.Int.	2,38	€ 900,00	€ 2.137,50

Valore complessivo dell'intero (quota di 1/1)		€ 107.212,50
Riduzione forfettaria del 10% per abusi e stato d'uso	-	€ 10.721,25
Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)		**€ 96.491,25**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al 4°P. e Cantina al P.Int.	Abitazione di tipo civile [A2]	119,13	€ 96.491,25	€ 96.491,25

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima (quota di 1/1):

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	-	€ 14.473,69

8.4 Prezzo base d'asta del LOTTO (quota di 1/1):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 82.000,00** ***(arrotondati)***

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

Data generazione:
29-07-2017 10:07:09

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:
1 – Documentazione fotografica
2 – Documentazione catastale
3 – Estratto del P.R.G. e documentazione edilizia
4 – Comunicazione dell'amministratore del condominio
5 – Attestato di prestazione energetica
6 – Atto di compravendita, comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone e PEC di data 21/06/2017
7 – Ispezione ipotecaria del 29/07/2017
8 – Certificati Servizi Demografici del Comune di Pordenone
9 – Verbale di sopralluogo del 11/04/2017