



Avanti al TRIBUNALE DI PORDENONE

RELAZIONE DI STIMA del C.T.U. per.ind.edile Lazzaroni Bruno, libero professionista, con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Pordenone al n.123 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Pordenone al n.304,

nella causa civile n.283/2011 E.I.

promossa dalla

BANCA DI CREDITO COOP. DI BASILIANO con l'avv. Irene Peressini

contro

PREMESSA

A seguito di nomina di C.T.U. ricevuta dal Giudice dell'Esecuzione dott. F. Petrucco Toffolo, il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, riceve in data 23.05.2012, l'incarico di identificare, descrivere e stimare i beni pignorati rispondendo al noto quesito (All.1).

Il deposito della relazione peritale viene fissato quarantacinque giorni prima della data dell'udienza del 10.10.2012. Con propria nota del 22.8.2012 lo scrivente chiedeva proroga di trenta giorni della data di presentazione della presente perizia. Le parti non hanno nominato propri consulenti tecnici. Predisposta la richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Caneva del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi degli artt. 40 e 41 della legge n. 47/85, lo scrivente fissa per il giorno 13 Giugno 2012 alle ore 11.00 presso l'immobile oggetto di stima, l'inizio delle operazioni peritali (All.2).

Il sopralluogo si è svolto nel giorno ed ora fissati, con accesso all'immobile, in quanto la porta d'ingresso era aperta, seppur in assenza delle parti (All.3).

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Esaminato il fascicolo di causa, effettuate le visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, lo scrivente **ha verificato la completezza della documentazione agli atti ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c.**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di visura ipotecaria del 29.06.2012 eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone (All.4), **si confermano le formalità** già allegata agli atti, tutte gravanti sull'intero bene oggetto della presente relazione e, per comodità di lettura, si riportano gli estremi:

- **Ipoteca giudiziale** accesa in data 21.05.2009 Reg.Part.1314 Reg.Gen.7030 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 14.05.2009 rep.127242/27017 del notaio Jus Romano, per la somma complessiva di € 750.000,00 (Euro Settecentocinquantamila/00) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Basiliano Soc. Coop. con sede a Basiliano (UD) contro
debitore ipotecario e terzo datore di ipoteca; tra l'altro sul bene
Fig.14 mapp.223 sub.14.

-**Trascrizione** del 14.10.2011 Reg.Part.10310 Reg.Gen.14935 per verbale di pignoramento immobili rep.1219 del 06.10.2011 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone sul seguente bene: Comune di Caneva Fig.14 map.223 sub.14 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Basiliano Soc. Coop. con sede a Basiliano (UD) contro

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA DELL' IMMOBILE

- ◆ Catasto Fabbricati – Comune di CANEVA (Visura All.5)
Fig.14 mapp.223 sub.14 P.zza Vittoria sne p.SI-T cat.C/1 cl.4^ mq.115 R.€ 1.657,05
Ditta;
- ◆ Catasto Terreni – Comune di CANEVA (Visura All.6)
Fig.14 mapp.223 ente urbano are 05,47

Risulta verificata l'esatta intestazione catastale sulla scorta dell'allegata visura storica (All.7) e della provenienza all'attuale ditta intestata avvenuta a seguito di Atto di compravendita del



14.05.2009 rep.127241 del dott.Romano Jus Notaio in Pordenone (All.8) che espressamente cita i patti, clausole e condizioni contenuti nell'atto del 17.9.2004 suo rep.107628/19805 e le ritiene integralmente riportate e trascritte.

CONFORMITA' CATASTALE

La scheda catastale prot.PN0089485 del 28.04.2009 richiama il 17.5.2012 (All.9) identifica sostanzialmente l'immobile oggetto di perizia in quanto non sono state graficamente riportate al piano terra le prese di luce tra i pilastri né la corretta sagoma di questi (foto 19 e 20). E' comunque una difformità di poco conto che non modifica la verificata conformità catastale del bene.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione commerciale facente parte del Condominio "Araba Fenice" (foto 1) sito a Sarone di Caneva nella centrale Piazza Vittoria (Estratto di mappa All.10) urbanisticamente in zona H3: "attività commerciali esistenti". L'edificio pluripiano si presenta attualmente finito ma non ancora abitato. Comprende abitazioni e negozi con le relative pertinenze ed un ufficio (Elaborato planimetrico All.11 ed Elenco subalterni All.12) nonché l'area di sedime e di pertinenza della superficie catastale di mq.547.

Dalle informazioni assunte risulta che, con la concessione edilizia n.2/194 per "la ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti", nel luglio del 2005 iniziarono i lavori poi sospesi e ripresi con la concessione edilizia n.6/40 per "la ricostruzione del manufatto edilizio esistente". I lavori sono stati dichiarati ultimati il 29.4.2009. E' quindi una nuova costruzione con fondazioni e murature in elevazione dello scantinato e struttura portante degli altri piani in calcestruzzo armato, murature perimetrali in laterizio adeguatamente isolato, Impianto di riscaldamento con caldaie autonome a gas metano per ciascuna unità immobiliare. Le finiture esterne comprendono l'intonaco di tipo civile rifinito con materiale plastico colorato; davanzali in pietra bocciardata; linde in legno con le taste delle travi sagomate, manto di copertura in tegole curve e lattonerie in rame; pavimentazioni e delimitazioni verso la piazza.

L'**unità immobiliare ad uso commerciale** oggetto di stima è un negozio con ingressi da piazza Vittoria, senza numero civico, che si sviluppa al piano terra e confina con: ingresso e vano scala comuni, negozio sub.15, parti comuni sub.27 e negozio sub.13; con deposito al piano scantinato al quale si accede attraverso la scala interna confinante con: unità sub.13, deposito sub.21, parti comuni sub.27 e deposito sub.22.

Il vano commerciale con le vetrine sui due lati liberi verso la piazza, ha copertura a terrazza probabilmente praticabile (foto dalla 2 alla 7) ed è collegato, attraverso l'apertura visibile nella foto 8, con un retro-bottega attraverso il quale si raggiungono i servizi igienici (foto 9) comprendenti l'anti-bagno (foto 10), le due latrine (foto 11 e 12) ed il vano scala (foto 13) che collega lo scantinato. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche cm.50x50 posate in diagonale; finestre con serramento in legno massiccio, con vetro termico e zanzariera (foto 18); le vetrine con serramenti in alluminio e vetri termici hanno le porte dotate di maniglione antipanico (foto 19 e 20). I servizi igienici hanno pareti piastrellate fino a mt.2,00 di altezza e porte in legno naturale.

Attraverso la scala interna rivestita in marmo (foto 13) dotata anche di vano per montacarichi, si raggiunge lo scantinato destinato a magazzino (foto 14), unico vano collegato anche al corridoio condominiale con porta metallica (foto 15). Il pavimento è in battuto di cemento, l'impianto elettrico è esterno alla muratura (foto 16). Il serramento dell'unica finestra è in legno (foto 17).

La superficie lorda dell'unità immobiliare, graficamente rilevata ed a campione verificata in loco, è di mq.135,00 circa per il piano terra (dei quali mq.20 circa destinati ai servizi igienici e vano scala e mq.71 riferiti al vano verso la piazza). La superficie dello scantinato è di mq.35,00 al netto del vano scala. L'altezza interna del piano terra è di mt.2,90 circa e mt.2.40 circa per il piano interrato. Il riscaldamento del piano terra è garantito dall'impianto autonomo a pavimento (radiatore tubolare nell'antibagno foto 22) alimentato da caldaietta a camera stagna a gas metano marca Fox Euroterm (foto 21).

L'impianto elettrico, completo di quadro e lampade di emergenza (foto 23) è sottotraccia solo al piano terra.



Le rifiniture interne sono consone all'uso commerciale cui verranno adibiti i locali e le loro condizioni sono ottime, documentate dalle fotografie allegate, essendo i locali stessi di recente ultimati e mai usati; in effetti l'immobile è libero da persone e cose.

In risposta al quesito si precisa che l'immobile **non presenta** caratteristiche di interesse storico, artistico e archeologico ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n.490 e, per quanto a conoscenza dello scrivente, non sussistono particolari diritti o usi né cause pendenti che riguardino l'immobile.

REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Dalla certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciata dal Comune di Caneva il 29.5.2012 prot.7235 (All.15) risulta che con la nota prot.8187 del 15.5.2009 (All.16) è stato sospeso il termine per l'efficacia del silenzio-assenso alla pervenuta istanza di agibilità (All.17) per carenza di documentazione e mancato versamento del saldo degli oneri concessori per l'importo di € 3.135,18. Pertanto l'intero fabbricato e conseguentemente anche l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sono privi del **Certificato di Agibilità**.

Inoltre dall'esame degli elaborati progettuali relativi alla Concessione Edilizia di variante n.06/040 del 15.12.2006 e successiva verifica in sopralluogo, limitatamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si riscontra la parziale corrispondenza delle opere eseguite, in quanto sussistono le seguenti difformità:

- l'autorizzato sottoportico fronte piazza Vittoria, con pilastri tondi anziché squadri, è stato perimetralmente dotato di serramenti, creando di fatto un volume destinato, come si legge sulla scheda catastale, ad attività commerciale in difformità dal progetto;
- non corrisponde al progetto il perimetro che delimita ed individua nella sua consistenza l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, né al piano terra né al piano scantinato (ciò è evidente anche dal confronto con la scheda catastale).

Detti riscontri, anche in considerazione della complessità delle pratiche edilizie interessate, hanno indotto lo scrivente, con nota del 23.7.2012 (All.18), a richiedere i chiarimenti poi ricevuti dal responsabile comunale preposto con nota del 23.8.2012 (All.19) che sostanzialmente conferma le difformità rilevate dal sottoscritto e **l'attuale impossibilità di determinare la loro sanabilità**.

Per completezza si allega inoltre la fotocopia della seguente documentazione:

- ordinanza n.44 del 15.11.2006 (All. 20);
- Concessione edilizia n.06/040 del 15.12.2006 ed estratto grafico dell'elaborato progettuale Tav.n.3-piano scantinato e piano terra (All.21) assentito in variante alla C.E. 02/194 del 29.11.2002;
- comunicazione di fine lavori del 29.4.2009 (All.22).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Nell'atto di provenienza (All.8) parte venditrice si impegna a consegnare a parte acquirente detto attestato energetico assieme alla polizza di assicurazione decennale postuma per danni diretti all'immobile. Allo scrivente però non è stato possibile acquisire questi documenti.

CERTIFICATI DI CONFORMITA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

I Certificati di Regolare Esecuzione degli impianti tecnologici, reperiti dallo scrivente nella pratica presso l'ufficio tecnico comunale, sono: quello relativo all'impianto "idro-termico-sanitario" (All.13) e quello "elettrico" (All.14) con l'annotazione che, forse per mero errore, viene indicato che trattasi di manutenzione straordinaria anziché di nuovo impianto.

SPESE CONDOMINIALI

Lo scrivente non è in grado di rispondere a questa parte del quesito non essendo in possesso di informazioni al riguardo della costituzione del condominio e nomina dell'amministratore. Attualmente il condominio pare completamente disabitato.

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Al più probabile valore di mercato di un immobile si può pervenire attraverso diversi metodi di



stima, quello adottato dallo scrivente è il così detto per "stima sintetica" che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile prezzo di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Per caratteristiche intrinseche si considerano: quelle costruttive, manutentive, di finitura, di vetustà, la consistenza, architettoniche, funzionali e dotazione di impianti; invece per quelle estrinseche: la situazione generale del mercato con particolare riguardo a quella locale, l'ubicazione, la dotazione di servizi, ecc.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne.

Per giungere alla determinazione del richiesto valore medio nel libero mercato, che viene comunque espresso "a corpo" e non "a misura", lo scrivente in via preventiva ha preso visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed ha affinato le proprie conoscenze sui prezzi normalmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendite, mediante accurata indagine di mercato e confronto con operatori locali e pubblicazioni specializzate nell'intermediazione immobiliare per giungere, seppur in linea di massima, ad un equo e possibile confronto.

Lo scrivente passa ora a determinare in maniera sintetica il valore "a corpo" del bene, limitando i conteggi analitici ai fini della brevità e chiarezza di esposizione.

Calcolo della consistenza:

Piano terra	superficie mq.135,00 x coeff.1,00 =	mq.135,00+
Piano scantinato (escluso vano scala)	superficie mq. 35,00 x coeff.0,60 =	mq. 21,00=
	Totale	mq.156,00

Calcolo del valore: mq.156,00 x € 1.800,00 = **€ 280.800,00**

Al fine della determinazione del valore a base d'asta, lo scrivente ritiene, in via prudenziale, di dover ridurre il valore del bene, così come anzi determinato nella sua attuale consistenza, del minor valore della superficie destinata a sottoportico ed abusivamente trasformata:

$$€ 280.800,00 - (mq. 71,00 \times € 1.000,00) = € 209.800,00-$$

riduzione forfetaria in via cautelativa del 35% per oneri gravanti sul futuro acquirente tenuto conto della mancanza dell'agibilità e della notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato

	€ 73.430,00=
Totale	€ 136.370,00
Valore totale a corpo, arrotondato	€ 136.000,00

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che il bene **non è divisibile**, ai fini della vendita, propone la formazione di un

LOTTO UNICO

- ◆ Catasto Fabbricati – Comune di CANEVA
Fg.14 mapp.223 sub.14 P.zza Vittoria snc p.S1-T cat.C/1 cl.4^ mq.115 R.€ 1.657,05
- ◆ Catasto Terreni – Comune di CANEVA
Fg.14 mapp.223 ente urbano are 05,47
del valore di € 136.000,00 (Euro Centotrentasecimila/00).

Lo scrivente rimette originale e copia del presente elaborato di stima completo di n.22 allegati e n.23 fotografie, in forma cartacea e su supporto CD-ROM, e restituisce il fascicolo di causa.



Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessaria, tanto lo scrivente comunica in evasione al gradito incarico ricevuto.
Spilimbergo, 3 settembre 2012



IL C.T.U.

Elenco allegati:

- FASCICOLO DEGLI ALLEGATI:
 - Allegato 1) Verbale di giuramento
 - Allegato 2) Inizio operazioni peritali
 - Allegato 3) Comunicazione di avvenuto sopralluogo
 - Allegato 4) Visura ipotecaria
 - Allegato 5-6-7) Visure catastali
 - Allegato 8) Atto di provenienza
 - Allegato 9) Scheda planimetrica catastale
 - Allegato 10) Estratto di Mappa
 - Allegato 11) Elaborato planimetrico
 - Allegato 12) Elenco immobili
 - Allegato 13) Certificato regolare esecuzione impianto idro-termico-sanitario
 - Allegato 14) Certificato regolare esecuzione impianto elettrico
 - Allegato 15) Certificato sanzionatorio
 - Allegato 16) Sospensione silenzio assenso dell'efficacia dell'agibilità
 - Allegato 17) Richiesta del certificato di Agibilità
 - Allegato 18) Richiesta di atti amministrativi
 - Allegato 19) Richiesta di atti amministrativi. Riscontro.
 - Allegato 20) Ordinanza n.44 del 15.11.2006
 - Allegato 21) Concessione edilizia n.06/040 del 15.12.2006 ed estratto grafico
 - Allegato 22) Comunicazione di fine lavori
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0089485 del 28/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caneva

Piazza Della Vittoria

civ. SCN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 223
Subalterno: 14

Compilata da:

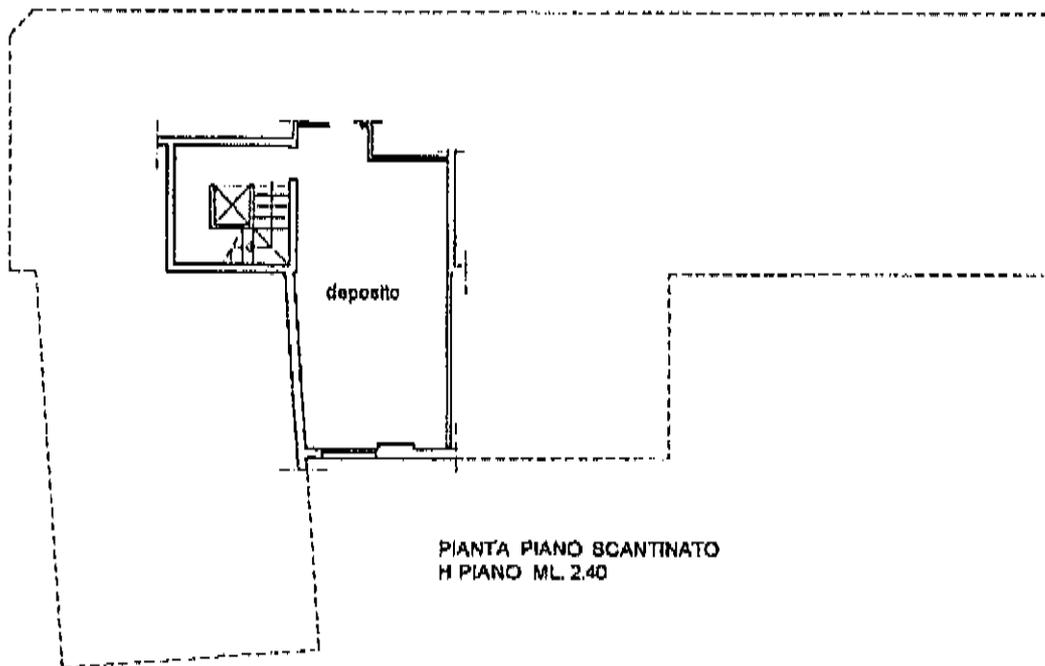
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

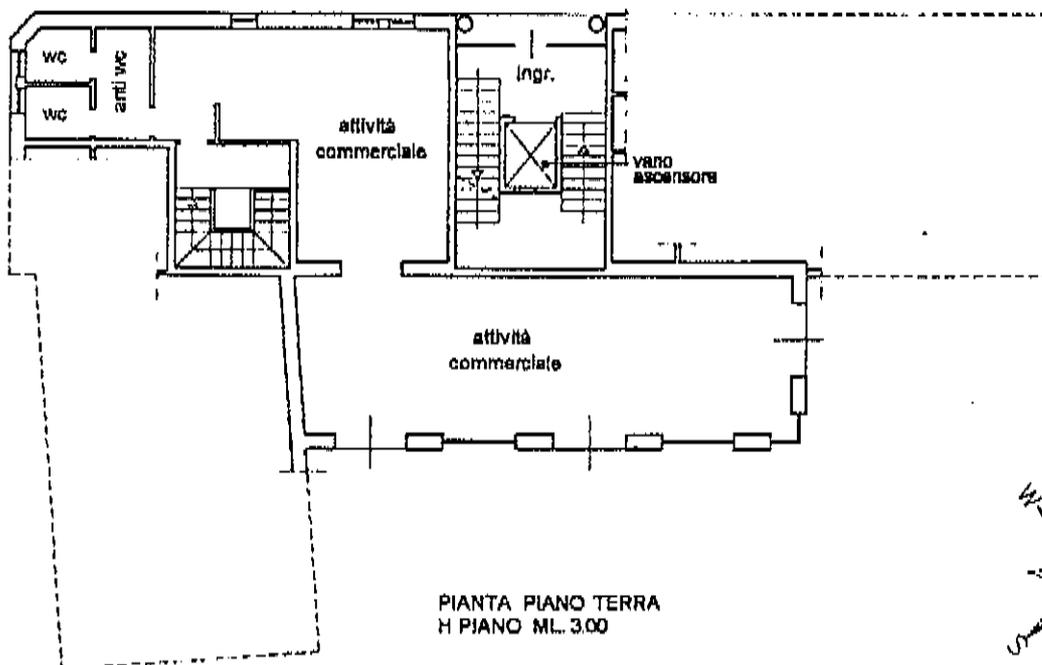
N. 930

Scheda n. 1

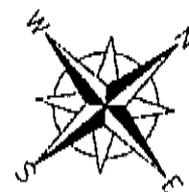
Scala 1:200



PIANTA PIANO SCANTINATO
H PIANO ML. 2,40



PIANTA PIANO TERRA
H PIANO ML. 3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di CANEVA (BS98) - < Foglio: 14 Particella: 223 - Subalterno 14 >
PIAZZA VITTORIA n. SCN piano: T-S1;

Ultima Planimetria in atti

N° 1300



E=500

Particelle: 223

Per Visura

Comune: CANEVA
 Foglio: 14
 Richiedente: LAZZARONI

Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 207.000 x 189.000 metri

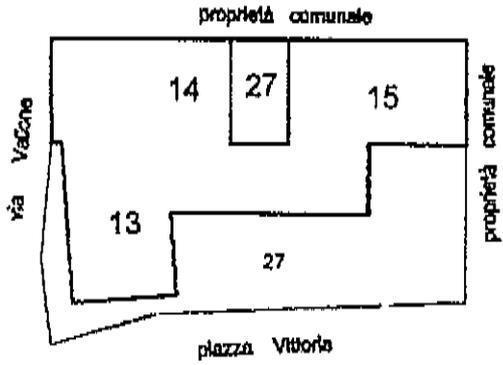
17-Mag-2012 8:43
 Prot. n. PN0008609/2012

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

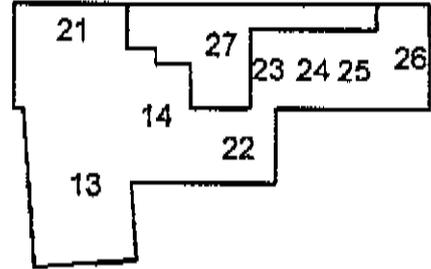
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Geometri	
Prov. Pordenone	N. 930

Comune di Caneva	Protocollo n. PN0089485 del 28/04/2009
Sezione: Foglio: 14 Particella: 223	Tipo Mappale n. del

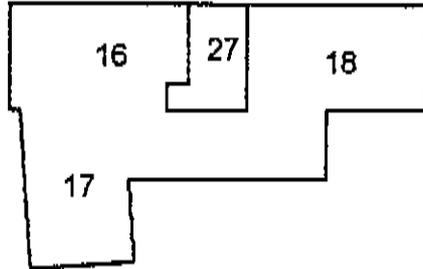
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



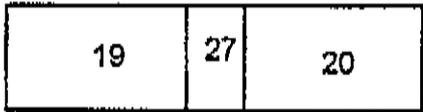
PIANO TERRA



PIANO SCANTINATO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/05/2012 - Comune di Caneva (BS59) - Foglio: 14 Particella: 223 - Elaborato Planimetrico