

GEOMETRA BRISOTTO OSCAR
VIA BORGO SCHIAVOI N.11/B, 33077 SACILE (PN)
TEL e FAX 0434-738291 CELL. 348-8044098
e-mail:oscar.brisotto@alice.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158/2012

PROMOSSO DA: MELIORBANCA S.P.A.

CONTRO:



GIUDICE DELEGATO DOTT. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILIARI

----- MARZO 2014 -----

PREMESSO:

Con ordinanza del 06 Novembre 2013, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 04 Dicembre 2013, per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

1) **Verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione, segnalandone al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti inidonei;

2) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici, nonché i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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).

1) **Descriva, previo necessario accesso all'interno**, l'immobile oggetto del pignoramento indicando **dettagliatamente**: Comune, località, Via, numero civico superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.;

2) **Accerti la conformità** tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, piano, numero civico, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione del bene;

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;

3) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idoneità 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 dello 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 della 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 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibile necessaria a puro titolo indicativo.

6) **Dica**, se 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, la 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 dall'interno, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e 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 legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 tal 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 (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 del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della causa 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 civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **Determini** il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge

aventi certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data di trascrizione di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriori 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 del in via forfettaria 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) **Alleghi**, avendone fatto richiesta presso gli 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.

17) **Per i fabbricati acquisisca** presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

18) **Invi**, 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 della ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569c.p.c..

Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre alla copia cartacea completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom.

RELAZIONE:

Letti gli atti del fascicolo, integrata la documentazione mancante, acquisita la documentazione presso gli uffici competenti, procedevo alla stesura della presente perizia. L'inizio delle operazioni (per quanto riguarda il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento), veniva fissato per il giorno 18 Febbraio 2014; la parte esecutata ne veniva informata a mezzo raccomandata con esito di riscontro. In tale data, mi recai sul luogo oggetto di pignoramento, riscontrando la assenza degli esecutati, ma allo stesso tempo il fratello della esecutata (occupante l'immobile oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo), mi fece accedere ai locali senza nessuna particolare difficoltà così come di comune accordo con i coniugi

Risposta al quesito n.1

DESCRIZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI E TERRENI COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA
(PN) Visura per Soggetto (Allegato 1)

INTESTATARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di
separazione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Catasto Urbano:

1) Foglio 6, Particella 2005, Subalterno 4, Categoria A/4 (Abitazione del tipo Popolare) Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 197,54 Via Vittorio Veneto 14/2, piano primo;

2) Foglio 6, Particella 1998, Via Vittorio Veneto area Urbana di mq. 100,0;

3) Foglio 6, Particella 2010, Subalterno 2, ripostiglio graffato con la particella 2005 sempre del Foglio 6; tale accessorio fa parte della rendita compresa nell'immobile censito come A/4

DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di abitazione in condominio del tipo Popolare edificata anteriormente al primo settembre 1967; le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati riportano data 1952. Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un piano terra adibito ad abitazioni, e da un piano primo anch'esso ad uso abitazioni, quanto posto in esame e oggetto di Esecuzione Immobiliare è collocato al piano primo ed è sito a Casarsa della delizia (PN) in Via Vittorio Veneto n.14/2. L'accesso del fabbricato avviene attraverso una strada principale denominata Via Vittorio Veneto. Tale viabilità d'accesso è a fondo asfaltato, comprensiva di urbanizzazione primaria, illuminazione pubblica ed acquedotto, nonché zona adibita a parcheggi. L'edificio denominato (Istituto Case Popolari) può essere considerato inoltre in zona semi centrale rispetto al centro di Casarsa della delizia. L'immobile oggetto della presente perizia è facilmente accessibile e ben dotato di servizi pubblici e commerciali nelle immediate vicinanze. L'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al primo Settembre 1967, ma così come dichiarato dall'incaricato del Comune di Casarsa della Delizia non ci sono documentazione agli atti relativamente all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare. (Allegato 2)

Descrizione dello Stato dei luoghi: Addentrandoci attraverso il portone esterno di ingresso condominiale, si accede alla zona di ingresso condominiale, costituita da un vano scale, zona di stoccaggio posta

L'immobile oggetto di pignoramento Immobiliare si trova al primo piano. Addentrando attraverso il portoncino in legno si accede alla zona ingresso, la quale dà accesso alla zona cucina, soggiorno con terrazzino pertinenziale, mentre più a sinistra, rispetto all'ingresso si trova la zona notte, consistente in una camera matrimoniale ed una camera secondaria di modeste dimensioni ed un bagno. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche ripostiglio di circa 4,0 mq posta al piano terra. Quanto in esame per quanto ora accertabile in loco e per quanto desumibile dalla documentazione tecnica in possesso dello scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni del tipo continuo a travi rovescie in c.a. per quanto riguarda il piano Terra;
- Pilastri di irrigidimento in calcestruzzo armato agli angoli e alle distanze predefinite della struttura al Piano Terra e Primo;
- Muratura di tamponamento in elevazione al Piano Terra e Primo in laterizio dello spessore di cm. 30 ;
- Primo Solaio interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana in cls a spessore variabile);
- Solaio Tipo interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana in cls a spessore variabile;
- Solaio di copertura composto da struttura del tipo in andamento poggianti su solaio sottostante in laterizio misto a cemento armato e grondaie in preverniciato testa di moro;
- Divisori interni degli appartamenti in laterizio dello spessore variabile intonacati con intonaco tradizionale al civile;

Le finiture sono classiche e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni della cucina e atrio in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio e collante;
- Pavimentazioni della zona adibita a soggiorno e salotto sono in piastrella monocottura posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

- Pavimentazione delle camere in parquetto classico posto su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;
- Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;
- Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza di circa cm. 200/220 dal pavimento esistente;
- Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, vasca, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio;
- Serramenti interni in legno tamburato;
- Serramenti esterni in legno con vetratura semplice ed a protezione chiusure con balconi in legno;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera colorata;
- Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento classico con caldaia per produzione di acqua calda sanitaria funzionante a gas metano con elementi scaldanti in acciaio;
- Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc;
- Impianto fognario del tipo statico con vasca di raccolta biologica Imoff posta a nord del piano terra rispetto alla zona ingresso ;
- Lo stato di manutenzione interno e di conservazione a fronte anche dell'età dell'immobile stesso è da ritenersi scarsa.

Titolo di provenienza, e attuale proprietà – storico ventennale

Compravendita a rogito Notaio Francesco Simoncini, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, numero di repertorio n.21350/12737, Registro Generale n.15662, Registro Particolare n.9183 del 02/08/2007;

Soggetti a favore: In qualità di acquirente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Soggetti contro: In qualità di venditore

Soggetto n.1:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 6/36, e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.2:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 6/36 e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.3:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 6/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.4:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.5:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.6:

avente C.F. [redacted] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.7:

[redacted]
[redacted] per la quota di 3/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.8:

[redacted]
[redacted] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.9:

[redacted]
[redacted] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.10:

[redacted]
[redacted] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.11:

[redacted]
[redacted] per la quota di 3/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE. (Allegato 2)

Catasto Fabbricati:

- 1) Foglio 6, Particella 2005, Subalterno 4, Categoria A/4 (Abitazione del tipo Popolare) Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 197,54 Via Vittorio Veneto 14/2, piano primo;
- 2) Foglio 6, Particella 2010, Subalterno 2, ripostiglio graffato con la particella 2005 sempre del Foglio 6; tale accessorio fa parte della rendita compresa nell'immobile censito come A/4

Catasto Terreni:

- 3) Foglio 6, Particella 1998, Via Vittorio Veneto area Urbana di mq. 100,0;

❖ Risposta al quesito n.2

Conformità del bene oggetto di pignoramento:

La conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano interni, dati catastali), e quella contenuta nel pignoramento immobiliare sono uguali, e ne consentono l'individuazione.

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni del bene oggetto di pignoramento:

▪ Dati relativi al Primo titolo:

Generalità: Nota di Trascrizione annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblicità Immobiliare del 06/08/2007 Registro Generale n.15662, Registro Particolare 9187, Numero di repertorio 21350/12737 del 31/07/2007 Atto Notarile Pubblico UFFICIALE NOTAIO FRANCESCO SIMONCINI ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA.

Trascrizione a favore

Soggetti a favore: In qualità di acquirente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Trascrizione Contro

Soggetti contro: In qualità di venditore

Soggetto n.1:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 6/36, e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.2:

[REDACTED]

[REDACTED] r la quota di 6/36 e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.3:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 6/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.4:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.5:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.6:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.7:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE.

Soggetto n.8:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.9:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.10:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/36 e per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n.11:

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/36 e per il diritto di PROPRIETA' ed in regime di BENE PERSONALE. (Allegato 4)

Catasto Fabbricati:

1) Foglio 6, Particella 2005, Subalterno 4, Categoria A/4 (Abitazione del tipo Popolare) Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 197,54 Via Vittorio Veneto 14/2, piano primo;

2) Foglio 6, Particella 2010, Subalterno 2, ripostiglio graffato con la particella 2005 sempre del Foglio 6; tale accessorio fa parte della rendita compresa nell'immobile censito come A/4

Catasto Terreni:

3) Foglio 6, Particella 1998, Via Vittorio Veneto area Urbana di mq. 100,0;

▪ Dati relativi al Secondo titolo:

Generalità: Nota di Iscrizione annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblicità Immobiliare del 06/08/2007 Registro Generale n.15663, Registro Particolare 3963, Numero di repertorio 21351/12738 del 31/07/2007 Atto Notarile Pubblico UFFICIALE NOTAIO FRANCESCO SIMONCINI IPOTECA VOLONTARIA 168 - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscrizione a favore

Soggetto n.1: [REDACTED]

[REDACTED] notecario eletto presso la propria sede, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Iscrizione Contro

Soggetto n.1: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2
in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Soggetto n.2: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2
in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Catasto Fabbricati:

1) Foglio 6, Particella 2005, Subalterno 4, Categoria A/4 (Abitazione del tipo Popolare) Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 197,54 Via Vittorio Veneto 14/2, piano primo;

2) Foglio 6, Particella 2010, Subalterno 2, ripostiglio graffato con la particella 2005 sempre del Foglio 6; tale accessorio fa parte della rendita compresa nell'immobile censito come A/4

Catasto Terreni:

3) Foglio 6, Particella 1998, Via Vittorio Veneto area Urbana di mq. 100,0;
(Allegato 5)

▪ Dati relativi al Terzo titolo:

Generalità: Nota di Trascrizione annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblicità Immobiliare del 14/08/2012 Registro Generale n.10579, Registro Particolare 7834, Numero di repertorio 681 Atto Giudiziario UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione a favore

Soggetto n.1: [REDACTED]

[REDACTED] eletto presso la propria sede, per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Trascrizione Contro

Soggetto n.1: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2
in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Soggetto n.2: [REDACTED]

per la quota di 1/2
in regime di separazione dei beni con

UNITA' NEGOZIALE N.1

Catasto Fabbricati:

1) Foglio 6, Particella 2005, Subalterno 4, Categoria A/4 (Abitazione del tipo Popolare) Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 197,54 Via Vittorio Veneto 14/2, piano primo;

2) Foglio 6, Particella 2010, Subalterno 2, ripostiglio graffiato con la particella 2005 sempre del Foglio 6; tale accessorio fa parte della rendita compresa nell'immobile censito come A/4

Catasto Terreni:

3) Foglio 6, Particella 1998, Via Vittorio Veneto area Urbana di mq. 100,0;
(Allegato 6)

❖ Risposta al quesito n.3

Dal Sopralluogo effettuato e dalla documentazione Tecnico-amministrativa è emerso che lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici in atti.

❖ Risposta al quesito n.4

Come da estratto del P.R.G.C. aggiornato l'immobile oggetto di pignoramento del Comune di Casarsa della Delizia (PN), con specifico riferimento ai Foglio 6, Mappale 1998-2005-2010, ricade in Zona B1 ZONA OMOGENEA B1, con indice di fabbricabilità fondiaria If=1,5 mc/mq
(Allegato 7)

❖ Risposta al quesito n.5

Come menzionato precedentemente l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al primo Settembre 1967, ma così come dichiarato dall'incaricato del Comune di Casarsa della Delizia non ci sono documentazione agli atti relativamente all'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare e pertanto si allega documentazione rilasciata dallo stesso Comune di Casarsa della Delizia (Allegato 8)

❖ Risposta al quesito n.6

I beni oggetto del seguente pignoramento immobiliare censiti al Comune di Casarsa della Delizia non possono essere venduti in più lotti e più

precisamente: l'immobile non possiede le caratteristiche organiche e distributive dei vani per essere diviso.

❖ Risposta al quesito n.7

Il bene oggetto del seguente pignoramento Immobiliare è pignorato per la quota pari a 1/1 del valore complessivo; intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni con [REDACTED]

Immobile: censiti al Catasto Fabb. del Comune di Casarsa della Delizia (PN)

Catasto Fabbricati:

1) Foglio 6, Particella 2005, Subalterno 4, Categoria A/4 (Abitazione del tipo Popolare) Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 197,54 Via Vittorio Veneto 14/2, piano primo;

2) Foglio 6, Particella 2010, Subalterno 2, ripostiglio graffato con la particella 2005 sempre del Foglio 6; tale accessorio fa parte della rendita compresa nell'immobile censito come A/4

Catasto Terreni:

3) Foglio 6, Particella 1998, Via Vittorio Veneto area Urbana di mq. 100,0;

Eseguiti i relativi conteggi, fatti gli opportuni confronti con immobili della medesima specie e consistenza siti nel **Comune di Casarsa della Delizia**, vista la domanda e l'offerta del mercato, valutate le disposizioni edilizie urbanistiche, applicando al valore medio nel libero mercato di una riduzione in via forfettaria del 25%, il CTU dimette qui a seguito il più probabile valutazione sulla realtà del mercato:

1)Immobilie ad uso Abitazione Popolare composto da P. P. ad un prezzo di €/mq.850,00 x mq. 70,00 (circa)	€ 59.500,00
2)Locale posto al Piano Terra (Ripostiglio) ad un prezzo convenuto di €/mq. 400,00 x mq. 4,00 (circa)	€ 1.600,00
3) Terrazza posta al piano Primo, di pertinenza all'ingresso dell'abitazione ad un prezzo di € 250,00 x mq.4,50 (circa)	€ 1.125,00
4)Terreno pertinenziale all'immobile detratto della sagoma degli immobili insediate ad un di €/mq. 40,00 x mq. 100,00	€ 4.000,00
COMPLESSIVAMENTE.....	€ 66.225,00

Come da indicazioni del G.E. si applica sul valore medio del libero mercato, una riduzione forfettaria del 25% che risulta essere pari a:

$$€ 66.225,00 - 25\% = € 49.668,75$$

per effetto di arrotondamento, risulta pari a € 147.900,00

TOTALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (diconsi euro Quarantanovemilaseicentosessantotto/75)	€ 49.668,75
---	--------------------

❖ **Risposta al quesito n.8**

L'immobile oggetto del seguente pignoramento come da sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 18/02/2014 risulta essere occupato dal fratello della esecutata, il quale mi fece accedere ai locali oggetto di pignoramento, ed allo stesso tempo dichiaravo che i coniugi [REDACTED] erano fuori per lavoro ed erano stati avvisati del sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento.

❖ Risposta al quesito n.9

Non pertinente con l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.

❖ Risposta al quesito n.10

L'immobile non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

❖ Risposta al quesito n.11

Nei confronti degli esecutati, immobili siti nel Comune di Casarsa della Delizia, non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile oggetto di pignoramento (così come dichiarato dal fratello dell'esecutata) non dovrebbe avere l'Amministratore; in merito non ho potuto reperire ulteriore documentazione in quanto gli esecutati, così come dichiarato dal fratello della [REDACTED] erano fuori per lavoro.

❖ Risposta al quesito n.12

Non sussistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici con l'oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma si fa presente che l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dagli esecutati con tutti i diritti ed obblighi previsti dalla legge, con tutti gli usi, azioni e ragioni, accessori ed accessioni.

❖ Risposta al quesito n.13

Fatte le debite ricerche di mercato, per quanto riguarda l'immobile oggetto del seguente pignoramento e relativi vani accessori posti nel **Comune di Casarsa della Delizia**, fatti gli opportuni confronti con immobili della medesima specie e consistenza, ritenuto che sugli immobili presi in esame non gravino altri pesi né perpetui né temporanei tranne che per le pubbliche imposte, vista la domanda e l'offerta del mercato, valutate le disposizioni edilizie urbanistiche, applicando al valore medio nel libero mercato di una riduzione in via forfettaria del 25%, il CTU dimette qui a seguito la più probabile valutazione di mercato:

1)Immobile ad uso Abitazione Popolare composto da P. P. ad un prezzo di €/mq.850 ,00 x mq. 70,00 (circa)	€ 59.500,00
2)Locale posto al Piano Terra (Ripostiglio) ad un prezzo convenuto di €/mq. 400,00 x mq. 4,00 (circa)	€ 1.600,00
3) Terrazza posta al piano Primo, di pertinenza all'ingresso dell'abitazione ad un prezzo di € 250,00 x mq.4,50 (circa)	€ 1.125,00
4)Terreno pertinenziale all'immobile detratto della sagoma degli immobili insediate ad un di €/mq. 40,00 x mq. 100,00	€ 4.000,00
COMPLESSIVAMENTE.....	€ 66.225,00

Come da indicazioni del G.E. si applica sul valore medio del libero mercato, una riduzione forfettaria del 25% che risulta essere pari a:

€ 66.225,00 – 25% = € 49.668,75

per effetto di arrotondamento, risulta pari a € 147.900,00

TOTALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (diconsi euro Quarantanovemilaseicentosesantotto/75)	€ 49.668,75
--	--------------------

❖ **Risposta al quesito n.14**

L'esecutato alla data del 07/02/2014, risulta essere coniugato con [REDACTED] [REDACTED] atto che non risulta trascritto nei registri di matrimonio "Servizi Demografici." Del Comune di Casarsa della Delizia (Allegato 09).

❖ **Risposta al quesito n.15**

Il bene in esame, ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, come modificato e integrato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n.311 e successive modifiche ed integrazioni, non risulta essere dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE).

❖ **Risposta al quesito n.16**

Il bene in esame, essendo stato edificato ante 1990 e di conseguenza prima dell'entrata in vigore della Legge 46/90 (NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI) presso il Comune di Casarsa della Delizia , non è stato reperito nessun documento inerente la certificazione degli impianti stessi.

❖ Risposta al quesito n.17

Alla data del 19-02-2014 il Comune di Casarsa della Delizia (PN) certifica che per l'edificio censito al codesto Comune in Via Vittorio Veneto 14/2 edificato sull'area distinta al Catasto Fabbricati al Fg.6, Mapp.2205, Sub.4 e Fg.6, Mapp.2010, Sub.2 non risultano essere in corso provvedimenti sanzionatori. (Allegato 10);

ULTERIORI PRECISAZIONI

Gli esecutati 

(Allegato 11);

Copia della Visura storica per immobile oggetto di pignoramento immobiliare; (Allegato 12);

La documentazione fotografica del bene oggetto del seguente pignoramento con sopralluogo in data 29 Agosto 2013 nel Comune di Pordenone viene catalogato come (Allegato 13);

Copia dell'estratto in mappa rilasciato dal Catasto Agenzia del Territorio di Pordenone in data 3 Gennaio 2014, con riferimento al Foglio 6, Mappale 1998-2005 del Comune di Casarsa della Delizia (Allegato 14).

Copia dell'estratto della "Banca dati delle quotazioni Immobiliari " inerenti alla zona interessata ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, (Allegato 15);

Copia delle Planimetrie rilasciate dal Catasto Agenzia del Territorio di Pordenone in data 3 Gennaio 2014, con riferimento al Foglio 6, Mappale 2010 Sub.2-4 del Comune di Casarsa della Delizia (Allegato 16);

Copia del Modello Richiesta Dati inerenti all'esecutato, ed al soggetto che occupa l'immobile (Allegato 17).

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

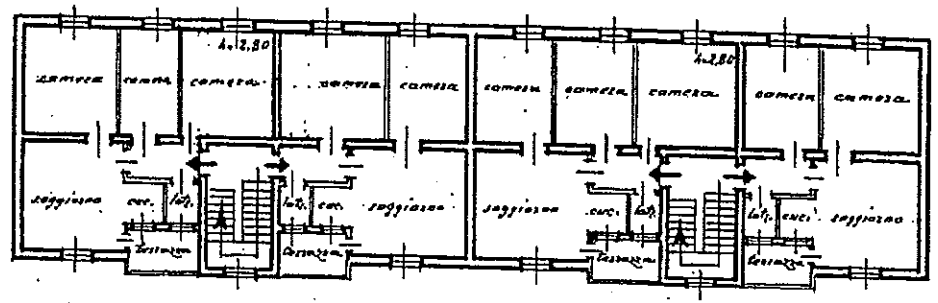
Sacile, li 18-03-2014

IL C.T.U.
Brisotto Geometra Oscar

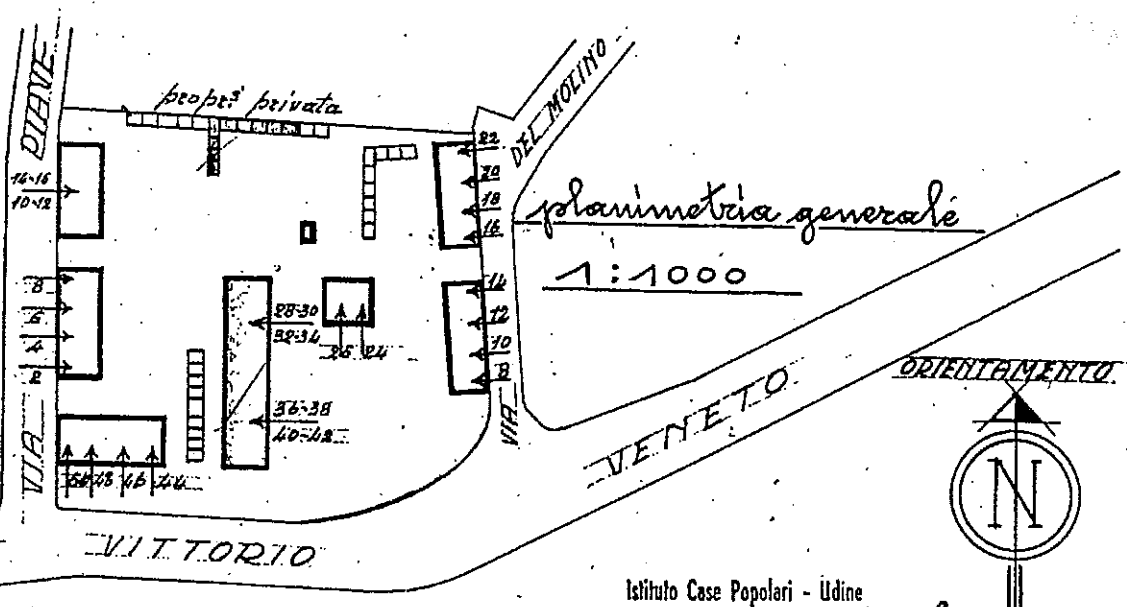
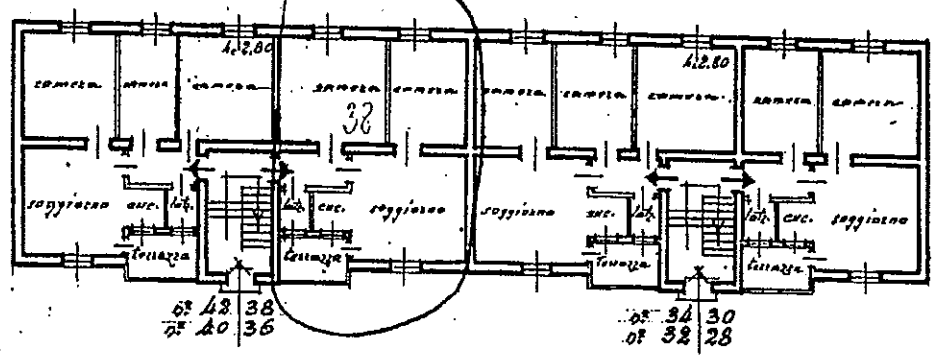


Planimetria degli immobili urbani denunciati con la scheda N.° 212/3318
 Comune di Tarvisia
 Via Vittorio Veneto
 Civico n.° 38

Primo Piano



Primo piano



Istituto Case Popolari - Udine
 B Direttore

Scala 1:200

Udine 5 OTT 1952

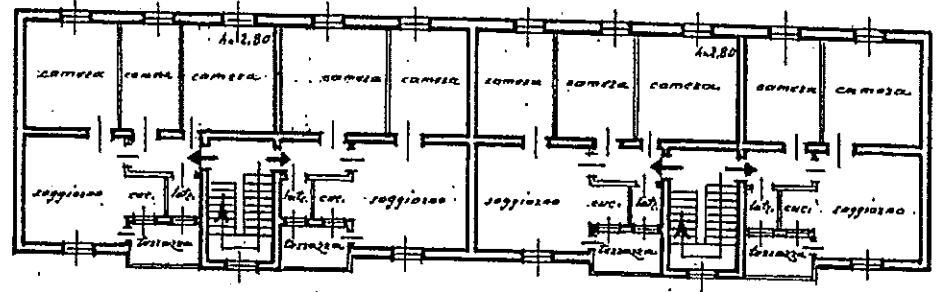
Compilata dai arch. G. Illiani

Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B940) - Foglio: 6 Particella: 2010 - Subalterno 2 >
 03/01/2014 - piano

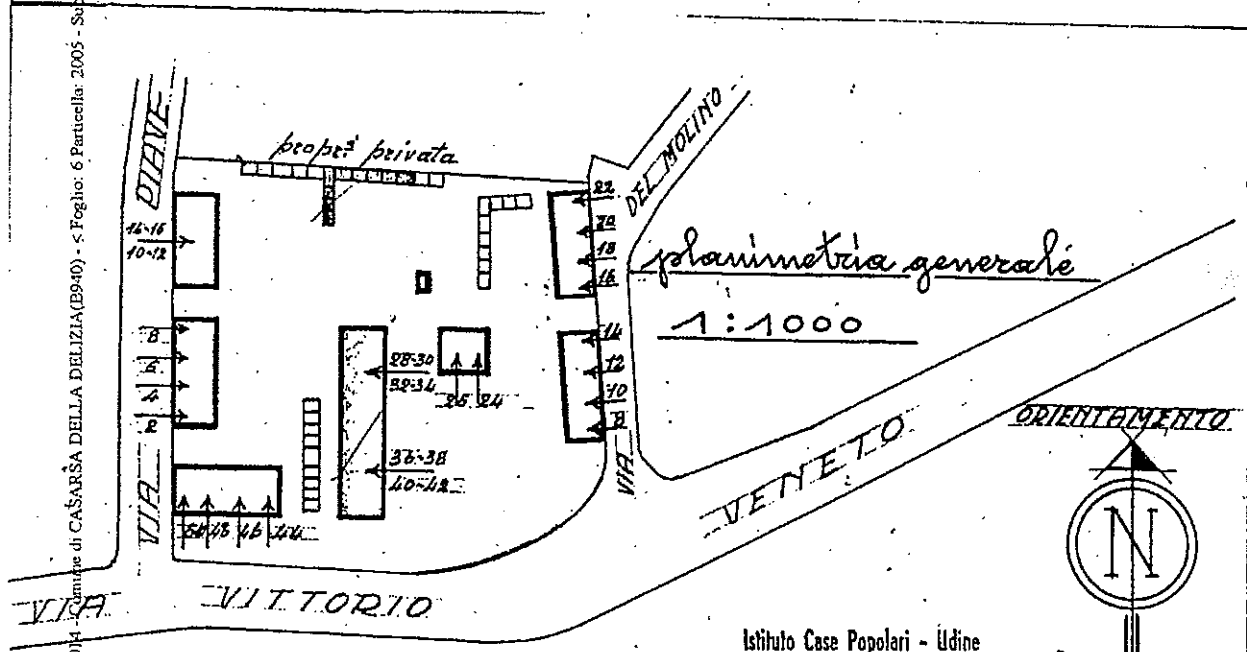
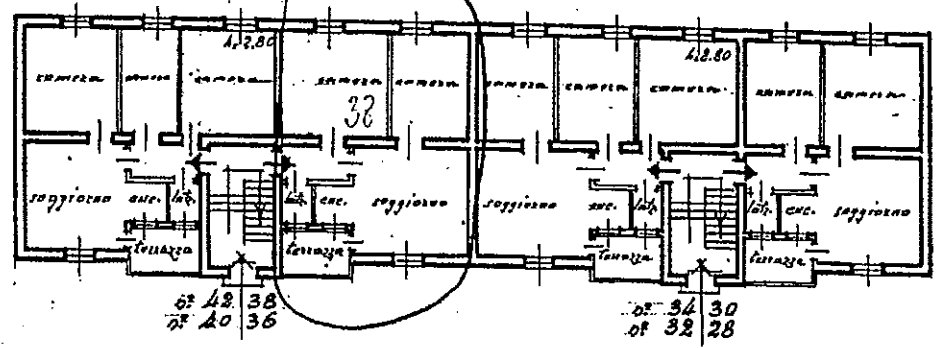
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la scheda N. 21273318
 Comune di Casarsa
 Via Vittorio Veneto
 Civico n. 38

N. 4
 [Redacted]

Primo Piano



Piano Terra



Istituto Case Popolari - Udine
 Direttore

Scala 1:200

Udine 5 OTT 1952
 Compilata dai arch. G. Illiani

azione piano 13/01/2014 Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B940) - Foglio 6 Particella 2005 - Subaltemo 47