320/14

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2013

ITALFONDIARIO SPA contro [redacted]

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Perito Estimatore

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE PERITALE

Antonio Taiariol
Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 – mail antoniotaiariol@libero.it

RELAZIONE PERITALE

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A. con sede legale in Roma (RM) Via Carucci n.181 *C.f.00399750587.*

contro

[redacted]

PREMESSA

Con ordinanza del 04 dicembre 2013 la S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL [redacted] con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11 telefono 0434/565110 fax 0434/566932, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n.871, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a comparire all'udienza del 04 dicembre 2013 per il giuramento di rito e formularmi i seguenti quesiti:

1) **Verifichi**, prima d'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 riguardanti l'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 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 all'interno, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini 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) 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 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 vendita dell'intero;

10) **Accerti** se l'immobile è libero oppure 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'ufficio del registro 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 è 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), ed in particolare indichi se esistano spese condominali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art.63 dispp. Att. Cc., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria 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, 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 pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di

provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

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;

17) **Indichi** se presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);

18) **Acquisisca** presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistente riferisca sullo stato impiantistico;

19) **Acquisisca**, per i fabbricati, presso il Comune il certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) 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;

b) 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;

c) acquisisca, se possibile, su 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;

d) esponga i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

e) 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 purchè 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;

f) 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;

g) alleghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

h) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la misura 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;

i) 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 (...omissis...)

Autorizza il perito a estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli 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, al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

Autorizza in caso negativo 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).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili della presente procedura rilevati dall'atto di pignoramento depositato in cancelleria sono i seguenti:

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI FONTANAFREDDA

[redacted]

[redacted] *- Proprietà per ½*

[redacted]

[redacted] *- Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.*

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	Mq.	Rc.
55	**429**	**22**	Casut	S1	C/2	2	92	95,03

Il fabbricato condominiale, denominato Borgo III, dove si trova il magazzino insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.55 Particella 429- Area di enti e promiscui di Ha 00.16.80.

OPERAZIONI PERITALI

In sede d'udienza lo scrivente perito ha sentito il legale del creditore per verificare se vi fossero trattative in corso tra le parti per definire la posizione debitoria.

Preso atto della momentanea impossibilità di un accordo, in data 21.01.2014, alla presenza del Signor [redacted]egale rappresentante della società, si sono ispezionati gli immobili, proceduto alla loro ispezione e all'assunzione delle necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

PROROGHE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Non sono state richieste al Giudice proroghe per il deposito della relazione.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

I certificati catastali e quelli delle iscrizioni e trascrizioni, di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono completi.

Lo scrivente ha in ogni caso allegato l'aggiornamento delle visure, eseguito per via telematica presso gli uffici immobiliari, dalla data del rilascio dei certificati fino al 10.07.2013.

RECAPITO TELEFONICO DELL'ESECUTATO

Nell'elenco del Comune di Fontanafredda non è reperibile il numero telefonico.

Al sopralluogo l'esecutato ha fornito allo scrivente il seguente numero di cellulare 380.5287014.

SEDE LEGALE DELLA SOCIETA'

Dall'atto di pignoramento si evince che la società [redacted]

PROVVEDIMENTI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Per quanto accertabile presso gli uffici non si rilevano provvedimenti opponibili alla procedura esecutiva.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Ultima visura aggiornata alla data del 21.01.2014)

1. TRASCRIZIONE del 22/12/2003 - Registro Particolare 14008 Registro Generale 20934 Pubblico ufficiale FRANCESCO SIMONCINI Repertorio 16492/9241 del 09/12/2003 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 10/10/2005 - Registro Particolare 4035 Registro Generale 17079 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1297/2005 del 23/09/2005 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 27/10/2011 - Registro Particolare 2772 Registro Generale 15679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 767 del 10/05/2010 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2013 - Registro Particolare 3701 Registro Generale 5042 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 251/2013 del 12/03/2013 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile in formato elettronico

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili, tenuto anche conto della maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico, e per questo da considerarsi come unico lotto.

LA DESCRIZIONE DEI LOTTI E LA STIMA

LOTTO PRIMO

IN COMUNE DI FONTANAFREDDA

CATASTO DEI FABBRICATI

Per la quota di 1/2 in capo all'esecutata Nautilus Immobiliare S.r.l.

Fg.	Part.	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	Mq.	Rc.
55	429	22	Casut	S1	C/2	2	92	95,03

Locale adibito a magazzino e deposito composto di due vani al piano scantinato del Condominio denominato "Borgo Terzo" in Via Casut 153.

Ubicazione e ambiente dove sorgono gli immobili

Il fabbricato insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Fg.55 Particella 429 - Area di enti e promiscui di Ha 00.16.80.

Urbanistica l'immobile condominiale ricade nel vigente PRGC in zona residenziale Omogenea B1 entro la fascia di vincolo e per ambiti di tutela ex L.431/85 e L.497/39.

Il comparto territoriale comunale dove sorgono gli immobili è ricompreso nella fascia urbana della frazione di Casut, con la presenza per lo più di vilette e abitazioni residenziali.

La frazione si sviluppa per lo più lungo la Via Casut che divide il Comune di Fontanafredda da quello di Sacile, lungo la quale gravitano alcuni esercizi commerciali al dettaglio, scuola, asilo, parcheggi ect.

Locale adibito a magazzino e deposito composto di due vani (sub.22)

È posto al piano scantinato dell'edificio condominiale denominato Borgo III, ha i locali con altezza utile di metri 2.20 ed è composto di due ampi locali per una superficie lorda commerciale rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.101,50.

Le strutture portanti sono in muratura e pilastri di c.a.; i solai sono di cemento; i tramezzi divisori sono in cemento; tutte le murature sono al grezzo e prive d'intonaco e tinteggiatura; i pavimenti sono in cemento liscio al quarzo, la porta di accesso è in lamiera tamburata, gli infissi in alluminio con vetro semplice. L'impianto elettrico è del tipo civile su tubazioni esterne con più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente.

La proprietà riferisce che la fornitura di energia elettrica in questo momento avviene tramite il contatore dell'appartamento al civico 151, catastalmente identificato al fg.55 map.354 sub.37, ubicato al piano terra nell'adiacente palazzina denominata "Borgo II" intestato sempre alla società [redacted] e in

questo momento occupato dal signor [redacted] legale rappresentate della società.

Nel caso l'aggiudicatario dovrà adeguare l'impianto e la linea oltre a installare un nuovo contatore per la fornitura di energia elettrica.

Le parti comuni del condominio, evidenziate nell'elaborato planimetrico catastale, hanno finiture di tipo medio e sono costituite dagli androni d'ingresso, dalle scale d'accesso ai piani, dai corridoi, dai porticati e quanto altro.

Le parti comuni esterne del condominio, evidenziate nell'elaborato planimetrico catastale, comprendono una parte dell'area scoperta, gli accessi pedonali, la zona manovra e lo scivolo per l'accesso alle autorimesse interrate, i porticati e quanto altro.

Le finiture esterne del complesso residenziale, di qualità media, hanno pareti con intonaco e tinteggiatura di colore bianco, copertura in tegole, grondaie e pluviali in rame.

La vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni onere di completamento, adeguamento, integrazione, riparazione e/o revisione dell'esistente a totale cura e spese dell'aggiudicatario (ivi incluse tutte le relative spese tecniche).

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

STATO DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE

L'edificio è nuovo e in un ottimo stato di manutenzione e conservazione.

CONFINI CATASTALI

L'immobile catastalmente confina con le particelle 223, 1187 e strada comunale, salvo altri.

TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Gli immobili in esecuzione hanno ultima provenienza con atto del Notaio Francesco Simoncini di Sacile e più precisamente:

Trascrizione del 22/12/2003 - Registro Particolare 14008 Registro Generale 20934 Pubblico ufficiale Francesco Simoncini - Repertorio 16492/9241 del 09/12/2003 Atto tra vivi – Compravendita.

Si allega copia del documento.

ESATTA DESCRIZIONE DEI BENI E CONFORMITA' CATASTALE

Si conferma la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno e dati catastali) e quella contenuta nell'atto di pignoramento e al catasto.

Si rileva che nella planimetria depositate presso l'Agenzia del Territorio l'altezza utile dei locali è di mt.2.10 mentre, nei progetti depositati in Comune e nella realtà, l'altezza è di mt.2.20.

Si allega copia delle schede catastali.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

1. Concessione Edilizia n.95 e 96 del 19.09.1996;
2. Concessione Edilizia n.110 del 05.11.2007;
3. Certificato d'Abitabilitàn.17/99 del 16.04.1999;

Si allega copia dei documenti.

CERTIFICATO DI INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Si allega copia del documento.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto è stato possibile, l'immobile identificato con il sub.22 oggetto della stima (magazzino-deposito) è conforme ai progetti depositati preso gli uffici e per questo se ne certifica la regolarità edilizia.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Alla richiesta d'Agibilità è allegata la dichiarazione di degli impianti alla regola d'arte ai sensi dell'articolo 7 del D.M.37/2008 della Legge 46/90 che si allega in copia.

La proprietà riferisce che la fornitura di energia elettrica in questo momento avviene tramite il contatore dell'appartamento al civico 151, catastalmente identificato al fg.55 map.354 sub.37, ubicato al piano terra nell'adiacente palazzina denominata "Borgo II" intestato sempre alla società Nautilus Immobiliare e in questo momento occupato dal signor [redacted]egale rappresentate della società.

L'aggiudicatario dovrà per questo adeguare l'impianto e la linea oltre a installare

un nuovo contatore per la fornitura di energia elettrica.

Nel caso l'aggiudicatario dovrà adeguare l'impianto e la linea oltre a installare un nuovo contatore per la fornitura di energia elettrica.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto accertato non è mai stata redatta l'attestazione di prestazione energetica.

COLLAUDO STATICO

In comune è depositato il collaudo statico dell'edificio a firma dell'Ingegner Roberto Mozzon in data 18.11.1997. Si allega copia del documento.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale in conseguenza della mancanza d'indizi, come da prassi nelle procedure.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare anticipatamente i beni.

VINCOLI

Per quanto si è potuto accertare sui beni non vi sono particolari vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono occupati e in uso al Signor Gava Flavio, legale rappresentante della società.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti d'affitto.

Si allega copia della risposta dell'Ufficio.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

La parte mi riferisce che il condominio non ha amministratore condominiale e di non avere in ogni caso pendenze o debiti verso il condominio.

SERVITU'

Le servitù sono quelle riportate sull'atto notarile di compravendita di ultima provenienza allegato alla presente relazione, in ogni caso la stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Di tutto questo si è tenuto conto specificamente nella formulazione del prezzo a base d'asta.

DIRITTO DI USUFRUTTO

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

DIRITTI DEMIANILI O DI USO CIVICO

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Trattandosi di un edificio urbano non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Urbanistica l'immobile condominiale ricade nel vigente PRGC in zona residenziale

Omogenea B1 entro la fascia di vincolo e per ambiti di tutela ex L.431/85 e L.497/39.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento del 25% al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

CONSISTENZA DEI BENI

Nonostante **la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura**, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e al 50% i muri in comune.

Applicando tale criterio si hanno le seguenti *superfici commerciali arrotondate*:

Id	Destinazione	Superficie Commerciale
A	Magazzino-Deposito	Mq.101,50

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il ***metodo per comparazione***, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

VALORI UNITARI ASSUNTI

Sulla base delle indicazioni di mercato si sono assunti quali parametri di omogeneizzazione dei dati il Valore Unitario espresso in Euro, rapportato all'Unità di Superficie, ovvero al "Metro Quadrato" di area (_/mq).

Per la definizione del valore unitario degli immobili si sono considerati principalmente i seguenti fattori:

-tipologie costruttive, strutturali e tecnologiche

-grado di finitura, stato di conservazione, vetustà e funzionalità

-edilizia e urbanistica

-difformità catastali e edilizie

-servitù e gravami

-ubicazione

-servizi alla famiglia (centri commerciali, scuole, parchi, luoghi di culto)

-distanza dai luoghi di lavoro

-caratteristiche ambientali dell'area (rumorosità, qualità dell'aria ecc.)

-situazione del mercato immobiliare

Valori unitari assunti:

Id	Destinazione	Euro/mq.	A Corpo
A	Magazzino-Deposito	550,00	----------

Tutte le valutazioni sono da considerarsi sempre a corpo anche se riferite alla superficie commerciale dell'immobile.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le possibili difformità catastali e urbanistiche, lo stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si ritiene di stimare a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

Id	Destinazione	Sup.mq.	Euro/mq.	Valore
A	Magazzino Deposito	101,50	550,00	55.825,00

VALORE DI STIMA PER L'INTERO

Euro 55.825,00 che si arrotondano

A corpo Euro 55.900,00
(Cinquantacinquemilanovecento)

Al valore di stima si apporta una decurtazione in via forfetaria del 25% in considerazione dall'assenza di garanzia per vizi sull'immobile e sugli impianti tecnologici, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a

carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

VALORE A BASE D'ASTA PER L'INTERO

Euro 41.925,00 che si arrotondano

A corpo Euro 42.000,00
(Quarantaduemila)

VALORE A BASE D'ASTA PER LA QUOTA DI 1/2

A corpo Euro 21.000,00
(Ventunomila)

* * * * * * * * * * * * * * *

Del presente elaborato è stata inviata copia al debitore e ai creditori a mezzo posta ordinaria oppure elettronica evidenziando a loro la possibilità di depositare all'udienza le note alla relazione purché trasmettano, almeno quindici giorni prima, le predette note allo scrivente, che in tal caso interverrà all'udienza del 07.05.2014 per rendere i chiarimenti necessari.

L'originale più una copia cartacea, completa di tutti gli allegati e del cd rom, è stata invece deposita in Cancelleria.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 22.01.2014

Il Perito

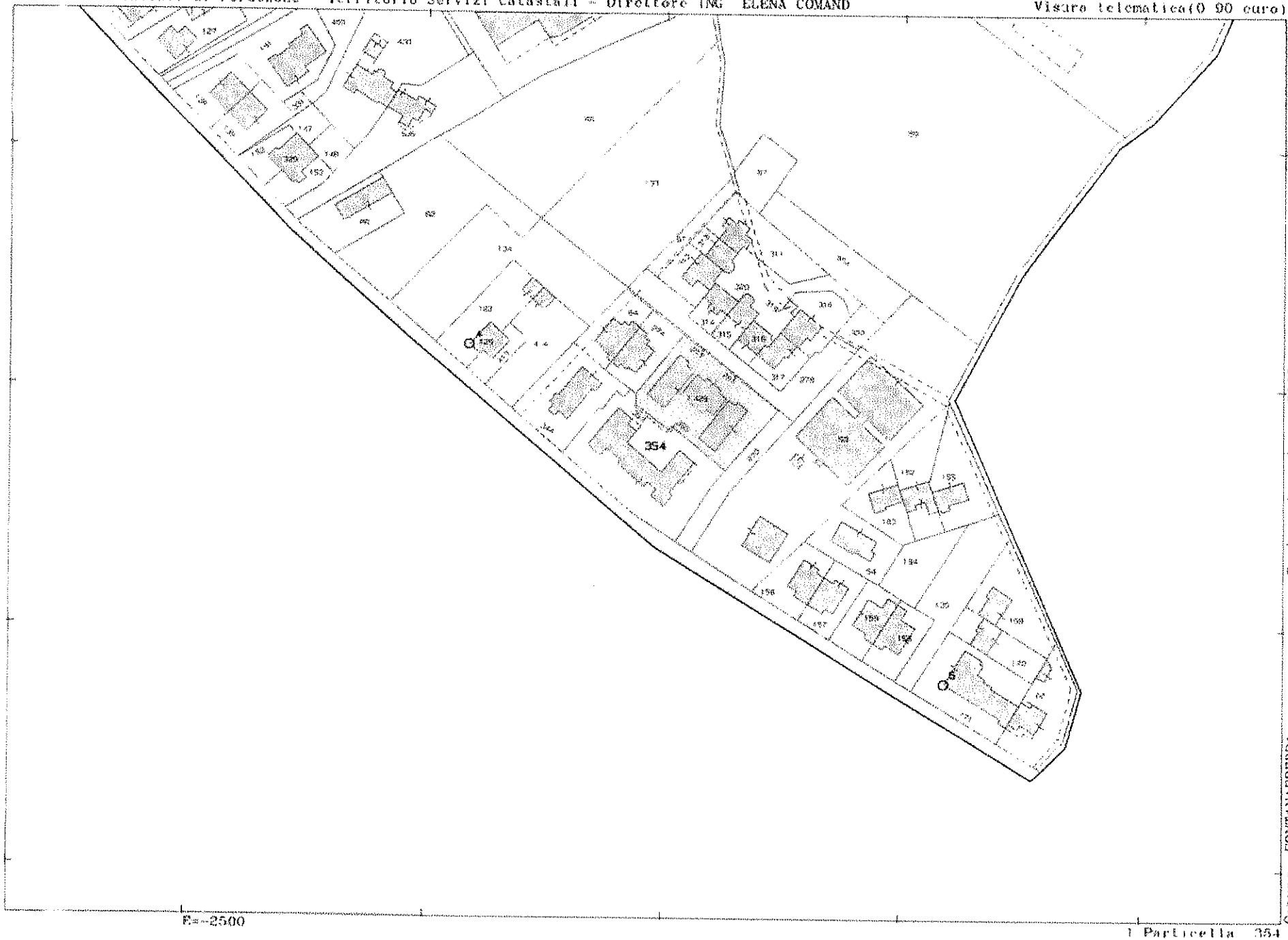
Antonio Taiariol

ALLEGATI

- Aggiornamento visure ipotecarie.
- Visure, estratti e planimetrie catastali.
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate.
- Copia atto provenienza.
- Certificato di non sussistenza provvedimenti urbanistici.
- Certificato di Agibilità.
- Permessi Edilizi.
- Collaudo Statico.
- Certificazioni del direttore lavori.
- Certificazione sugli impianti.
- Fotografie degli immobili.

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING ELENA COMAND

Visura telematica(0 90 euro)



Comune FONTANAFREDDA
Foglio 56

Scala originale 1 2000
Dimensione cornice 534 000 x 378 000 metri

13-Nov-2013 17:02
Prot n T250267/2013

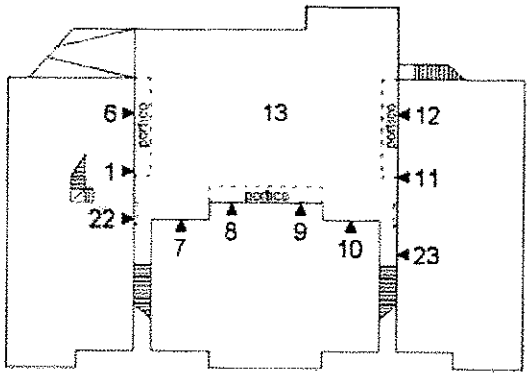
1 Particella 354

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Buttignol Christian
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pordenone N. 1208

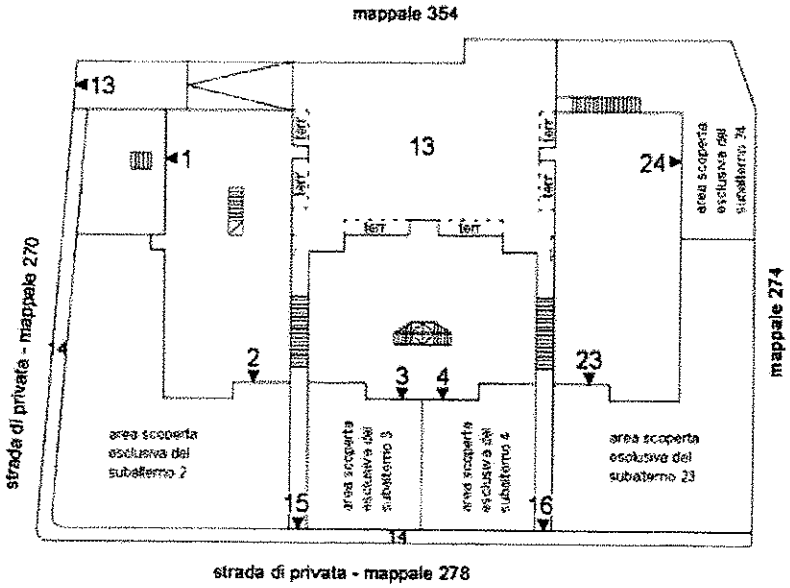
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Fontanafredda	Protocollo n. PN0095578 del 22/04/2008
Sezione: Foglio: 55 Particella: 429	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

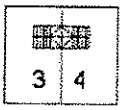
piano seminterrato



piano terra



piano primo



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2014 - Comune di FONTANAFREDDA (D670) - < Foglio: 55 - Particella: 429 - Elaborato planimetrico >

Data presentazione:10/10/1997 - Data: 13/11/2013 - n. T257404 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO
f. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

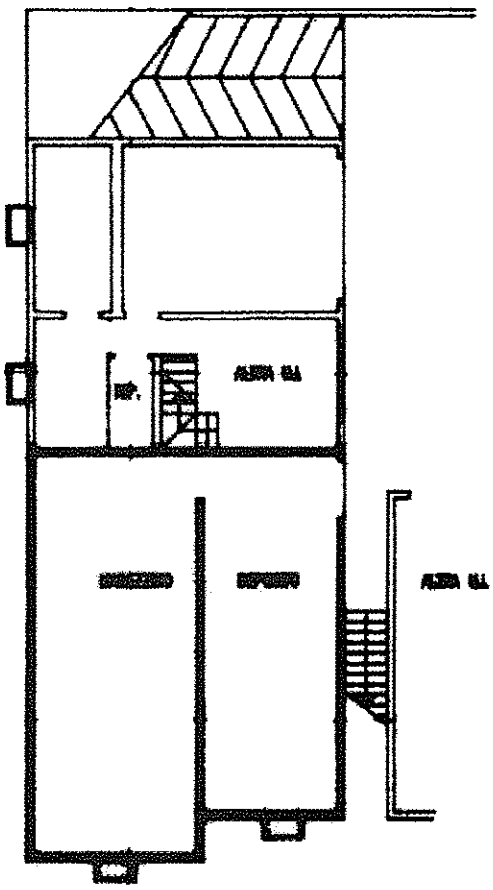
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di FONTANAFREDDA via CASUT civ.

ditta: [redacted]



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti

Compilata dal (Titolo, cognome e nome) [redacted]
della provincia di [redacted]
data ..... Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2013 - Comune di FONTANAFREDDA (D670) - < Foglio: 55 - Particella: 429 - Subalterno: 22 >
VIA CASUT piano: S1;
Data presentazione:10/10/1997 - Data: 13/11/2013 - n. T257404 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

p. 429 sub. 22