

## TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n.301/2012

Promossa

Contro

G.E. Dr. **Francesco Petrucco Toffolo**

Elaborato del ctu geom. Bassani Ezio Antonio

con studio ivi in C.so Roma n.30 tel. 0427-3509 fax 0427-

927417 E-mail [eziobassani@bassanileon.it](mailto:eziobassani@bassanileon.it)

ad evasione dei quesiti posti dal G.E. nell'udienza del 18.09.2013

### **1) Definizione dei lotti:**

#### **Lotto 1**

Appartamento con pertinenze coperte e scoperte in comune di Brugnera, via Argine n.6.

#### **Lotto 2**

Terreni agricoli in comune di Brugnera in via dell'Argine.

### **1a) Verifica completezza documentazione di cui all'art 567,2° comma c.p.c. rif. punto 1 del quesito:**

La documentazione allegata risulta idonea, ma viene integrata con l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, con la mappa e le nuove planimetrie catastali.

### **1b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ed acquisizione delle mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni rif. punto 2 del quesito:**

#### **Elenco inerente a tutti i LOTTI**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio Sperandeo Maria Luisa del 30/12/1998 Rep.34119, Iscrizione del 11/01/1999 Reg.Gen.438 Reg.Part.62, a favore di *Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone Spa*;

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio Volpe Claudio del 27/10/2008 Rep.8148/3210, Iscrizione del 10/11/2008 Reg.Gen.17777 Reg.Part.3412, a favore di *Banca della Marca Credito Cooperativo Società Coop.*;

Ipoteca legale, Equitalia Friuli Venezia Giulia Spa Rep.100670/91 del 01/03/2010, Iscrizione del 12/03/2010 Reg.Gen.4115 Reg.Part.772, a favore di *Equitalia FVG Spa*;

Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Rep.1505/2012 del 17/11/2012, Trascrizione contro del 05/12/2012. Reg Gen 15085 Reg.Part.10934, a favore

**Si producono :**

- Visure catastali e ipotecarie aggiornate;
- Mappa catasto terreni;
- Schede planimetriche aggiornate;
- Schede catastali aggiornate

**2) Lotto 1 quota di 1/2 su:**

Appartamento con annessi deposito ed autorimessa poste al piano terra e primo compresi, unitamente ad altra unità immobiliare nel fabbricato catastalmente descritto al catasto fabbricati del comune di Brugnera come segue:

**Catasto urbano comune di Brugnera :**

**Fg.28 n.206 sub.3 via Argine n.6 P.T Categ.C/6 cl.2 mq.62**

**R.C. 115,27**

**Fg.28 n.206 sub.8 via Argine n.6 P.T-1 Categ.A/3 cl.4 vani 6,5**

**R.C. 537,12**

**Ditta catastale**

codice fiscale

, proprietario per ½;

, titolare del

codice fiscale

proprietaria per ½.

, titolare del

**Catasto terreni comune di Brugnera:**

**Fg.28 n. 206 Ente Urbano are 11.10**

**Confini dell'intero fabbricato**

Con le particelle 214, strada, 292, 307, 331.

**2a) Descrizione lotto 1**

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzione di edificio comprendente altra unità immobiliare ad uso abitativo oltre alle relative corti esclusive di pertinenza.

Lo stabile risulta costruito negli anni 1966 e rispecchia pienamente l'architettura dell'epoca ivi comprese le caratteristiche costruttive.

L'appartamento oggetto di procedura occupa il piano terra e piano primo limitatamente al lato ovest con accesso attraverso la corte esclusiva sub.10.

Il fabbricato risulta ubicato al limite di una zona semiperiferica dell'abitato di Brugnera in via dell'Argine a ridosso del fiume Livenza.

Nello specifico l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, stanza, due servizi e locale ad uso deposito

disposto su due piani, autorimessa e locale centrale termica, tutti con accesso esclusivamente dall'esterno.

Le murature in elevazione sono presumibilmente in blocchi di cls con orizzontamenti di piano e copertura in latero cemento il tutto intonacato per le parti residenziali e al grezzo per la porzione a deposito e autorimessa.

I serramenti esterni sono in legno di buona essenza dotati di vetro semplice e persiane avvolgibili.

Le finiture, quali rivestimenti, pavimenti e sanitari, appaiono parzialmente rinnovati nel tempo in quanto in parte non rispecchiano, a giudizio dello scrivente, le caratteristiche dei materiali degli anni 1960.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con alcune zone ricoperta da moquette posticcia.

L'autorimessa ed il deposito annesso occupano il piano terra e primo e risultano al grezzo praticamente privi di impianti tecnologici .

L'impianto di riscaldamento, per quello che concerne i radiatori e da quanto appurabile a vista, appare in ordine ed in normale stato di manutenzione.

Si specifica che non si è potuto accedere al locale centrale termica e quindi verificarne lo stato e/o la presenza del generatore di calore.

L'impianto elettrico risulta datato e quindi bisognoso di interventi rivolti alla messa a norma.

Le corti scoperte e le parti comuni risultano regolate dalle clausole contenute nell'atto rep. 34118 Notaio Sperandeo allegato alla procedura e di cui si raccomanda l'attenta lettura al futuro acquirente.

## **2b) Regolarità urbanistica lotto 1**

- Il fabbricato risulta costruito in base alla licenza edilizia dd. 29.02.1964 e licenza edilizia n.17/15/68 del 05.11.1968, cui è seguita abitabilità in data 02.10.1967, Pratica n.201/67;
- Successivamente è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria del 14.06.2002 prot.10444;
- Con nota dispositiva del 18.12.2003 il comune di Brugnera autorizzava l'intervento di demolizione di una porzione di fabbricato-centrale termica (porzione tuttora in essere);
- Con nota prot.11522 del 27.06.2006 il comune di Brugnera esprimeva parere favorevole con esclusione della centrale termica e richiesta di oblazione pari ad € 9.516,68 oltre ad € 516,46 per sanzione pecuniaria;
- Che gli odierni esecutati ricorrevano al TRIBUNALE AMMINISTRATIVO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA richiedendo l'annullamento:
- Della ingiunzione di pagamento;
- Del parere della commissione edilizia del 16.12.2002 nella parte in cui considera irrogabile una sanzione;

- Della nota 08.08.2003 del comune di Brugnera n. 14397 richiamata nell'ordinanza di ingiunzione di cui sopra;
- e di tutti gli altri presupposti, connessi e conseguenti.

**Di conseguenza, a giudizio dello scrivente, ai fini della regolarizzazione urbanistica edilizia necessita la demolizione della centrale termica oltre al versamento delle oblazioni e delle sanzioni pecuniarie da rideterminare a cura del comune di Brugnera .**

**In ogni caso si raccomanda e si prescrive all'eventuale acquirente, prima di procedere all'acquisto, l'attenta lettura dei documenti e provvedimenti comunali allegati, oltre a puntuali verifiche da eseguirsi presso l'ufficio tecnico del comune di Brugnera in quanto risulta tuttora pendente provvedimento sanzionatorio.**

#### **2b.1) costi per la regolarizzazione urbanistica**

Ai fini del costo della regolarizzazione urbanistica si assumono cautelativamente i seguenti importi:

- sanzioni ed oblazioni	€ 10.500,00
- demolizione centrale termica e sistemazione impianti si stimano	€ 8.000,00
- Spese tecniche autorizzazioni variazione catastale ecc. pari a	<u>€ 2.500,00</u>
sommano	€ 21.000,00

#### **2c) Regolarità catastale lotto 1**

La planimetria catastale viene aggiornata con la corretta rappresentazione della unità immobiliare e della nomenclatura di piano.

#### **2d) Dati metrici lotto 1**

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in più che in meno e che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima:

P. terra autorimessa	mq. 61,00	circa x 0,40 =	mq. 24,40
P. terra residenziale	mq. 110,00*	circa x 1,00 =	mq. *110,00
P. terra non residenziale	mq. 45,00	circa x 0,40 =	mq. 18,00
P. primo non residenziale	mq. 45,00	circa x 0,25 =	mq. 11,25
P. terra corte esclusiva	mq. 285,00	circa x 0,05 =	<u>mq. 14,25</u>
Totale arrotondato			= mq. 177,90

**\*N.B. centrale termica cautelativamente non conteggiata**

**3) Lotto 2 quota dell'intero su:**

Terreni agricoli con sovrastanti basamenti in c.a. sparsi e container da cantiere non saldamente infissi al suolo ricadenti in zona agricola E4 di interesse agricolo paesaggistico i mappali 307, 292 e 206 mentre il mappale 128 in zona agricola E4 di interesse agricolo paesaggistico interna al PAC, il tutto catastalmente descritto al catasto dei terreni del comune di Brugnera come segue:

**Catasto terreni come:**

**Fg.28 n.128 sem. arb. cl.2 are 3.40 rd. 3,86 ra. 2,46**

**Fg.28 n.292 sem. arb. cl.1 are 39.55 rd. 49,02 ra. 30,64**

**Fg.28 n.307 sem. arb. cl.1 are 01.65 rd. 2,05 ra. 1,28**

**Sommano are 44.60 rd. 54,93 ra. 34,38**

**Ditta catastale**

proprietario per 1/1;

**Confini**

Mappali 307 e 292 con mappale 206, strada, 36, 344 e 331.

Mappale 128 con argine, mappale 94, fiume Livenza e mappale 102.

**3a) Descrizione lotto 2**

Il mappali 307 e 292 ricadono in zona agricola ma appaiono in gran parte pavimentati in ghiaia ed in limitate porzioni con basamenti in c.a. risultando così in realtà destinati piazzale di parcheggio, occupati da alcuni container da cantiere.

Tali mappali sono gravati da servitù di transito lungo il lato nord costituita per atto rep. 34118 Notaio Sperandeo allegato alla procedura di cui si raccomanda l'attenta lettura.

Il mappale 128 risulta terreno marginale confinante con il greto del fiume Livenza, gravato da servitù di transito lungo il lato nord ed est evidenziata anche nelle mappe catastali.

**3b) Detrazioni inerenti il lotto 2**

In considerazione della destinazione urbanistica dei fondi, al valore di stima, verrà applicata un detrazione per la rimozione delle pavimentazioni in essere, ai fini della riconversione al normale uso agricolo quantificata in maniera empirica in € 5.000,00.

Viene considerata pure una detrazione per la porzione soggetta a servitù di transito di circa mq. 280.

**3) Stima**

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, la mancanza di liquidità, le caratteristiche costruttive e di conservazione dei singoli lotti, l'incerta condizione urbanistica per il lotto 1, il costo di riconversione agli scopi

agricoli per il lotto 2 e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche, nonché i valori medi estrapolati dal borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto i seguenti valori unitari:

	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
<b>Lotto1</b>	177	€ 600,00	€ 106.200,00	
detrazioni per sanatoria			-€ 21.000,00	
			€ 85.200,00	€ 63.900,00
<b>Totale arrotondato Lotto 1 quota di 1/2</b> diconsì euro (trentaduemila/00)			€ 42.600,00	<b>€ 32.000,00</b>
<b>Lotto2</b>	4460	€ 8,00	€ 35.680,00	
detrazioni per ripristini			-€ 5.000,00	
detrazioni per servitù	280	€ 4,00	-€ 1.120,00	
		totale	€ 29.560,00	€ 22.170,00
<b>Totale arrotondato Lotto 2 quota 1/1</b> diconsì euro (ventiduemila/00)				<b>€ 22.000,00</b>

Notizie:

- Punto 10) - Non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sui beni oggetto di pignoramento;
- Punto 11) - Non è stata rilevata l'esistenza di un Amministratore di Condominio.
- Punto 12) - non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superficie o pubbliche, o usi civici.
- Punto 13) - Risultano in essere due contratti di locazione inerenti il lotto 1, precisamente contratto di dd. 26.05.2012 reg. a Pordenone il 01.06.2012 n. 4779 mod.3 a favore di certo [redacted] e contratto dd. 31.01.2013 a favore di certo [redacted] registrato a Pordenone il 14.02.2013 al n. 1322 mod.3.  
(probabilmente non risulta comunicata la risoluzione del contratto dd. 26.05.2012).

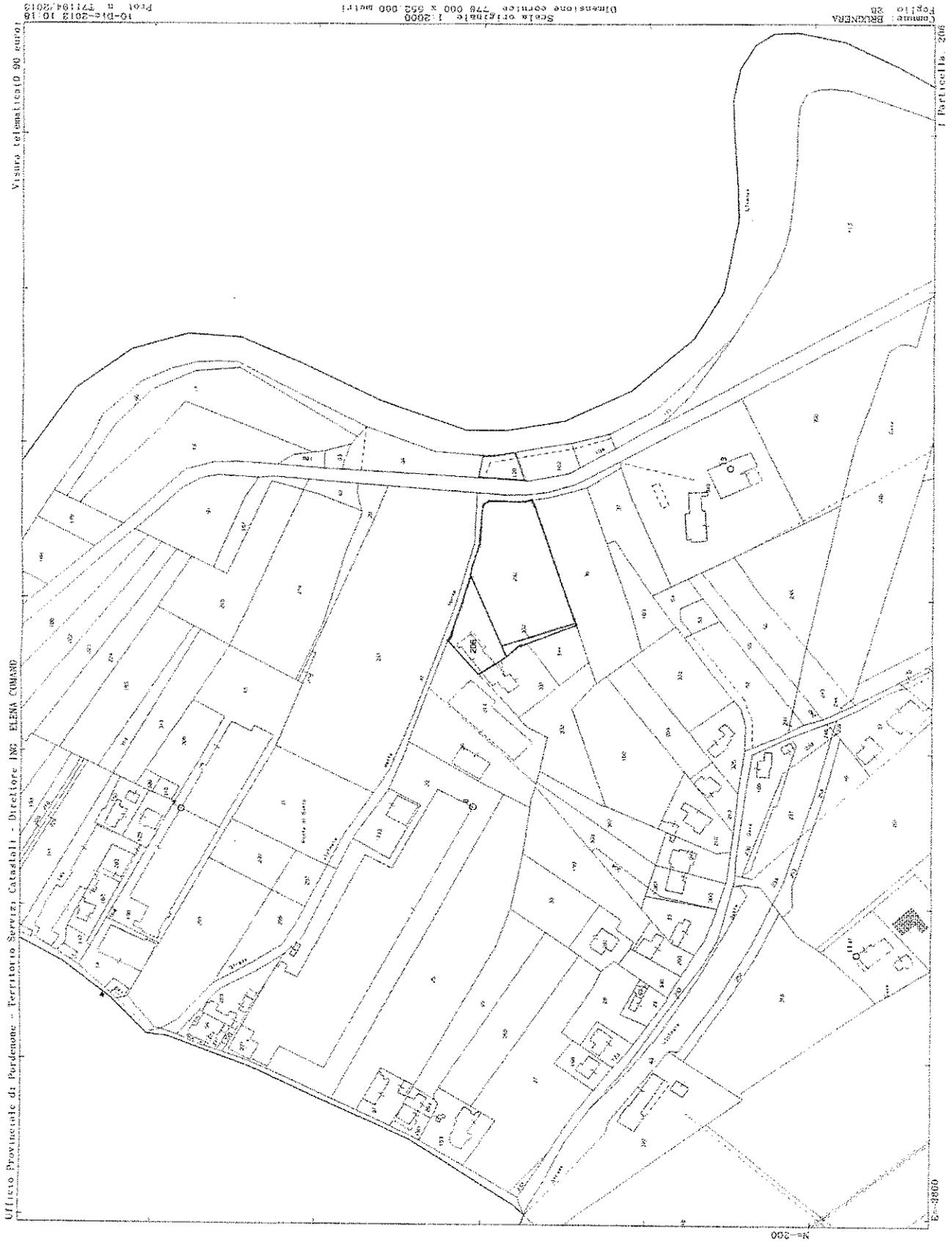
Si precisa che, da informazioni prese presso l'anagrafe del comune di Brugnera, il sig. [redacted] unitamente alla sua famiglia risulta in fase di cancellazione dai registri anagrafici per irreperibilità, mentre l'unità abitativa risulta occupata dal sig. [redacted] con titolo di data posteriore a quella della trascrizione del pignoramento e quindi non opponibile alla procedura.

**Si evidenzia la mancanza del verbale di sopralluogo in quanto effettuato in mancanza del proprietario ed in presenza dell'inquilino.**

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spilimbergo, lì 07.12.2013

Il c.t.u. geom. Bassani Ezio Antonio



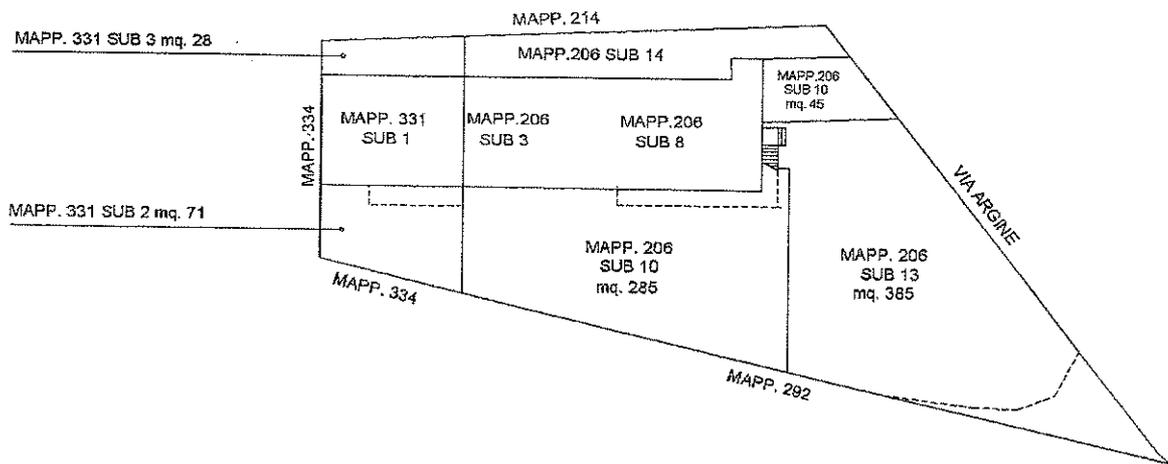
ata: 05/12/2013 - n. T289823 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Pegorer Enzo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 864

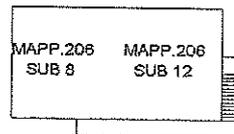
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di Brugnera	Protocollo n. PN0125950 del 26/10/2005
Sezione: Foglio: 28 Particella: 206	Tipo Mappale n. 101910 del 31/08/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

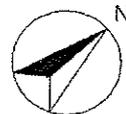
### PIANO TERRA CON ATTINENZA SCOPERTA



### PIANO PRIMO



### PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

ata: 05/12/2013 - n. T289823 - Richiedente: Telematico

ntale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

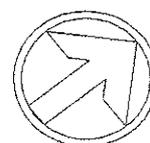
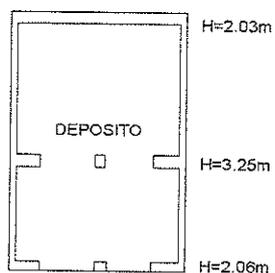
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Brugnera	
Via Argine _____ civ. 6	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bassani Ezio Antonio
Foglio: 28	Iscritto all'albo:
Particella: 206	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Pordenone
	N. 792

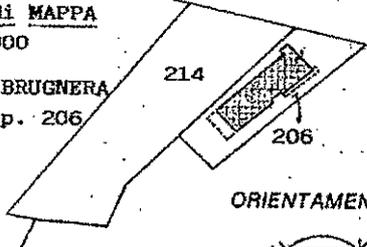
Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO TERRA H=2.65m



### PIANO PRIMO



<p>MODULARIO F. fig. rend. 487</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. BM (CEI)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">LIRE 250</p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>BRUGNERA</u> via <u>ARGINE</u> civ. <u>6</u></p>		
<p><b>DITTA:</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">H=410</p> <p style="text-align: center;">AUTORIMESSA</p> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><u>PIANO TERRA</u></p>		
<p><b>ESTRATTO di MAPPA</b> scala 1:2000</p> <p>Comune di BRUGNERA Fg. 28 mapp. 206 SUB.3</p>  <p style="text-align: right;">ORIENTAMENTO</p>  <p style="text-align: right;">SCALA DI 1200</p>		
<p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Completata elettronicamente <input type="checkbox"/></p>	<p>Compilata dal <u>Geom. ....</u> (titolo, cognome e nome)</p>	<p>RISERVATO ALL'UFFICIO</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">20</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">1634</p>
<p>ata presentazione:26/03/1990 - Data: 05/12/2013 - n. T282636 - Richiedente: BSSZTN61B011904G                  tale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)                  n. 206 sub. 3 della provincia di PORDENONE</p>		