# Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. **240/2013** data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2015

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO** esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO

Esperto alla stima: **Geom. Luca Fabbro**Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Forniz 8/1 - 33080 Porcia (PN)
Telefono: 339/3054017
Fax: 0424/99625

Email: geom.lucafabbro@gmail.com Pec: luca.fabbro@geopec.it

#### Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO, nato a Pordenone il 12/11/1981, C.F. FBB LCU 81S12 G888K, residente a Porcia (PN), in Via Umbria, n°37/B, con studio a Porcia (PN), in Via Forniz, n°8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, durante l'udienza del 24/09/2014 ha ricevuto incarico dal Giudice relatore Dott. Petrucco Toffolo Francesco di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

#### Quesito:

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

- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) descriva, previo necessario accesso all'interno, in data se possibile col custode se già nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **alleghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati 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 pigno-

- ramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica, dia la prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) indichi la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazioni 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;
- 10) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (A-CE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) **acquisisca** presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) accerti l'esistenza di <u>vincoli o oneri</u> 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 almeno presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. <u>In tal caso</u> l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da

- parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
- 16) defermini 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 pianoramento), non opponibile alla procedure 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:

## Beni in **Zoppola (Pordenone)** Località/Frazione **Orcenico Inferiore** Via Sant'Ulderico

Lofto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si** 

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto Unico.

Quota e tipologia del diritto

sito in Zoppola (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Orcenico Inferiore, Via Sant'Ulderico

1/1 di Piena proprietà Cod. Fiscale: - Stato Civite
<u>Identificato al catasto Fabbricati</u> : Intestazione: nata a C.F.
foglio 40, particella 325, subalterno 1, indirizzo Via Chiesa, piano T-1-2, sezione censuaria Zoppola, categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5 Vani, rendita € 1.158,15
Note: In Visura è indicata Via Chiesa, trattasi del nome della Via precedente (ora Sant'Ulderico).
Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: nata a C.F.
foglio 40, particella 325, subalterno 2, indirizzo Via Chiesa, piano T, sezione censuaria Zoppola, categoria C/6, classe 1, superficie 38 Mq, rendita €78,50 Note: In Visura è indicata Via Chiesa, trattasi del nome della Via precedente (ora Sant'Ulderico).
Identificato al catasto Terreni. Intestazione: nata a C.F.
sezione censuaria Zoppola, foglio 40, particella 325 qualità Ente Urbano, superficie catastale 865 Mq
Identificato al catasto Fabbricati : Intestazione: nata a C.F.
foglio 40, particella 869, subalterno 1, indirizzo Via Sant'Ulderico n. 20, piano T-1-2, sezione censuaria Zoppola, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 Vani, rendita € 433,82

Intestazione: nata a C.F.  , sezione censuaria Zoppola, foglio 40, particella 324 qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 240 Mq, reddito dominicale: €3,10, reddito agrario: €1,74
Identificato al catasto Terreni : Intestazione: nata a C.F. sezione censuaria Zoppola, foglio 40, particella 870 qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 890 Mq, reddito dominicale: €11,49, reddito agrario: € 6,44
Identificato al catasto Terreni : Intestazione: nata a C.F. sezione censuaria Zoppola, foglio 40, particella 872 qualità Incolto Sterile, superficie catastale 230 Mq
Identificato al catasto Terreni : Intestazione: nata a C.F. sezione censuaria Zoppola, foglio 40, particella 873 qualità Incolto Sterile, superficie catastale 70 Mq
Si dichiara la conformità catastale

#### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico moderato con pochi parcheggi.

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Lotto Unico

sito in Zoppola (Pordenone), Via Sant'Ulderico

Occupato da in qualità di proprietaria dell'immobile

Note: La risiede nell'immobile in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 06/03/2009, Notaio JUS Romano, Rep. n. 126.665, Raccolta n. 26.757, trascritto a Pordenone in data 10/03/2009, Reg. Gen. n. 3128 e Reg. Part. n. 2151 (vedi allegato).

In base agli accertamenti effettuati non risultano contratti di locazione per gli immobili in oggetto (vedi allegata comunicazione Agenzia Entrate).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - Pignoramento a favore di POLIS FONDI IMMOBILIARI DI BANCHE POPOLARI S.G.R.P.A., contro trascritto a Pordenone in data 11/12/2013 ai nn. 16482/11802.

Il pignoramento viene trascritto per l'importo di € 333.253,83 oltre agli

interessi al tasso variabile ex art. 4-7 del contratto sul capitale residuo e su ogni singola rata insoluta dalla data delle rispettive scadenze al saldo effettivo, oltre alle spese di notifica del precetto e alle successive occorrende.

Il pignoramento viene effettuato per la quota di 1/1 e complessivamente pari all'intero su tutti i beni di cui al punto 1) oggetto della presente esecuzione, quota questa attualmente di proprietà della

Dati precedenti relativi di corpi: Lotto Unico

- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale; Nessuna,
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici:

- 4.2.1 Iscrizioni:
  - Ipoteca volontaria attiva a favore di NORDEST BANCA SOCIETA'
    PER AZIONI, contro
  - Importo ipoteca: € 495,000,00.
  - Importo capitale: € 330.000,00,

Rogito Notaio Jus Romano in data 06/03/2009 ai nn. 126666/26758, iscritta a Pordenone in data 10/03/2009 ai nn. 3129/552.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto Unico

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A., contro
- Importo ipoteca: € 246.005,08.
- Importo capitale: € 123.002,54.

Iscritta a Pordenone in data 12/10/2009 ai nn. 14499/2770.

Dafi precedenti relativi ai corpi: Lotto Unico

#### 4.2.2 Atto di asservimento:

Nel bene censito al Foglio 40, Mappale n. 872, vi è una servitù di transito lungo tutto il Mappale medesimo fino all'accesso pedonale e carrabile della proprietà sita nel Mappale n. 874, servitù questa costituita con l'atto di compravendita del 06/03/2009, Notaio Jus Romano, Rep. nn. 126.665/26757 e che modifica la servitù costituita nel medesimo Mappale n. 872 con l'atto di compravendita del 27/03/2000, notaio Bevilacqua Giorgio, Rep. nn. 93.624/19640 e con l'atto di permuta del 06/03/2009, Notaio Bevilacqua Giorgio, Rep. nn. 34.695/24/577.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

A titolo di precisazione si segnala che in data 12/02/2010 è stato stipulato un preliminare di compravendita stipulato con Notaio JUS Romano, per i beni oggetto di esecuzione oltre ai Mappali n. 878 e 879 (vedi descrizione), trascritto a Pordenone in data 12/03/2010 al Reg. Gen. n. 4163 e Reg. Part. n. 2858 (vedi anche ispezione ipotecaria allegata), tra la Sig.ra

Il preliminare era vincolato ad una concessione di finanziamento ipotecario da parte di banca scelta dalla parte promissaria acquirente a favore della stessa entro e non oltre il termine del 28/02/2013.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

#### Spese scadule:

Millesimi di proprietà: Trattandosi di abitazione unifamiliare non vi sono spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Negli immobili in oggetto non vi sono riferimenti in merito alle persone diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattandosi di abitazione unifamiliare non vi sono vincoli di natura condominiale.

# Attestazione Prestazione Energetica presente Indice di prestazione energetica:

#### Note Indice di prestazione energetica:

L'abitazione principale censita al Foglio n. 40, Mappale n. 325 e Subalterno n. 1, rientra in classe G (vedi attestato di prestazione energetica allegato). Il fabbricato censito al Foglio n. 40, Mappale n. 869 e Subalterno n. 1 rientra in classe G (vedi attestato di prestazione energetica allegato).

#### Avvertenze ulteriori:

La nata a , residente dal 19/05/2009 in Comune di Zoppola ad Orcenico Inferiore in Via Sant'Ulderico n. 22, è di stato libero (vedi certificato Ufficio Anagrafe di Zoppola del 20/11/2014 allegato).

Gli immobili non sono comodamente divisibili in base alla loro natura e consistenza, in quanto il loro migliore e più conveniente utilizzo economico è rappresentato dall'attuale stato di consistenza e destinazione degli immobili stessi.

Nel Mappale n. 870 vi è un limite di rispetto dei corsi d'acqua così come indicato nell'estratto del P.R.G..

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sui beni oggetto di esecuzione.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nata a C.F. quota di proprietà 1/2.

Dall'ante ventennio al 20/07/1997 In forza di atto di assegnazione.

Note: Quota di 1/2 relativamente ai beni in Comune di Zoppola, censiti al Foglio n. 40, Mappali n. 325 (Subalterno n. 1 e 2), 324 e 93 (Mappale 93 in seguito soppresso per variazione).

**Titolare/Proprietario**: nato a C.F

Dall'ante ventennio al 27/03/2000 In forza di atto di assegnazione.

Note: Quota di 1/2 relativamente ai beni in Comune di Zoppola, censiti al Foglio n. 40, Mappali n. 325 (Subalterno n. 1 e 2), 324 e 93 (Mappale 93 in seguito soppresso per variazione).

Titolare/Proprietario: , nato a C.F.

Dal **20/07/1997 al 27/03/2000** In forza di denuncia di successione trascritta a Pordenone in data 30/05/1998, ai nn. 6747/4877.

Note: Quota di 1/2 relativamente ai beni in Comune di Zoppola, censiti al Foglio n. 40, Mappali n. 325 (Subalterno n. 1 e 2), 324 e 93 (Mappale 93 in seguito soppresso per variazione).

Titolare/Proprietario: nato a , C.F.

Dall'ante ventennio al 26/01/2001 In forza di atto di assegnazione.

Note: Quota di 1/1 (intera) relativamente ai beni in Comune di Zoppola, censiti al Foglio n. 40, Mappali n. 85 (Subalterno n. 5) e 86 (entrambi i Mappali in seguito soppressi per variazione).

**Titolare/Proprietario:** nato a C.F.

Dal **27/03/2000 al 06/03/2009** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bevilacqua Giorgio in data 27/03/2000, ai nn. 93624, trascritto a Pordenone in data 05/04/2000 ai nn. 4675/3324.

Note: Quota di 1/1 (intera) relativamente ai beni in Comune di Zoppola, censiti al Foglio n. 40, Mappali n. 325 (Subalterno n. 1 e 2), 324 e 93 (Mappale 93 in seguito soppresso per variazione).

Dal **26/01/2001 al 06/03/2009** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bevilacqua Giorgio in data 26/01/2001, ai nn. 94547, trascritto a Pordenone in data 07/02/2001 ai nn. 1992/1441.

Note: Quota di 1/1 (intera) relativamente ai beni in Comune di Zoppola, censiti al Foglio n. 40, Mappali n. 85 (Subalterno n. 5) e 86 (entrambi i Mappali in seguito soppressi per variazione).

Titolare/Proprietario:



nata a



Dal **06/03/2009 e affuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Jus Romano in data 06/03/2009, ai nn. 126665/26757, trascritto a Pordenone in data 10/03/2009 ai nn. 3128/2151.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto Unico

N.B.: Poiché il compendio in esecuzione comprende diverse particelle acquistate e/o compravendute anche in diversi momenti dal medesimo soggetto, si è provveduto a suddividere ogni soggetto in base alla data di acquisto e/o vendita dei beni medesimi. Si rimanda altresì alla relativa documentazione ipocatastale.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in Zoppola (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Orcenico Inferiore, Via Sant'Ulderico

Identificativo: Concessione edilizia Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione fabbricato esistente e ricostruzione di nuovo fabbricato

adibito ad abitazione civile Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/07/1982 al n. di prot. 132/82 Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto Unico

sito in Zoppola (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Orcenico Inferiore, Via Sant'Ulderico

**Identificativo**: Autorizzazione di variante Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione fabbricato esistente e ricostruzione di nuovo fabbricato

adibito ad abitazione civile

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/02/1984 al n. di prot. 132/82 Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto Unico

# sito in Zoppola (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Orcenico Inferiore, Via Sant'Ulderico

Identificativo: Concessione per opere di completamento

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione fabbricato esistente e ricostruzione di nuovo fabbricato

adibito ad abitazione civile Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/1985 al n. di prot. 132/82

Abitabilità/agibilità in data 05/04/2001 al n. di prot. 5920

NOTE: Concessione di completamento ritirata in data 17-01-1990.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto Unico

#### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto Unico

#### 7.2Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B3 e V.P.
Immobile soggetto a convenzione;	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Si precisa che per il terreno identificato con il Mappale n. 870 e rientrante nel Verde Privato (VP), il sottoscritto non ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto tale terreno viene utilizzato come porzione di giardino di pertinenza dell'abitazione principale sita nel Mappale n. 325 (vedi anche successiva descrizione) e non come terreno a se stante.

#### Descrizione : di cui al punto Lotto Unico

Il giorno 21 del mese di Ottobre dell'anno 2014 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento, alla presenza del Geom. VENIER Daniele, in qualità di custode incaricato, del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare ali attestati di prestazione energetica sui fabbricati e della quest'ultima l'esecutata proprietaria e utilizzatrice dei beni medesimi.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni, si effettuavano le varie verifiche all'interno degli immobili e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un'abitazione principale su 3 piani fuori terra, di un fabbricato pericolante anch'esso su 3 piani fuori terra, di un accessorio esterno abusivo e dei terreni circostanti utilizzati come corte e giardino dell'abitazione e del viale d'accesso gravato da servitù di transito. I beni sono ubicati nel Comune di Zoppola, nella frazione Orcenico Inferiore, in Via Sant'Ulderico (ex Via Chiesa), una zona questa situata nelle vicinanze della Statale che collega Udine con Venezia (SS. 13).

L'abitazione principale sita nel Mappale n. 325, è il bene attualmente utilizzato dalla del concessione Edilizia del 12/07/1982, con relativa Concessione per l'esecuzione delle opere di completamento rilasciata in data 18/11/1985 e successiva Licenza di Agibilità rilasciata in data 05/04/2001.

La struttura portante è del tipo intelaiata, ovvero costituita da pilastri in cemento armato e muratura portante con blocco in laterizio, con all'interno rivestimento in intonaco ed all'esterno rivestimento con isolamento (polistirolo) e dell'intonaco per esterni (vedi anche documentazione edilizia allegata), mentre i solai sono in laterocemento con isolamento nel solaio di copertura e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le superfici interne (pareti) sono rivestite con intonaco, con i vani della zona giorno del piano rialzato ed i locali del piano seminterrato rivestiti con tinteggiatura per interni, i bagni e la cucina rivestiti con piastrelle in gres, una camera rivestita con tinteggiatura ad acqua per interni, la camera matrimoniale, lo studio e la mansarda al secondo piano rivestiti con carta da parati.

I pavimenti della zona giorno del piano rialzato sono rivestiti con piastrelle in cotto, così come il porticato d'ingresso ed il terrazzo delle camere da letto, i pavimenti della zona notte del piano rialzato (camere e disimpegno) sono rivestiti in listoni di legno, i pavimenti dei bagni al piano rialzato e dei locali al piano seminterrato sono rivestiti con piastrelle in gres ed i pavimenti della mansarda (2°P.) sono rivestiti in moquette.

L'altezza utile dei vani principali è di 270 cm al piano rialzato, è di 250 cm ai locali del piano seminterrato, mentre nella mansarda al secondo piano l'altezza è 180 cm di media.

I sanitari sono in gres porcellanato, la porta d'ingresso è in legno con vetro, le porte interne sono in legno tamburato di cui alcune con vetro ed altre cieche, i serramenti (finestre) sono in legno con doppia camera in vetro, con scuri in legno a listelli, e i davanzali sono in marmo.

Per l'abitazione non vi sono i certificati di conformità degli impianti, pertanto non vi sono garanzie sul corretto funzionamento degli stessi, precisando che la caldaia è alimentata a metano, ma vista la sua vetustà è probabile che abbia un consumo elevato.

Esternamente il fabbricato è rivestito con tinteggiatura per esterni della tipologia graffiato, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera preverniciata con evidenti segni di degrado e di distacco, il viale esterno pedonale d'accesso è con lastre in pietra così come il marciapiede esterno dell'abitazione.

In sede di sopralluogo, la comunicava al sottoscritto che nel corso di

questi ultimi 5 anni (l'immobile è stato acquistato dalla stessa nel 2009) il fiume confinante con il Mappale n. 870 è straripato 3 volte ed in uno di questi straripamenti è arrivato ad allagare parzialmente i locali del piano seminterrato. Infatti, durante il sopralluogo, si accertava la presenza di deumidificatori all'interno dei locali del piano seminterrato, in quanto vista questa problematica gli stessi si rendono necessari e nonostante questo vi sono degli evidenti segni di umidità di risalita in alcune zone delle murature interne, fenomeno che probabilmente sarebbe maggiore senza l'utilizzo dei deumidificatori. Di questo particolare deve esser tenuto conto, in quanto molto probabilmente limiterà la commerciabilità dei beni in esecuzione.

In base a quanto comunicato in sede di sopralluogo, altra problematica è data dalle tubazioni di scarico dell'abitazione, in quanto le stesse sono site nella proprietà confinante ad Est (Mappale n. 85) e viste le problematiche che si hanno con i mezzi atti allo spurgo che non riescono a passare nel viale del vicino (è troppo stretto) non è agevole procedere alla pulizia periodica dei pozzi perdenti, oltre al disagio di dover utilizzare un fondo di proprietà altrui per la pulizia delle tubazioni. Si consiglia quindi di rifare tutto l'impianto di scarico dell'abitazione (scarichi abitazione e acque meteoriche) all'interno della proprietà in oggetto.

Sarebbe altresì opportuno effettuare il ripasso del manto di copertura con la completa sostituzione della lattoneria (grondaie e pluviali) in quanto nella copertura medesima non vi è la guaina e a causa di questo si sono accertate delle infiltrazioni di acqua piovana all'interno dell'abitazione.

Il fabbricato pericolante, sito nel Mappale n. 869, è disposto su 3 piani fuori terra, con la zona giorno al piano terra, la zona notte al primo piano e la soffitta al secondo piano. Trattasi di un immobile realizzato in muratura portante e con solai e copertura in legno, manto di copertura in coppi di laterizio, serramenti in legno e realizzato sicuramente ben prima del 1967.

Come si può anche visionare dalla documentazione fotografica allegata, lo stesso è in condizioni di precarietà statiche, in quanto presenta delle fessurazioni sia nella muratura portante che nella copertura, oltre ad essere in evidente condizione di abbandono.

Per tale fabbricato non vi è alcuna documentazione depositata presso il Comune di Zoppola per la sua costruzione, questo è dovuto anche alla lontana epoca di costruzione e quasi certamente precedente al 1967.

Vista questa condizione di criticità dell'immobile e visto che lo stesso è posizionato a pochi metri dall'abitazione principale sita nel Mappale n. 325, e considerato anche che ad avviso del sottoscritto i possibili acquirenti nella maggioranza dei casi siano interessati esclusivamente all'abitazione principale e ad utilizzare tutti i terreni (anche il Mappale n. 869) come corte della stessa, senza prevedere ampliamenti o ricostruzione del fabbricato pericolante stesso, in questa perizia non viene stimato il valore di tale immobile così come non viene stimato il valore della cubatura del fabbricato medesimo, questo perché come specificato difficilmente vi sarà un interesse a ricostruire tale immobile. Si precisa che comunque non vengono stimati i costi di demolizione del fabbricato pericolante in questione,

Posteriormente a questi 2 fabbricati (abitazione e immobile da demolire) vi è un ampio giardino composto dal Mappale n. 870, terreno questo che arriva a confine con il corso d'acqua denominato Fiume. Nell'adiacente Mappale n. 325 insiste una tettoia in legno (vedi foto n. 45) che non risulta censita e che pertanto deve essere rimossa.

Vi sono un accesso pedonale ed uno carraio, entrambi automatizzati ed in acciaio zincato, gli stessi danno accesso anche al fabbricato pericolante ed all'ampio giardino sito posteriormente all'abitazione (Mapp. 870 e 325) e la proprietà è delimitata da recinzioni con base in cemento e soprastante paletti e rete in metallo.

Nel Mappale n. 872 vi è una servitù di transito a favore delle proprietà confinanti

(vedi atto di compravendita) e di fatto tale Mappale è una strada in ghiaia sita al di fuori dalla recinzione (vedi foto n. 47 e 48).

Si segnala altresì che nell'esecuzione immobiliare in oggetto non sono stati pignorati i Mappali n. 878 e 879 di proprietà di Mappali questi censiti come Ente Urbano e che corrispondo ad una porzione di viale carrabile e pedonale frazionata e ceduta in permuta con l'atto di permuta di data 06/03/2009, Repertorio n. 34.695/24.577, probabilmente perché gli stessi non sono stati ipotecati dalla Banca in oggetto con il mutuo fondiario stipulato sempre in data 06/03/2009.

Si tratta di terreni per una superficie rispettivamente di 19 Mq per il Mappale n. 878 e di 3 Mq per il Mappale n. 879, per un totale di 22 Mq, dal valore (non stimato in questa perizia) complessivo modesto e pari ad € 396,00 (22 Mq x € 600,00 / Mq x il coefficiente del 3% della corte) ma che facendo parte del viale d'accesso posto a confine con il Mappale n. 85 sono di fondamentale importanza per tutta la proprietà in oggetto, non per niente gli stessi sono stati acquistati unitamente a tutti gli altri Mappali dall'esecutata in data 06/03/2009 ed oltretutto nell'ipoteca legale di data 03/10/2009 effettuata da Equitalia Friuli Venezia Giulia S.p.A. gli stessi venivano pignorati.

Visto quanto sopra, si consiglia di procedere quanto prima al pignoramento anche di questi 2 Mappali, quali il n. 878 e 879, in un lotto unico insieme a tutti gli altri beni oggetto della presente esecuzione, per un valore di  $\leq$  396,00 da aggiungere a quello stimato in  $\leq$  221.892,00. Eventualmente si rimane a disposizione per ogni chiarimento o integrazione in merito necessario.

1. Quo <u>ta e tipologia d</u> el diritto	
1/1 di Piena proprietà	
Cod. Fiscale Stato Civile:	

Superficie complessiva di circa ma 422.75

#### Caratteristiche descrittive:

Impianti: Non vi sono i certificati di conformità per gli impianti, pertanto non si può garantire il corretto funzionamento degli stessi, vista anche l'epoca di costruzione dell'abitazione principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente		
Piano Rialzato - Vani Principali	sup lorda di pavimento	204,88	1,00	204,88		
Piano Rialzato - Porticato a'ingresso	sup lorda di 45,00 0.0		0,33	33   15,00		
Plano Rialzato - Terrazzo	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	5,00		

Piano Seminterrato - Vani accessori e Garage	sup lorda di pavimento	103,43	0,50	51,72
Piano Secondo - Mansarda	sup lorda di pavimento	54,44	0,50	nelitiksi balan kennelitiksi menennin menennin menennin menennin menennin menennin menennin menennin menennin m 27,22

#### Accessori:

Lotto Cortile Unico.1Sviluppa una superficie complessiva di 2.200,00.

Valore a corpo: € 39.600,00.

Note: Vengono stimati i giardini, le corti e la strada di accesso corrispondenti ai Mappali n. 324, 325, 869, 870, 872 e 873 della superficie complessiva (al netto della superficie coperta dell'abitazione al Mappale n. 325) di 2.200,00 MQ.

Visto che la superficie è ampia in proporzione alla superficie coperta dell'abitazione principale e poiché nel Mappale n. 872 grava una servitù di transito, il sottoscritto ritiene di stimare l'intera corte mediante il coefficiente del 3% e non dell'usuale 10%, per un valore pari ad € 39.600,00 (2.200,00 Mq x 3 % x 600,00 €/Mq).

#### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità, tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile e del posizionamento a ridosso del fiume,

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche ed anzianità del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 600,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Zoppola (PN).

#### 8.3 Valutazione corpi:

ID =	lmmobile	Sup. Equivalente	Sup <sub>e</sub> lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto Unico	con annesso Cortile	303,82	422,75	221.892,00	221.892,00

Si precisa che il fabbricato in precarie condizioni di staticità sito nel Mappale n. 869 non è stato stimato (come valore commerciale per la Superficie Esterna Lorda dei muri) in quanto trattandosi di un fabbricato da demolire ad avviso del sottoscritto non ha valore. Non è stato stimato nemmeno il valore della cubatura dell'immobile, poiché vista la vicinanza dello stesso all'abitazione principale di cui al Mappale n. 325 è probabile che lo stesso non venga ricostruito in quanto è più appetibile l'intero asse immobiliare oggetto di esecuzione con la sola abitazione principale,

Per il medesimo principio, non vengono stimate eventuali cubature residue nei terreni edificabili, in quanto è preponderante l'utilizzo dei terreni come giardino.

221.892.00 221.892,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (come da disposizioni del G.E.):

a detratte

- € 55.473.00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 166.400.00 arrotondati

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

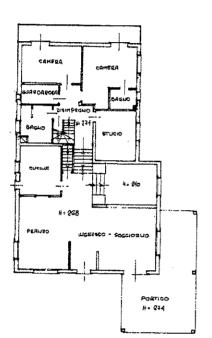
Data generazione: 27-11-201417:11:54

L'Esperto alla stima Geom. Luca Fabbro

#### Allegati:

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Estratto del P.R.G. e Normative
- 4 Concessioni, autorizzazioni, provvedimenti sanzionatori
- 5 Attestati di prestazione energetica
- 6 Atto di compravendita e comunicazione Agenzia Entrate
- 7 Ispezione ipotecaria
- 8 Certificato stato civile





PIALIO PRIMO



PIANO SECONDO





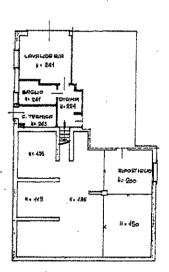
## MINISTERO DELLE FINA DIREZIONE GENERALE DEL

# NUOVO CATASTO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ZOPPA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnica







PIANO TERRA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI		
DATA 7/3/89 PROT. No	F° 40 Mopp. 325	
527/B 527/B	Sub. 1.	
ets contineer equa		

f

MODULAFOO F. rig. rend. 487



#### MINISTERO DELLE FINANZE

# DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

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

MOD. BN (CEL

via CHIESA Planimetria di u.i.u. in Comune di...ZOPPOLA..... TERRO PIALIO: ESTRATTO DI MAPPA 1.2000 ORIENTAMENTO SCALA DI II 20 RISERVATO ALL'UFFICIO Richiedente sentazione: 07/03/1989 (hrippost alpadeti-scale PHETR)... wywinhawinieq.: A 648 della provincia di PORDELIGHIS....

PN0094616

21/04/2008

Prov. Pordenone

964

# Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pordenone

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Sant' Ulderico civ. 20

Identificativi Catastali: Ceschin Fabio
Sezione: Foglio: 40

Particella: 869

Dichiarazione protocollo n. del

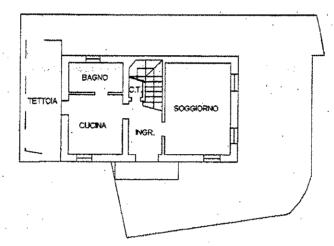
Zoppola

Compilata da: Ceschin Fabio
Geometri

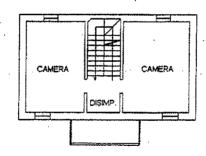
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.74

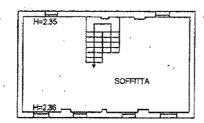
Subalterno: 1



PIANO PRIMO H=2.60



PIANO SECONDO H=3.56



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2014 - Comune di ZOPPOLA(M190) - < Foglio: 40 Particella: 869 - Subalterno 1 >

Data: 09/10/2014 - n. PN0095697 - Richiedente FABBRO LUCA Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt, di scala: 1:1

