

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **116/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-04-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. TONON FRANCESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO
IMMOBILE IN POLCENIGO:
Appartamento al P.T.

Esperto alla stima: Geom. Luca Fabbro
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Forniz 8/1 – 33080 Porcia (PN)
Telefono: 339/3054017
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 [REDACTED] 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, ha ricevuto l'incarico 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:

1) 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 concordata col custode - 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;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e 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 conven-*

zione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

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 e 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*);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica 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;

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 amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, 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 vincoli o oneri natura condominiale (*segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo*) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (*acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse*);

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. 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 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 divisoriale, con eventuale vendita dell'intero*);

16) 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 15%, 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;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Spinet, n. 1 - Coltura di Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

██████████ nato in ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 13, Particella 933, Subalterno 4, indirizzo Via Gorgazzo n. 1, piano T, Comune di Polcenigo (Codice G780), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 Vani, Superficie 80 m², Rendita € 199,87.

2. Possesso

Bene: Via Spinet, n. 1 - Coltura di Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Spinet, n. 1 - Coltura di Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Spinet, n. 1 - Coltura di Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Creditori Iscritti: ██████████

5. Comproprietari

Beni: Via Spinet, n. 1 - Coltura di Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Spinet, n. 1 - Coltura di Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Spinet, n. 1 - Coltura di Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Spinet, n. 1 - Coltura di Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo: € 52.300,00

Beni in **Polcenigo (Pordenone)**
Frazione **Coltura**
Via Spinet, n. 1

LOTTO 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: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Comune di Polcenigo (PN),
frazione Coltura, Via Spinet, n. 1.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Sposato in [REDACTED] in data [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 13, Particella 933, Subalterno 4, indirizzo Via Gorgazzo n. 1, piano T, Comune di Polcenigo (Codice G780), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 Vani, Superficie 80 m², Rendita € 199,87.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione del 01/01/1992, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita così come risulta anche attualmente.

Confini:

Il Mappale n. 933, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con il Mappale n. 2249, a Sud-Est con il mappale n. 934 e con Via Spinet, a Sud-Ovest con Via Mezzomonte ed a Nord-Ovest con i Mappali n. 2554, 2557 e 2562.

Note sulla conformità catastale:

NON si dichiara la conformità catastale, in quanto lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e quanto indicato al Catasto:

- Nella scheda catastale dell'appartamento oggetto di pignoramento è indicata un'altezza utile di 260 cm, mentre lo scrivente in sede di sopralluogo ha rilevato un'altezza di 255 cm;
- La cantina non è chiusa ed a se stante come indicata nella scheda catastale, ma forma un unico vano assieme alla cantina di pertinenza del Subalterno n. 5;
- Nella corte comune del Mappale n. 933 insistono 2 fabbricati abusivi non censiti sia nell'Estratto di Mappa che nelle planimetrie, fabbricati questi di cui comunque se ne consiglia demolizione in quanto non convenientemente sanabili (vedi anche descrizione);
- In Visura è erroneamente indicata Via Gorgazzo e non Via Spinetti che è quella corretta.

I costi per l'eventuale variazione catastale per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra (diritti e compenso del professionista), sono compresi nella detrazione forfettaria del 20% sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica normale.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] mediante l'atto di compravendita di data 13/04/2007, Notaio BEVILACQUA Giorgio, Rep. n. 100762/22675, trascritto in data 11/05/2007, con Reg. Gen. n. 8827 e Reg. Part. n. 5136.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in stato di abbandono e pertanto si è provveduto ad accedervi mediante l'accesso forzoso, in quanto il Sig.

[REDACTED] pur risultando residente presso il bene in oggetto, non era reperibile.

Si precisa altresì che in data 08/01/2018 lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Pordenone se vi sono contratti di affitto per l'immobile in oggetto, senza aver ricevuto risposta su tale richiesta (vedi richiesta a mezzo PEC con ricevuta allegata).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro il Sig.

[REDACTED] per la quota di 1/1 del bene in Comune di Polcenigo, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 933 e Subalterno n. 4.

A rogito di Notaio BEVILACQUA Giorgio in data 13/04/2007, Rep. n. 100763/22676.
Iscritta in data 11/05/2007, con Reg. Gen. n. 8828 e Reg. Part. n. 2194.
Importo ipoteca pari ad € 200.000,00.
Importo capitale pari ad € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 del bene in Comune di Polcenigo, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 933 e Subalterno n. 4.
Atto di pignoramento del 24/04/2017, Tribunale di Pordenone, Rep. n. 1263.
Trascritto in data 03/05/2017, con Reg. Gen. n. 5886 e Reg. Part. n. 4043.
Pignoramento per la somma complessiva di € [REDACTED] oltre interessi contrattuali di mora maturati e maturandi dal 01/10/2016 a l'effettivo saldo sul capitale di cui al titolo del 13/04/2007 Rep. 1 00763 ed oltre spese della procedura esecutiva.

- Alla data del 02/03/2018 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli per gli immobili oggetto di esecuzione (vedi ispezione ipotecaria del 02/03/2018 allegata).

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano esserci spese di natura condominiale, precisando che nel maggior fabbricato ove al piano terra è ubicata l'unità immobiliare vi sono un totale di 4 unità abitative compresa quella in esecuzione (vedi elaborato planimetrico).

Millesimi di proprietà: Nell'atto di compravendita del 13/04/2007 viene indicata in 1/3 la quota di proprietà delle parti comuni del Mappale n. 933 (pur riscontrando nello stato di fatto n. 4 unità nel Mappale n. 933).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Non vi sono pratiche edilizie con dichiarazione di conformità alle disposizioni di cui al D.M. n. 236 del 14/01/1989. Precisato ciò, visto che l'immobile oggetto di esecuzione è sito al piano terra, ad avviso del sottoscritto a seguito di interventi è adattabile per tali esigenze.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un'unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

In base alla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Il Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] ha contratto matrimonio in [REDACTED] in data 08/08/2006, con la Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED]

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

Ad avviso del sottoscritto è opportuno pignorare anche la relativa quota di proprietà dell'esecutato e pari ad 1/3 del Mappale confinante n. 934 di 220 Mg, in quanto costituisce una corte unica assieme alla corte del Mappale n. 933 (di pertinenza dell'unità immobiliare eseguita proprio per la quota di 1/3 in quanto parte comune così come indicato nell'atto di compravendita del 13/04/2007), **terreno questo che viene preventivamente stimato dal sottoscritto in un valore a corpo di € 3.000,00, del quale la relativa quota di proprietà dell'esecutato di 1/3 è pari ad € 1.000,00.** Questo anche perchè l'accesso carraio al Mappale n. 933 avviene anche tramite il Mappale n. 934 e non risultano costituite servitù di transito sullo stesso a favore del 933. Si rimanda anche a quanto spiegato nella descrizione dei beni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria:

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dal 13/05/1992 al 23/05/2003 (con definitivo verbale di conciliazione del 07/06/2000), mediante l'atto di successione del Sig. [REDACTED]

Note:

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento era pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] unitamente ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a seguito della successione del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il 13/05/1992, successione questa trascritta in data 05/05/1993 con Reg. Gen. n. 5025 e Reg. Part. n. 3917, e mediante il successivo e definitivo verbale di conciliazione per divisione emesso dal Tribunale di Pordenone in data 07/06/2000, Rep. n. 1163, con il quale la Sig.ra [REDACTED] ottiene l'immobile oggetto di esecuzione, verbale questo trascritto in data 23/06/2000 con Reg. Gen. n. 8779 e Reg. Part. n. 6300.

Proprietario:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 23/05/2003 al 13/04/2007, mediante l'atto di compravendita del 23/05/2003, a rogito di Notaio DALL'ANTONIA Giuseppe, Rep. n.90430/14111, trascritto in data 11/06/2003, con Reg. Gen. n. 9336 e Reg. Part. n. 6239.

Note:

Con l'atto di data 23/05/2003, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] vendeva l'immobile oggetto di esecuzione al Sig. [REDACTED]

Proprietario:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario attuale e dal 13/04/2007, mediante l'atto di compravendita del 13/04/2007, a rogito di Notaio BEVILACQUA Giorgio, Rep. n. 100762/22675, trascritto in data 11/05/2007, con Reg. Gen n. 8827 e Reg. Part. n. 5136.

Note:

Con l'atto di data 13/04/2007, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] vendeva l'immobile oggetto di esecuzione al Sig. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 360/75.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Licenza in data 05/03/1976, con Prot. n. 360/75.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità edilizia:**

NON si dichiara la conformità edilizia per le seguenti difformità riscontrate:

In base a quanto acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Polcenigo non risulta rilasciato il certificato di Abitabilità/Agibilità a seguito dei lavori edili di ampliamento effettuati con la Licenza Edilizia n. 360/75 del 05/03/1976.

La licenza stessa in oggetto non risulta ritirata, anche se in data 04/05/1999, con Prot. n. 4515, il Comune di Polcenigo ha certificato che l'immobile in oggetto è stato assentito con la Licenza Edilizia n. 360/75 del 05/03/1976 di cui sopra (anche se si precisa che tale certificate è stato effettuato per il Subalterno n. 7).

Oltre a ciò si segnala che per il fabbricato complessivo ove al piano terra è posta l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non risultano pratiche edilizie ove si evidenzia che nel fabbricato medesimo vi sono più unità abitative. Tale circostanza, in base a quanto acquisito dal sottoscritto, si riscontra con certezza esclusivamente nell'accatastamento di data 20/11/1984, ove nell'elaborato planimetrico e nelle relative singole planimetrie sono definite le varie unità immobiliari, di cui quella oggetto di esecuzione, sita al piano terra ed identificata con il Subalterno n. 4.

Vi è poi un ampliamento a confine con il Mappale n. 2557 (attuale ripostiglio con accesso dalla sala pranzo) non identificato e quindi abusivo, così come non è correttamente dimensionata e posizionata la porta di accesso alla cantina e non sono indicate le finestre.

Si segnala anche che è stata rilevata un'altezza utile di 255 cm per i vani oggetto di esecuzione, altezza questa inferiore ai 275 cm indicati nella Licenza Edilizia del 05/03/1976.

Infine si precisa che nella corte comune di cui al Mappale n. 933 vi sono delle costruzioni abusive, quali un ripostiglio/ricovero in muratura a confine con Via Mezzomonte, ed una tettoia a confine con i Mappali n. 2557 e 2562. Entrambe le

costruzioni in oggetto, oltre ad essere abusive risultano anche in precarie condizioni di manutenzione (in particolare la tettoia che ha un cedimento in parte della copertura) e pertanto visto che gli eventuali costi di sanatoria (oneri dei professionisti, diritti e sanzioni varie) superano senz'altro il valore commerciale dei 2 beni in oggetto si ritiene opportuna la demolizione degli abusi in oggetto, tenendo presente che insistono sul terreno di proprietà in comune.

Viste tutte le difformità di cui sopra, visto in particolare che non vi è il certificato di Abitabilità/Agibilità e che lo scrivente non può dare certezza che lo stesso venga rilasciato dal Comune di Polcenigo a seguito di richiesta da effettuarsi in Sanatoria (visto appunto gli abusi riscontrati), tutto ciò comporta una minor riduzione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, diminuzione queste che viene fatta rientrare nella detrazione forfettaria del 20 % sul valore immobiliare dei beni oggetto di esecuzione.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Delibera Consiglio Comunale numero 48 del 26/11/2015
Zona omogenea:	ZTO A2 - Di conservazione ambientale dei vecchi nuclei
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Adottato con Delibera Consiglio Comunale numero 2 del 30/03/2015
Zona omogenea:	ZTO A2 - Di conservazione ambientale dei vecchi nuclei
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 1,8 per nuova edificazione - mc./mq. 2,0 per ampliamento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mq./mq. 0,40 per nuova edificazione - mq./mq. 0,50 per ampliamento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	ml. 8,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note generali sulla conformità: Vedi anche estratto del P.R.G. e Normative allegate.

Descrizione: **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (Cat. A/3)**

Il giorno 18 del mese di Gennaio dell'anno 2018 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. ██████████ ██████████ in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica per l'appartamento oggetto di esecuzione, del Geom. FALOMO Andrea, in qualità di custode, e del Sig. ██████████ ██████████ in qualità di fabbro incaricato dal custode di procedere alla forzatura della porta d'ingresso dell'immobile.

Questo in quanto l'esecutato non risultava reperibile alla data del sopralluogo e pertanto si provvedeva ad accedere all'immobile mediante accesso forzoso.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'immobile, si effettuavano le varie verifiche all'interno dello stesso e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano terra di un maggior fabbricato composto da un totale di n. 4 unità immobiliari (inclusa quella oggetto di esecuzione) e con una corte esterna di proprietà comune alle 4 unità in oggetto, così come identificato nell'elaborato planimetrico depositato al catasto in data 20/11/1984. A tal proposito si precisa che invece nell'atto di compravendita del 13/04/2007 la quota di proprietà dell'esecutato delle parti comuni viene indicata in 1/3.

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato in oggetto avviene da via Spinetti, che si trova nella frazione di Coltura del Comune di Polcenigo (PN).

Tale accesso è posto a cavallo tra il Mappale n. 933, ove insiste il bene oggetto di esecuzione, e l'adiacente Mappale n. 934, che risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3, ma che non è oggetto di pignoramento. Tali Mappali formano un'unica corte comune recintata e delimitata e sugli stessi vi è una servitù di transito a favore degli ex Mappali n. 1993 e 2085 (attualmente n. 2249). Anche nell'atto di compravendita di data 13/04/2007 vengono indicati come un unico lotto di vendita, e la quota di proprietà dell'esecutato di 1/3 del Mappale n. 934 corrisponde alla quota di proprietà di tutte le parti comuni del Mappale n. 933 (così come indicato nell'atto di compravendita del 13/04/2007), ove appunto insiste l'immobile oggetto di pignoramento. Non risultano servitù di transito a carico del Mappale n. 934 a favore del Mappale n. 933, pertanto visto quanto sopra, **ad avviso dello scrivente, anche per un maggior realizzo economico dalla vendita giudiziaria dell'unità oggetto dell'esecuzione, è opportuno pignorare anche la relativa quota dell'esecutato di 1/3 del Mappale n. 934, particella questa stimata complessivamente in un valore di € 3.000,00 del quale il relativo valore di proprietà dell'esecutato è pari ad € 1.000,00 (quota di 1/3).** Si precisa che comunque verso Via Mezzomonte vi è un accesso pedonale a favore del Mappale n. 933.

Per quanto riguarda la costruzione ove è sita l'unità oggetto di esecuzione non è possibile risalire alla data della costruzione originale in quanto il primo progetto edilizio depositato risulta quello dell'ampliamento concesso in data 05/03/1976, probabilmente il fabbricato principale è in muratura portante con solai con struttura in legno. Il tetto è con travi e tavole in legno, il manto di copertura in coppi di laterizio, esternamente il fabbricato è rivestito con rivestimento del tipo graffiato e parzialmente rivestito in pietra alla base delle facciate stesse. La porzione in ampliamento di cui al progetto del 1976 è del tipo intelaiata con pilastri e travi in cemento armato, muratura portante in bimattoni e solai in latero cemento, i rivestimenti esterni sono gli stessi del corpo principale precedentemente realizzato.

Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera, in strada passa la fognatura ma non è possibile stabilire se l'appartamento è allacciato (anche se non risultano pratiche edilizie per tale allaccio).

Il cortile interno, costituito per l'appunto sia dal Mappale n. 933 che dal Mappale n. 934 è quasi interamente adibito a verde, con degli alberi al suo interno, eccetto una porzione di

ghiaia per l'accesso carraio.

Tale corte è delimitata da una recinzione con muretto di base e rete in metallo sia lungo Via Spinet (con anche muro di base in sassi lungo la strada) e sia lungo il confine con il Mappale 2249, mentre lungo Via Mezzomonte vi è in parte un muro di sassi ed in parte il fabbricato a confine e lungo il confine con i Mappali n. 2554, 2557 e 2562 vi è in parte un muro con sopra recinzione con paletti e rete in metallo ed in parte il fabbricato a confine. L'accesso carraio (a cavallo tra i Mappali n. 933 e 934) da Via Spinet è con cancello in metallo a due ante, così come è in metallo il cancello pedonale con accesso da Via Mezzomonte.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al Mappale n. 933, è identificata con il Subalterno n. 4 ed è sita al piano terra, mentre al piano primo abbiamo altre 2 unità residenziali di altre proprietà (Subalterni n. 5 e 6) ed al secondo piano un'ulteriore unità residenziale di altra proprietà (Subalterno n. 7), oltre alla centrale termica in comune alle 3 unità (Subalterno n. 9) ed altri locali accessori. La corte del Mappale n. 933 è comune alle altre unità è identificata con il Subalterno n. 9 (come la C.T.).

Il bene pignorato è costituito da una zona ingresso, una sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, un bagno ed una camera da letto. Dall'esterno è poi possibile accedere alla cantina sita a confine con la camera da letto.

I pavimenti dei locali interni sono con piastrelle in gres, eccetto la camera con listoni in legno ed il ripostiglio e la cantina che hanno entrambi il pavimento in cemento.

I soffitti interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni, così come le pareti eccetto il bagno che ha le pareti rivestite in piastrelle di gres. I battiscopa dei locali sono in gres, eccetto quelli della camera che sono in legno, mentre non vi sono nel bagno, nel ripostiglio e nella cantina.

La porta d'ingresso è in legno con vetro, le porte interne sono tutte in legno di cui alcune cieche ed altre con vetro eccetto una porta a soffietto tra la cucina e la sala da pranzo, tali porte interne sono tutte in tinta legno eccetto la porta del ripostiglio che è di colore bianco. La porta di accesso alla cantina è in legno con vetro.

I serramenti esterni (finestre) sono in legno in tinta legno con vetro singolo, con scuri in legno, i davanzali sono in marmo di colore grigio chiaro.

L'altezza utile interna dei locali è di 255 cm.

Non vi è la caldaia per l'impianto di riscaldamento, pur essendoci dei termosifoni, vi è comunque una stufa a legna in cucina e non risultano presenti bollitori funzionanti per l'acqua calda sanitaria. La centrale termica comune alle 3 unità (Subalterno n. 9) risulta utilizzata come deposito e priva di caldaia.

Si precisa altresì che non vi sono i certificati di conformità degli impianti idrico-sanitario ed elettrico e che gli stessi al momento del sopralluogo non erano in funzione quindi non è possibile dare indicazioni sulla funzionalità o meno degli stessi.

Invece, per quanto riguarda la corte comune di cui al Mappale n. 933, si rileva che insistono delle costruzioni abusive, quali un ripostiglio/ricovero in muratura a confine con Via Mezzomonte, ed una tettoia a confine con i Mappali n. 2557 e 2562. Entrambe le costruzioni in oggetto, oltre ad essere abusive risultano anche in precarie condizioni di manutenzione (in particolare la tettoia che ha un cedimento in parte della copertura) e pertanto visto che gli eventuali costi di sanatoria (oneri dei professionisti, diritti e sanzioni varie) superano senz'altro il valore commerciale dei 2 beni in oggetto si ritiene opportuna la demolizione degli abusi in oggetto, tenendo presente che insistono sul terreno di proprietà in comune.

Infine si precisa che alla data del sopralluogo del 18/01/2018, nel piazzale antistante l'accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risultava parcheggiata un'autovettura probabilmente di proprietà dell'esecutato. Tale autovettura non risultava più presente alla data del 28/02/2018, quando lo scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo per delle ulteriori verifiche (vedi foto).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Sposato in [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **101,70****Condizioni di vendita:**

La presente 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 tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (stufa, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

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

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	90,85	€ 800,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	5,43	€ 800,00

96,28

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di conservazione dell'immobile. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione dell'immobile, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 800,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Infine viene effettuata una detrazione forfettaria del 20% per gli abusi riscontrati (catastali ed in particolare edilizi) e per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile in oggetto.

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Polcenigo.

8.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	90,85	€ 800,00	€ 72.680,00
Cantina	5,43	€ 800,00	€ 4.340,00

Valore complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 77.020,00

Riduzione del 20% per abusive stato d'uso - € 15.404,00

Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 61.616,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL P.T.	Abitazione di tipo economico [A3]	96,28	€ 61.616,00	€ 61.616,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 9.242,40

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€52.300.00**
(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:
03-03-2018 08:03:20

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

[Redacted signature area]