

TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 293/12

Promossa da

UNICREDIT SPA

Contro

e

Giudice dell' Esecuzione **Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premesse:

La sottoscritta geom. Stefania Schiavo, nata a Portogruaro (VE) il 19.09.1976 e residente in Azzano Decimo via dello Stadio 20, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1090, nominata C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 10 luglio 2013, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, la sottoscritta ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (*All. 1*) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanafredda (PN), sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (*All. 3*)

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Sacile è stato acquisito l'estratto degli atti di matrimonio degli esecutati (*All. 2*).

Dopo parecchi tentativi di comunicare con l'esecutata, risultati vani, è stato fissato il sopralluogo per il giorno 23 settembre 2013 dandone comunicazione al sig. ra

tramite raccomandata. L'esecutata in un ulteriore tentativo di comunicazione, ha chiesto che il sopralluogo fosse spostato al 30 settembre.

In quella data è stato possibile accedere all' immobile oggetto di stima ubicato in Comune di Fontanafredda, via J.Tomadini, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza dell'esecutata è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell' immobile, costituito da un'abitazione (Mapp. 571) e completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici (All. 4) al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE STIMATO

Sulla scorta della documentazione in atti, dell'estratto di mappa, delle visure e schede catastali reperiti (All. 1), l'immobile pignorato, e quindi da valutare, risulta attualmente identificato catastalmente come segue:

- **CATASTO FABBRICATI - Comune di FONTANAFREDDA**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	24	571		A/7	2	8 vani	805,67	p. S1-T Via Carducci, 67

Da una verifica dei documenti catastali, si evince la sostanziale **corrispondenza** dell'abitazione tra l'esistente e quanto denunciato in catasto con la scheda allegata al foglio 24 mappale 571. (All. 1)

- **DITTA CATASTALE ATTUALE**

proprietà per 1/2;

proprietà per 1/2;

In base agli atti depositati presso il comune di Sacile gli esecutati risultano coniugati (All.2), invece dalle dichiarazioni rese alla sottoscritta nelle fasi di rilievo gli esecutati hanno riferito di abitare separati.

- **TITOLI DI PROVENIENZA**

Il bene individuato catastalmente come sopra, a seguito delle verifiche eseguite con la documentazione presente nei fascicoli di causa, risulta di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei Sig. ri _____ e _____ a fronte dei seguenti atti (All. 5) :

Atto tra vivi "Donazione" a favore di _____ : Notaio Giorgio Bevilacqua, rep. n. 97891 del 06-08-2003, trascritto a Pordenone il 11-08-2003 n.n. 13381/8916 con il quale la sig.ra _____ madre dell'esecutato, donava al figlio la quota dell'intero terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione.

Atto tra vivi "Donazione" a favore di _____ Notaio Claudio Volpe, rep. n. 1581 del 10-11-2004, trascritto a Pordenone il 10-11-2004 n.n. 18219/12099 con il quale il sig. _____ donava alla sig.ra _____ la quota di $\frac{1}{2}$ del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione.

DATI URBANISTICI-REGOLARITÀ EDILIZIA

Il P.R.G.C. vigente individua gli immobili oggetto di esecuzione all'interno della seguente zona Territoriale Omogenea:

- **Zona agricola, tipo E.6.2.**

Per individuare tale zona, si allega alla presente perizia la zonizzazione (All. 1)

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posto su due livelli con un'area ad uso esclusivo (*foto 1-2-3-4*).

L'immobile oggetto di stima è accessibile sia da via J.Tomadini tramite una servitù di transito ad uso privato (*foto 4*), confina a Nord con il mappale 570, a Est e a Sud con il mappale 494 e a Ovest con il mappale 159 (*All. 1*).

La pertinenza è recintata, solo nel lato ovest della proprietà, da pali in cemento e rete metallica e la restante parte è libera.

L'intera proprietà oggetto di stima risulta abitata dall'esecutata e dai figli e **non risultano in corso contratti di locazione** (*ALL. 2*).

- **Abitazione** (*F.31 Mapp. 262*)

Con riferimento alle schede ed estratto di mappa catastali (*All. 1*) e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Distribuzione interna

Il piano terra, dell'altezza utile di mt. 2.70, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 180,00 circa, destinati alla residenza. Per superare il dislivello con la strada, si accede tramite dei scalini che raggiungono il portico protettivo e l'ingresso dal quale si accede direttamente al soggiorno (*foto 6 e 7*), alla cucina (*foto 5*) con adiacente un ripostiglio (*foto 8*). Dal soggiorno tramite il disimpegno (*foto 10 e 11*), si accede alla zona notte comprendente un ripostiglio (*foto 9*), il bagno (*foto 12*) la camera padronale (*foto 13*) con il proprio bagno (*foto 14*) e due camere (*foto 15 e 16*).

Tramite la scala interna (*foto 17-18*), si accede al piano scantinato dell'altezza utile di mt. 2.55 dove l'esecutata ha adibito il piano come abitazione, anche se i locali

sono stati autorizzati come accessori, la normativa non permette la realizzazione di vani residenziali con la superficie aeroilluminante insufficiente. Quindi, i locali verranno periziati secondo lo stato d'uso autorizzato, difforme dall'esistente. All'arrivo della scala interna (*foto 18*) si trova un disimpegno, un deposito (*foto 19*), un ripostiglio (*foto 20*), un deposito (*foto 21*), un bagno (*foto 22*), la centrale termica (*foto 23*), la lavanderia (*foto 24*) e la cantina (*foto 24*). All'esterno si trova un porticato (*foto 1*).

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo medio:

STRUTTURE

- Struttura intelaiata con pilastri in calcestruzzo e muratura di tamponamento in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano "omnia-bausta";
- Solaio di copertura in "omnia-bausta" a padiglione;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in pvc color legno;
- Portoncini d'ingresso blindati in pvc;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di rame;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile;

- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore con bollitore di potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal. funzionante a gas. Il riscaldamento è del tipo a pavimento;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di media serie;

CRITERIO DI STIMA - VALUTAZIONE

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (*Euro al mq. e/o al mc.*) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, **non risulta comodamente divisibile**, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

BENE	TIPOLOGIA	PIANO	SUPERFICIE	€/mq	VALORE
mapp. 571	Abitazione	Terra	180 mq	1.200	216.000,00
mapp. 571	Abitazione	Scantinato	172 mq	800	137.600,00
mapp. 571	Portico	Terra	55 mq	600	33.000,00

mapp. 571	Pertinenza	Terra	a corpo		20.000,00
sommano					406.600,00

Valore complessivo arrotondato = 406.000,00

A detto valore viene applicato una riduzione 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. Pertanto il valore dell'immobile viene considerato in euro **304.500,00**.

Si attribuisce all'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione un giudizio di stima di totali **€ 304.500,00 (Euro trecentoquattromilacinquecento/00)**.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle certificazioni in atti, le formalità da cancellare, a carico dei Sig.ri

e sono le seguenti:

- **Atto tra vivi:** Vincolo di inalienabilità
In data il 13/11/2004 ai nn. 18487/12244
Contro: e
per la quota di ½ ciascuno
Favore: Comune di Fontanafredda
Immobili gravati: Fontanafredda foglio 24 mappale 571
- **Ipoteca volontaria:** atto mutuo fondiario
iscritta il 06/05/2005 ai nn. 7651/1715
Contro: e
Favore: Unicredit Banca spa
Immobili gravati: Fontanafredda foglio 24 mappale 571
- **Pignoramento immobiliare** Atto giudiziario

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Viale provinciale di

Pordenone

Scala 1:200

Richiesta Protocollata n. FN0149325 del 19/12/2005
Foglio 24 Particella 571 - Sub.
Pubblicità di V.I.C. in Comune di Fontanafredda
Via Garibaldi

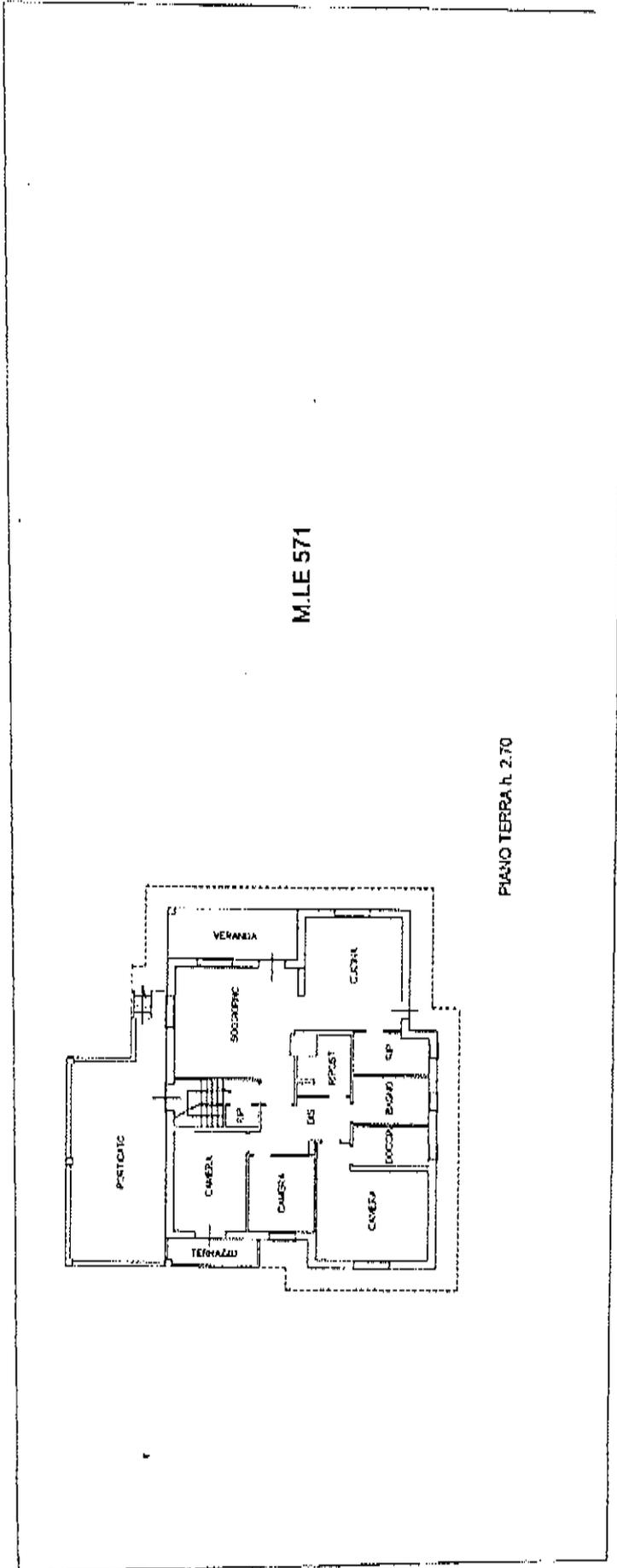
cir. 67

Comitata da:
De Franceschi Mauro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 24
Particella: 571
Subalterno:

n. 937

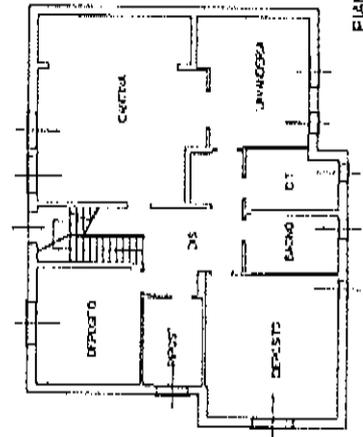
CONF.: M LE 570



CONF.: M LE 570

PIANO TERRA h. 2.70

CONF.: M LE 159



PIANO SCANTINATO n. 2.50