Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unione di Banche Italiane S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **199/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BOLZONI ROBERTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Beni in Porcia
Abitazione al piano primo
e Tettoia al piano terra

Esperto alla stima: Geom. Luca Fabbro
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Forniz n. 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,
, 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 convenzione 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 divisionale, 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 pignoramen-

to, 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 Cristoforo Colombo, n. 21 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3], Magazzini e locali di deposito [C/2]

Dati Catastali:

A)
, proprietario per la quota di 1/1.
Foglio 13, Particella 235, Subalterno 7, indirizzo Via Colombo C. n. 21, piano T-1, Comune di Porcia (Codice G886), Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie 102 m², Rendita € 348,61.
N.B.: Le Particelle n. 1375 e 1376 sono graffate con il Subalterno n. 7.

B)
, proprietario per la quota di 1/1.
Foglio 13, Particella 235, Subalterno 8, indirizzo Via Colombo C. n. 21, piano T, Comune di Porcia (Codice G886), Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m², Superficie 10 m², Rendita € 15,29.

2. Possesso

Bene: Via Cristoforo Colombo, n. 21 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cristoforo Colombo, n. 21 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cristoforo Colombo, n. 21 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.

Creditori Iscritti: UNIONE DI BANCHE ITALIANE ITALIANE S.P.A., 24-7 FINANCE S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Cristoforo Colombo, n. 21 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cristoforo Colombo, n. 21 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cristoforo Colombo, n. 21 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.

Continuità delle trascrizioni: Vedi quanto precisato nella relazione

8. Prezzo

Bene: Via Cristoforo Colombo, n. 21 - Palse - Porcia (PN) - 33080

Lotto: LOTTO UNICO – ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.
Prezzo: € 65.600,00

Beni in **Porcia (PN)**
Frazione di **Palse**
Via Cristoforo Colombo, n. 21

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? No

Si precisa quanto segue.
Nel pignoramento il bene pignorato viene identificato con il Foglio n. 13, Particella n. 235 e Subalterno n. 2, Subalterno questo che risulta attualmente soppresso mediante la variazione n. 5369.1/2008 del 17/09/2008 e la successiva la divisione n. 5927.1/2008 del 08/10/2008 ove sono stati costituiti i subalterni n. 7 e 8 che sono quelli che attualmente identificano i beni immobili oggetto di esecuzione.
Nella Nota di Trascrizione del 05/09/2018, nella quale viene appunto indicato il Subalterno n. 2 come unità pignorata, viene precisato che l'immobile posto nel comune di Porcia originariamente censito in NCEU al Mapp. 235/2 (FG. 13) è stato soppresso dando origine ai nuovi Mapp. 235/7-1375-1376 (graffati) e Mapp. 235/8 (FG. 13).
Si precisa che le Particelle n. 1375 e 1376, graffate con il Subalterno n. 7, derivano dal frazionamento di data 07/07/2008, con Prot. n. 2008/PN0152850, ove veniva frazionata l'area urbana quale corte comune dei allora Subalterni n. 1 (unità immobiliare al P.T. di altra proprietà), 2 (unità immobiliare al 1°P. oggetto di esecuzione e relativo accessorio esterno al P.T.) e 3 (accessorio esterno al P.T. di altra proprietà), aree queste (n. 1375 e 1376) assegnate (ovvero graffate) poi all'attuale Subalterno n. 7 senza che siano state effettuate divisioni o assegnazioni varie delle proprietà.
Risulterebbe quindi che tali aree siano state frazionate e poi assegnate in via esclusiva ma poichè non risultano atti notarili o altro per le eventuali assegnazioni, queste aree ad avviso del sottoscritto sembrerebbero ancora comuni sia al Subalterno n. 1 ('unità al P.T. di altra proprietà) che al Subalterno n. 7 ('unità al 1°P. oggetto di esecuzione), oltre ai Subalterni n. 3 ed 8.
Oltretutto le Particelle n. 1375 e 1376 andrebbero censite come F1 mediante apposito accatastamento, in quanto attualmente sono classificate come Ente Urbano.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo economico (A/3), Magazzini e locali di deposito (C/2), siti in Comune di Porcia (PN), Via Cristoforo Colombo, n. 21

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

,

proprietario per la quota di 1/1.
Foglio 13, Particella 235, Subalterno 7, indirizzo Via Colombo C. n. 21, piano T-1, Comune di Porcia (Codice G886), Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie 102 m², Rendita € 348,61.
Si precisa che al Subalterno n. 7 in oggetto sono graffate le Particelle n. 1375 e 1376.

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 le precedenti variazioni quali rispettivamente la variazione toponomastica n. 17269.1/2011 del 04/02/2011, la variazione nel classamento n. 7812.1/2009 del 08/10/2009 e la divisione n. 5927.1/2008 del 08/10/2008 ove veniva costituito il Subalterno n. 7 in oggetto.
Dal 17/09/2008 al 08/10/2008 veniva identificata nel Subalterno n. 5, costituito mediante la variazione n. 5369.1/2008 del 17/09/2008.
In precedenza al 17/09/2008 veniva identificata nel Subalterno n. 2, costituito mediante la variazione n. 1315/A.1/1996 del 29/04/1996, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita come un A/3 di classe 3, di 5 vani e di rendita € 348,61, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:
La Particella n. 235, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con via Cristoforo Colombo, ad Est con le Particelle n. 149 e 377, a Sud con la Particella n. 150 e ad Ovest con le Particelle n. 1375, 1376 (graffate con il Subalterno n. 7) e con via San Virgilio.
Si precisa che a sua volta la Particella n. 1376 confina ad Est con la Particella n. 108.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per la quota di 1/1.
Foglio 13, Particella 235, Subalterno 8, indirizzo Via Colombo C. n. 21, piano T, Comune di Porcia (Codice G886), Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 8 m², Superficie 10 m², Rendita € 15.29

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 le precedenti variazioni quali rispettivamente la variazione toponomastica n. 17272.1/2011 del 04/02/2011, la variazione nel classamento n. 7812.1/2009 del 08/10/2009 e la divi-

sione n. 5927.1/2008 del 08/10/2008 ove veniva costituito il Subalterno n. 8 in oggetto.
Dal 17/09/2008 al 08/10/2008 veniva identificata nel Subalterno n. 5, costituito mediante la variazione n. 5369.1/2008 del 17/09/2008.
In precedenza al 17/09/2008 veniva identificata nel Subalterno n. 2, costituito mediante la variazione n. 1315/A.1/1996 del 29/04/1996, ove l'unità immobiliare in oggetto veniva censita come un A/3 di classe 3, di 5 vani e di rendita € 348,61, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:
La Particella n. 235, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con via Cristoforo Colombo, ad Est con le Particelle n. 149 e 377, a Sud con la Particella n. 150 e ad Ovest con le Particelle n. 1375, 1376 (graffate con il Subalterno n. 7) e con via San Virgilio.

Note sulla conformità catastale:
NON si dichiara la conformità catastale, in quanto per il Subalterno n. 7 sono state riscontrate delle difformità consistenti nella realizzazione di un'ulteriore separazione con parete tra l'ingresso ed il disimpegno e nella presenza di una finestra nel vano bagno che non è indicata nella planimetria catastale.
Trattasi di difformità che non dovrebbero comportare la variazione della rendita catastale, ma risultano comunque essere delle difformità.
Per il Subalterno n. 8 si evidenzia che lo stesso è correttamente identificato nella planimetria ma che essendo abusivo nella conformità edilizia (vedi documentazione edilizia), lo stesso dovrà essere demolito e soppresso, in quanto non vi è convenienza nel sanarlo.
I costi per l'eventuale regolarizzazione (compenso del professionista e diritti) per le difformità di cui sopra vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 15%.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale normale.
Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note:
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero poiché in stato di abbandono e l'esecutato non reperibile.
Il Sig. , risulta proprietario degli immobili oggetto di esecuzione mediante l'atto di compravendita di data 26/03/2008, Notaio BANDIERAMONTE Francesco, Rep. n. 5806/2850, data questa antecedente al pignoramento di cui alla procedura in oggetto.

N.B.: Non risultano stipulati contratti di affitto per i beni oggetto di esecuzione (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone di data 23/03/2019).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di 24-7 FINANCE S.R.L., contro il Sig. , per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Porcia ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 235 e Subalterno n. 2.
Attualmente tali unità immobiliare sono identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 235, Subalterni n. 7 e 8, così come alla data del pignoramento.
Atto di pignoramento del 13/08/2018, Rep. n. 2185.
Trascritto in data 05/09/2018, con Reg. Gen. n. 13416 e Reg. Part. n. 9838.
Nella Sezione D della Nota di Trascrizione si precisa che l'immobile posto nel Comune di Porcia originariamente censito in NCEU al Mapp. 235/2 (FG. 13) è stato soppresso dando origine ai nuovi Mapp. 235/7-1375-1376 (graffati) e Mapp. 235/8 (FG: 13).

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria a favore di B@NCA 24-7 S.P.A., contro il Sig. per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Porcia ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 235 e Subalterno n. 2.
Attualmente tali unità immobiliare sono identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 235, Subalterni n. 7 e 8.
A rogito di Notaio BANDIERAMONTE Francesco, in data 26/03/2008, Rep. n. 5807/2851.
Iscritta in data 08/04/2008, con Reg. Gen. 5781 e Reg. Part. n. 1040.
Importo ipoteca: € 187.500,00;
Importo capitale: € 125.000,00.

Alla data del 07/05/2019 non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli per gli immobili oggetto di pignoramento (vedi ispezioni ipotecarie del 07/05/2019 allegate).

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali: Non risultano spese condominiali per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.
Millesimi di proprietà: Dato non disponibile.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Non vi sono documenti tecnici depositati presso il Comune di Porcia in riferimento all''accessibilità per i soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89. Si precisa poi che l''unità immobiliare oggetto di esecuzione è al piano primo, quindi non di facile accesso per soggetti diversamente abili.

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.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

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

Il Sig. con la Sig.ra . Non risultano annotazioni per l'atto di matrimonio (vedi estratto di matrimonio del Comune di Pordenone allegato).

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:
, proprietario per la quota di 1/1.
Proprietario dal 26/03/2008 ad oggi (attuale proprietario), mediante l'atto di compravendita di data 26/03/2008, a rogito di Notaio BANDIERAMONTE Francesco, Rep. n. 5806/2850, trascritto in data 08/04/2008, con Reg. Gen. n. 5780 e Reg. Part. n. 3988.
Note:
Con l'atto di compravendita di data 26/03/2008, il Sig. acquistava dal Sig. , la quota di proprietà di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Porcia ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 235 e Subalterno n. 2. Successivamente, tali unità venivano identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 235, Subalterni n. 7 e 8 (vedi anche storico catastale).

Proprietario:
, proprietario per la quota di 1/1.
Proprietario dal 27/11/2001 al 26/03/2008, mediante l'atto di compravendita di data 27/11/2001, a rogito di Notaio SIMONCINI Francesco, Rep. n. 13547, trascritto in data 13/12/2001, con Reg. Gen. n. 18512 e Reg. Part. n. 13119.
Note:
Con l'atto di compravendita di data 27/11/2001, il Sig. , acquistava dalla Sig.ra , la quota di proprietà di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Porcia ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 235 e Subalterno n. 2.

Proprietaria:

, proprietaria per la quota di 1/1.
Proprietaria dal 29/07/1996 (ante ventennio) al 27/11/2001, mediante l'atto di compravendita di data 29/07/1996, a rogito di Notaio JUS Romano, Rep. n. 46089, trascritto in data 07/08/1996, con Reg. Gen n. 9544 e Reg. Part. n. 46904.
Note:
Con l'atto di compravendita di data 29/07/1996, la Sig.ra acquistava dalla ditta la quota di proprietà di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Porcia ed allora identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 13, Particella n. 235 e Subalterno n. 2. Data questa antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: .
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso cantina – garage.
Oggetto: Nuova costruzione.
Rilascio Concessione Edilizia in data 14/07/1974, con Prot. n. 202.
NOTE:
Trattasi di una Concessione Edilizia per la realizzazione di un garage esterno che allo stato attuale non risulta presente. Non si è potuto accertare se sia stato realizzato e poi successivamente demolito o se non sia proprio stato realizzato, anche se ad avviso dello scrivente è probabile che tale opera non è stata realizzata.

Intestazione: .
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione.
Oggetto: Nuova costruzione.
Rilascio Concessione Edilizia in data 11/09/1974, con Prot. n. 262.

Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Realizzazione di tettoia aperta su tre lati.
Oggetto: Nuova costruzione.
Rilascio Concessione Edilizia in data 28/06/1979, con Prot. n. 105.
NOTE:
Trattasi della tettoia di pertinenza del Subalterno n. 1 al P.T., che è l'unità immobiliare di altra proprietà. Attualmente tale tettoia è chiusa come veranda.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3], Magazzini e locali di deposito [C/2]

Note sulla conformità edilizia:
NON si dichiara la conformità edilizia per i seguenti motivi.

Per il Subalterno n. 7, ovvero l'unità immobiliare al piano primo, è stato accertato che vi è un'ulteriore separazione con parete tra l'ingresso ed il disimpegno diversamente dai progetti depositati. Poiché trattasi di una difformità interna che ad avviso dello scrivente potrebbe essere stata effettuata prima delle norme di cui all'Edilizia Libera del 2009, deve essere effettuata un'istanza per riduzione della conformità, di cui alla L.R. n. 19 del 11/11/2009.
Il Subalterno n. 8, quale il fabbricato accessorio oggetto di esecuzione, ad avviso dello scrivente è abusivo, in quanto non risultano pratiche edilizie per la realizzazione dello stesso. Poiché il costo dell'eventuale sanatoria supera il valore dell'accessorio stesso ad avviso dello scrivente è da demolire. Questo nonostante tale fabbricato risulti regolarmente accatastato.
Nella corte di cui alla Particella n. 235, che sembrerebbe di proprietà comune a tutti i Subalterni, vi sono delle altre costruzioni abusive, quali la tettoia di cui al Subalterno n. 3 di altra proprietà (anche questo come per il Subalterno n. 8 risulta regolarmente accatastato) e la tettoia posta nelle vicinanze del Subalterno n. 8, che risulta abusiva ed è da demolire.
Pertanto, viste le diverse difformità di cui sopra, **ad avviso dello scrivente tali difformità comportano un minor valore del bene, che vengono fatte rientrare nella detrazione forfettaria del 15%**.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3], Magazzini e locali di deposito [C/2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio n. 14 del 28 febbraio 2019
Zona omogenea:	B2 - Area urbana da riqualificare

Note generali sulla conformità: Vedi estratto del P.R.G.C. allegato

Descrizione: **ABITAZIONE AL 1°P e TETTOIA AL P.T. (Cat. A/3 e C/2)**

Il giorno 16 aprile 2018 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. FALOMO Andrea, in qualità di custode, del Geom. ARBOIT Gianluca, quale tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'APE nell'unità al piano primo e del Sig. , quale fabbro incaricato di effettuare il cambio della serratura.
Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni immobili in oggetto, si effettuavano le varie verifiche in particolare all'interno dell'unità residenziale oggetto di esecuzione e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica degli stessi.
Nello specifico trattasi di un'unità residenziale posta al piano primo di un fabbricato bifamiliare con unità di altra proprietà al piano terra, fabbricato questo ubicato all'incrocio tra via Cristoforo Colombo e via San Virgilio nel Comune di Porcia (PN), nella frazione di Palse. Tale immobile è posizionato a poco più di un kilometro dal centro cittadino del Comune di Porcia.
Il fabbricato bifamiliare principale è di 2 piani fuori terra, insiste nella Particella n. 235 e nella corte recintata sono comprese anche le Particelle n. 108, 1375 e 1376. Sulla corte è necessario precisare quanto segue.
La Particella n. 108, quale fascia di terreno confinante con via San Virgilio, mediante visura catastale risulta intestata ai Sig.ri , che si segnala essere è una dei precedenti proprietari dei beni siti nella Particella n. 235, precisamente è stata proprietaria fino al 26/10/1995. Pertanto ad avviso dello scrivente è probabile che la Particella n. 108 non sia stata più trasferita mediante i relativi atti di trasferimento e/o compravendita unitamente ai beni allora identificati con la Particella n. 235. Attualmente la Particella n. 108 risulta utilizzata dai proprietari delle unità di cui alla bifamiliare sita nella Particella n. 235 ed è probabile che tale utilizzo sia stato effettuato dai successivi proprietari alla Sig.ra e quindi dal 26/10/1995, anche se non è possible stabilirlo con certezza.
Quindi è plausibile che la Particella n. 108 sia stata utilizzata per più di 20 anni come corte dei beni immobili di cui alla Particella n. 108.
Per le Particelle n. 1375 e 1376 si rileva che le stesse derivano da un frazionamento ai terreni della Particella n. 235 effettuato in data 07/07/2008 e che successivamente, in data 17/09/2008, siano state assegnate all'Urbano all'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui all'allora Subalterno n. 5 della Particella n. 235 ed ora Subalterno n. 7. Visto che alla data del frazionamento i proprietari erano l'esecutato, il Sig. , quale proprietario dell'immobile al piano primo ed il Sig. , proprietario dell'unità al piano terra (entrambi ancora gli attuali proprietari)è probabile che gli stessi abbiano fatto una convenzione per poter dividere la corte in oggetto e poi assegnarla in via esclusiva ciascuna alle relative unità, ma non risultano atti di divisione e/o trasferimento nel merito. Pertanto, ad avviso del sottoscritto la corte di cui alla Particella n. 235 e le Particelle n. 1375 e 1376 ad oggi risulterebbero ancora area comune delle 2 unità identificate con i Subalterni n. 1 e 7, quali le unità residenziali principali, ed anche ai Subalterni n. 3 e 8, quali fabbricati accessori esterni.
Fatta questa precisazione nel riguardo soprattutto delle corti si provvede ad effettuare la descrizione come segue.
Le corti dei terreni comprendenti gli immobili sono delimitate da un accesso carraio e un accesso pedonale sul fronte strada con via Cristoforo Colombo, con muro di base in muratura intonacato e paletti e rete in metallo sul fronte strada con via San Virglio e a confine con le Particelle n. 149 e 377 e con rete nel confine con la Particella n. 150.
Da via Cristoforo Colombo vi sono sia un accesso carraio che uno pedonale. Quello carraio è in metallo a 2 ante, posto verso il confine Est, mentre quello pedonale è in metallo ad un'anta ed è

posto verso il confine Ovest. L'accesso pedonale porta alla scala esterna che consente di accedere al terrazzo del piano primo ove vi è l'ingresso del Subalterno n. 7 e per fare ciò si transita attraverso una piccola porzione di via San Virglio, così risulta dalla mappa catastale. Si precisa che vi è una limitata recinzione con rete in metallo tra l'angolo Sud-Ovest del porticato al piano terra e via San Virglio, questo evidentemente per separare l'accesso del piano primo alla corte che viene attualmente utilizzata dal proprietario dell'unità immobiliare al piano terra.
Non è stato possibile stabilire la data di costruzione del fabbricato bifamiliare, visto che non risulta esserci il progetto originario per la realizzazione dell'immobile. Lo stesso potrebbe essere datato negli anni '50 o '60 ma non è possibile stabilirlo con certezza, sicuramente è stato realizzato prima del 1974 (anno del primo progetto di un garage ove l'abitazione veniva già identificata come esistente).
Probabilmente la struttura portante è con muratura portante in mattoni, solai in latero cemento. Il manto di copertura è in tegole di conglomerato cementizio, le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con tinteggiatura al quarzo, in grigio/azzurro chiaro al piano terra ed in bianco al piano primo. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciati di rosso e gli scarichi portano in fognatura.
Per accedere al Subalterno n. 7 vi è una scala esterna rivestita con piastrelle in cotto che porta ad un terrazzo, il quale ha il pavimento rivestito con piastrelle in gres. Da qui si accede all'unità mediante una porta d'ingresso in alluminio.
L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, n. 2 camere da letto ed un bagno.
I pavimenti della cucina, del soggiorno, dell'ingresso, del disimpegno e del bagno sono in gres. I pavimenti delle 2 camere sono in prefinito.
Le pareti interne dei locali sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto il bagno e parte della cucina che sono rivestite con piastrelle in gres ed una parete del soggiorno che è rivestita con finta pietra.
I soffitti dei locali interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.
I battiscopa della cucina, del soggiorno, dell'ingresso e del disimpegno sono in gres, quelli delle camere sono in prefinito e nel bagno non vi sono.
Le finestre sono in alluminio con vetro singolo, tapparelle in PVC e davanzali in marmo grigio chiaro.
Alla data del sopralluogo l'unità risultava non abitata ed in fase di ristrutturazione, infatti non vi sono le porte interne e gli impianti risultano parzialmente completati, non funzionanti e non vi sono i certificati di conformità degli stessi.
L'altezza utile interna dell'appartamento è di 280 cm.
Nella corte esterna, a confine con la Particelle n. 150 e 108, vi è il ripostiglio esterno oggetto di esecuzione ed identificato con il Subalterno n. 8.
Tale costruzione è con pavimento in cemento lisciato, muri portanti in lastre di cemento prefabbricate e tetto in eternit. Esternamente il cemento è rivestito con tinteggiatura. I serramenti sono in alluminio con vetro singolo.
L'altezza media interna è di 250 cm.
Questa tettoia, pur essendo censita al Catasto, risulta abusiva in quanto non vi sono progetti della stessa presso gli archivi del Comune di Porcia. Pertanto, visto che l'eventuale costo per la sanatoria supera il valore della stessa ad avviso dello scrivente è da demolire.
Vi sono altre opere esterne, quali la tettoia di cui al Subalterno n. 3 ma di altra proprietà e la tettoia realizzata nelle vicinanze del Subalterno n. 8 posta nell'area comune di cui alla Particella n. 235 e che risulta abusiva sia nel catasto, che nell'edilizia e che pertanto è da demolire.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,10**

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 (caldaia, 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
Locali principali al 1°P.	sup lorda di pavimento	1,00	84,10	€ 1.050,00
Terrazzo al 1°P.	sup lorda di pavimento	0,30	2,40	€ 1.050,00
			86,50	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1 Criteri e fonti:

Criteri 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 e tenendo anche conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di stima.
Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato principale, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.050,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).
Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.
Viene poi effettuata una detrazione del 15% su valore per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile e per gli abusi riscontrati.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Porcia.

8.2 Valutazione corpi:

ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.201,25.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Locali principali al 1°P.	84,10	€ 1.050,00	€ 88.305,00
Terrazzo al 1°P.	2,40	€ 1.050,00	€ 2.520,00

Valore complessivo dell'intero		€ 90.825,00
Riduzione del 15% per stato d'uso dell'immobile ed abusi edilizi	-	€ 13.623,75
Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)		**€ 77.201,25**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
ABITAZIONE AL 1°P. e TETTOIA AL P.T.	Abitazione di tipo economico [A3], Magazzini e locali di deposito [C/2]	86,50	€ 77.201,25	€ 77.201,25

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. - € 11.580,19

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.600,00 (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:
11-05-2019 08:05:04

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

1 – Documentazione fotografica
2 – Documentazione catastale
3 – Estratto del P.R.G. e normative
4 – Documenti edilizi
5 – Attestato di prestazione energetica
6 – Atto di compravendita e comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone
7 – Ispezioni ipotecarie del 07/05/2019
8 – Estratto di matrimonio e certificato di residenza
9 – Verbale di sopralluogo del 16/04/2019