

TRIBUNALE DI PORDENONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

E.I. N° 300/2011

G.E. DOTT. F. PETRUCCO TOFFOLO

TRIBUNALE DI PORDENONE

All'Ill.mo Giudice Esecutivo Dott. F. Petrucco Toffolo

ESECUZIONE IMMOBILIARE RIF. N° 300/2011

Il sottoscritto Geom. LUCIO BASEOTTO nato a Pasiano di Pordenone il 15.07.1959, ivi residente e con domicilio fiscale in Via Garibaldi n° 27, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Pordenone con il n° 701 di posizione, in adempimento all'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott. F. Petrucco Toffolo, espone quanto segue relativamente alla causa civile promossa da [REDACTED]

[REDACTED] Esecuzione Immobiliare n° 300/2011.

1.0 - OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con giusta ordinanza emessa dall'Ill.mo Presidente del Tribunale in data 15.06.2011, con invito all'udienza del 25.06.2011 in cui veniva redatto conferimento di incarico dal G.E. Dott. F. Petrucco Toffolo con cui il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio per la causa sopra detta e prestava giuramento di rito e ricevere i quesiti che gli venivano proposti.

Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento, riceveva 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;

2 – **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

3 – **descriva, previo necessario accesso all'interno**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (in caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori

e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4 – **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;

5 – **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità 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;

6 – **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

7 – **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione 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;

8 – **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione;.

9 – **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;

a) 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);

10 – **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 pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone dei 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);

11 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12 – **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

13 – **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri 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 presso la Cancelleria del Tribunale informazioni circa lo stato delle stesse);

14 – **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15 – **determini** il valore **dell'immobile**, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed 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 dei 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 del libero mercato una riduzione in via forfetaria del 20%, 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 ed iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;**

16 – **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. Al sottoscritto veniva consegnato originale della Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2.0 - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Il sottoscritto, previa verifica della documentazione ipocatastale a lui consegnata, operava visure catastali (vedi All. A.1 e B.1), ordinava ed otteneva inoltre planimetrie catastali dei beni in San Quirino (vedi All. A.3). Ordinava inoltre all'Agenzia del Territorio Estratti di mappa aggiornati sia dei beni in San Quirino (All. A.2) che dei beni in Brugnera (terreni agricoli All. B.2.1, B.3.1 e B.4.1), così identificando catastalmente i beni oggetto di esecuzione:

2.1 - IMMOBILI IN SAN QUIRINO

1) CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN QUIRINO

SITUAZIONE DEGLI ATTI INFORMATIZZATI AL 06.07.2011

FOGLIO N. 32

PARTICELLA N° 818

IMMOBILE

IDENTIFICATIVO		DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORM.	
F.	NUM SUB ZONA	CATEGORIA	CL.	CONSIST.	RENDITA	INDIRIZZO	
32	818 1	A	A/7	2 vani 11	€ 1.221,42	Via G. Verdi 25 p.S1-T-1	
32	818 2	A	C/6	1 mq. 42	€ 86,76	Via G. Verdi 25 p.S1	

INTESTATI

1. 

2) CATASTO TERRENI - COMUNE DI SAN QUIRINO

SITUAZIONE DEGLI ATTI INFORMATIZZATI AL 06.07.2011

FOGLIO N. 32

PARTICELLA N° 818

IDENTIFICATIVO

DATI DI CLASSAMENTO

F.	NUM SUB PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE
32	818 -	ENTE URBANO		mq. 3.050



3.0.0 - DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1.0 - IMMOBILI IN SAN QUIRINO

3.1.1 - Descrizione dei luoghi

I beni oggetto di esecuzione siti in San Quirino sono rappresentati da una elegante villa di civile abitazione e relativo garage, situati in un ampio lotto, circa mq. 3.050 (vedi visure catastali All. A.1 Ente Urbano) facente parte della Lottizzazione denominata "Pratobello" in località omonima, posta all'ingresso di San Quirino arrivando dalla S.S. 251.

Il lotto dista circa 800 mt. dal centro di San Quirino e circa 10 km. da Pordenone (vedi All. A.4 Ortofoto e All. A.5 Mappa stradale).

La lottizzazione "Pratobello" è una elegante parte del capoluogo, formata da lotti regolari ed ormai completamente urbanizzati con abitazioni di un certo livello unifamiliari e bifamiliari.

Mediante una strada comunale in pochi minuti si raggiunge Via Maestra Vecchia in Comune di Cordenons e da lì Pordenone,

3.1.2 - Situazione ed iter urbanistico

Il fabbricato ad uso civile abitazione è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 126/77 rilasciata il 27.07.1977 a nome del Signor _____, attuali intestatari.

Il progetto è a firma dell'Arch. Giannino Furlan, architetto di fama nazionale.

Dal sopralluogo attuato dal sottoscritto si è appurato che il progetto risulta conforme a quello approvato e così anche l'accatastamento (vedi All. A.3, A.6 e A.7).

3.1.3 - Descrizione fisica immobili

Il fabbricato oggetto di esecuzione consiste in una elegante villa di pregio soprattutto architettonico.

Il fabbricato è posto su tre livelli.

Al Piano Interrato abbiamo: un ampio garage, una taverna, due cantine, lavanderia, wc., centrale termica e ripostigli.

Al Piano Terra abbiamo: pranzo soggiorno, cucina, ingresso, un ampio terrazzo che perimetra tutto il fabbricato.

Al Piano Primo abbiamo: n° 3 camere, n° 2 bagni ed un ampio terrazzo.

Tutte le finiture architettoniche sono di pregio notevole (vedi All. A.10 documentazione fotografica).

I pavimenti interni sono in listoni di legno pregiato, cucina e bagni sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

I serramenti sono tutti in legno con vetrocamera e di taglio architettonico notevole.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in laterizio coibentate.

Le grondaie sono in rame così come tutte le lattonerie. La copertura è in laterizio in coppi.

Tutta la copertura a più falde e le lattonerie necessitano di manutenzione.

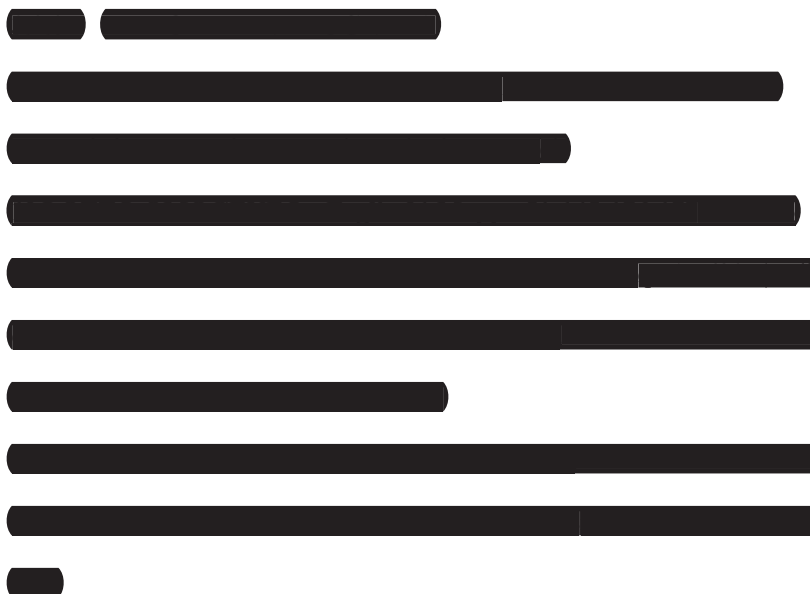
Gli intonaci esterni hanno bisogno di opportuna manutenzione.

Tutto il perimetro esterno della villa è a terrazzo con pavimentazione in pietra d'Istria.

Lo scoperto di mq. 3.000 circa è a prato con alberature e cespugli di vario genere, anche di un certo pregio.

E' presente una recinzione in muratura con accesso con rientro e cancelli carraio e pedonale in ferro e acciaio (vedi foto All. A.10).

Tutto lo scantinato risulta piastrellato.



[REDACTED]

4.0.0 - STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Tenuto conto della zona urbanistica, dell'ampiezza del lotto di pertinenza, delle dimensione e finiture dei fabbricati, dell'epoca di costruzione, ed altresì, per gli appezzamenti agricoli, del loro posizionamento, delle possibilità di accesso alle macchine coltivatrici e della qualità dei terreni ecc. si danno le seguenti valutazioni:

4.1.0 - Casa di abitazione e garages F. 32 Sez. A Mapp. 818 Sub. 1-2

- Scantinato

30,00 x 6,80 + 9,70 x 4,50 + 6,00 x 2,00

mq. 259,65 x Euro/mq. 600,00 = Euro 155.790,00.-

- Piano Terra

18,50 x 6,50 + 1,50 x 3,50 x 2 + 9,60 x 5,00 + 6,00 x 2,00

mq. 190,75 x Euro/mq. 1.200,00 = Euro 228.900,00.-

- Piano Primo

9,60 x 10,00

mq. 96,00 x Euro/mq. 1.200,00 = Euro 115.200,00.-

- Terrazzo

9,00 x 4,60

mq. 41,40 x Euro/mq. 600,00 = Euro 24.840,00.-

- Scoperto a giardino all'italiana

mq. 2.600 x Euro/mq. 30,00 = Euro 78.000,00.-

SOMMANO 4.1.0= Euro 602.730,00.-

(Euro seicentoduemilasettecentotrenta/00).-

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5.0.0 - SUDDIVISIONE IN LOTTI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI OGNI SINGOLO LOTTO

Si possono considerare quattro lotti omogenei di vendita:

A - casa di abitazione e pertinenze a San Quirino

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A - Casa di abitazione in San Quirino Foglio 32 Mappale 818 Sub. 1-2

- Valore = Euro 602.730,00.-

- Deprezzamento forfetario 20% = Euro 120.546,00.-

Valore di vendita = Euro 482.184,00.-

- Quota in esecuzione 50% = Euro **241.092,00.-**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

6.0.0 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

[REDACTED]

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/1979 - Registro Particolare 461 Registro Generale 503
 ATTO TRA VIVI - PATTI
 Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/11/1998 - Registro Particolare 10008 Registro Generale 13974
 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 81/888 del 23/07/1998
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Immobili siti in BRUGNERA (PN), PORDENONE (PN)
 SOGGETTO EREDE
 Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 02/03/1999 - Registro Particolare 2426 Registro Generale 3151
Pubblico Ufficiale JUS ROMANO Repertorio 63568 del 12/002/1999
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in PORDENONE (PN)
SOGGETTO DONANTE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTROLLO del 24/12/2008 - Registro Particolare 4065 Registro Generale 21015
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4413/2008 del 18/12/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2135 del 12/07/2010

5. ISCRIZIONE CONTROLLO del 22/01/2009 - Registro Particolare 154 Registro Generale 871
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 209 del 20/01/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRUGNERA (PN), SAN QUIRINO (PN), PORDENONE (PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTROLLO del 28/01/2009 - Registro Particolare 195 Registro Generale 1120
Pubblico Ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 53201/19409 del 26/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in PORDENONE (PN), BRUGNERA (PN), SAN QUIRINO (PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE CONTROLLO del 28/01/2009 - Registro Particolare 196 Registro Generale 1121
Pubblico Ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 53202/19410 del 26/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in BRUGNERA (PN), PORDENONE (PN), SAN QUIRINO (PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2009 - Registro Particolare 197 Registro Generale 1121
Pubblico Ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 53202/19410 del 26/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO UNILATERALE DI COSTITUZIONE DI
IPOTECA VOLONTARIA
Immobili siti in PORDENONE (PN), BRUGNERA (PN), SAN QUIRINO (PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2009 - Registro Particolare 208 Registro Generale 1186
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 164/2009 del 26/01/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PORDENONE (PN), BRUGNERA (PN), SAN QUIRINO (PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2010 - Registro Particolare 2424 Registro Generale
3484
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. PORDENONE Repertorio 98/2010 del
29/01/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRUGNERA (PN)
Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2010 - Registro Particolare 2135 Registro Generale 10801
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di TREVISO Repertorio 4413/2008 del 18/12/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PORDENONE (PN), SAN QUIRINO (PN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4065 del 2008

12.TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2010 - Registro Particolare 12725 Registro Generale
19151

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio
1374 del 23/11/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BRUGNERA (PN), PORDENONE (PN), SAN QUIRINO (PN)

Nota disponibile in formato elettronico

A disposizione.

Pasiano di Pordenone, li 04.10.2011

IL C.T.U.

Geom. Lucio Baseotto

[Redacted text block]

[Redacted text block]

TRIBUNALE DI PORDENONE

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni

Dott. Francesco Tonon

nella causa civile di divisione immobiliare

iscritta al N° 2490/2012 di Ruolo Generale

(elaborato con rettifica valori di stima)

promossa:

da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nei confronti di:

[REDACTED]
[REDACTED]

e con la partecipazione dei creditori:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto Geom. LUCIO BASEOTTO

, iscritto all'Albo

dei Geometri della provincia di Pordenone con il n° 701 di posizione, in adempimento all'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. D.ssa Biasutti Monica,



PREMESSO

A. Che è pendente avanti il Tribunale di Pordenone la causa civile rubricata al RG 2490/2012 tra i creditori [REDACTED] [REDACTED] il debitore esecutato [REDACTED] e la comproprietaria non esecutata [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto la divisione dell'immobile di cui debitore esecutato è comproprietario per giusta metà congiuntamente alla moglie estranea all'esecuzione;

B - Che tale immobile è contraddistinto con i seguenti dati catastali:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN QUIRINO:

FOGLIO N. 32, PARTICELLA N° 818

IDENTIFICATIVO		DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORM.	
F.	NUM SUB ZONA	CATEGORIA	CL.	CONSIST.	RENDITA	INDIRIZZO	
32	818 2	A	C/6	1 mq. 42	€ 86,76	Via G. Verdi 25 p.S1	
32	818 4	A	A/7	2 vani 7	€ 777,27	Via G. Verdi 25 p. S1-T	
32	818 5	A	A/7	2 vani 7.5	€ 832,79	Via G. Verdi 25 p. S1-T-1	
32	818 6	A	B.C.N.C.				

CATASTO TERRENI - COMUNE DI SAN QUIRINO:

FOGLIO N. 32 PARTICELLA N° 818

IDENTIFICATIVO		DATI DI CLASSAMENTO		
F.	NUM SUB PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE
32	818 -	ENTE URBANO		mq. 3.050

INTESTATARI

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

C - Che con relazione tecnica datata 05.03.2014 giusta incarico peritale assegnato dal Giudice dell'Esecuzione all'udienza del 27.11.2013, il suddetto immobile veniva ritenuto dal CTU divisibile in natura, essendo esso costituito da una villa di civile abitazione di ampie dimensioni con relativo doppio garage, costruita su di un lotto di terreno della superficie di mq. 3.050 catastali, la quale si prestava ad essere divisa in natura con la creazione di due autonome unità abitative;

D - Che, tenendosi conto della tipologia architettonica del fabbricato, che presentava già due ingressi separati e speculari, sia per quanto riguarda i cancelli



carrabili e pedonali, sia per quanto riguarda gli ingressi di accesso all'abitazione, la divisione dell'immobile in due unità autonome si rendeva possibile mediante

l'esecuzione di modeste opere di muratura e di impiantistica, per le quali si è provveduto a predisporre una preventivazione nella relazione peritale di divisibilità dell'immobile;

E - Che all'udienza del 29.10.2014 il G.E. assegnava al CTU l'incarico di verificare l'esecuzione dei lavori che avrebbero consentito la concreta divisione in natura del fabbricato e di predisporre i conseguenti frazionamenti ed accatastamenti, nel mentre la direzione dei lavori e lo svolgimento delle necessarie pratiche urbanistico - edilizie sarebbe stata svolta dal professionista incaricato dalla comproprietaria Marzotto Liliana, sulla quale era stato addossato l'onere del pagamento del relativo compenso professionale;

F - Che con provvedimento del 05.06.2017 il G.E. incaricava il C.T.U. di predisporre la stesura del progetto divisionale e di operare alcuni chiarimenti concordati in udienza, con assegnazione del lotto di maggior valore alla convivente signora [REDACTED] e quello di minor valore all'esecutato signor [REDACTED] sulla base di precedenti ordinanze già rese dal G.E. alle udienze del 02.04.2014 e del 24.09.2014, predisponendo altresì il conteggio del conguaglio a carico della convivente;

G Che le unità abitative sono state divise come in appresso:

Prima unità immobiliare denominata lotto A costituita dal:

Foglio n.32 mapp.818 sub.4, composta da: ingresso autonomo posizionato a est fronte strada, cucina, salotto, servizio, camera e bagno, scale con bussola di accesso (in comune con l'unità abitativa di cui al lotto B) al piano interrato ove si trova la taverna



con annessi due depositi e bagno (va specificato che tutta la zona dell'interrato non può essere abitabile poiché ha un'altezza pari a ml. 2,40); all'esterno ampio scoperto di pertinenza ad uso giardino.

Seconda unità immobiliare denominata lotto B costituita dal:

Foglio n.32 mapp.818 sub.5, composta da: ingresso autonomo sul fronte strada, corridoio di accesso alla zona giorno, cucina, piccolo servizio cieco con aereazione forzata, salotto, scale con bussola di accesso (in comune con l'unità abitativa di cui al lotto A) al piano interrato, scala di accesso alla zona notte posta al piano primo nella quale si trovano tre camere e due bagni; al piano interrato: due cantine; all'esterno ampio scoperto di pertinenza ad uso giardino.

PARTI COMUNI:

Entrambi i lotti avranno in comune le seguenti parti, che vengono assegnate per la quota di $\frac{1}{2}$ a ciascuna: zona garages, centrale termica, rampa sia coperta che scoperta di accesso all'interrato, area di manovra nell'interrato, superficie antistante i due cancelletti pedonali ed il passo carraio; questi beni vengono accorpati e contraddistinti con il sub. 6, che sarà bene comune dei sub. 4 e 5 non censibile.

H - Che la determinazione degli assegni divisionali viene pertanto così operata:

ASSEGNO A [REDACTED] in proprietà esclusiva per l'intero:

Prima unità immobiliare denominata lotto A costituita dal:

Foglio n.32 mapp.818 sub.4, composta da: ingresso autonomo posizionato a est fronte strada, cucina, salotto, servizio, camera e bagno, scale con bussola di accesso (in comune con l'unità abitativa di cui al lotto B) al piano interrato ove si trova la taverna con annessi due depositi e bagno (va specificato che tutta la zona dell'interrato non può



essere abitabile poiché ha un'altezza pari a ml. 2,40); all'esterno ampio scoperto di pertinenza ad uso giardino.

ASSEGNO A [REDACTED] in proprietà esclusiva per l'intero :

Seconda unità immobiliare denominata lotto B costituita dal:

Foglio n.32 mapp.818 sub.5, composta da: ingresso autonomo sul fronte strada, corridoio di accesso alla zona giorno, cucina, piccolo servizio cieco con aereazione forzata, salotto, scale con bussola di accesso (in comune con l'unità abitativa di cui al lotto A) al piano interrato, scala di accesso alla zona notte posta al piano primo nella quale si trovano tre camere e due bagni; al piano interrato: due cantine; all'esterno ampio scoperto di pertinenza ad uso giardino.

PARTI COMUNI per la quota di ½ di pertinenza ai due lotti:

Foglio n.32 mapp.818 sub.6, costituito da: zona garages, centrale termica, rampa sia coperta che scoperta di accesso all'interrato, area di manovra nell'interrato, superficie antistante i due cancelletti pedonali ed il passo carraio.

I - Che la valutazione dell'immobile, già in precedenza compiuta nella depositata perizia di stima, viene qui ora riportata suddividendo i valori in base alle due autonome unità abitative create per effetto della divisione:

VALUTAZIONE LOTTO -A -

Scantinato

mq.	129,20	x Euro/mq.	640,00	= Euro	82.688,00.-
-	<u>Parti comuni scantinato</u>				
mq.	69,00 / 2	x Euro/mq.	640,00	= Euro	22.080,00.-
-	<u>Piano Terra</u>				
mq.	82,69	x Euro/mq.	1.200,00	= Euro	99.228,00.-
-	<u>Parti comuni Piano Terra</u>				
mq.	7,80 / 2	x Euro/mq.	1.200,00	= Euro	4.680,00.-



- <u>Piano Primo – non presente</u>					
- <u>Scoperto giardino all'italiana</u>	mq. 1.300,00	x Euro/mq.	30,00	= Euro	39.000,00.-

SOMMANO= Euro 247.676,00.-

- <u>Deprezzamento forfetario del bene poichè oggetto</u>					
<u>di esecuzione 25%</u>				= Euro	61.919,00.-

VALORE ASSEGNO LOTTO - A - =Euro. 185.757,00.-

VALUTAZIONE LOTTO -B -

- <u>Scantinato</u>	mq. 51,30	x Euro/mq.	640,00	= Euro	32.832,00.-
- <u>Parti comuni scantinato</u>	mq. 69,00 / 2	x Euro/mq.	640,00	= Euro	22.080,00.-
- <u>Piano Terra</u>	mq. 82,60	x Euro/mq.	1.200,00	= Euro	99.120,00.-
- <u>Parti comuni Piano Terra</u>	mq. 7,80 / 2	x Euro/mq.	1.200,00	= Euro	4.680,00.-
- <u>Piano Primo</u>	mq. 108,80	x Euro/mq.	1.200,00	= Euro	130.560,00.-
- <u>Scoperto giardino all'italiana</u>	mq. 1.300,00	x Euro/mq.	30,00	= Euro	39.000,00.-

SOMMANO= Euro 328.272,00.-

- <u>Deprezzamento forfetario del bene poichè oggetto</u>					
<u>di esecuzione 25%</u>				= Euro	82.068,00.-



VALORE ASSEGNO LOTTO -B - =Euro. 246.204,00.-

L - Che il rendiconto finale dei lavori eseguiti per la formazione dei due lotti autonomi (vedi all. b) è costituita dalle fatture in appresso indicate, nelle quali viene esposto l'addebito dell'iva. Il complessivo importo è da ritenersi congruo rispetto alla preventivazione compiuta dal CTU nella relazione del 05/03/2,14, in quanto si sono resi necessari lavori sulle condotte di scarico e fognatura per effetto di sopraggiunte disposizioni urbanistiche comunali ed è stata rispettata la ordinaria fluttuazione dei prezzi imposti dal mercato rispetto al preventivato:

1) Fatt.n. 8 del 15.02.2017	██████████	€. 2.680,00 +iva10%	= €. 2.948,00
2) Fatt.n. 4 del 20.02.2017	██████████	€. 3.666,00 +iva10%	= €. 4.032,60
3) Fatt.n.69del 24.02.2017	██████████	€. 3.300,00 +iva22%	= €. 4.026,00
4) Fatt.n. 7 del 28.03.2017	██████████	€. 1.874,00 +iva10%	= €. 2.061,40
5) Fatt.n.18del 31.03.2017	██████████	€. 17.250,00 +iva10%	= €. 18.975,00
6) Fatt.n. 2 del 19.04.2017	██████████	€. 5.270,83 +iva20%	= €. 6.325,00
7) Fatt.proforma del 31.05.2017	██████████	€. 6.339,18 +iva10%	= €. 6.973,10
SOMMANO IN TOTALE		€ 40.380,01	= €. 45.341,10

M - Che, in forza del provvedimento reso in data 02.04.2014 dal G.E., il corrispettivo di tali lavori è stato anticipato integralmente dalla comproprietaria ██████████ la quale, per tale effetto, matura ora un credito al rimborso della quota parte della metà nei confronti dell'assegno attribuito all'esecutato, e quindi vanta un credito di € 22.670,55 (€ 45.341,10 : 2 = € 22.670,55) verso la procedura ed è autorizzata, dal suddetto provvedimento, a decurtare tale importo dal suo debito verso la procedura a titolo di conguaglio da versare alla stessa;

N - Che la comproprietaria ██████████ e l'esecutato ██████████ essendo comproprietari del compendio immobiliare in ragione paritaria, sono titolari ciascuno di una quota pari alla



metà del valore dell'intero immobile, ossia € 246.204,00 + 185.757,00 = € 431.961,00 :
2 = € **215.980,50**;

O - Che ricevendo la signora [REDACTED] in assegno immobiliare del valore di € 246.204,00, diviene debitrice verso la procedura della differenza fra tale valore ed il valore della sua quota parte di comproprietà, e quindi dell'importo di € **30.223,50** (ossia (€ 246.204,00 - 215.980,50 = € **30.223,50**);

P - Che, infine, il debito della comproprietaria per conguaglio verso la procedura per € 30.223,50 va decurtato della quota parte di rimborso di cui la stessa ha diritto per i costi sostenuti di cui al precedente punto M, rimanendo, quindi, debitrice del residuo importo di € **7.552,95** (€ 30.223,50 - € 22.670,55 = € **7.552,95**);

- Per tutto quanto sopra premesso,

il CTU propone il seguente progetto divisionale:

- La divisione dei beni immobili avviene mediante attribuzione dei seguenti assegni:

A) ASSEGNO A [REDACTED]
[REDACTED] -----

di quanto segue:

A.1: in proprietà esclusiva per l'intero:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN QUIRINO:							ALTRE INFORM.
IDENTIFICATIVO	DATI DI CLASSAMENTO			CL.	CONSIST.	RENDITA	INDIRIZZO
F.	NUM	SUB	ZONA	CL.	CONSIST.	RENDITA	INDIRIZZO
32	818	4	A	A/7	2 vani 7	€ 777,27	Via G. Verdi 25 p. S1-T

A.2: in comproprietà per la quota indivisa del 50%:

32 818 6 A B.C.N.C.

Quanto sopra è composto da: ingresso autonomo posizionato a est fronte strada, cucina, salotto, servizio, camera e bagno, scale con bussola di accesso (in comune con l'unità

abitativa di cui al lotto B) al piano interrato ove si trova la taverna con annessi due depositi e bagno (va specificato che tutta la zona dell'interrato non può essere abitabile



poiché ha un'altezza pari a ml. 2,40); all'esterno ampio scoperto di pertinenza ad uso giardino.

B) ASSEGNO A [REDACTED]

[REDACTED] di quanto

segue:

B.1: in proprietà esclusiva per l'intero :

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI SAN QUIRINO:

IDENTIFICATIVO	DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORM.	
F. NUM SUB ZONA	CATEGORIA	CL.	CONSIST.	RENDITA	INDIRIZZO	
32 818 5 A	A/7	vani 7.5	€ 832,79	Via G. Verdi 25 p. S1-T-1		

B.2: in comproprietà per la quota indivisa del 50%:

32	818	6	A	B.C.N.C.
----	-----	---	---	----------

Quanto sopra è composto da: ingresso autonomo sul fronte strada, corridoio di accesso alla zona giorno, cucina, piccolo servizio cieco con aereazione forzata, salotto, scale con bussola di accesso (in comune con l' unità abitativa di cui al lotto A) al piano interrato, scala di accesso alla zona notte posta al piano primo nella quale si trovano tre camere e due bagni; al piano interrato: due cantine; all'esterno ampio scoperto di pertinenza ad uso giardino.

2) Il conguaglio che la signora [REDACTED] deve versare alla procedura esecutiva ammonta ad € 7.552,95 (settemilacinquecentocinquantadue/95)-----.

Qualora il conguaglio venga versato in epoca precedente all'approvazione del presente progetto divisionale, il G.E. potrà darne atto, cosicchè si potrà prevedere l'esonero dell'iscrizione di ipoteca legale a favore della procedura esecutiva.

Pasiano di Pordenone, 15.05.2018

Geom.Lucio Baseotto

