

## TRIBUNALE DI PORDENONE

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 119/2011, ordinanza del Giudice Esecutore Dott. Francesco Petrucco Toffolo, n. 916/G Cron. del 10-11-2011, promossa dalla **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN GIORGIO E MEDUNO** Soc. Coop. contro il Sig. 

\*\*\*\*\*

### - RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO -

#### Premessa

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, nato a San Vito al Tagliamento il 29-08-1967 ed ivi residente in via Rosa n. 5/3, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato C.T.U. nella 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 14-12-2011 presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

#### Operazioni Peritali

In ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (*ALL.2*) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (*ALL.5-Conservatoria del RR.II.*) con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Montereale Valcellina, sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

della zona interessata e tutti i documenti necessari riferiti alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dell'attuale P.R.G.C. (ALL.6), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.7) e le pratiche edilizie risultate in essere (ALL.7) con i relativi elaborati progettuali (Concessione Edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria, Certificato di Accertamento del Minimo Abitabile, elaborati progettuali ecc.).

E' stato inoltre richiesto all'ufficio Anagrafe del Comune di Montereale Valcellina il Certificato di Stato di Famiglia (ALL.8) e l'Estratto per riassunto dai registri degli atti di Matrimonio con relative eventuali annotazioni (ALL.8)

Dopo aver reperito il numero di telefono dell'esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto C.T.U., previa disponibilità dell'esecutato, a eseguito il necessario sopralluogo in data 18-01-2012.

Alla data e all'ora prefissata (18-01-2012) il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Montereale Valcellina, località Grizzo, Via Daniele Manin n.3, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, accompagnato dal Sig. [REDACTED] è stata infatti eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell'immobile oggetto di esecuzione, completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

#### - RISPOSTE AI QUESITI -

Il sottoscritto C.T.U., in ottemperanza al mandato ricevuto, procede alla puntuale risposta ai quesiti affidati dal G.I. con "Verbale di Giuramento dell'Esperto":

#### QUESITO N. 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;»

Verificata la completezza della documentazione in atti come da richiesta suesposta, in riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 119/2011 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 04-05-2011, Reg Part. 4568, Reg. Gen. 6567, contro [REDACTED] a favore della BANCA ANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO Soc. Coop. risultano essere i seguenti:

a) Comune di Montereale Valcellina: F.13 - Mapp.188 - Sub.1 (ora Mapp. 1394) - Cat. A/3 - abitazione di tipo economico.

Si precisa che il Mappale 188 è stato soppresso con Frazionamento n. 598.1/1995 del 27-07-1995 in atti dal 27-07-1995 (ALL.2); la soppressione ha originato le particelle n.1394 attualmente di proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] n.1395 di proprietà [REDACTED] Sig. [REDACTED] (non oggetto di esecuzione immobiliare).

E' stato accertato che a seguito dell'avvenuta approvazione del Frazionamento di cui sopra, il Catasto Fabbricati non era aggiornato con la relativa corrispondenza degli identificativi e l'immobile oggetto di esecuzione, fino alla recente variazione catastale eseguita dal sottoscritto C.T.U. (vedi quesito n.5), veniva infatti ancora identificato con il Mapp.188 Sub.1 anziché con il Mapp.1394.

#### QUESITO N. 2

*«prettsponga, 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'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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);»*

- **Iscrizioni e Trascrizioni**

Dalle certificazioni in atti e dalle visure di aggiornamento (ALL.5) dei beni immobili pignorati, a carico dell'esecutato Sig. [REDACTED] risultano le seguenti formalità da cancellare:

- 1) Nota di Iscrizione (Reg. Part. 533, Reg. Gen. 2850 del 29-02-2000) - "*Ipoteca Volontaria-Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario*" Rep. n. 103015 del 21-02-2000 del Notaio Pertegato Giorgio di Pordenone, a favore della Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.a. contro [REDACTED] per l'immobile identificato catastalmente al Foglio 13 Mapp.188 Sub.1 (*Abitazione*);
- 2) Nota di Iscrizione (Reg. Part. 3067, Reg. Gen. 13130 del 28-07-2005) - "*Ipoteca Volontaria-Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario*" Rep. n. 244794/12353 del 13-07-2005 del Notaio Pertegato Giorgio di Pordenone, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno Società Cooperativa contro [REDACTED] per l'immobile identificato catastalmente al Foglio 13 Mapp.188 Sub.1 (*Abitazione*);
- 3) Nota di Iscrizione (Reg. Part. 504, Reg. Gen. 2809 del 04-03-2009) - Atto Giudiziario "*Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo*" Rep. 42/2009 del 31-12-2008 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone, a favore di Banca 24-7 S.p.a. contro il Sig. [REDACTED] per l'immobile identificato catastalmente al Foglio 13 Mapp. 188 Sub 1 (*Abitazione*); la medesima iscrizione vede come soggetto contro anche il Sig. [REDACTED] (*non soggetto della presente esecuzione*) per gli immobili identificati catastalmente al Foglio 13 Mapp. 188 Sub.2-3 (*Abitazione, Autorimessa*), Mapp.184 (*terreno*) e Mapp.740, Sub 3-5 (*Abitazione, Autorimessa*) per la sola quota di ½;
- 4) Nota di Trascrizione (Reg. Part. 4368, Reg. Gen. 6567 del 04-05-2011) - Atto Giudiziario "*Atto Esecutivo Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili*" Rep. 488 del 20-04-2011 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone, a

favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno Soc. Coop. contro [REDACTED] per l'immobile identificato catastalmente al Foglio 13 Mapp.188 Sub.1 (Abitazione).

- **Titoli di Provenienza**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, a seguito delle verifiche riscontate e sulla base della documentazione presente nei fascicoli di causa, risultano in proprietà all'esecutato Sig. [REDACTED] a fronte dei seguenti atti pubblici reperiti dal sottoscritto C.T.U. (ALL.9):

- 1) Atto notarile di "Compravendita": Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN), Rep.n. 74084 Racc. n.11762 del 10-11-1995, trascritto a Pordenone il 28-11-1995 al Rep. Part. 9974 e Rep. Gen. 13357, con il quale l'esecutato Sig. [REDACTED] acquista dal fratello Sig. [REDACTED] a piena proprietà della porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con scoperto di pertinenza e tettoie adiacenti, distinti catastalmente in Comune di Montereale Valcellina al F.13 Mapp.1394 (ex 188/a derivante dal Frazionamento n.598.1/1995 del 27-07-1995).

Si evidenzia che nell'atto di cui sopra viene trascritto quanto segue: "al Sig. [REDACTED] con le stesse garanzie in compra accetta e acquista la porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con scoperto di pertinenza e tettoie adiacenti, il tutto ancora censito al N.C.E.U. ma allo stesso con scheda n. 1330 presentata il 7 febbraio 1984 all'U.T.E. di Pordenone e precisamente l'immobile ubicato in Via Manin del Comune di Montereale Valcellina e così individuato in Catasto:

*Comune di MONTEREALE VALCELLINA Partita 1000212*

*Fg 1984 Mapp. 1330 Via Manin*

*Confinante con strada comunale, mapp. 1395, 183, 172, 171, 170, 169, 189, 615, salvo altri.*

*Si precisa che la porzione di fabbricato suddetta è sovra eretta su terreno censito al F. 13 Mapp. 1394 e.u. di are 3,50."*

### QUESITO N. 3

«descrive, previo necessario accesso Interno, 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.);»

#### • Descrizione sintetica

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dall'Elaborato grafico planimetrico (ALL.10) e dalle fotografie (ALL.1 - FOTO n.29).

Il compendio immobiliare è rappresentato da una vecchia abitazione con annessi fabbricati accessori ad uso deposito e scoperto pertinenza (ora identificati con il Mapp. 1394), il tutto sito nel Comune di Montereale Valcellina (PN), località Grizzo, via Daniele Manin n.3 a circa 500 mt. a Nord dal centro della località, in una zona caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali e attività commerciali (ALL.1-Foto n.1,2).

I fabbricati sono raggiungibili direttamente dalla viabilità pubblica, posta lungo il confine Sud-Ovest, attraverso un ampio passo carraio (ALL.1-Foto n.2).

Lo stesso risulta delimitato da un cancello carraio in ferro della larghezza di ml 4,90 circa, utilizzato anche dalla proprietà confinante (Mapp. 1395 di proprietà del [REDACTED] in quanto lo stesso accesso insiste su entrambi i lotti (Mapp. 1394 e 1395).

Lo scoperto pertinenziale degli immobili oggetto di esecuzione risulta delimitato a Sud-Ovest dall'accesso carraio, a Nord-Est dal fabbricato di civile abitazione di cui trattasi e a Sud-Est dai fabbricati accessori all'abitazione oltre che da un muro di cinta; il confine Nord Ovest è invece delimitato solo in parte dall'abitazione oggetto di esecuzione mentre il resto è aperto e si fonde in un unico cortile con l'area scoperta identificata con il Mapp. 1395 (proprietà di [REDACTED] in quanto

non è presente alcuna delimitazione fisica (*ALL.1-Foto n.2,3,4,5,8*).

Il vecchio fabbricato d'abitazione di tipo economico è di forma a "L" si sviluppa su tre piani fuori terra (*ALL.1-Foto n.4*), direttamente collegati tra loro da una scala interna (*ALL.1-Foto n.14*).

L'ingresso principale dell'abitazione avviene dal portoncino posto nella porzione Nord-Ovest dell'abitazione (*ALL.1-Foto n.3*) mentre quello secondario è posto in corrispondenza del locale cucina (*ALL.1-Foto n.4*); entrambi si trovano al di sotto di un poggiolo in legno che si sviluppa lungo i fronti dell'abitazione (*Sud-Est e Sud-Ovest*).

Si precisa che la camera posta al primo piano lungo il confine Sud-Est è raggiungibile attraverso il poggiolo scoperto in legno (*ALL.1-Foto n.19*) mentre il vano ad uso cantina posto al piano terra è momentaneamente accessibile esclusivamente dai locali di altra proprietà identificati con il Mapp.1395 (*ALL.1-Foto n.15*).

In aderenza al confine Sud-Est del lotto di proprietà, si sviluppa una piccola sagoma in ampliamento all'abitazione ad uso centrale termica (*ALL.1-Foto n.5,24*).

I due fabbricati accessori ad uso deposito (*ora censiti con il Mapp. 1394*), posti in aderenza al confine Sud-Est e Sud-Ovest si sviluppano entrambi su un unico livello fuori terra e sono accessibili direttamente dallo scoperto pertinenziale (*ALL.1-Foto n.6,7,8,9*).

L'area scoperta sistemata a cortile, pertinenziale all'abitazione ed agli accessori, è adibita esclusivamente ad accesso pedonale, carraio e spazi di manovra. (*ALL.1-Foto n.4*).

- **Individuazione Catastale**

Sulla scorta della documentazione in atti, dell'estratto di mappa, visure e planimetrie catastali reperiti (*ALL.2*), nonché in riferimento agli aggiornamenti catastali eseguiti dal sottoscritto C.T.U., gli immobili pignorati e quindi da valutare risultano

identificati catastalmente come segue:

CATASTO TERRENI – Comune di Montereale Valcellina

1) F.13 - Mapp.1394 - Ha 00.03.50 - Ente Urbano;

CATASTO FABBRICATI – Comune di Montereale Valcellina

1) F.13 - Mapp.1394 - Cat. A/3 - Cl. 2° - Cons. 9,0 vani - piano T-1°-2° - via Daniele Manin n.3 - Rendita 557,77 €;

• **Confini lotto**

A Nord : Mappali 186, 1395, 183 e 1743

A Ovest : Mappale 186 e strada comunale Via Manin

A Sud : Mappali 1751 e 615

A Est : Mappali 1743 e 1751.

• **Distribuzione interna**

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'abitazione Mappale 1394, (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione dei beni eseguiti con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita superlocale, interna ed esterna, e dai dati acquisiti (ALL.10).

IDENTIFICAZIONE	PIANO	VANI - DESTINAZIONE	CONSISTENZA
F.13 Mapp.1394	Terra Hm=2,35	ABITAZIONE - <i>cucina, soggiorno, disimpegno, vano scala, wc.</i>	83,00 mq.
F.13 Mapp.1394	Terra H=2,33	ABITAZIONE - <i>cantina</i>	22,00 mq.
F.13 Mapp.1394	Terra H=2,40	ABITAZIONE - <i>centrale termica.</i>	5,00 mq.
F.13 Mapp.1394	Primo Hm=2,26	ABITAZIONE - <i>vano scala, disimpegno, bagno, n.3 camere</i>	105,00 mq.
F.13 Mapp.1394	Primo	TERRAZZO	14,00 mq.
F. 3 Mapp.1394	Secondo Hm=1,20	ABITAZIONE - <i>soffitta</i>	105,00 mq.
F.13 Mapp.1394	Terra H=2,39	DEPOSITO "ubicato a metà della corte"	32,00 mq.

F.13 Mapp.1394	Terra H=2,50	DEPOSITO "ubicato all'ingresso della corte"	20,00 mq.
F.32 Mapp.1394	Terra	SCOPERTO PERTINENZIALE	188,00 mq.

- **Strutture**

- *Strutture in elevazione dell'abitazione e degli accessori costituite da murature portanti in mattoni e sassi;*
- *Orizzontamenti dell'abitazione costituiti da solai in latero-cemento;*
- *Copertura dell'abitazione costituita da travi e tavolato in legno;*
- *Copertura degli accessori costituita da travi e tavolato in legno e sottostante controsoffittatura in aelle intonacate;*
- *Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio intonacate;*

- **Finiture esterne**

- *Intonaco "al civile";*
- *Serramenti esterni dell'abitazione in legno con vetro camera e dotati di scuretti in legno;*
- *Portoncini d'ingresso dell'abitazione in legno massiccio;*
- *Davanzali e soglie dell'abitazione in marmo;*
- *Scoperto pertinenziale sistemato a cortile in parte a verde ed in parte inghiaiato;*
- *Pavimento e parapetti del terrazzo costituiti da tavole in legno;*
- *Grondaie e pluviali dell'abitazione in lamiera preverniciata (gli accessori sono privi di grondaie);*
- *Manto di copertura dell'abitazione e dell'accessorio posto in prossimità della via pubblica in coppi, mentre la copertura dell'altro accessorio è in lastre di fibrocemento;*
- *Cancello carraio di accesso in ferro a due ante.*

- **Finiture interne**

- *Intonaci al civile tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti dei locali posti al piano terra e primo, mentre il vano scala di accesso al secondo piano, la soffitta e la cantina del piano terra risultano prive di intonacature;*
- *Pavimento del P.T. e del bagno al piano primo in piastrelle di ceramica;*

- *Pavimento delle camere in legno verniciato;*
- *Rivestimenti della cucina, della lavanderia e del bagno, in piastrelle di ceramica;*
- *Porte interne in legno;*
- *Porta d'ingresso del locale centrale termica in lamiera;*
- *Scale di collegamento tra il piano terra e primo in granito.*

- **Impianti**

- *Impianto elettrico, solo in parte con tubazioni sottotraccia, completo di punti luce e prese di corrente, non conforme alle vigenti normative;*
- *Impianto di riscaldamento composto da caldaia a gas metano e completo di termosifoni;*
- *Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie serie normale con adduzione dell'acqua da acquedotto;*

- **Stato d'Uso**

L'abitazione è abitata dall'esecutato, si presenta in sufficienti condizioni statiche e di conservazione con finiture e dotazioni dell'epoca di ristrutturazione risalente alla fine degli anni 70'(ALL.I- Foto n.10,12,13,14,16,17,20).

I vetusti accessori isolati di pertinenza dell'abitazione ad uso deposito si trovano in pessime condizioni di conservazione (ALL.I- Foto n.25,26,27,28,29).

**QUESITO N. 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;»*

Le descrizioni attuali dei beni oggetto di stima risultano conformi a quelle contenute nella Nota di Trascrizione in atti (Reg Part. 4568, Reg. Gen. 6567 del 04-05-

2011) riferita al rispettivo Verbale di Pignoramento Rep. N.488 del 20-04-2011.

**QUESITO N. 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 riduzione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;»*

Sono state riscontrate alcune difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare identificata al F.13 Mapp.1394 (ALL.3,4).

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, sulla scorta dei rilievi metrici e topografici eseguiti in loco, alla redazione di un Tipo Mappale (ALL.3) per aggiornare al Catasto Terreni la sagoma del fabbricato d'abitazione e dell'accessorio posto lungo la viabilità pubblica e ad inserire in mappa quello posto in prossimità dell'abitazione.

Precedentemente alla presentazione del Tipo Mappale è stata redatta una pratica di Variazione al Catasto Fabbricati (ALL. 4) per modifica di identificativo della sola abitazione (soppressione del Mapp.188 e costituzione del Mapp.1394 per corrispondenza al catasto fabbricati del Frazionamento n. 598.1/1995 del 27-07-1995) e successivamente un'altra Variazione (ALL.4) per l'aggiornamento della scheda dell'abitazione (Mapp.1394) competenza dei fabbricati accessori e della corte esclusiva.

**QUESITO N. 6**

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

L'estratto di P.R.G.C. e le norme tecniche di attuazione, reperiti presso il Comune di Montereale Valcellina (ALL.6), evidenziano che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare identificati al Foglio 13 Mappale 1394, ricadono in "Zona Omogenea

B1" «comprende le aree prevalentemente incluse nel centro urbano più densamente edificato per le quali non si prevede la trasformazione dell'impianto urbanistico originario. All'interno della sottozona B 1 è prescritta la salvaguardia dei valori storico-ambientali che si riscontrano nella tipologia e nella morfologia del tessuto edilizio degli antichi borghi rurali.»; in tali zone il P.R.G.C. si attua, di norma, mediante intervento diretto.

#### QUESITO N. 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;»

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montereale Valcellina è emerso che il fabbricato d'abitazione è stato oggetto dei seguenti titoli autorizzativi (ALL.7):

- Concessione Edilizia n. 414 del 02-03-1979 - "ristrutturazione fabbricato ai sensi della Legge reg. n. 30/77" rilasciata a nome del Sig. [REDACTED]
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 414/Bis del 18-06-1980 - "ristrutturazione fabbricato ai sensi della Legge reg. n. 30/77" rilasciata a nome del Sig. [REDACTED]  
[REDACTED]
- Certificato di Accertamento del minimo Abitabile prot. n.10734 del 21-03-1991.

Il fabbricato d'abitazione (Mapp.1394) è stato edificato precedentemente il 17-08-1942 (vedasi dichiarazione in ordine alla commerciabilità trascritta nell'Atto di Compravendita del Notaio Aldo Guarino - ALL.9) e gli elaborati progettuali riferiti alle concessioni sopraccitate rappresentano solamente degli interventi volti alla ristrutturazione e conservazione statica ai sensi della Legge Regionale n.30 del 1977 (recupero degli

*edifici coinvolti dal terremoto).*

Il Certificato di commerciabilità ai sensi degli art. 41 della Legge 47/85 e dell'art.46 del D.P.R. 380/2001 rilasciato dal Comune di Montereale Valcellina Prot. n. 177 del 10-01-2012 attesta che non sussistono provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41, 2° comma, della Legge 17-08-1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della Legge 06-08-1967 n. 765 e dal IX° e XI° comma dell'art. 15 della Legge 28-01-1977 n. 10, sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (ALL.7).

Per quanto concerne invece per i due corpi di fabbrica accessori ad uso deposito non è stato reperito nessun progetto e autorizzazione; sulla scorta delle testimonianze assunte dal proprietario ed i riscontri eseguiti dal C.T.U. è presumibile che i due vetusti fabbricati accessori all'abitazione siano stati costruiti antecedentemente il 1967.

Sulla scorta della documentazione reperita presso il Comune, del sopralluogo e dei rilievi eseguiti si può affermare quanto segue:

lo stato dei luoghi relativi al fabbricato d'abitazione è parzialmente difforme rispetto gli elaborati progettuali allegati alle suesposte concessioni rilasciate dal Comune di Montereale Valcellina; risultano infatti le seguenti principali difformità già segnalate a mano negli elaborati stessi (ALL.7):

- a) *mancata realizzazione di un vano scale;*
- b) *mancata realizzazione di un bagno al 1°P.;*
- c) *diversa distribuzione interna del P.T. e 1°P.;*
- d) *ampliamento del terrazzo al 1°P. atto a collegare una camera;*
- e) *minime modifiche interne e forometriche dei fori esterni di vario genere.*

A fronte delle difformità sopra riscontrate il sottoscritto C.T.U., dopo un confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Montereale Valcellina, dichiara che le difformità accertate sono sanabili previa presentazione di una **Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria** completa di idoneità statica del fabbricato; per ottenere il Certificato di Agibilità completo è necessario pertanto presentare poi un'apposita

domanda corredata dalle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico, autorizzazione allo scarico rilasciata dall'ente competente per le nuove opere fognarie realizzate, certificazione energetica dell'edificio.

A puro titolo indicativo, la spesa prevedibilmente necessaria per sanare le difformità sopra riscontrate può essere stimata in € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria (Art.50 L.R. 19/2009) oltre ad € 1.500,00 (escluso cassa previdenziale ed IVA) per le prestazioni tecniche professionali; per ottenere invece il Certificato di Agibilità si prevede un costo ipotetico delle spese tecniche professionali pari ad € 2.500,00 (escluso cassa previdenziale ed IVA).

#### QUESITO N. 8

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

Trattasi di un'abitazione di tipo economico con vetusti depositi e scoperto di pertinenza che, per la sua consistenza, non risulta divisibile.

Tenuto conto della conformazione dello scoperto di pertinenza, dell'ubicazione e dell'attuale momento del mercato immobiliare in simili condizioni, si ritiene imprescindibile l'abitazione dai fabbricati accessori e dal lotto di pertinenza; la stima dei beni viene pertanto indicata tenuto conto di un unico lotto di vendita (ALL.10).

#### QUESITO N. 9

*«dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota:*

- a) 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;

b) 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);»

Il pignoramento, per quanto concerne l'abitazione, i depositi e il relativo scoperto di pertinenza identificati catastalmente al F.13 Mapp.1394 (ex Mappali 1394 al Catasto Terreni e Mapp.188 Sub.1 al Catasto Fabbricati), riguarda l'intera quota di proprietà in capo all'esecutato.

#### QUESITO N. 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 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);»

Dal sopralluogo e dalla dichiarazione del proprietario, così come riporta il certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Montereale Valcellinà in data 18-01-2012 (ALL.6), l'immobile risulta occupato dal solo esecutato Sig. 

**QUESITO N. 11**

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

Dalle informazioni assunte dal sottoscritto C.T.U. non risulta che i coniugi esecutati siano separati e/o divorziati.

**QUESITO N. 12**

*«Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;»*

L'immobile pignorato non è oggetto vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**QUESITO N. 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), ed in particolare indichi se esistono spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art. 63 disp. Art. C.c., 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);»*

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, per la sua loro natura, non risultano assoggettati da vincoli o oneri di natura condominiale e pertanto nemmeno da spese condominiali.

L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta.

**QUESITO N. 14**

*«Indichi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;»*

L'immobile pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

### QUESITO N. 15

*«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 forfettaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;»*

- **Valutazione e criterio di stima**

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 staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

Trattandosi di un compendio immobiliare composto da un'abitazione di tipo economico con annessi accessori e terreno di pertinenza, la valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi in precedenza descritti (stato di conservazione e manutenzione);

- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

ABITAZIONE, ACCESSORI CON SCOPERTO DI PERTINENZA					
(F. 13 Mapp. 1394)					
<i>Piano Terra (P.T.)</i>					
- Abitazione	mq	83,00 x	1,00	= mq	83,00
- Cantina	mq	22,00 x	0,25	= mq	5,50
- Centrale Termica	mq	5,00 x	0,30	= mq	1,50
- Accessori ad uso Deposito	mq	52,00 x	0,30	= mq	15,60
- Scoperto Pertinenziale	mq	188,00 x	0,050	= mq	9,40
<i>Piano Primo (P.1°)</i>					
- Abitazione	mq	105,00 x	1,00	= mq	105,00
- Terrazzo	mq	14,00 x	0,20	= mq	2,80
<i>Piano Secondo (P.2°)</i>					
- Soffitta	mq	105,00 x	0,25	= mq	26,25
Totale (Sup. Comm. Equivalente) = mq					249,05
Sommano mq 249,05 x € 675,00 =					€ 168.108,75
<b>TOTALE STIMA (arrotondata) =</b>					<b>€ 168.000,00</b>
<i>Quota spettante all'esecutato (1/1) =</i>					<i>€ 168.000,00</i>

In considerazione dell'assenza di garanzia di 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 della comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive, si applica al valore di mercato sopra individuato una riduzione forfetaria del 25%:

$$\begin{aligned} \text{Valore di Mercato} &= € 168.000,00 - 25\% \text{ (vtd. forfetaria)} = € 126.000,00 \\ \text{STIMA (arrotondamento)} &= € 126.000,00 \end{aligned}$$

Si attribuisce al compendio immobiliare oggetto di esecuzione un giudizio di stima pari ad **€ 126.000,00** (diconsi Euro centoventiseimila/00).

#### QUESITO N. 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;»*

In data 18-01-2012 l'ufficio Anagrafe del Comune di Montebelluna Valcellina, ha rilasciato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'anno 2003, parte 1, numero 3, dal quale risulta che l'esecutato in data 28-06-2003 ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] del comune di Montebelluna Valcellina (PN). Nelle annotazioni il certificato riporta: *"con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"*(ALL.8).

#### **QUESITO N. 17**

*«indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);»*

L'immobile oggetto di pignoramento non è dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE).

#### **QUESITO N. 18**

*«acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;»*

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone, non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'impianto elettrico degli edifici oggetto di esecuzione immobiliare non risulta conforme alle vigenti normative e necessita una generale revisione; l'impianto di riscaldamento risulta inutilizzato da più di 10 anni e anch'esso necessita di una generale revisione al fine di garantirne la conformità alle vigenti normative.

#### **QUESITO N. 19**

*«per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.»*

Il Certificato di commerciabilità ai sensi degli art. 41 della Legge 47/85 e dell'art.46 del D.P.R. 380/2001 rilasciato dal Comune di Montereale Valcellina Prot. n. 177 del 10-01-2012 attesta che non sussistono provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41, 2° comma, della Legge 17-08-1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della Legge 06-08-1967 n. 765 e dal IX° e XI° comma dell'art. 15 della Legge 28-01-1977 n. 10, sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (ALL.7).

### Allegati

- ALL. 1 - n.27 Fotografie con elaborato grafico indicante i con visivi;
- ALL. 2 - Documenti Catastali (*Estratto di Mappa, Visure e Planimetrie U.I. Catasto Fabbricati*);
- ALL. 3 - Pratica Variazione al Catasto Terreni "*Tipo Mappale*" eseguita dal C.T.U.;
- ALL. 4 - Pratiche Variazione al Catasto Fabbricati "*Docfa*" eseguite dal C.T.U.;
- ALL. 5 - Visure Conservatoria dei RR.II. (*aggiornamento dei certificati in atti*);
- ALL. 6 - Documenti Urbanistici Comunali (*Estratti P.R.G.C. e N.T.A.*);
- ALL. 7 - Pratiche Edilizie (*Concessione Edilizia e Concessione Edilizia in Sanatoria, Elaborati progettuali, e Certificato di Accertamento del Minimo Abitabile, Certificato assenza di provvedimenti sanzionatori*);
- ALL. 8 - Documenti Anagrafici Comunali (*Visura dati Stato di Famiglia ed Estratto per Riassunto dai Registri degli atti di Matrimonio*);
- ALL. 9 - Titolo di Provenienza (*Atto di Compravendita Notato Guarino del 10-11-1995*);
- ALL.10- Elaborato Grafico Planimetrico (*con colori individuanti le parti stimate*);

### Conclusioni

Ritenendo di aver dato esauriente risposta all'incarico ricevuto con quanto il sottoscritto si è pronunciato nei precedenti punti della relazione, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Premesso che la presente relazione viene inviata, a mezzo di posta elettronica certificata (P.E.C.) al legale del creditore procedente e per posta ordinaria (Racc.RR) al debitore, si deposita in originale e su supporto informatico (CD-Rom) completa di tutti gli allegati

previsti, nonché una fotocopia.

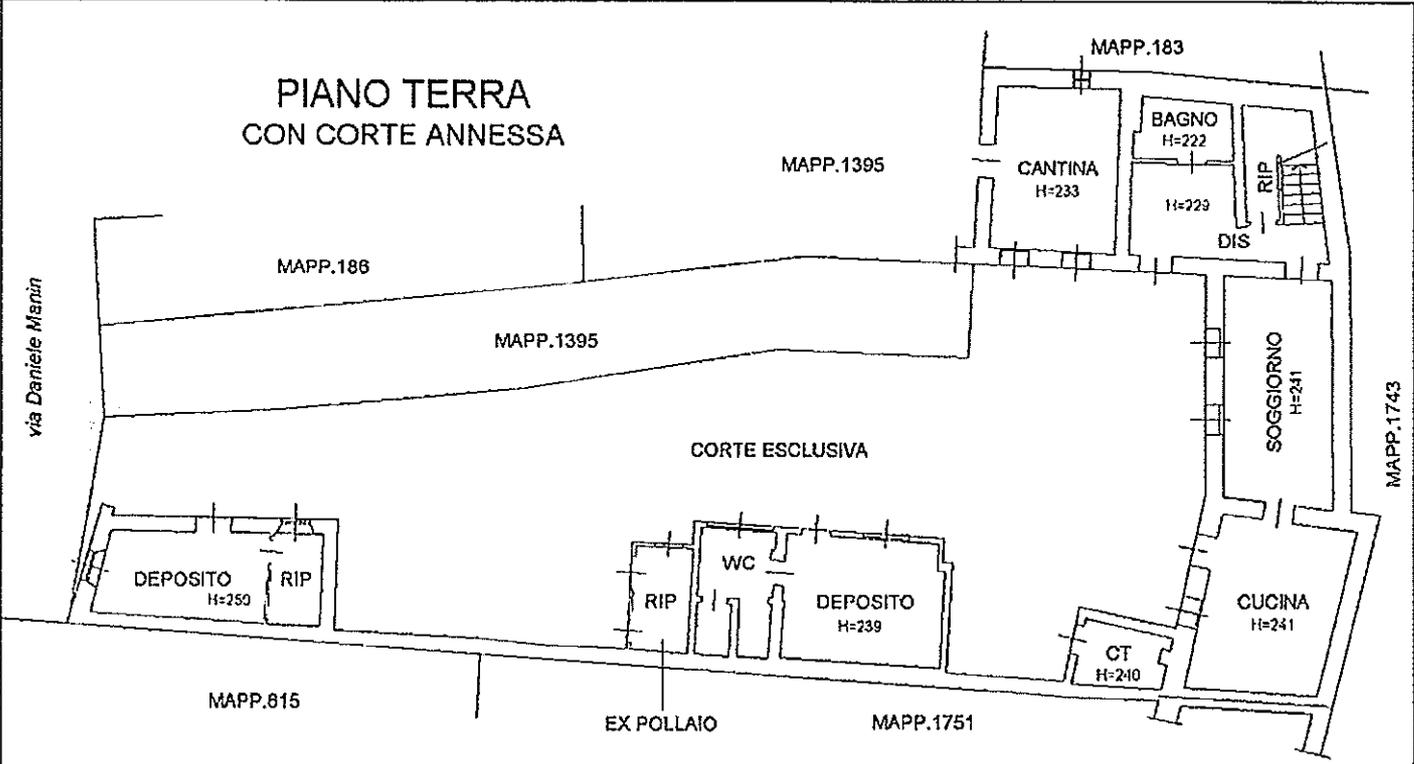
San Vito al Tagliamento, addì 29-03-2012.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
*Geom. Mior Claudio*  
  
**MIOR  
CLAUDIO  
933**  
**COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE**

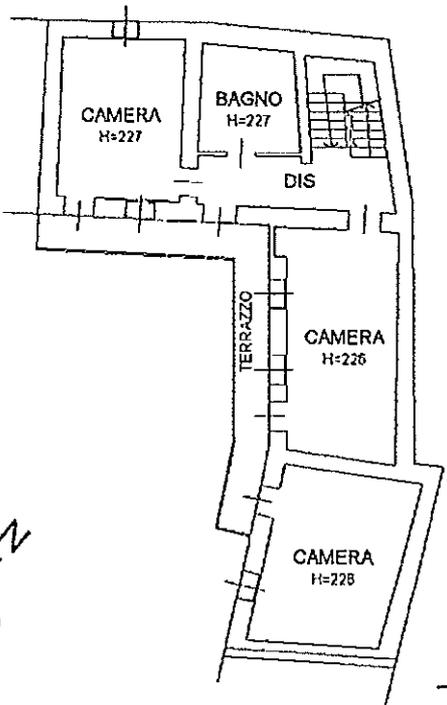
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna Valcellina Via Daniele Manin _____ oiv. 3	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 1394 Subalterno:	Compilata da: Mior Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 933

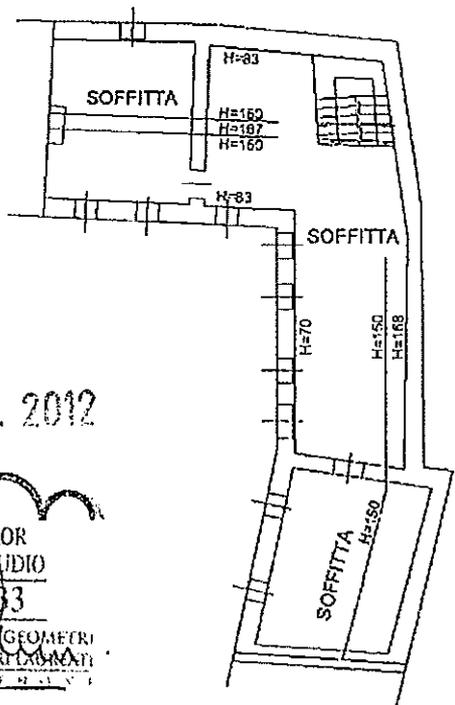
Scheda n. 1      Scala 1:200



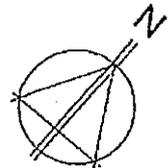
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



26 MAR. 2012



Mior Claudio  
 933  
 COLLETA GEOMETRI  
 E GEOMETRI LAUREATI  
 PORDENONE



N=4500

E=3500