

All'illustrissimo

Sig. GIUDICE ESECUTORE

dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

del Tribunale di

33170 -PORDENONE -

**Esecuzione Immobiliare n. 124/11**

## **RELAZIONE PERITALE**

Nell'esecuzione immobiliare **promossa** da

- BCC GESTIONE CREDITI -S.P.A.- Società Finanziaria Per la Gestione dei Crediti con sede in Roma (partita IVA: 07302421008), con l'avv.to ZAMBON Benedetta

**contro**

- 

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

del geometra TONEGUTTI Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone – via Borgo S. Antonio n.12- iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n.524, convocato presso il Tribunale di Pordenone, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice Esecutore dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, riceveva dallo stesso in data 18.01.2012, il seguente incarico e quesito:

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 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. 06 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 (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);
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 individuazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati in 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. 06 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28.02.1985, 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:*
  - 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 compitamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 03 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 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);*
- 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), ed in particolare indichi se esistano 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. att. 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);*
- 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, 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 nel limite di nove 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 varrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed 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.*
16. *Alleggi avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero e 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;*
17. *Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);*
18. *Acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico.*

Ritirati i fascicoli degli atti di causa, il sottoscritto, al fine di visionare l'immobile e redigere la perizia di stima:



In data 22.02.2012 ai n. 2600 RG/1964 RP è stata presentata trascrizione rettificativa per errata descrizione del regime patrimoniale di assegnazione dei Sigg.ri e

*(vedi allegato 2 – atto di proprietà)*

.....

### **SERVITU', PATTI E CONDIZIONI**

Con contatto di divisione n. 23663 di rep. del 25.11.1992, notaio Romano JUS di Pordenone viene inoltre stabilito quanto segue:

“Rimane costituita a vantaggio del mapp. 832, a carico del mapp. 830, servitù di transito con ogni mezzo, ma non di sosta, lungo tutto il confine a sud-ovest del mapp. 830 e per la larghezza di mt. 3.00, per consentire l'accesso ed il recesso dalla strada e dalla Pubblica Via.

Rimangono inoltre costituite reciproche servitù per l'accesso pedonale e con mezzi agricoli agli orti-giardini mapp.li 1358 e 1357 rispettivamente dai mapp.li 830 e 832, da esercitarsi per il tratto più breve con il minore disturbo possibile.

Il proprietario del mapp. 830 avrà diritto di parcheggiare con il proprio autoveicolo nei pressi del confine con il mapp. 1357, e sarà tenuto a rimuovere lo stesso automezzo su semplice richiesta, da darsi con preavviso di almeno ventiquattro ore dal proprietario del mapp. 832, per il tempo strettamente necessario per consentire l'entrata e l'uscita nel fondo mapp. 1357 con mezzi agricoli.

Si evidenzia, inoltre, che sul mapp. 832 esiste un pozzo di sollevamento dell'acqua destinato a servire anche l'abitazione e pertinenze di cui al mapp. 830 ed inoltre che l'accesso alla centrale termica dell'abitazione di cui al mapp. 832 avviene con passaggio sul mapp. 830.”

*(vedi allegato 2 – atto di proprietà)*

.....

### **ISPEZIONE CONSERVATORIA RR.II. DI PORDENONE**

Effettuate le visure ipotecarie presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, sono risultate pubblicate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario n. 4315 di rep. del 02.06.1999, notaio ARCELLA GEA di Pordenone, iscritta il 08.06.1999 ai n. 8144 R.G./1463 R.P., a favore di

- *BANCO DI SICILIA – S.P.A. – con sede in Palermo (codice fiscale: 03987280827)*

gravante sugli immobili così contraddistinti:

COMUNE DI CORDENONS

- F. 39, mapp. 832, Sub. 2-3

*(vedi allegato 3 – nota di iscrizione)*

- Iscrizione **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone n. 11672 di rep. del 02.11.2009, iscritta il 21.01.2010 ai n. 1057 R.G./162 R.P., a favore di

- *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – Soc.Coop.- con sede in Azzano Decimo (codice fiscale: 00091700930)*

gravante sugli immobili così contraddistinti per la quota di 11/20:

COMUNE DI CORDENONS

- F. 39, mapp. 832, Sub. 2-3-4

- F. 39, mapp. 832, di are 4.44

- F. 39, mapp. 1357, di are 2.64

*(vedi allegato 4 – nota di iscrizione)*

- Trascrizione **Verbale di Pignoramento Immobili** n. 601 di rep. del 03.05.2011, Ufficiale Giudiziario di Pordenone, trascritta il 17.05.2011 ai n.7195 RG/4961 RP, a favore di:

- *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE – Soc.Coop.- con sede in Azzano Decimo (codice fiscale: 00091700930)*

gravante sugli immobili così contraddistinti per la quota di 11/20:

COMUNE DI CORDENONS

- F. 39, mapp. 832, Sub. 2-3-4

- F. 39, mapp. 832, di are 4.44

- F. 39, mapp. 1357, di are 2.64

(vedi allegato 5 – nota di trascrizione)

.....

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili sono identificati presso l’Agenzia del Territorio di Pordenone, nel Comune Censuario di Cordenons come segue: (vedi allegato 6 – estratto di mappa)

#### **CATASTO TERRENI**

- F. 39 mapp. 832 Ente Urbano di are 04.44

(vedi allegato 7 – visura catastale)

**CATASTO FABBRICATI** – (vedi allegato 8 – elaborato planimetrico)

Intestazione: - per 11/20

- per 9/20

- F. 39 mapp. 832 Sub. 2 Ctg. C/6 Classe 1 mq. 40 R.C. 59,91 - Autorimessa

(vedi allegato 9 – visura catastale)

(vedi allegato 10 – planimetria catastale)

- F. 39 mapp. 832 Sub. 3 Ctg. A/7 Classe 2 vani 8 R.C. 1.032,91 - Abitazione

(vedi allegato 11 – visura catastale)

(vedi allegato 12 – planimetria catastale)

#### **CATASTO TERRENI**

Intestazione: - per 11/20

- per 9/20

- F. 39 mapp. 1357 - Terreno della superficie catastale di are 02.64

(vedi allegato 13 – visura catastale)

.....

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Da un’attenta analisi tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si è rilevato che il locale catastalmente destinato ad autorimessa è di fatto utilizzato come accessorio alla residenza anche con modifiche prospettiche e dei divisori interni.

Dovrà essere presentata nuova denuncia di variazione catastale.

.....

### **VINCOLI ARTISTICI, STORICI**

L'immobile non presenta le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

.....

### **USUFRUTTO**

Non sussistono diritti di usufrutto gravanti sull'immobile pignorato.

.....

### **PROVVEDIMENTI TECNICO-EDILIZI**

Il fabbricato residenziale è stato realizzato giusto permesso di costruzione n. 2977 del 18.05.1976 e reso abitabile con autorizzazione di abitabilità prot. n.253 del 25.08.1981 – pratica edilizia n. 5318 (*vedi allegato 14 – autorizzazione di agibilità*)

Il fabbricato è stato successivamente oggetto di un intervento edilizio per “modifiche all'abitazione unifamiliare” autorizzato giusta autorizzazione edilizia n. 134 del 09.10.1991 – pratica edilizia n. 00333/991 (*vedi allegato 15 – autorizzazione edilizia*)

In data 11.04.1997 al prot. n. 5152/95 – pratica edilizia n. 99/95, veniva rilasciata concessione in sanatoria per la realizzazione di una tettoia aperta ad uso legnaia.

(*vedi allegato 16 – concessione in sanatoria*)

.....

### **STATO OCCUPATIVO**

Dal certificato cumulativo di stato famiglia e residenza emesso dal Comune di Cordenons in data 09.02.2012 emerge che l'immobile in oggetto risulta attualmente occupato dal Sig.

(*vedi allegato 17 – certificato di stato famiglia*)

.....

### **STATO CIVILE DELL'ESECUTATO**

In base all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato il 10.02.2012 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Codroipo i coniugi e

hanno contratto matrimonio il giorno

*(vedi allegato 18 – estratto per riassunto atto di matrimonio)*

.....

### **COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE**

In data 14.03.2012 al prot. 0004857 il Comune di Cordenons rilasciava certificazione attestante che per l'immobile oggetto della presente non è stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio.

*(vedi allegato 19– certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori)*

.....

### **SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

In data 14.03.2012 al prot. n. 0004855 il Comune di Cordenons rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili catastalmente identificati al F.39, mapp. 832-1357.

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente in vigore individua l'area in oggetto ricadente in zona residenziale "B.1" (Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione).

In tale zona il P.R.G.C. si attua per intervento diretto con le seguenti prescrizioni e indici edilizi, che a mero titolo esemplificativo, ma non esaustivo, vengono così riassunti:

- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| - altezza massima                | = ml. 7.50 (piani fuori terra 1+PT) |
| - distanza tra pareti finestrate | = ml. 10.00                         |
| - distanza dai confini           | = ml. 5.00                          |
| - rapporto di copertura          | = 50%                               |
| - numero massimo alloggi/ettaro  | = 20 alloggi/ettaro                 |

Gli edifici esistenti che hanno esaurito la potenzialità edificatoria potranno essere adeguati agli standard funzionali ed igienico-funzionali nel rispetto degli indici e parametri descritti e

comunque per un massimo di mc. 150.00, una volta sola.

*(vedi allegato 20 – certificato di destinazione urbanistica)*

.....

### **DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

L'abitazione risulta fornita di impianto elettrico e impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete e corpi radianti in ghisa.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons non si sono rilevati i certificati di conformità degli impianti ivi esistenti.

.....

### **LIMITI DELL'INDAGINE**

In sede dei vari sopralluoghi non ho indagato circa eventuali "passività ambientali" ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA**

L'immobile è inserito all'interno di un contesto prettamente residenziale costituito da fabbricati residenziali su uno/due piani fuori terra aventi epoca di costruzione intorno agli anni ottanta.

Il fabbricato è collegato alla viabilità principale attraverso stradina asfaltata a fondo cieco.

.....

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di fabbricato residenziale, facente parte di costruzione di tipo bifamiliare, sito in Comune di Cordenons, via Braida Foenis n. 53/1 e catastalmente identificato al F. 39, mapp. 832 della superficie catastale di are 4.44

L'abitazione si eleva su un piano fuori terra più seminterrato e si sviluppa su una superficie coperta di mq. 170.00 (circa) ed un volume fuori terra v.p.p. di mc. 480.00 (circa) ed un volume entro terra di mc. 340.00 (circa).

L'area scoperta presenta un andamento pianeggiante, sistemata a giardino inerbato, i marciapiedi sono pavimentati con piastrelle mentre i percorsi esterni sono sistemati con elementi grigliati in calcestruzzo e piastre in ghiaino lavato.

La proprietà è recintata con recinzione in muretto con rete metallica e antistante siepe.

Nel suo complesso l'immobile può essere così descritto:

- Piano seminterrato: locali accessori alla residenza e scala di collegamento al piano superiore
- Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, portico e tettoia esterna.

Il fabbricato, realizzato alla metà degli anni '70, presenta struttura in elevazione costituita da muratura non isolata e rivestimento superficiale con intonaco a marmorino, solai d'interpiano e di soffittatura in latero-cemento, manto di copertura in tegole, grondaie e pluviali in lamiera e tramezze interne in laterizio.

Le finiture interne prevalenti possono essere così descritte:

- Pavimenti zona giorno in listoni di legno;
- Pavimenti e rivestimenti servizi igienici e cucina in piastrelle;
- Pavimenti zona notte in listoni di legno e moquette;
- Pavimenti piano scantinato in piastrelle e liscio di calcestruzzo;
- Rivestimento scale interne in piastrelle;
- Porte interne in legno;
- Porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro stampato;
- Serramenti esterni in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in plastica;
- Intonaco e tinteggiatura pareti interne;
- Controsoffitti in legno;
- Impianto idro-elettro-sanitario;
- Impianto di riscaldamento tradizionale con corpi radianti in ghisa smaltata e caldaia alimentata con gas metano di rete.

Nel suo complesso l'abitazione si trova in un normale stato di conservazione.

*(vedi allegato 21 - documentazione fotografica interni)*

In adiacenza al fabbricato si rileva una tettoia aperta avente struttura in muratura e legno della superficie coperta di mq. 40.00 (circa) ed un volume di mc. 120.00 (circa).

*(vedi allegato 22 – documentazione fotografica esterni)*

.....

In prossimità dell'abitazione si rileva, inoltre, il terreno inerbato e piantumato catastalmente identificato al F. 39, mapp. 1357, della superficie catastale di mq. 264.00.

Lungo il confine sud-est della stessa si è rilevato un corpo accessorio delle dimensioni massime di mt. 10.85x2.95, avente altezza media di mt. 2.00, della superficie coperta di mq. 32.00 (circa) ed un volume di mc. 96.00 (circa).

Il corpo accessorio presenta una struttura precaria costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo a sostegno della copertura in pannelli autoportanti di monopanel, serramenti in alluminio e vetro e pavimento in calcestruzzo.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Cordenons e l'Agenzia del Territorio di Pordenone non si è reperito il prescritto titolo abilitativo ne tantomeno la denuncia di variazione catastale.

Trattandosi di struttura di modesta entità, in precarie condizioni e facilmente removibile si potrebbe ipotizzare la sua totale rimozione con il ripristino dello stato dei luoghi.

In alternativa, se possibile, dovrà essere presentata istanza di sanatoria edilizia e conseguente accatastamento.

*(vedi allegato 23– documentazione fotografica)*

.....

#### DATI PLANIVOLUMETRICI

- Superficie di proprietà	(F. 39, mapp. 832-1357)	= mq. 708.00
- Superficie coperta abitazione	= mq.	170.00 (circa)
- Superficie coperta tettoia esterna	= mq.	40.00 (circa)
- Totale superficie coperta		= mq. 210.00 (circa)
- Volume v.p.p. fuori terra abitazione	= mc.	480.00 (circa)
- Volume tettoia esterna	= mc.	120.00 (circa)

- Totale volume fuori terra v.p.p. = mq. 600.00 (circa)
- Volume entro terra = mq. 340.00 (circa)

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- Abitazione al piano terra = mq. 135.00 (circa)
- Accessori al piano scantinato mq. 146.00 x 0.50 = mq. 73.00 (circa)
- Portico piano terra mq. 36.00 x 0.50 = mq. 18.00 (circa)
- Tettoia esterna al piano terra mq. 40.00 x 0.35 = mq. 14.00 (circa)
- Sommano = mq. 240.00 (circa)

.....

#### VALORI DI STIMA

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni e loro possibile destinazione economica;
- stato di conservazione e manutenzione del fabbricato;
- le promiscuità in essere (accessi, passaggi, etc.);
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- la situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che possono influire nella stima, fatto riferimento ai prezzi di mercato locale, ed in comparazione a beni simili a quello in oggetto, per ubicazione e destinazione, si espone la seguente valutazione:

#### VALORE DI MERCATO

- ❖ Abitazione catastalmente identificata al F.39, mapp. 832

mq. 240.00 x €/mq. 700,00 = €. 168.000,00

❖ Terreno catastalmente identificato al F.39, mapp. 1357

mq. 264.00 x €/mq. 40,00 = €. 10.560,00

Sommano = €. **178.560,00**

Al valore così determinato viene applicata una riduzione in via forfetaria del 25% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni.

Il valore viene così rideterminato:

- Valore di vendita € 178.560,00 – (25% su € 178.560,00) = €. 133.920,00

- Arrotondato a = €. **135.000,00**

.....

### **DETERMINAZIONE QUOTA DI SPETTANZA**

Dagli atti presi in visione si rileva che la proprietà oggetto di stima risulta intestata agli attuali proprietari come segue:

- – per la quota di 11/20
- – per la quota di 9/20

e, pertanto, il valore degli immobili viene così ripartito:

- valore quota spettante a (quota di 11/20) = €. **74.250,00**

- valore quota spettante a (quota di 9/20) = €. 60.750,00

= €. 135.000,00

\*\*\*\*\*

### **PROGETTO DIVISIONALE**

In una divisione immobiliare bisogna sostanzialmente ottenere tante porzioni quanti sono i condividenti salvaguardando il valore patrimoniale dell'immobile e le porzioni così determinate devono consentire di godere e disporre del bene senza particolari vincoli.

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, in qualità di C.T.U. dell'esecuzione immobiliare in oggetto, ha rilevato che la proprietà immobiliare, sopra descritta, è costituita da fabbricato residenziale con annesso corpo accessorio e area edificabile.

I beni, oggetto della presente, NON sono comodamente divisibili, e, pertanto, si dovrà procedere con la messa in vendita della sola quota di 11/20 della proprietà (quota di spettanza di

oppure in alternativa dovrà essere alienata l'intera proprietà con liquidazione della quota di spettanza a favore della moglie

\*\*\*\*\*

Lo scrivente rimette originale e copia del seguente elaborato, e dei relativi allegati, in forma cartacea e su supporto CD-ROM.

Copia della relazione di stima, senza gli allegati, sarà altresì trasmessa al creditore procedente ai creditori intervenuti ed al debitore.

Tanto il sottoscritto espone a conclusione dell'incarico ricevuto.

Pordenone, li

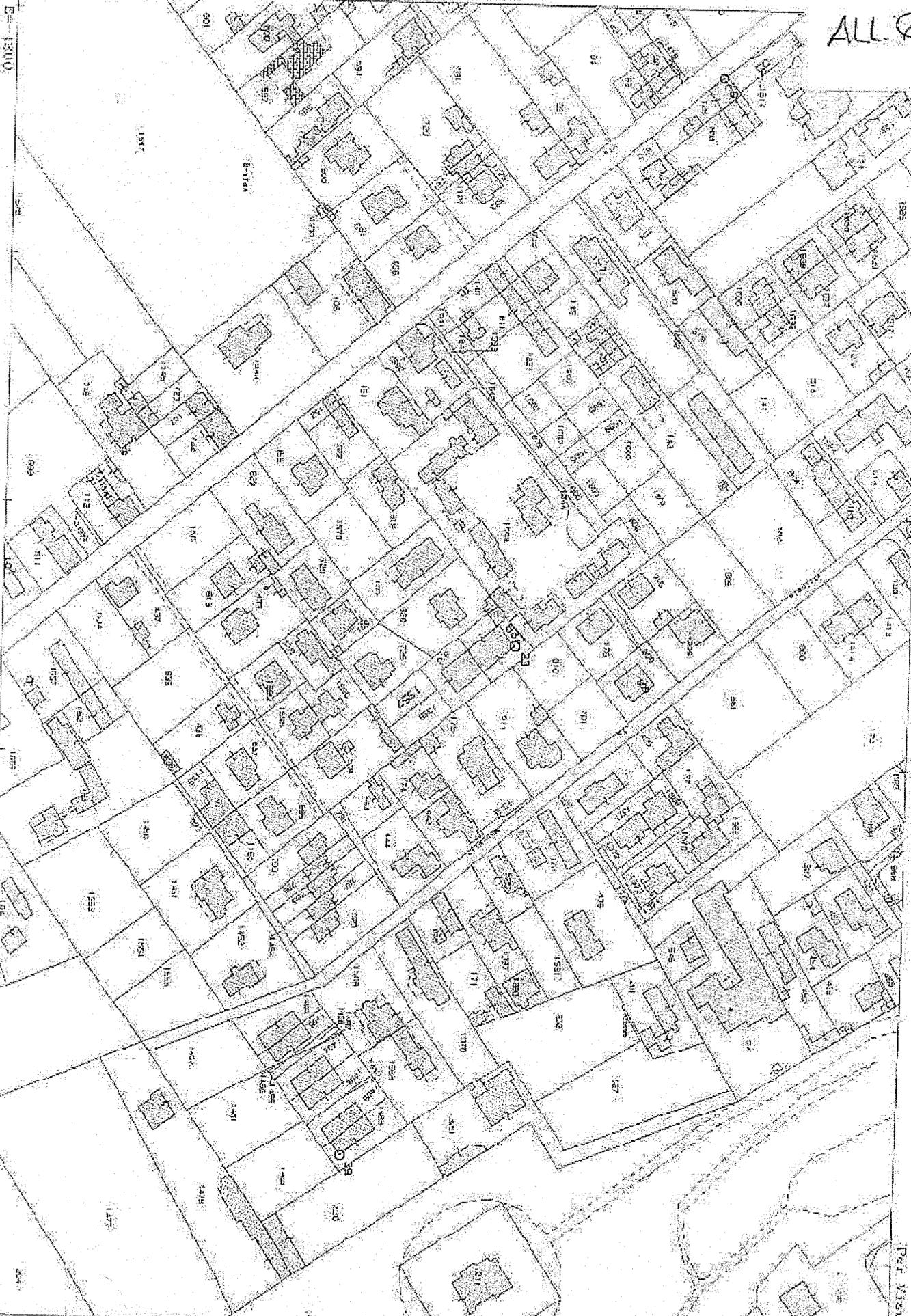
Il C.T.U. \_\_\_\_\_

TONEGUTTI geom. Luigi

N. 1500

ALL. 6

PROVINCIA DI FORENONS - Direttore ING. ELENA COMANDI



Particelle 530, 1353

Per Visual

Cenone CORDENONS  
Foglio: 39  
Richiedente: TONEGUTTI

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Jan-2012 9:22  
Prot. n. PR0012052/2012

ALL. 8

MODULARIO  
P. fig. 7402. 487

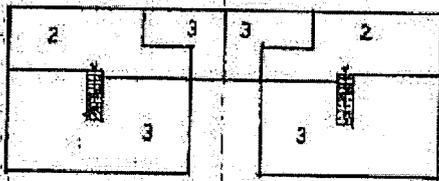


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORDENONS..... via BRAIDA FOENIS..... CIV.....

DITTA: [REDACTED] prop. 12/36  
11/36  
prop. 2/36  
prop. 2/36  
[REDACTED] prop. 9/36

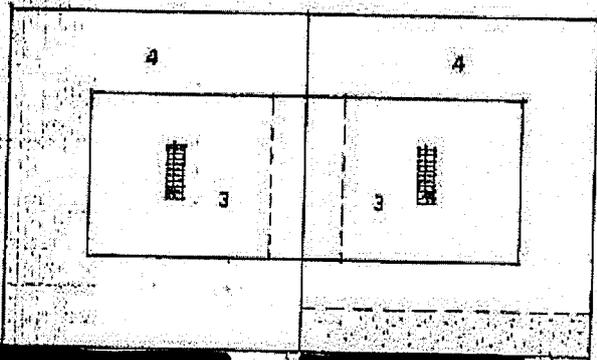
mapp. 832, mapp. 830



PIANO INTERRATO

VARIAZIONE RIFRIMENTO  
TIPO MAPPALE N. 3393 DEL 02/06/1992

mapp. 832 mapp. 830



PIANO TERRA

servitù di transito  
a favore dei mapp. 832 e 1357

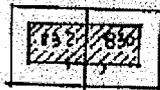
MAPP. 830

- SUB. 2- GARAGE al P.S.1
- SUB. 3- ABITAZIONE al P.T. e P.S.1
- SUB. 4- CORTE COMUNE ai SUB. 2-3 (entità non censibile)

MAPP. 832

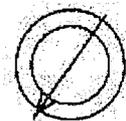
- SUB. 2- GARAGE al P.S.1
- SUB. 3- ABITAZIONE al P.T. e P.S.1
- SUB. 4- CORTE COMUNE ai SUB. 2-3 (entità non censibile)

Planimetria in scala 1:2000  
Pg. 39 mapp. 832 mapp. 830  
Comune di Cordenons



se ✓

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal GEOMETRA DE FRANCESCHI MAURO  
Denuncia di variazione  (Titolo, cognome e nome)  
Data presentazione: 28/08/1992 Data: 23/01/2012 - n. PN0012914 - Richiedente TONEGUTTI  
F. 39 mapp. 832 mapp. 830 Comune di Cordenons  
della provincia di PORDENONE n. 927  
RISERVATO ALL'UFFICIO  
3604

MODULANO  
E. - G. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
15

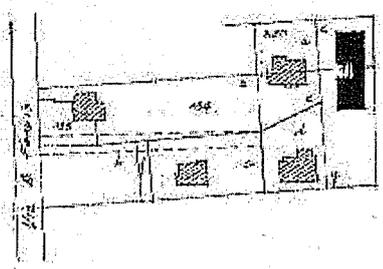
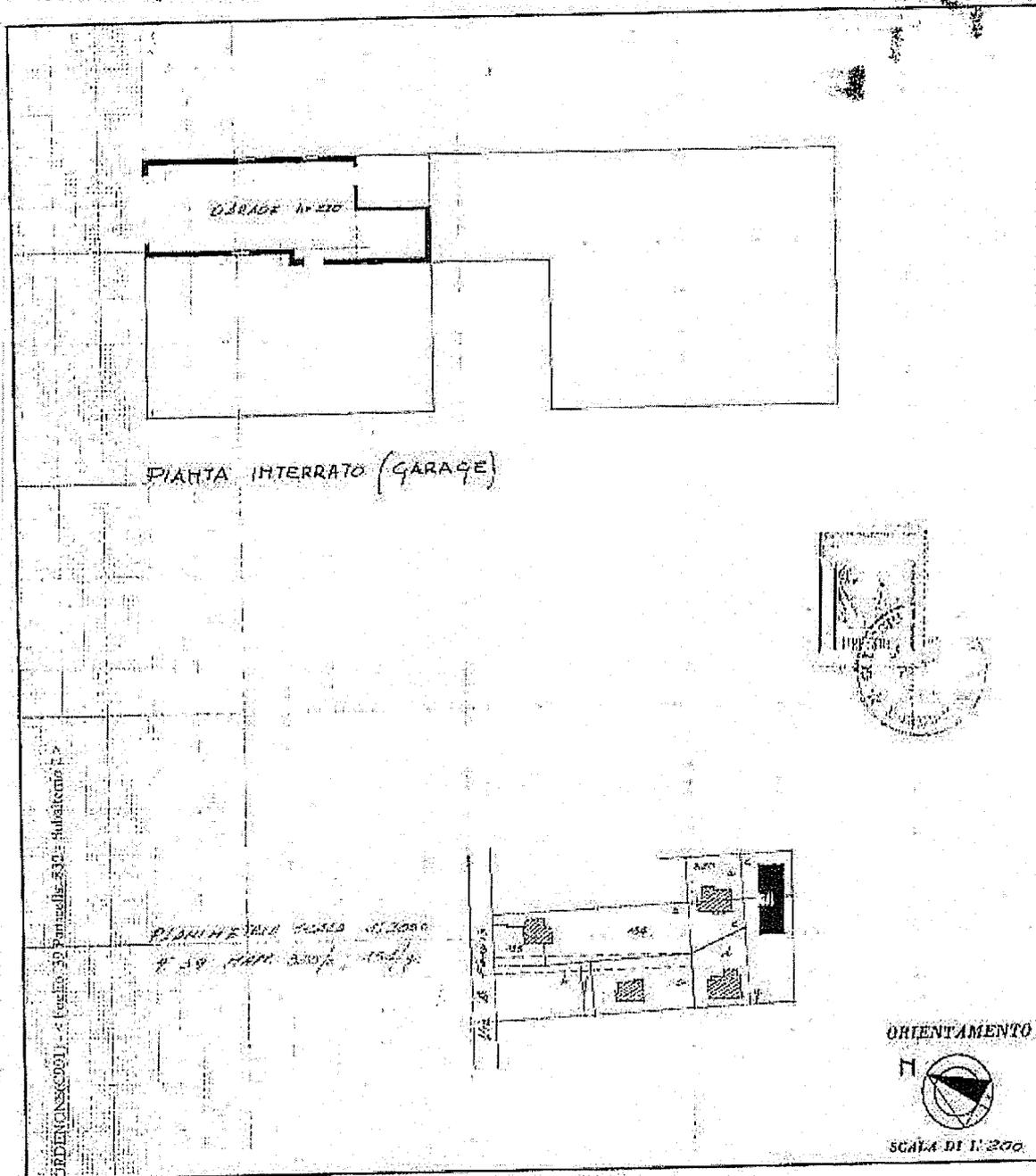
ALL 10

(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 154)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDEHOIS Via Braida Foeris

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CORDEHOIS



Comune di CORDEHOIS

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24.11.1978

PROT. N° 2383

u. - S. Giovanni al 23/01/1981 - Comune di  
P. n. - P. n. 51

Compilata dal geom. Franco DE PAOLI  
(Titolare, o suo delegato del demio)

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di CORDEHOIS

DATA 23.12.1978

Firma: Franco De Paoli

MODULARIO  
F. fig. rend. 487



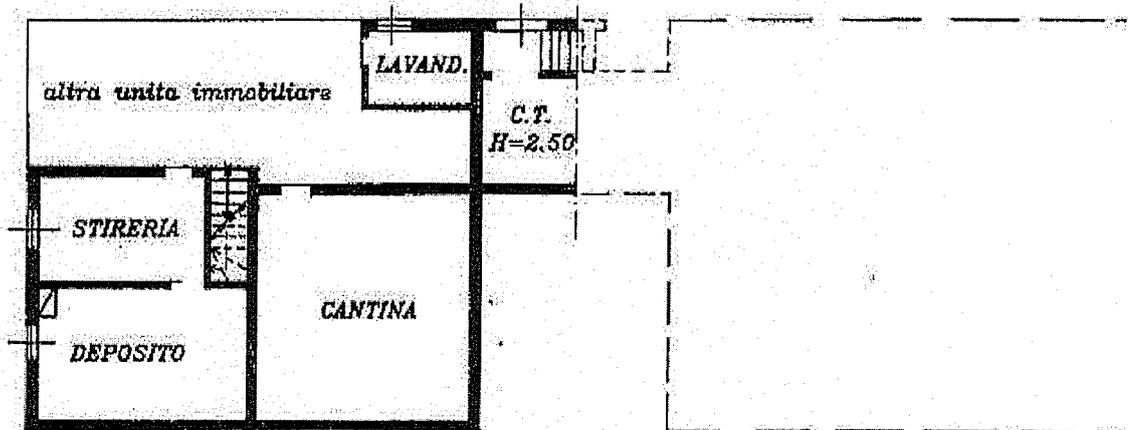
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (FDL 13-4-1939, n. 652)

ALL. 12

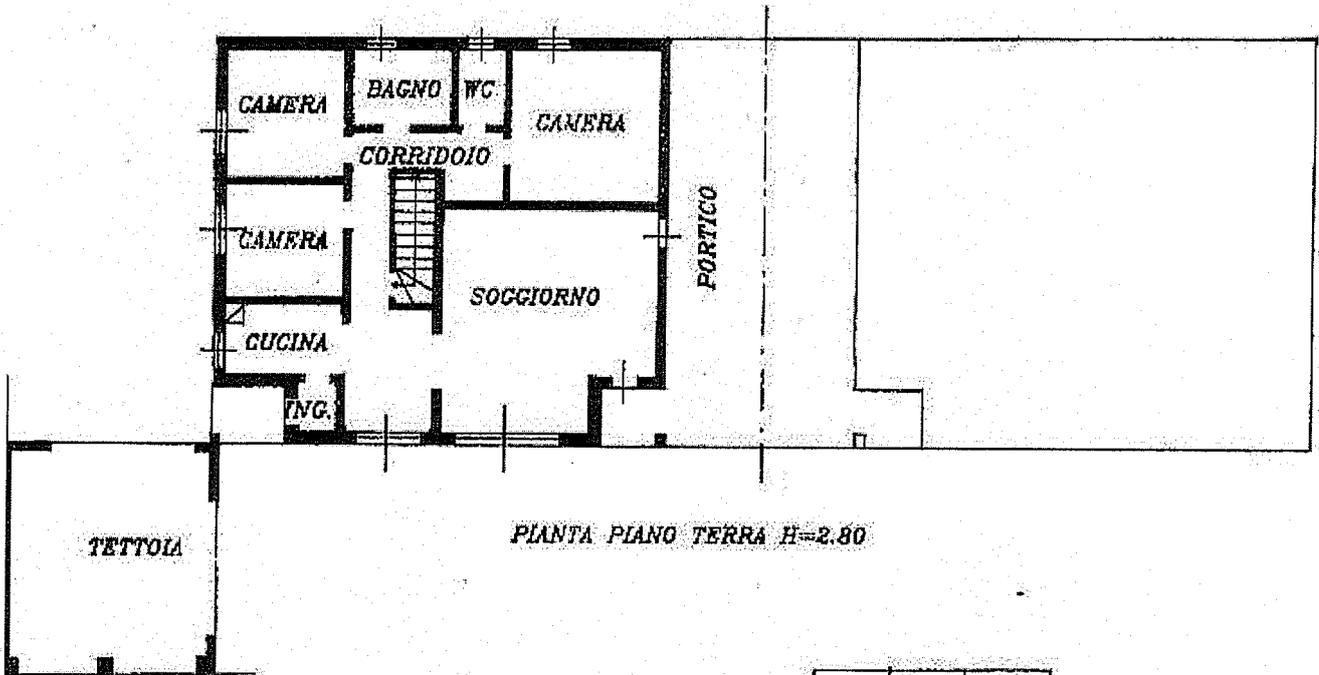
Planimetria di u.r.u. in Comune di **CORDENONS** via **BRAIDA FOENIS** civ. **5**

prop. 11/20

prop. 9/20



PIANTA PIANO INTERRATO H=2.20

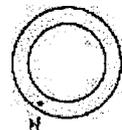


PIANTA PIANO TERRA H=2.80

ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI CORDENONS  
SCALA 1 : 2000  
FG. 39 MAPP. 832

832	830	1358
320	888	1357
		725

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/01/2012 - Comune di CORDENONS (C921) - Foglio: 39 Particella: 832 - Subalterno 3

Declarazione di N.C.   
Ultima Planimetria in atti   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 06/03/1997 - Data: 23/01/2012 - n. PN0012904 - Richiedente TONEGUTTI  
Fotocopia identificativa catastale   
F. 0390  
832

Compilata dal **geometra** **DE FRANCESCHI MAURO**  
(Titolo, cognome e nome)  
iscritto all'albo dei geometri  
della provincia di **Pordenone** n. **927**



RISERVATO ALL'UFFICIO  
A 255/97  
20

ALL.22

