

TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 242/12

Promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK

Creditore intervenuto

Contro

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

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premesse:

La sottoscritta geom. Stefania Schiavo, nata a Portogruaro (VE) il 19.09.1976 e residente in Azzano Decimo via dello Stadio 20, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1090, nominata C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 22 maggio 2013, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI

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

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Porcia (PN), non sono stati acquisiti i documenti riferiti alle pratiche edilizie in quanto non presenti presso l'archivio comunale (*All. 2*)

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Portogruaro è stato acquisito il certificato di stato libero dell'esecutato (*All. 2*).

Dopo parecchi tentativi di comunicare con l'esecutato, risultati vani, è stato fissato il sopralluogo per il giorno 19 luglio 2013 dandone comunicazione al sig.

tramite raccomandata. L'esecutato non si è presentato all'appuntamento prefissato, quindi la sottoscritta ha provveduto ad accedere agli immobili per il necessario sopralluogo, senza bisogno di forzare la serratura in quanto la porta di accesso dell'immobile era aperta.

E' stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell' immobile oggetto di esecuzione immobiliare, costituito da **un'abitazione** (*Mapp. 262*) e completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici (*All. 4*) al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE STIMATO

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

- **CATASTO FABBRICATI - Comune di PORCIA**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	31	262		A/4	2	5 vani	232,41	p. T-1-2 Via Rondover

Da una verifica dei documenti catastali, si evince l'esatta **corrispondenza** dell'abitazione tra l'esistente e quanto denunciato in catasto con la scheda allegata al foglio 31 mappale 262. (*All. 1*)

- **DITTA CATASTALE ATTUALE**

proprietà per 1/1;

In base agli atti depositati presso il comune di Portogruaro l'esecutato risulta di stato libero (*All.2*).

- **TITOLI DI PROVENIENZA**

Il bene individuato catastalmente come sopra, a seguito delle verifiche eseguite con la documentazione presente nei fascicoli di causa, risulta di proprietà per la quota dell'intero del Sig. _____ a fronte del seguente atto (*All. 3*) :

Atto tra vivi "Compravendita" : Notaio Vera Garlatti, rep. n. 11369 del 16-10-2007, registrato a Pordenone il 24-10-2007 con la quale il sig. _____ vendeva al sig. _____ l'immobile oggetto di esecuzione.

DATI URBANISTICI-REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- **Zona residenziale B1, residenziale di completamento intensiva-**

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

Con lettera prot. n.0017828 del 11/07/2013 il comune di Porcia ha comunicato l'inesistenza di pratiche edilizie sull'immobile oggetto di esecuzione. (*All. 2*)

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

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

L'immobile oggetto di stima è accessibile da via Rondover tramite una servitù di transito ad uso privato (*foto 4*), confina a Nord con il mappale 84, a Est con il mappale 359, a Sud con la via Rondover e a Ovest con il mappale 590 (*All. 1*).

La pertinenza è parte recintata da una palizzata in legno e la restante parte è libera.

L'intera proprietà oggetto di stima risulta disabitata e **non risultano in corso contratti di locazione** (ALL. 2).

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

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

Distribuzione interna

Al piano terra dell'altezza media utile di mt. 2.30 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 53,00 circa, destinati alla residenza e cantina. Dal cortile comune si accede all'unità ove si trovano una cucina (foto 5-6), un servizio (foto 7), una cantina (foto 8-9) e un disimpegno (foto 10-11) ove si trova la scala (foto 12) per l'accesso al primo piano. L'altezza interna media è di mt.2.40 con una superficie lorda è di 53,00 circa, nel piano si trovano un disimpegno (foto 13), e due camere (foto 15-16-17). Dal disimpegno tramite la scala (foto 14) si accede al piano secondo dell'altezza media di mt. 2.30 con una superficie lorda è di 53,00 circa , nel piano si trova una soffitta (foto 18-19-20).

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

STRUTTURE

- Struttura portante in muratura in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;

- Serramenti in legno;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Copertura in coppi;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di alluminio;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile;
- I pavimenti sono in piastrelle in cucina, in cemento nei locali accessori e in tavole di legno al piano primo e secondo;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico a vista e sprovvisto di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;
- Impianto idrico-igienico-sanitario non è presente;

CRITERIO DI STIMA - VALUTAZIONE

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

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, **non risulta comodamente divisibile**, la stima viene indicata tenuto conto di un

unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

BENE	TIPOLOGIA	PIANO	SUPERFICIE	€/mq	VALORE
mapp. 262	Abitazione	Terra	53 mq	350	18.550,00
mapp. 262	Abitazione	Primo	53 mq	350	18.550,00
mapp. 262	Abitazione	Secondo	53 mq	175	9.275,00
sommano					46.375,00

Valore complessivo arrotondato = 46.000,00

A detto valore viene applicato una riduzione forfetaria del 25% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Pertanto il valore dell'immobile viene considerato in euro **34.500,00**.

Si attribuisce all'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione un giudizio di stima di totali € 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/00).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario
In data il 16/10/2007 ai nn. 11370/2879
Contro: _____ per la quota dell'intero
Favore: Banca di Roma s.p.a
Immobili gravati: Porcia foglio 31 mappale 262
- **Ipoteca legale:** Atto amministrativo
iscritta il 14/11/2008 ai nn. 18116/3499
Contro: _____ per la quota dell'intero
Favore: _____

Immobili gravati: Porcia foglio 31 mappale 262

- **Pignoramento immobiliare** Atto giudiziario

trascritto a Pordenone il 10/10/2012 ai nn. 12225/9002

Contro: per la quota dell'intero

Favore: Unicredit spa

Immobili gravati: Porcia foglio 31 mappale 262

Allegati

ALL. 1 - Documenti Catastali ed estratto P.R.G.;

ALL. 2 - Certificazione di insussistenza di provvedimenti in corso, certificato di stato libero e insussistenza di contratti d'affitto;

ALL. 3 - Atto di provenienza;

ALL. 4 - Fotografie n. 20

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 è già stata inviata al creditore procedente, a quello intervenuto ed al debitore, si deposita in originale con gli allegati e su supporto informatico (*CD-Rom*).

Azzano Decimo, 29.07.2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

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

Dichiarazione protocollo n. PN0146598 del 15/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia

Via Rondover

div. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 31
Particella: 262
Subalterno:

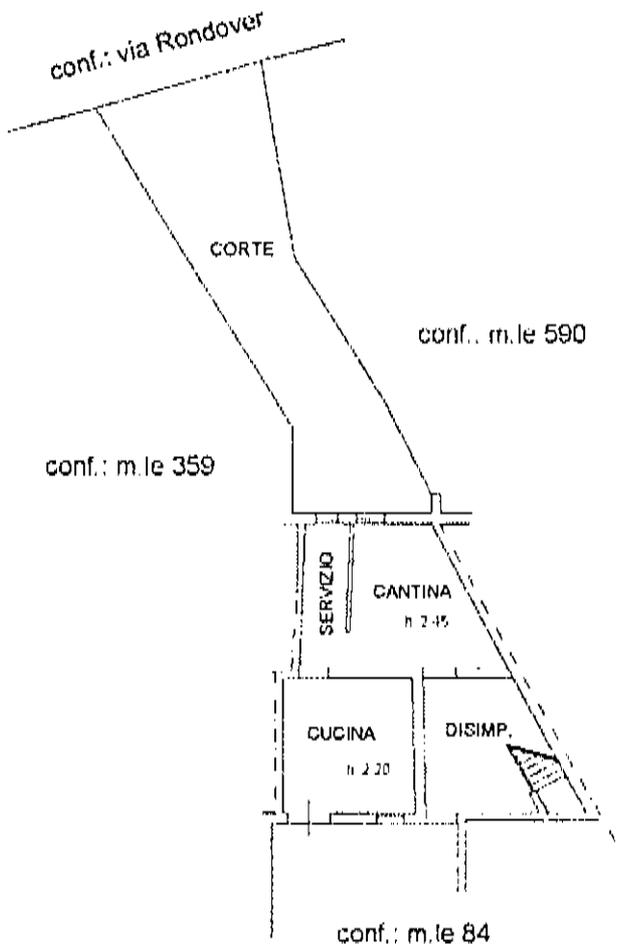
Compilata da:
Paronetto Mario
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 455

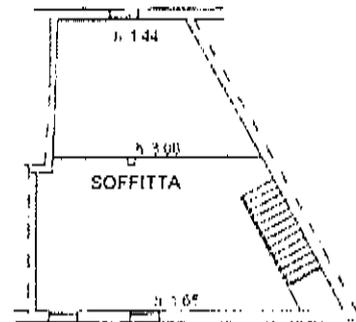
Scheda n. 1

Scala 1:200

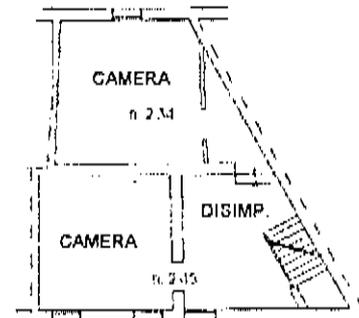
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2013 - Comune di PORCIA (6886) - Foglio 31 Particella 262 - Sub. VIA RONDOVER n. 6 piano: T-1-2.



PIANO TERRA



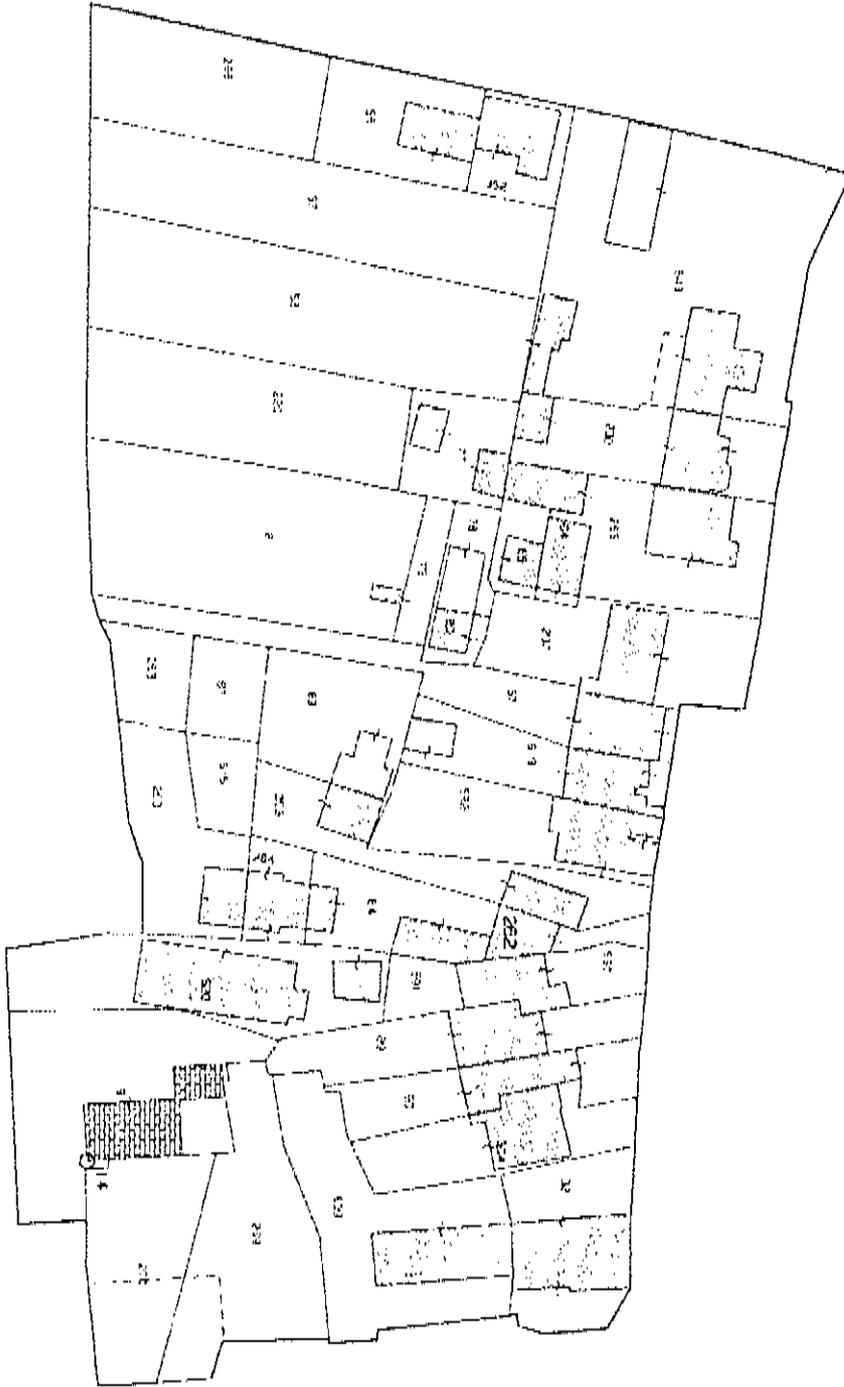
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

Ultima Planimetria in atti





S=200

Fattoria 262