

# TRIBUNALE DI PORDENONE

Giudice Relatore: Dott. Petrucco Toffolo Francesco

Esecuzione Immobiliare n. 109/2012

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A.

Contro:

## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Geom. Luca FABBRO**

Porcia, li 18/03/2013

### **Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Io sottoscritto, Geom. Luca FABBRO, nato a Pordenone il 12/11/1981, residente in Porcia (PN), Via Umbria, n°37/B, C.F. FBB LCU 81S12 G888K, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, durante l'udienza del 09/01/2013, ho ricevuto incarico dal Giudice relatore dott. Petrucco Toffolo Francesco di effettuare la relazione tecnico estimativa in merito all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

### **Quesito:**

Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 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'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);
- 1) **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.);
- 2) **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;

- 3) **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;
- 4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 5) **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.
- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **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);
- 8) 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);
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) 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 almeno presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) 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 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; 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;

- 14) alleggi, 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;
- 15) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);
- 16) acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 17) per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA:

### 1 - VERIFICA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA

Il sottoscritto ha accertato che per gli immobili oggetto dell'esecuzione vi è la corretta e necessaria documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

### 2 - ELENCO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Nei beni oggetto di stima vi sono i seguenti vincoli pregiudizievoli:

- Nota di Iscrizione del 18/02/2005, Reg. Gen. n. 2982, Reg. Part. n. 589, con Rogito stipulato in data 10/02/2005, Notaio JUS Romano, Rep. n. 110627/20594. Per la concessione di mutuo ipotecario con importo complessivo di € 280.000,00, a fronte di un capitale di € 140.000,00, a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede a Palermo, C.F. 05102070827, contro il Sig.

e la Sig.ra

ciascuno rispettivamente per la quota di 1/2 e complessivamente per l'intero, sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 11, Mappale n. 118, Subalterni n. 2 e 11 del Comune di Pordenone.

- Nota di Trascrizione del 15/05/2012, Reg. Gen. n. 6219, Reg. Part. n. 4663, Atto esecutivo per pignoramento di immobili del 28/03/2012, Rep. n. 365/2012. Per il pignoramento per l'importo complessivo di € 149.195,99 oltre interessi e spese, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede a Roma, C.F. 00348170101, contro il Sig.

e la Sig.ra

ciascuno rispettivamente per la quota di 1/2 e complessivamente per l'intero, sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 11, Mappale n. 118, Subalterni n. 2 e 11 del Comune di Pordenone.

- Alla data del 16/03/2013 non risultano altri vincoli pregiudizievoli per gli immobili oggetto dell'esecuzione e si precisa che la Nota di Iscrizione del 12/06/2007, a favore di

e contro il Sig.

di cui alla documentazione agli atti, risulta essere

stata cancellata in data 19/10/2012 (vedi Ispezione Ipotecaria del 16/03/2013).

## 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In data 15 Febbraio Gennaio 2013 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione mediante l'accesso forzoso, alla presenza del [REDACTED] in qualità di comandante della stazione dei Carabinieri di Pordenone, il Sig. [REDACTED] in qualità di amministratore "pro-tempore" del condominio e del Sig. [REDACTED] in qualità di fabbro chiamato dal sottoscritto per il cambio della serratura dei beni oggetto di pignoramento.

Questo accadeva poiché il sottoscritto non riusciva a mettersi in contatto con gli esecutati proprietari degli immobili, il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] in quanto gli stessi non risultavano reperibili in alcun modo, ed infatti, a causa della loro irreperibilità, in data 16/10/2012 sono stati cancellati dall'Anagrafe del Comune di Pordenone.

Durante tale sopralluogo, si accertava la presenza abusiva all'interno dell'appartamento (Sub. 2) di una persona non identificata e indicata dall'amministratore [REDACTED] come il figlio degli esecutati, che viveva in condizioni precarie all'interno dell'immobile, senza riscaldamento, senza corrente elettrica ed in una evidente situazione di degrado.

Tale persona veniva quindi prelevata dal [REDACTED] il quale dichiarava di aver ricevuto in precedenza diverse segnalazioni sul soggetto per molestie varie nei confronti degli altri condomini, e successivamente veniva portato in caserma dal [REDACTED]

Pertanto, a seguito di quanto sopra, il sottoscritto riusciva a effettuare il regolare sopralluogo negli immobili alla presenza del Sig. [REDACTED] e nel frattempo, il Sig. [REDACTED] provvedeva a cambiare le serrature dei beni in esecuzione.

Durante tale sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni, si effettuava la necessaria documentazione fotografica e si provvedeva a rilevare la corretta distribuzione dei vani interni dell'alloggio e le dimensioni della cantina e del garage.

Trattasi di un appartamento ubicato al piano rialzato di un maggior fabbricato denominato Condominio "Condominio WANDA", della cantina e del garage di pertinenza dello stesso ed

ubicati al piano interrato del Condominio medesimo.

Il fabbricato è sito in Via del Troi, n°10, nel Comune di Pordenone, una strada di collegamento tra la statale Udine-Venezia ed il Viale Grigoletti, quindi in una zona situata nelle vicinanze del centro urbano della città.

L'appartamento, ubicato al piano rialzato, è censito al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 11, Mappale n. 118 e Subalterno n. 2, è identificato come un A/3 (Abitazione di tipo Economico) di classe 4<sup>^</sup> di 6,0 vani, con la relativa cantina sita al piano interrato.

Il garage, ubicato al piano interrato, è censito al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 11, Mappale n. 118 e Subalterno n. 11, ed è identificato come un C/6 di classe 4<sup>^</sup> di 30 Mq.

Attualmente gli immobili risultano intestati al Sig. \_\_\_\_\_ ed alla Sig.ra \_\_\_\_\_ ciascuno proprietari della quota di 1/2 e complessivamente dell'intero.

Per quello che riguarda l'appartamento, ed a seguito di quanto precisato in precedenza, **è da evidenziare che tale bene alla data di sopralluogo si presentava in condizioni di evidente degrado igienico-sanitario**, in quanto in base a quanto rilevato sul posto ed a quanto riferito dall'amministratore, il Sig. \_\_\_\_\_ oltre ad occupare l'immobile abusivamente non era economicamente sufficiente, e pertanto, a seguito del distacco del riscaldamento e della corrente elettrica, a lungo ha vissuto nell'immobile senza il rispetto delle normali condizioni igienico-sanitarie. **Tale degrado è ben visibile, per quanto possibile, nella documentazione fotografica allegata alla perizia.** Ad avviso del sottoscritto, per ripristinare una normale condizione di igiene, **si renderà necessario l'intervento di una ditta specializzata, per un costo, che viste le condizioni, sarà pari a non meno di € 4.000,00 circa.** Oltre all'intervento di pulizia e bonifica, si renderanno necessarie anche delle riparazioni e manutenzioni varie dell'immobile, quali in particolare la riparazione di alcuni serramenti danneggiati, la levigatura e lucidatura di alcuni pavimenti e la tinteggiatura delle superfici delle pareti e dei soffitti di tutti i vani interni.

Chiusa questa doverosa parentesi sulle condizioni igieniche dell'appartamento, vengono riportate in seguito le caratteristiche dei beni oggetto di esecuzione.

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia alimentata a



GAS metano, anche se la stessa ad oggi non viene utilizzata. Le finiture dei rivestimenti e degli impianti risultano vetuste, in quanto risalenti all'anno di costruzione dell'immobile (1965), tranne i serramenti che sono più recenti ed avviso del sottoscritto sono stati sostituiti 10 anni fa circa (e presentano vetro doppio camera), questo per quanto si è potuto accertare, visto e considerata la particolare condizione dello stato dei luoghi.

I beni ubicati al piano interrato (garage e cantina), pur presentano delle finiture di base, necessitano anch'essi di alcune manutenzioni, quali in particolare la tinteggiatura delle superfici delle pareti e dei soffitti, oltre alla sostituzione dei serramenti di accesso, i quali sono stati rilevati in condizioni pessime.

Visto quanto sopra, ed in particolare le condizioni dell'appartamento, è da ritenere che gli immobili godranno di una scarsa commerciabilità.

#### **Suddivisione delle superfici interne dei singoli vani:**

##### **A) APPARTAMENTO al piano rialzato, SUB. 2:**

- Ingresso: 4,95 Mq;
- Soggiorno: 16,05 Mq;
- Cucina: 9,70 Mq;
- Disimpegno: 6,30 Mq;
- Bagno: 4,45 Mq;
- Camera: 14,50 Mq;
- Cameretta: 5,40 Mq;
- Camera: 16,00 Mq;
- Terrazzo: 8,65 Mq;

##### **B) CANTINA, al piano interrato, SUB. 2:**

- Cantina: 4,40 Mq;

##### **C) GARAGE, al piano interrato, SUB. 11:**

- Garage: 15,40 Mq;

**Caratteristiche costruttive del Maggior Fabbricato (Condominio WANDA):**

- Piani fuori terra: Tre piani fuori terra per il maggior fabbricato, oltre a un piano interrato per le cantine ed i garage condominiali;
- Struttura: Intelaiata con pilastri in C.A. e muratura portante in laterizio;
- Muri di tamponamento: In laterizio
- Tipo di copertura: A falde con manto in tegole di laterizio;
- Facciate: Rivestimento in tinteggiatura per esterni;
- Serramenti esterni: In legno e alluminio;
- Riscaldamento: Autonomi per ciascuna unità immobiliare, con le caldaie alimentate a GAS metano;
- Scarichi: In fognatura;
- Stato manutentivo: Normale;
- Qualità delle finiture: Normale;
- Tipologia: Residenziale.

**Caratteristiche costruttive degli immobili in esecuzione:**

- Pavimenti: In marmo per la cucina, il soggiorno, l'ingresso ed il disimpegno, in legno per le camere, in piastrelle di gres per il bagno, in piastrelle per il terrazzo ed in cemento liscio per la cantina ed il garage;
- Pareti e rivestimenti: Intonacate e tinteggiate per tutti i vani con la cucina e il bagno che hanno le pareti rivestite in piastrelle di gres;
- Porta d'ingresso: In legno;
- Serramenti: In legno con vetrocamera doppio e avvolgibili in PVC;
- Impianto di riscaldamento: Autonomo con caldaia a GAS metano;
- Impianto di condizionamento: Non presente;
- Impianto elettrico: Presente;
- Impianto citofonico: Presente;
- Antenna Tv: Presente.
- Stato manutentivo: Pessimo;

Millesimi condominiali di proprietà nel Condominio WANDA:

Appartamento con Cantina (Sub. 2) e Garage (Sub. 11) per un totale di 181,00 millesimi.

L'amministratore ha anche comunicato di non essere in possesso del regolamento condominiale.

## 2 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' IMMOBILE

Il sottoscritto ha accertato che i dati di identificazione degli immobili contenuti nel pignoramento sono corretti.

## 3 - VARIAZIONE CATASTALE

La planimetria del Subalterno n. 2, depositata all'Agenzia del Territorio in data 20/06/1966, è risultata difforme rispetto a quanto rivelato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, visto che nella stessa diversi serramenti (porte interne e finestre) risultavano erroneamente posizionati.

Pertanto, il sottoscritto ha effettuato la variazione della planimetria, correzione questa effettuata in data 13/03/2013 con protocollo n. PN0031380. Oltre alla correzione della planimetria veniva effettuata la modifica del numero dei vani, portati da 5,5 a 6,0 (*vedi allegato*).

## 4 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade nella Zona Principale Territoriale **B** detta "Zona Residenziale di Completamento o Ristrutturazione ad Attuazione Diretta" e nello specifico nella sotto-zona **B 1.5** detta "Residenziali di Completamento Semiestensive".

In quest'ultima vi sono le seguenti limitazioni:

### *DEFINIZIONE E FINALITÀ*

*Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee.*

### *DESTINAZIONI D'USO*

*Residenziale.*

*Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 20% del volume del fabbricato.*

### *PARAMETRI EDIFICATORI*

*L'edificazione dovrà essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri:*

*Indice fondiario: 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;*

Altezza massima: 12,00 m;

Distanza minima dai confini: 5,00 m.

Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato.

E' consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso.

E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).

### 5 -CONFORMITA' EDILIZIA

La conformità della costruzione edilizia è data dal maggior fabbricato, il Condominio "WANDA", costruzione questa realizzata mediante le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Pordenone:

A) Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili del 15/03/1965, Prot. n. 39023, a seguito della Domanda effettuata dal Sig. [REDACTED] (vedi allegato).

B) Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili con Opere in Variante del 10/07/1965, Prot. n. 17571, a seguito della domanda presentata dal Sig. [REDACTED] (vedi allegato).

C) Autorizzazione di Abitabilità del 10/02/1966, Prot. n. 40671/65, con decorrenza dal giorno 30/12/1965 (vedi allegato).

Pertanto, il maggior fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione risulta essere regolarmente edificato mediante le autorizzazioni di cui sopra.

Invece, è risultata difforme la pianta di progetto dell'appartamento rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo (come per la planimetria catastale), visto che diversi serramenti (porte interne e finestre) risultavano erroneamente posizionati, oltre alla mancata indicazione di un ripostiglio nel vano disimpegno. Anche nella cantina vi è l'errato posizionamento della porta.

Di conseguenza, queste difformità rilevate (sia per l'appartamento che per la cantina), devono essere regolarizzate, mediante la presentazione di una D.L.A. in sanatoria. **Il costo dei diritti di segreteria per la presentazione della stessa è pari a €50,00, oltre alla sanzione prevista che è pari a €516,00. A questi devono aggiungersi gli onorari del tecnico abilitato per la redazione**

della D.I.A. medesima e pari a €1.600,00 oltre accessori.

#### 6 - DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili non sono economicamente e comodamente divisibili in base alla loro natura e consistenza.

#### 7 - QUOTE PIGNORATE

Gli immobili vengono pignorati per l'intero, ovvero per le rispettive quote di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ della Sig.ra \_\_\_\_\_ ciascuno titolare della quota di 1/2 e complessivamente dell'intero.

#### 8 - OCCUPAZIONE IMMOBILE

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che l'immobile veniva occupato abusivamente dal Sig. \_\_\_\_\_ e che risiedeva nell'appartamento (Subalterno n. 2) senza alcun titolo. Come già precisato al punto 1), lo stesso è stato prelevato e poi trasportato presso la stazione dei Carabinieri di Pordenone dal \_\_\_\_\_

Di conseguenza, ad oggi gli immobili risultano liberi, e l'unico titolo di possesso legittimo deve riferirsi all'atto di compravendita stipulato in data 10 Febbraio 2005, Notaio JUS Romano, Rep. n. 110626/20593, con Nota di Trascrizione del 18/02/2005, Reg. Gen. n. 2981 e Reg. Part. n. 2049 (vedi allegato).

Il sottoscritto ha altresì verificato che non vi sono contratti di affitto per i beni oggetto della presente esecuzione.

#### 9 - OCCUPAZIONE IMMOBILE (EX CONIUGE)

L'immobile non è occupato dal coniuge separato (vedi punto precedente).

#### 10 - VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Non risulta la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

per gli immobili oggetto del pignoramento.

### **11 - VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

In base a quanto comunicato dall'amministratore del condominio, ad oggi risulta che gli esecutati non hanno versato le rate condominiali per i seguenti importi:

- alla data del 30/06/2010 vi è un passivo dai precedenti esercizi pari ad € 1.623,45;
- nel bilancio dal 01/07/2010 al 30/06/2011, risultano rate non versate per € 635,96;
- nel bilancio dal 01/07/2011 al 30/06/2012, risultano rate non versate per € 715,55;
- per il bilancio preventivato dal 01/07/2012 al 30/06/2013 e pari a € 951,64, ad oggi non sono stati effettuati versamenti.

L'amministratore del condominio ha poi precisato che per il momento non sono state avviate cause in merito a tali pagamenti non effettuati dal Sig. \_\_\_\_\_ e dalla Sig.ra \_\_\_\_\_

Il sottoscritto ha anche provveduto a verificare l'esistenza di cause in corso con domanda trascritta presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone, senza riscontrare nulla in merito.

### **12 - DIRITTI DEMANIALI**

Non è stata rilevata l'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

### **13 - DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE**

Per la stima dell'immobile si è provveduto ad effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione ed anzianità e tenendo anche conto della posizione degli immobili stessi.

Oltre a questi fattori, che attribuiscono un valore medio per beni similari in condizioni di manutenzione ordinaria, il sottoscritto ha dovuto tener conto delle particolari condizioni igienico-sanitarie rinvenute in loco e delle conseguenti manutenzioni ordinarie e straordinarie che saranno necessarie per l'appartamento oltre alla pulizia e bonifica dello stesso.

Pertanto, ad avviso del sottoscritto, appare corretto un valore medio di mercato di € 580,00 al metro quadrato per la superficie commerciale.

Descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
1) Appartamento (P. T.)	94,50 Mq	1,00	94,50 Mq
2) Terrazzo (P. T.)	8,65 Mq	0,50	4,32 Mq
3) Cantina (P. Int.)	5,40 Mq	0,50	2,70 Mq
4) Garage (P. Int.)	19,70 Mq	0,50	<u>9,85 Mq</u>
<b>Totale Superficie commerciale</b>			<b>111,37 Mq</b>
Valore degli immobili:	111,37 Mq * € 580,00/Mq		<b>€ 64.594,60</b>
Riduzione forfettaria del 25 %	€ 64.594,60 * 0,25		- <u>€ 16.148,65</u>
<b>Valore degli immobili arrotondato (al netto della riduzione)</b>			<b>€ 48.446,00</b>

#### 14 - STATO CIVILE

Gli esecutati, ovvero il Sig.

e la Sig.ra

sono stati cancellati in data 16/10/2012 dall'Anagrafe del Comune di Pordenone a causa della loro irreperibilità (*vedi allegati*).

#### 15 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta l'esistenza dell'attestato per la certificazione energetica dell'immobile (ACE).

#### 16 - CONFORMITA' IMPIANTI

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti e gli stessi risultano essere quelli originari del 1965.

#### 17 - INESISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Si allega copia del relativo certificato rilasciato dal Comune di Pordenone in data 29 Gennaio

2013, con Rep. n. 13/5019.

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Porcia, li 18/03/2013

Il Tecnico \_\_\_\_\_



## **Elenco allegati:**

- 1- Documentazione fotografica
- 2- Piante quotate dello stato di fatto
- 3- Verbale di sopralluogo
- 4- Estratto di Mappa
- 5- Elaborato Planimetrico
- 6- Planimetrie al Catasto Fabbricati
- 7- Visure dei beni immobili in esecuzione
- 8- Ricevuta variazione Sub. 2 al Catasto Fabbricati
- 9- Estratto del P.R.C.
- 10- Concessioni
- 11- Piante di progetto
- 12- Abitabilità
- 13- Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori
- 14- Atto di compravendita
- 15- Ispezioni Ipotecarie
- 16- Certificati Servizi Demografici



Foto n. 1: Panoramica Condominio "WANDA".



Foto n. 2: Ingresso condominiale.

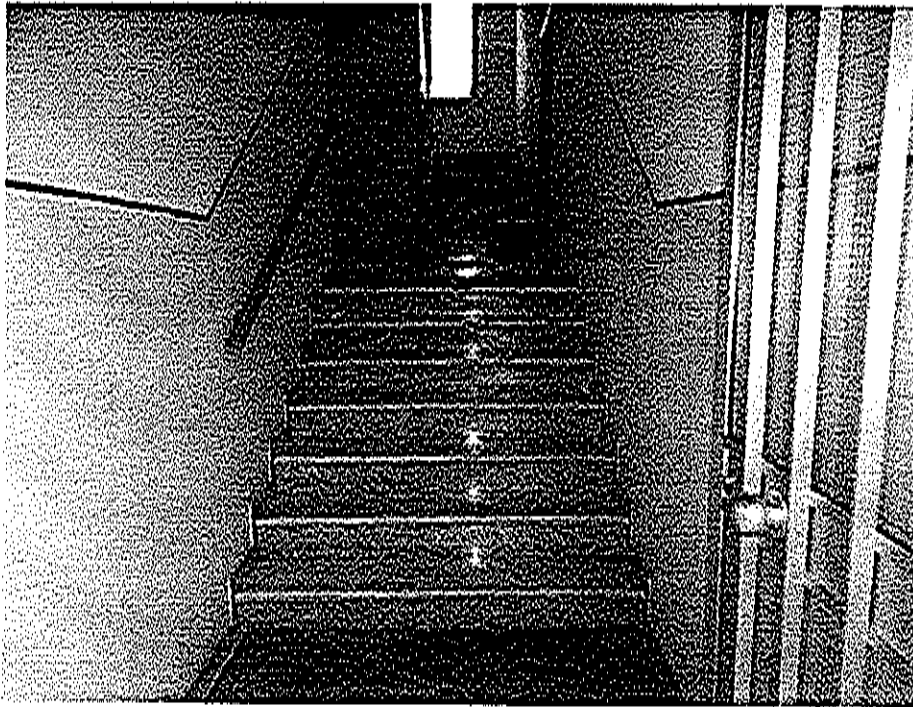


Foto n. 3: Vano scale condominiale.



Foto n. 4: Ingresso appartamento.



Foto n. 5: Vano Cucina.

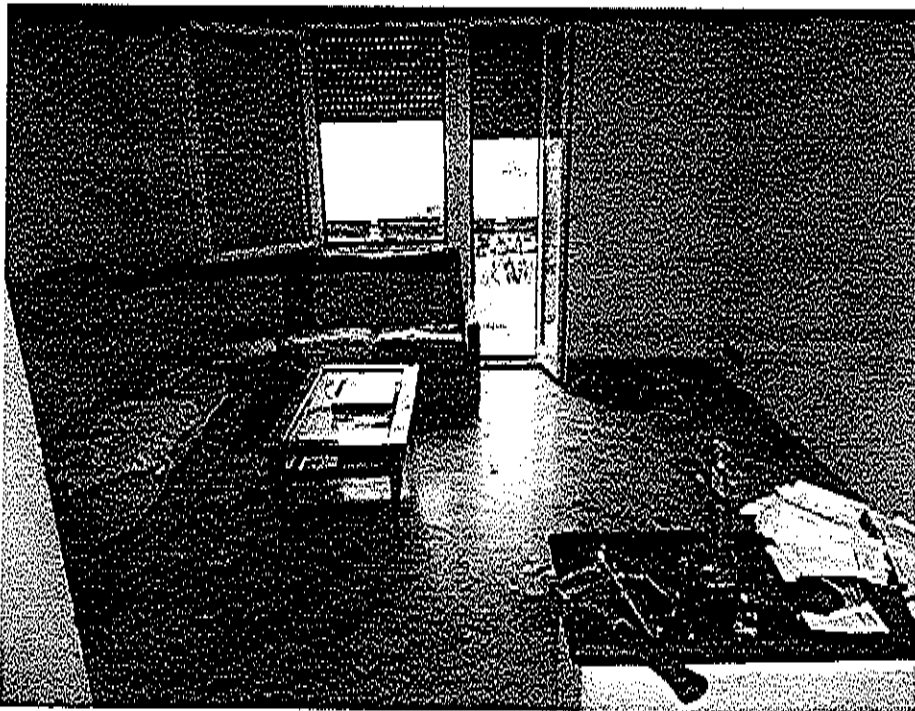


Foto n. 6: Vano Soggiorno.



Foto n. 7: Disimpegno.



Foto n. 8: Disimpegno.



Foto n. 9: Vano Bagno.



Foto n. 10: Vano Camera.

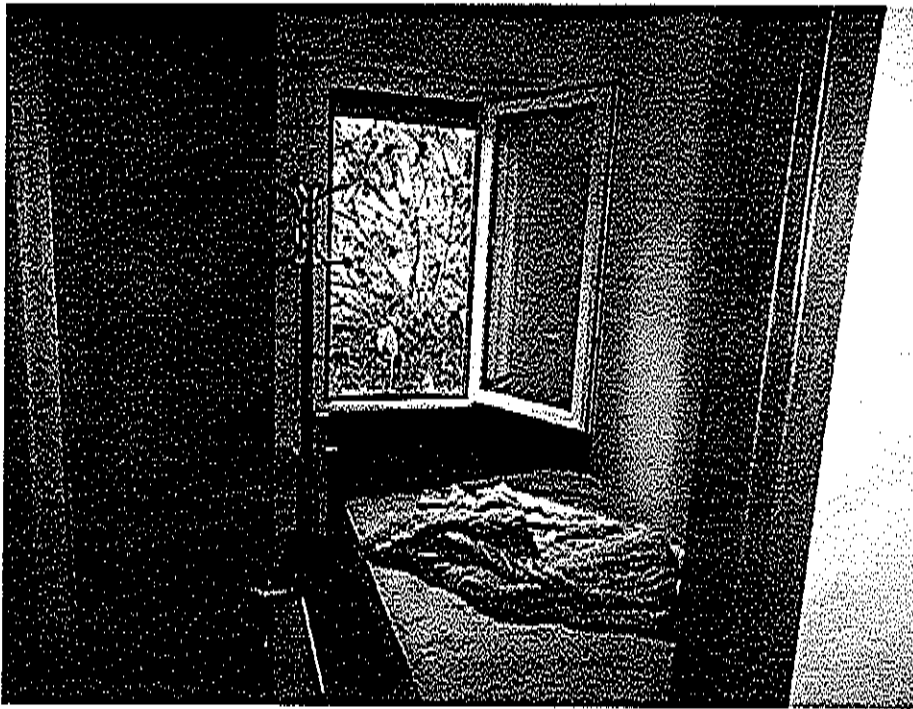


Foto n. 11: Vano Cameretta.



Foto n. 12: Vano Camera.

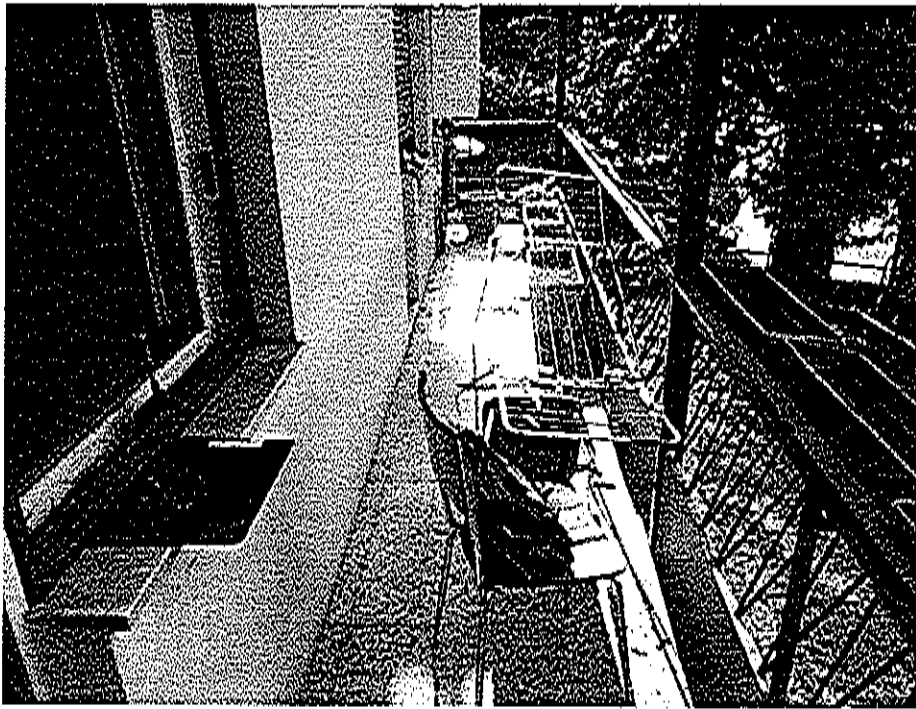


Foto n. 13: Terrazzo.

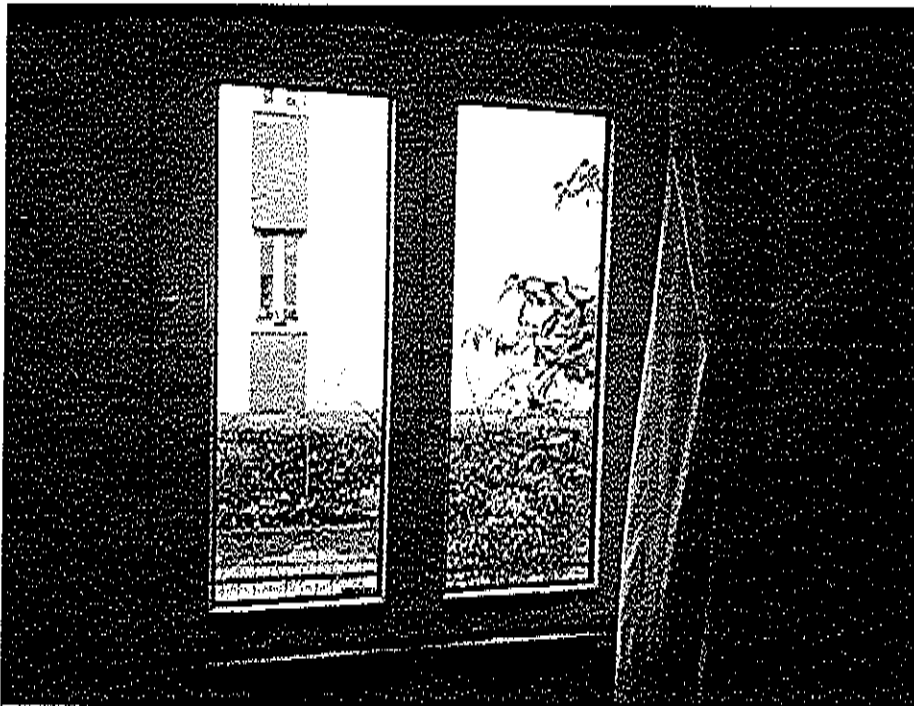


Foto n. 14: Serramento.



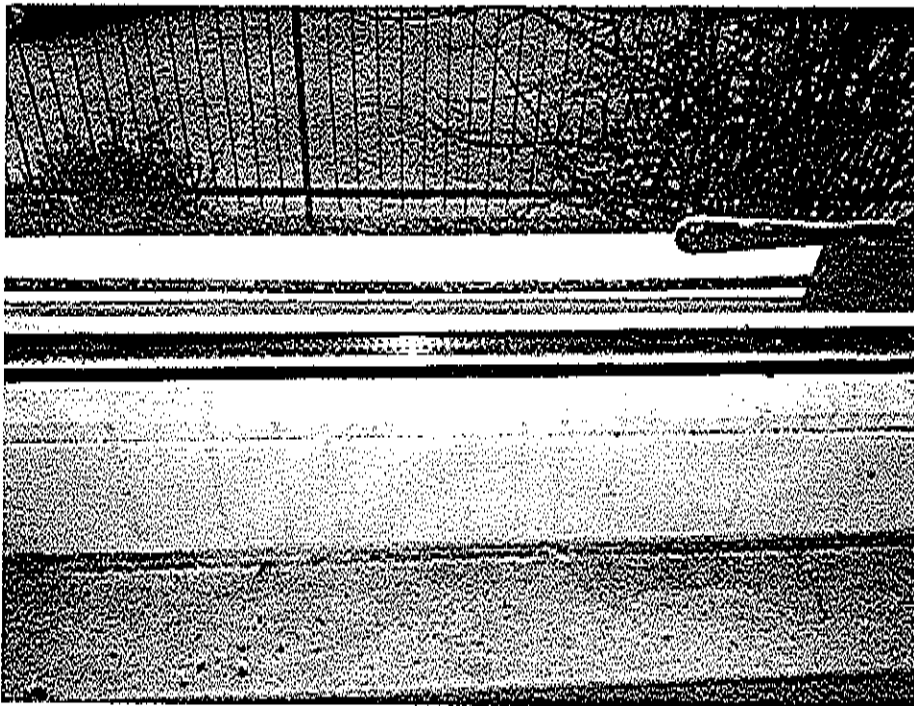


Foto n. 15: Particolare Serramento.

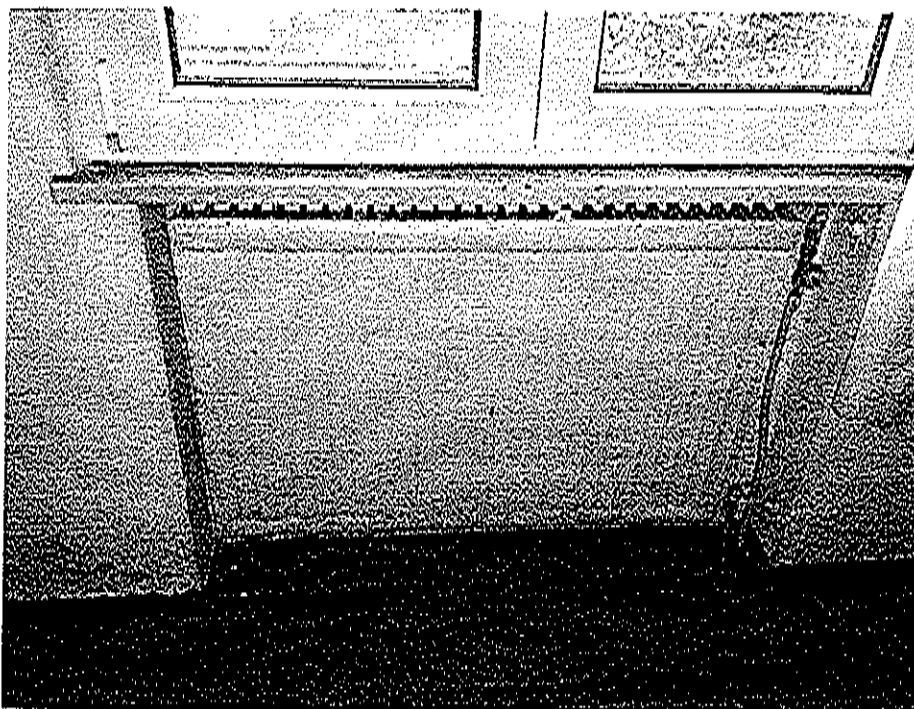


Foto n. 16: Radiatore.

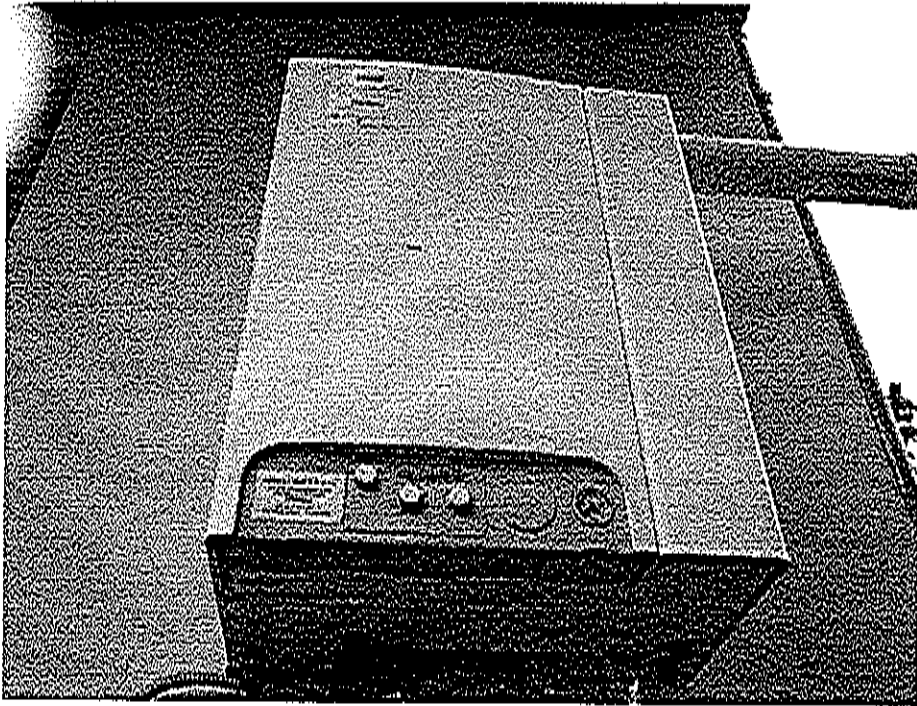


Foto n. 17: Caldaia a GAS metano.



Foto n. 18: Cantina.

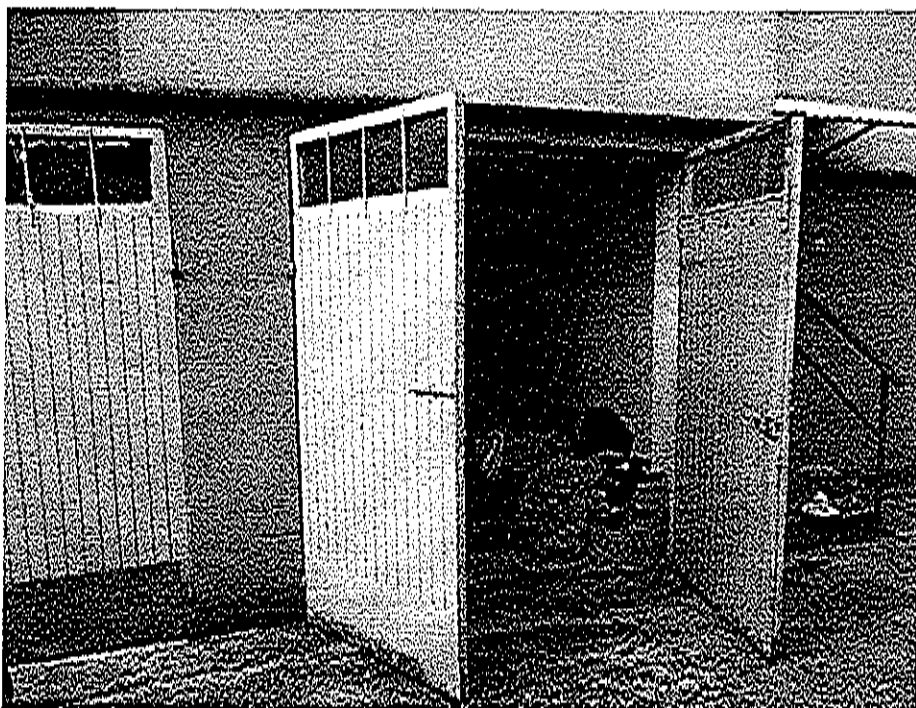
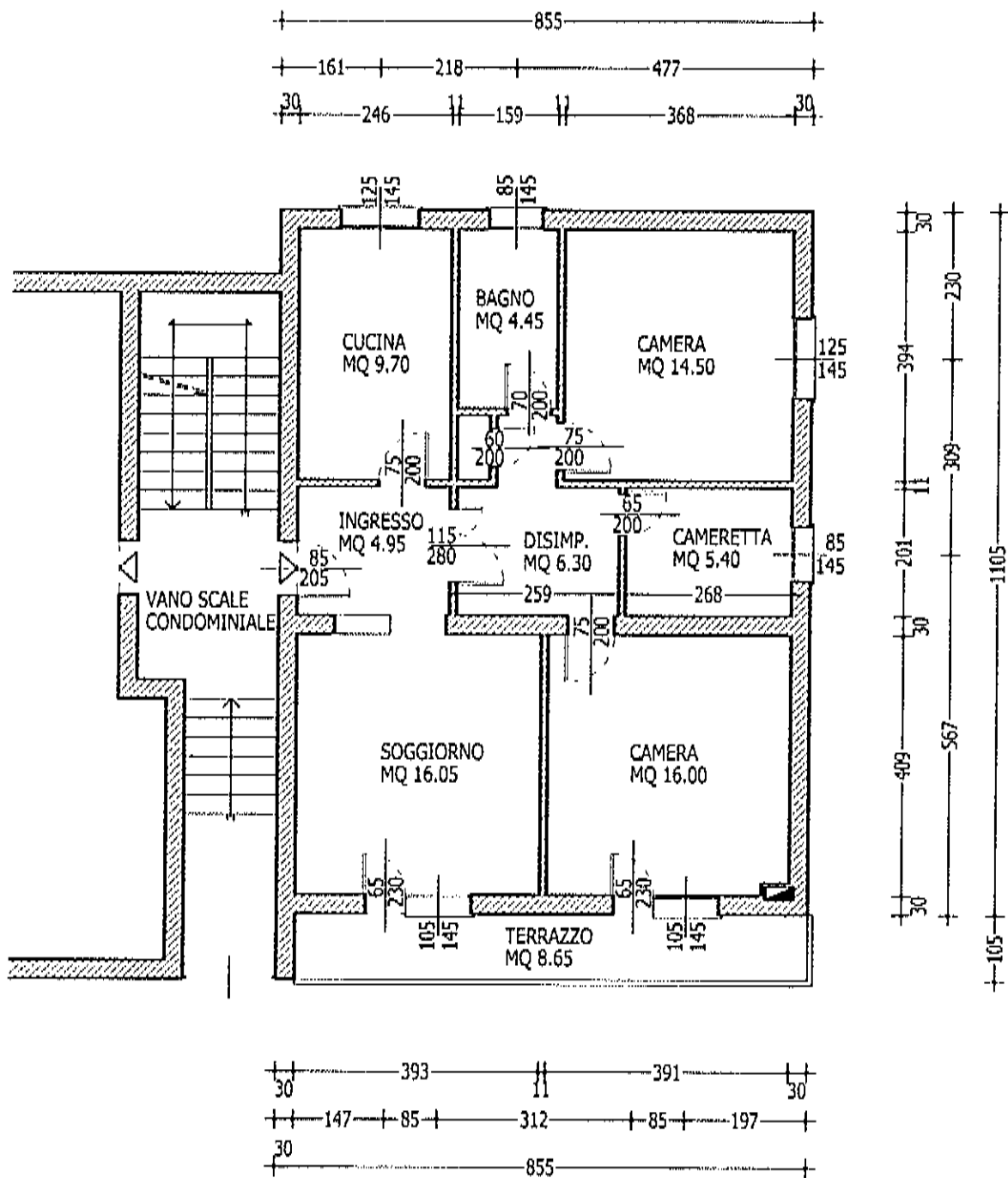


Foto n. 19: Accesso Garage.

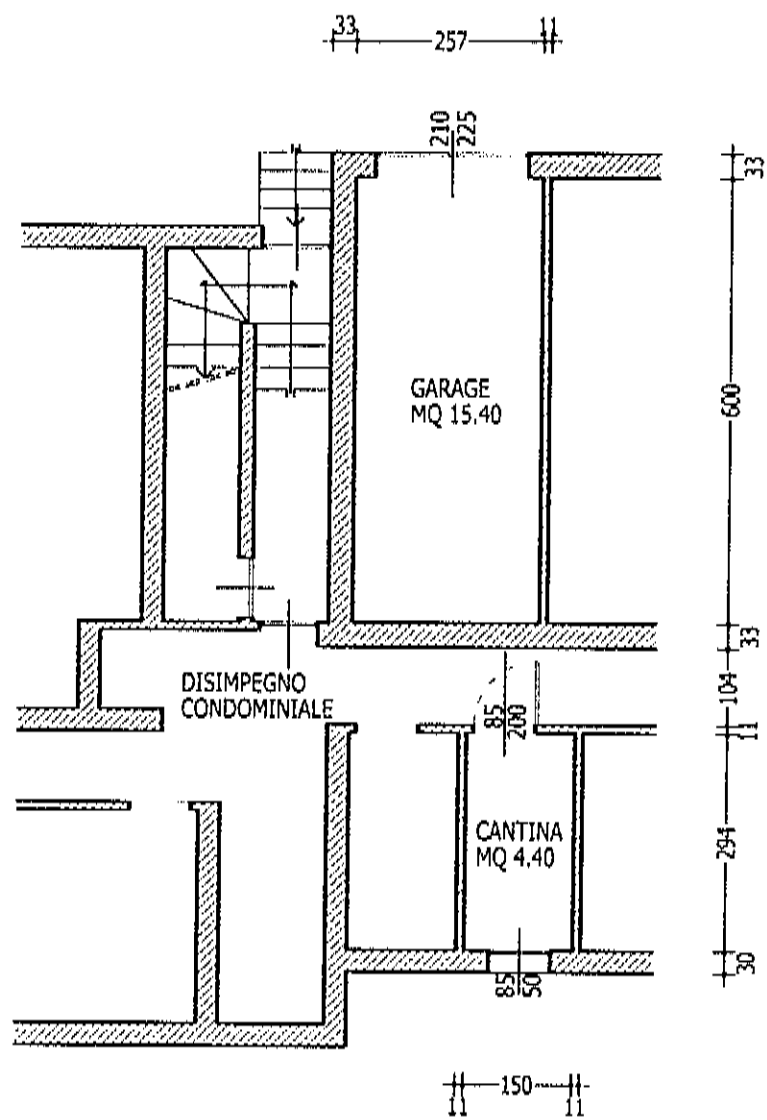


Foto n. 20: Garage.



PIANTA PIANO RIALZATO 1:100

Altezza Vani 280 cm



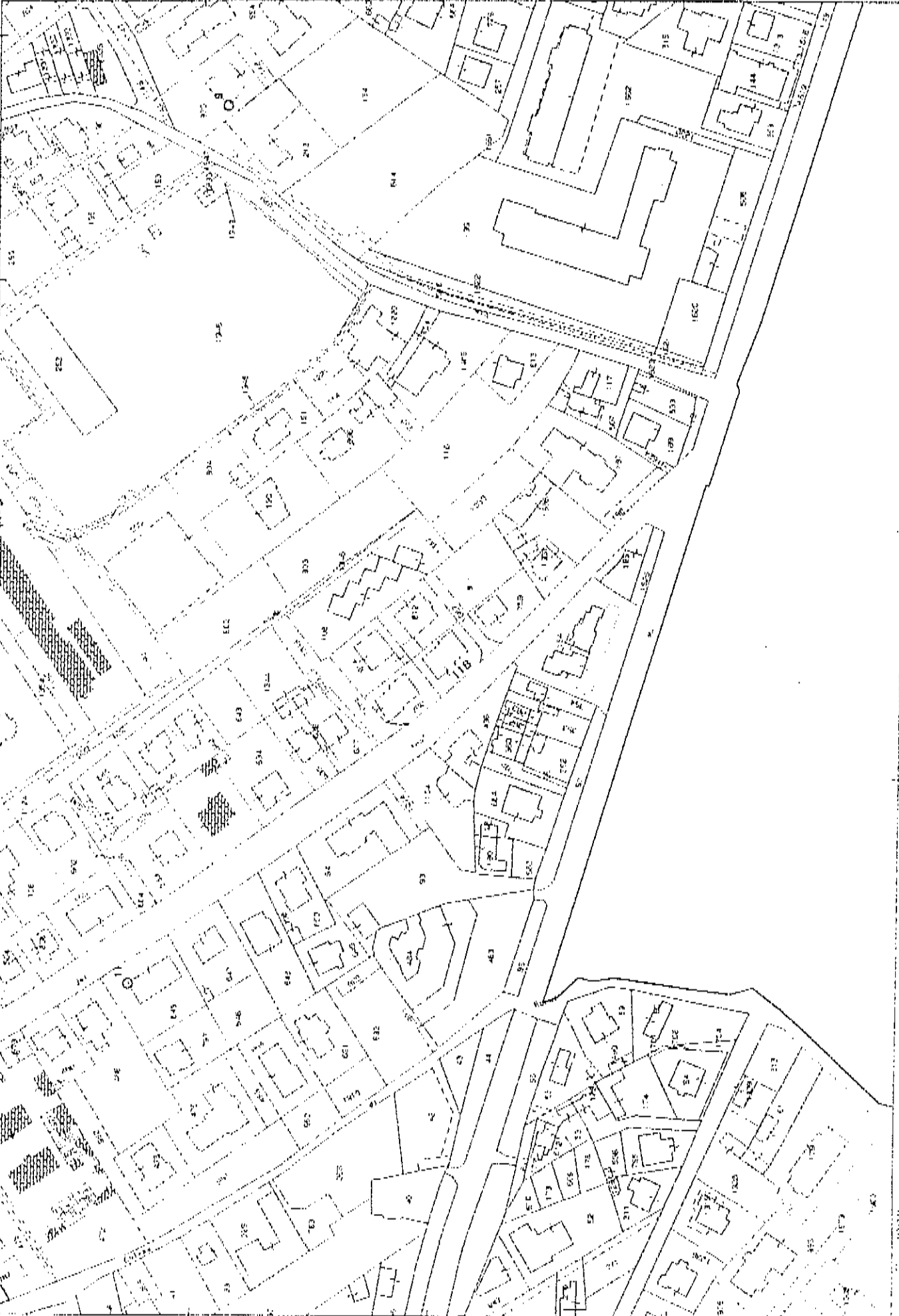
PIANTA PIANO INTERRATO 1:100

Altezza 245 cm

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELERA CCMAND

Visura ordinaria: 1 00 euro

Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 331 000 x 378 000 mm-111  
Comune: PORDENONE Foglio: 11 Richiedente: FABRIO LUCA

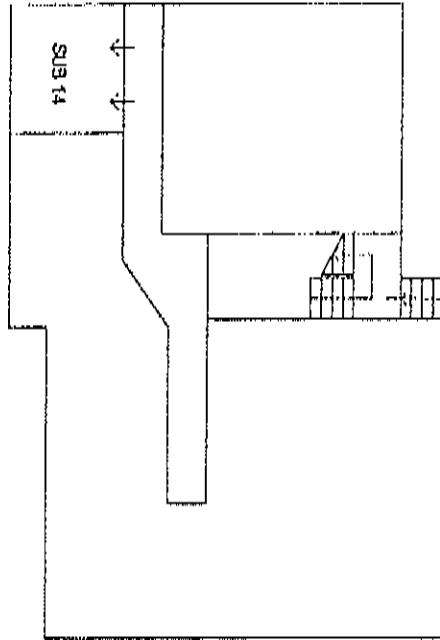


N-1000

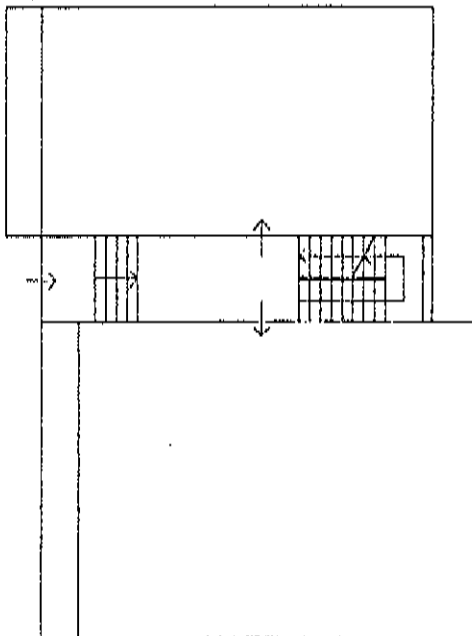
2007-11

Particelli

PIANO SCANTINATO



PIANO TERRA

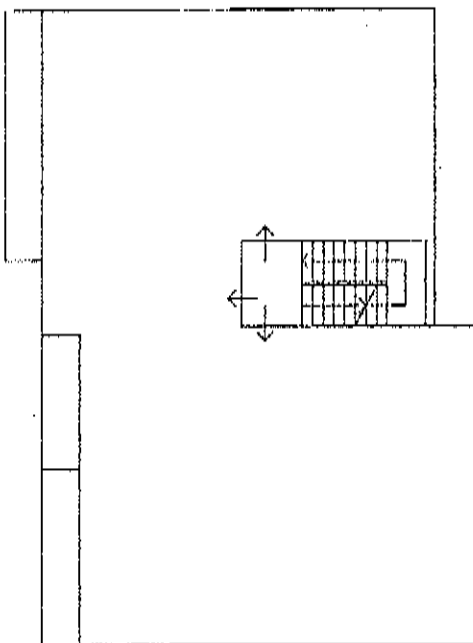


LABORATORIO PERIMETRICO		Completato da: P. P. P.
Comune di Pordenone		Sezione:
Dimostrazione grafica dei subalterni		

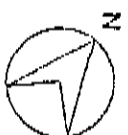
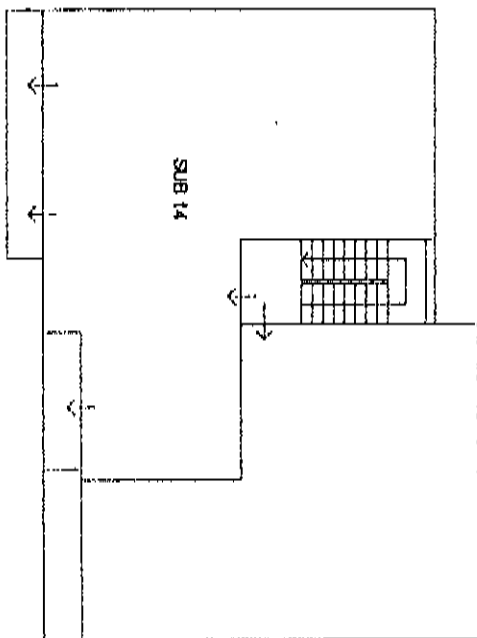
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Pordenone

Data: 16/01/2013 - r. PNO006361 - Richiedente  
 Scheda di 1 - Formato di req.: A3(297x420) - Patt. di scala: 1:1

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

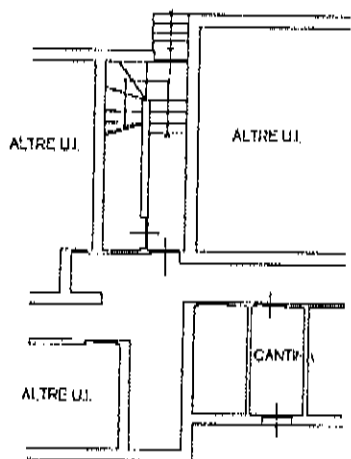




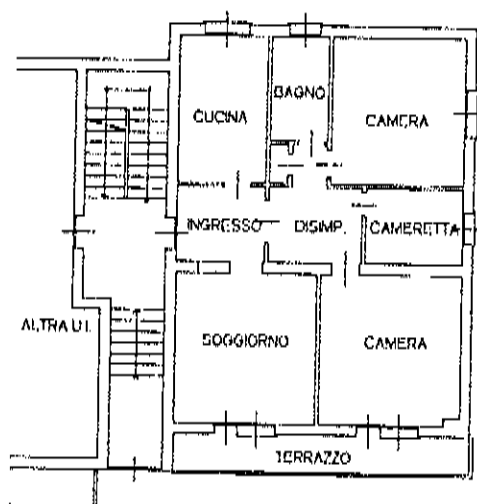
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.f.u. in Comune di Pordenone	
Via Del Troi	civ. 10
Identificativi Catastali:	Completata da: _____
Sezione:	Iscritto all'albo: _____
Foglio: 11	Geometri
Particella: 118	
Subalterno: 2	Prov. Pordenone
	N. 1196

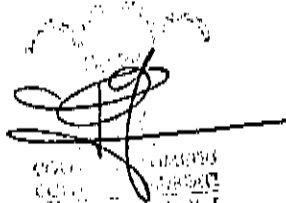
Scheda n. 1      Scala 1:200

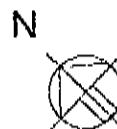


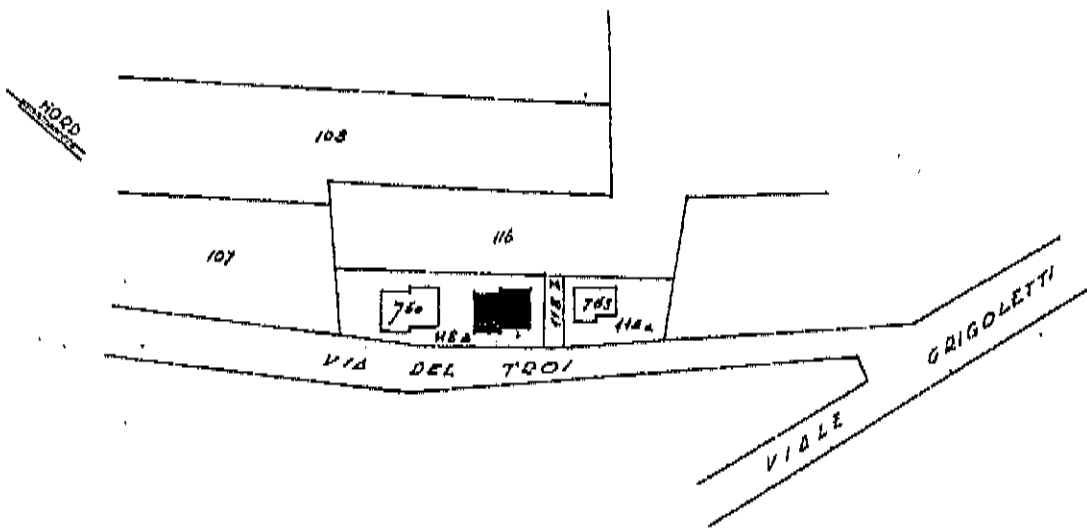
PIANTA PIANO SCANTINATO H=245



PIANTA PIANO TERRA H=280

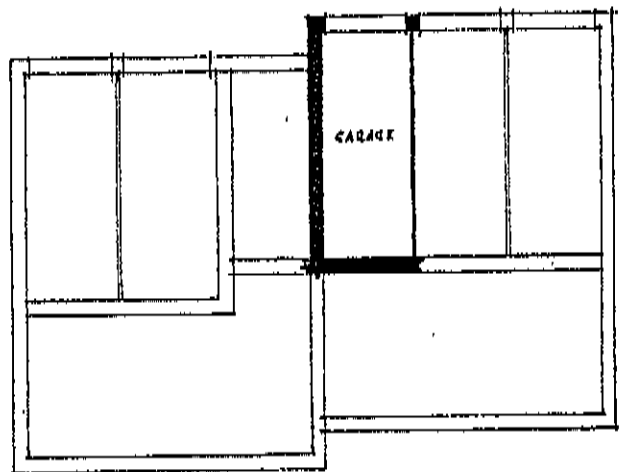
  
CATASTO FABBRICATI  
UFFICIO PROVINCIALE DI PORDENONE





PLANIMETRA  
taglia 11 m

map 116



map 115 B

PIANO 7  
h = m

map 118 B

VIA DEL TROI



ORI

SCAI

Comune di PORDENONE (3888) - Foglio 11 Particella 118 - Subaltemo 11 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA

DATA 20 GIU 1966  
PROT. N° 910/66

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di BOLZANO