

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI e BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. **172/2009**

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI

Cordenons 6 agosto 2010

IL C.T.U.

geom. Luigi Lenarduzzi

PREMESSA

In data 22 marzo 2010 il Giudice dell'esecuzione dott. Petrucco Toffolo, nominava il sottoscritto CTU nella procedura in oggetto. In data 12 maggio 2010, previo giuramento di rito del CTU, il Giudice dell'esecuzione immobiliare conferiva il seguente incarico:

In particolare, il C.T.U., letti gli atti del fascicolo, ed in particolare il provvedimento per l'autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. e di delega ex art. 591 bis c.p.c.,

- 1) previa verifica della documentazione, di cui all'art. 567 cpc, segnali tempestivamente al GE e ai creditori istanti eventuali carenze;
- 2) provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;
- 3) precisi la sussistenza di eventuali diritti personali di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;
- 4) controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quale misura, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;
- 5) identifichi e stimi i beni staggiti previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico - edilizia con riferimento alle vigenti normative in materia edilizia ed urbanistica, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici.
- 6) accerti, con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;
- 7) richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato titolare degli immobili pignorati, preoccupandosi di pro-

curarsi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.

8) nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del giudice che ritenga di procedere alla divisione ex articolo 599 ss. c.p.c., accerti se il bene è comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, ai sensi degli art. 720 ss. c.c.;

9) trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo, apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.);

10) riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 41, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

11) nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il CTU che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;

12) indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti, sui beni pignorati, da cancellare.

13) l'esperto terminata la relazione, invierà copia ai creditori procedenti³/o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione ed a verificare presso i Pubblici uffici la situazione ipo – catastale, nonché presso il Comune di Azzano Decimo la regolarità urbanistica e la documentazione anagrafica.

A – QUOTA DI 1/6 DELL'IMMOBILE IN COMUNE DI AZZANO DECIMO (PN) VIA ARMENTERA 25

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima, è costituito da una unità immobiliare residenziale unifamiliare, situata nella periferia di Tiezzo, frazione di Azzano Decimo.

Il fabbricato è posto in un'ampia area scoperta lungo la via pubblica, da cui ha accesso pedonale e carrabile tramite un manufatto costituito da pilastri con copertura in legno e coppi di laterizio.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani, di cui uno seminterrato, ed il collegamento tra i piani avviene tramite scala interna.

Staccato dal fabbricato principale esiste un fabbricato accessorio con struttura in legno.

Nella realtà, il fabbricato è diviso in due unità immobiliari, essendo stata chiusa una porta al piano terra sul corridoio interno in prossimità delle scale.

Il fabbricato è così composto:

- piano seminterrato

cucina, soggiorno, taverna, studio, wc, cantina, vano caldaia e anti

- piano terra (rialzato)

cucina, pranzo-soggiorno, wc e anti, ripostiglio, corridoio, bagno, due camere, studio

- primo piano

quattro camere, corridoio e bagno

Il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti in muratura di laterizio, solai in laterocemento, copertura in tegole.

Le finiture interne del fabbricato sono, pavimenti in piastrelle e legno verniciato, pareti e soffitti intonacati, bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, porte interne impiallacciate cieche od a vetri, serramenti in legno con ante d'oscuro, scale rivestite in legno, caminetto in taverna e soggiorno, impianti tecnologici dell'epoca di costruzione con acqua prelevata da pozzo privato, riscaldamento funzionante a gas di rete.

Gli impianti vanno adeguati alle vigenti norme.

L'accessorio staccato è realizzato con struttura in legno ed è utilizzato come deposito.

Esiste anche una tettoia, staccata dall'abitazione, a copertura del pozzo artesiano con lavatoio, realizzata con muratura, tetto in legno e copertura in coppi.

Lungo la recinzione lato strada esiste un manufatto in metallo con copertura, di altezza inferiore a metri 1,80 utilizzato come canile.

L'area esterna è sistemata a giardino con viabilità carrabile inghiaia e piantumazioni; il lotto è recintato con pali e rete, mentre il lato strada è recintato con muratura intonacata.

Relativamente agli impianti elettrico e di riscaldamento non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità.

Il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione.

La situazione degli immobili è meglio riscontrabile nelle allegate planimetrie e fotografie.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del territorio di Pordenone:

Catasto Fabbricati – Comune di Azzano Decimo

F. 17 n. 465 Via Armentera piani S1-T-1° cat. A/7 cl. U vani 12 rendita € 1.208,51

La planimetria catastale non è conforme alla situazione di fatto mancando accessorio staccato e ampliamento fabbricato.

Va dunque rifatta la pratica catastale.

Catasto Terreni – Comune di Azzano Decimo

F. 17 n. 504 sem. arb. 3 Ha 0.22.20 Rd € 20,64 Ra 13,36 (porzione dell'area scoperta)

F. 17 n. 465 ente urbano Ha 0.20.50 (area di sedime del fabbricato)

DATI URBANISTICI

L'immobile, sulla base di quanto riscontrato presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Azzano Decimo, è stato costruito sulla base dei seguenti atti:

- nulla osta del 22 dicembre 1970 prot. 305/70 per il fabbricato iniziale
- concessione edilizia in sanatoria prot. 3613 pratica 197 del 22 aprile 1986 per cambio di destinazione d'uso dei locali al primo piano, da accessori a vani residenziali
- concessione edilizia n. 33/4-88 prot. 10268 pratica 105/88 del 30 gennaio 1989 per ampliamento
- concessione edilizia n. 18/2 prot. 004785 pratica 93/0196 del 2 luglio 1993 per ampliamento

E' stata rilasciata la autorizzazione di abitabilità pratica 305/70 in data 1° dicembre 1972, relativamente alle opere autorizzate con il primo nulla osta, con il collaudo statico delle strutture datato 10 novembre 1972.

E' stata richiesta anche una concessione edilizia in sanatoria in data 27 febbraio 1995, ai sensi della legge 724/94 che come risulta agli atti del comune, non è stata completata. La richiesta di condono edilizio riguardava il cambio di destinazione dei vani al piano interrato e la costruzione di due accessori esterni, uno ancora oggi esistente ed uno demolito.

E' stata versata al comune l'oblazione di lire 2.376.600, con allegazione alla domanda della copia del versamento.

Non si è in grado di garantire che tale richiesta di condono sia definibile "completa" mancando nella pratica visionata in comune la documentazione richiesta dallo stesso, documentazione che comunque

non riguarda la sostanza della richiesta essendo la domanda chiara riguardo le opere, con l'accatastamento effettuato con le varianti e avendo versato l'oblazione e presentato le fotografie.

Si ritiene pertanto che il completamento della pratica di condono, se possibile stante la notevole complessità delle norme in materia, sia a carico di chi eventualmente acquisirà l'immobile.

Secondo il vigente PRGC l'immobile si trova in zona E7 agricola.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Gli immobili oggetto della presente relazione, sulla base di quanto riscontrato in sede di sopralluogo non sono realizzati conformemente ai permessi rilasciati, in quanto è stato diviso in due unità separate, ed autonomamente utilizzabili, un fabbricato unifamiliare, e senza che ciò sia stato autorizzato ma utilizzati di fatto come alloggio autonomo e pertanto per tale fatto si deve procedere alla sanatoria edilizia. Sono inoltre abusivi il canile lato strada e la copertura del pozzo artesiano, su cui va valutata la possibilità di mantenimento al momento dell'eventuale aggiudicazione, dovendo permanere la doppia conformità alle norme edilizie (costruzione-richiasta sanatoria).

Il sottoscritto non assume in merito alcuna responsabilità dato che la data di richiesta della sanatoria è imponderabile. In sede di stima sarà tenuto conto di quanto sopra.

STIMA

Tenuto conto del tipo di immobile, dell'attuale mercato riguardo immobili simili, della ubicazione nel Comune, delle condizioni di manutenzione e del contesto immobiliare, delle difformità urbanistiche, delle previsioni del piano regolatore, dell'alienazione in quota, si effettua la seguente stima precisando che le superfici sono state desunte dalle planimetrie edilizie e catastali e precisando che gli oneri inerenti e conseguenti alle sanatorie edilizie si intendono compresi nei valori unitari attribuiti per la stima e nella deduzione forfetaria del 20% applicata come indicato nell'incarico del Giudice:

Destinazione - piano	Consistenza		Valore unitario	Importo
Piano seminterrato - abitazione	mq	86,00	€ 900,00	€ 77.400,00
Piano seminterrato - accessori	mq	44,00	€ 475,00	€ 20.900,00
Piano seminterrato – porticato	mq	47,00	A corpo	€ 5.000,00
Piano terra - abitazione	mq	186,00	€ 1.200,00	€ 223.200,00
Piano terra – poggioli	mq	27,00	€ 450,00	€ 12.150,00
Primo piano – abitazione	mq	87,00	€ 900,00	€ 78.300,00
Accessorio staccato	mq	39,50	A corpo	€ 5.000,00
Terreno	mq	4.270,00	€ 25,00	€ 106.750,00
Sommano				€ 528.700,00

A dedurre somma forfetaria per assenza garanzie sulla vendita, oneri tributari maggiori e per la cancellazione note pregiudizievoli circa 20%				€ 100.000,00
Totale valore immobile				€ 428.700,00

Poiché l'esecuzione riguarda la quota di comproprietà del sig. _____ si determina il valore come segue:

Valore di stima dell'immobile per intero		€ 428.700,00
Quota spettante al sig. _____	= 1/6 =	€ 71.450,00

DITTA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili sopra descritti, sulla base delle risultanze ipotecarie, è dei sigg.

per 4/6

per 1/6 e

per 1/6, alla sig.ra

spetta anche il diritto di abitazione ex art. 540 CC quale coniuge superstite.

Al sig. _____, la proprietà è derivata dalla successione e _____ (anche _____) apertasi il 14 agosto 1977 denuncia n. 55 vol. 554 registrata a Pordenone.

Questo fatto sarà tenuto conto nella successiva valutazione.

Le norme particolari e complete sono reperibili nell'allegato certificato di destinazione urbanistica o presso il Comune.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATO

L'esecutato, in base alla certificazione rilasciata dal Comune di Azzano Decimo, risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

GRAVAMI DA CANCELLARE

Sulla scorta delle certificazioni in atti e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dal sottoscritto, alla data del 2 agosto 2010 risultano a peso dell'immobile oggetto della presente relazione, sulla quota di comproprietà di 1/6 del sig. _____ le seguenti formalità:

- 1 - Iscrizione n. 10373/1505 del 6 settembre 1997 a favore della Banca di Credito cooperativo Pordenonese scarl di Azzano Decimo, per atto stipulato con rogito del 5 settembre 1997 rep. 30717 notaio Sperandeo, annotato in rettifica del 16 settembre 2005 nn. 15658/1960 per modifica durata
- 2 - Iscrizione n. 4922/916 del 15 aprile 2009 a favore di _____, per atto del 7 aprile 2009 rep. 100712/91

3 - Trascrizione n. 12744/8432 del 4 settembre 2009 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa di Roma per atto del Tribunale di Pordenone del 24 agosto 2009 rep. 887

GODIMENTO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima, al momento del sopralluogo, sono in uso alla sig.r comproprietaria.

DIVISIONE IN LOTTI

La quota di comproprietà dell'immobile va alienata in unico lotto.

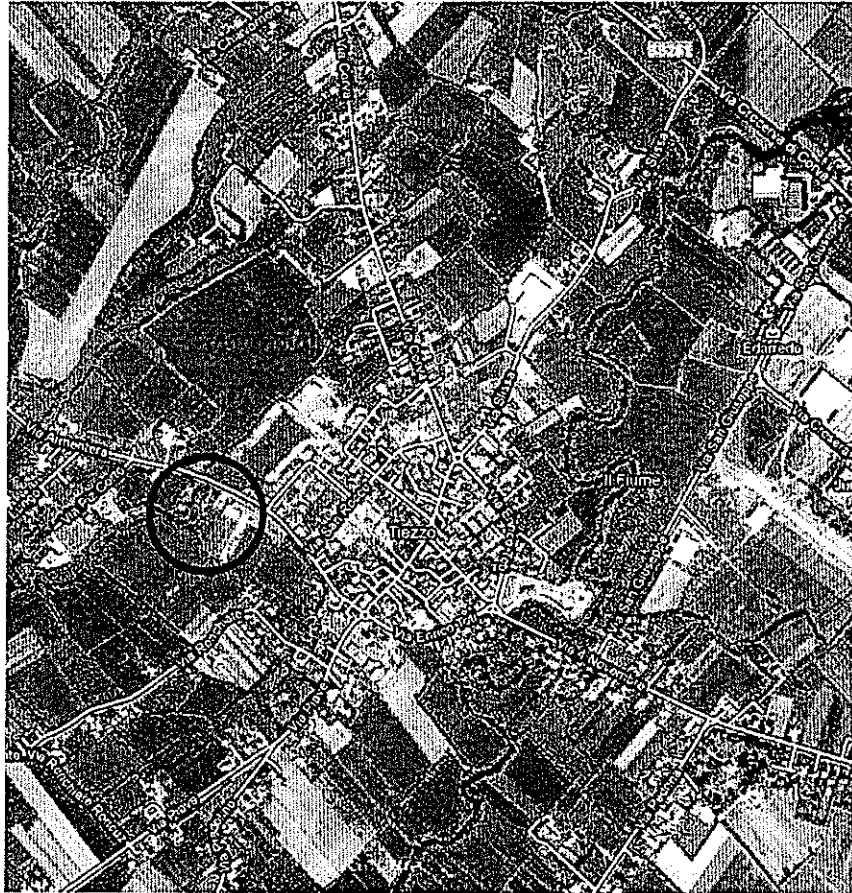
Allegati:

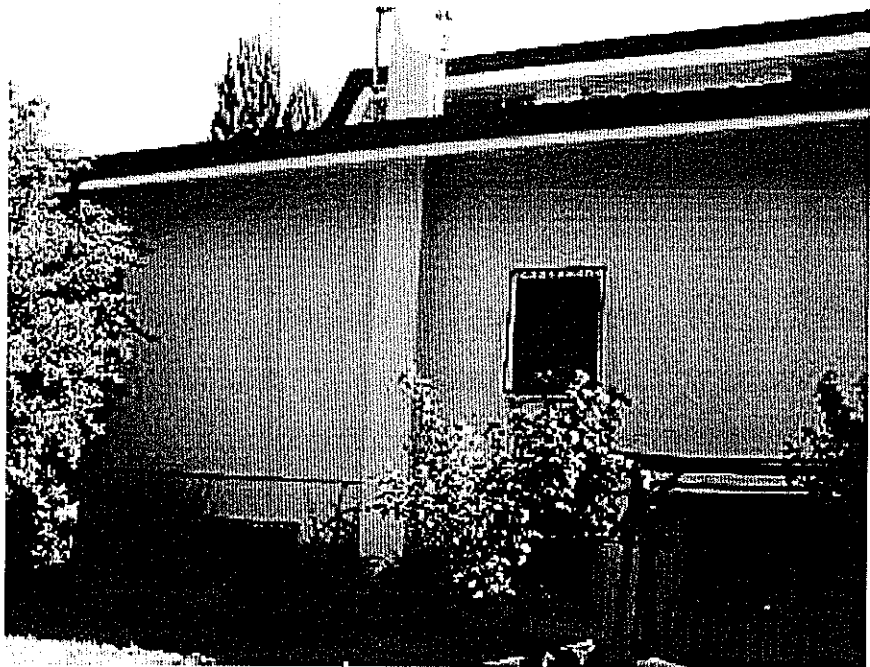
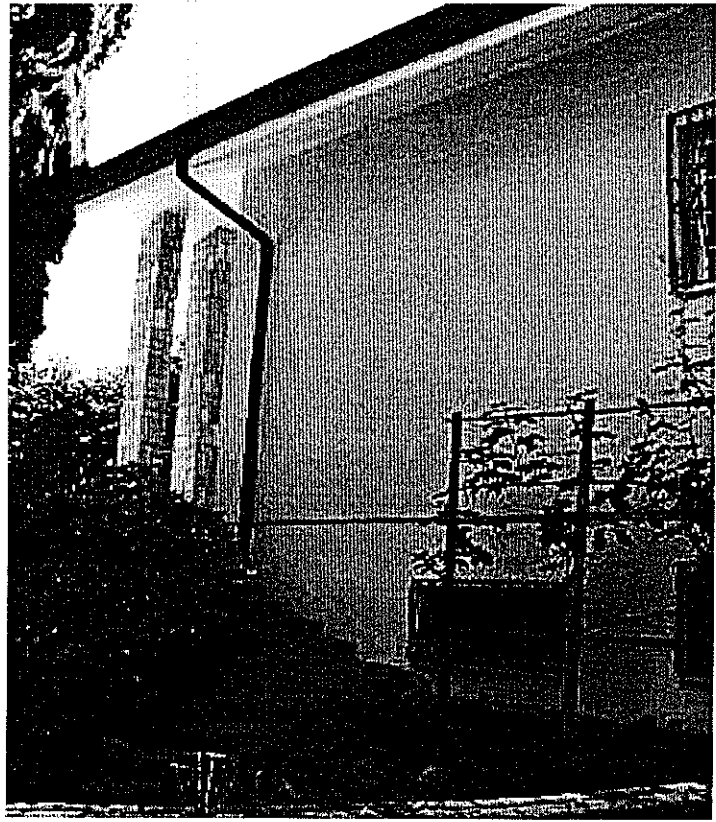
- 1 – Ubicazione immobili e fotografie
- 2 – Planimetrie, visure catastali e aggiornamento visura ipotecaria
- 3 – Estratto PRGC
- 4 – Estratto di matrimonio
- 5 – Lettera invio copia relazione del CTU e relative ricevute postali.

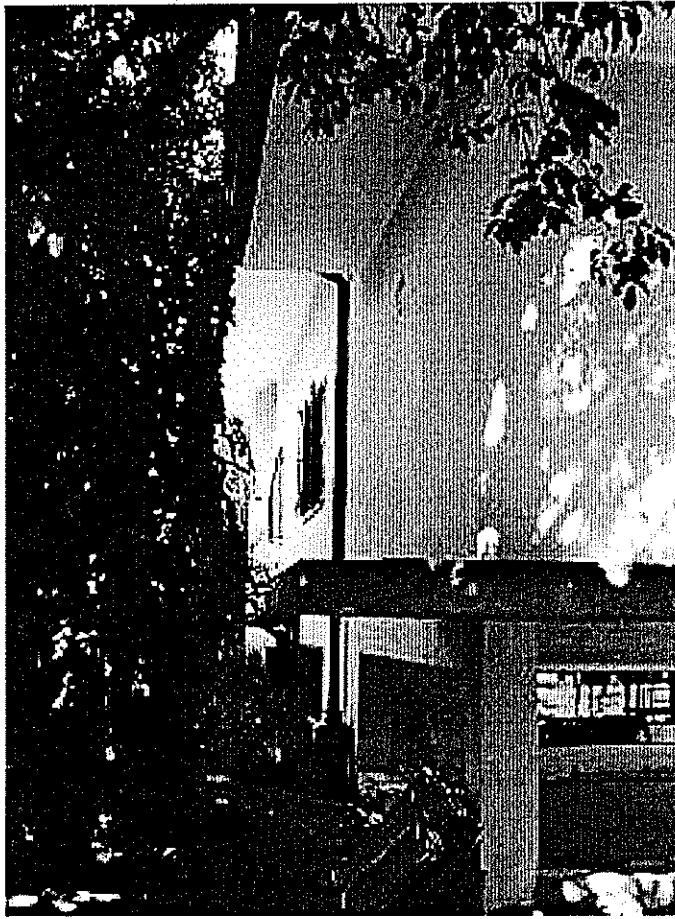
Cordenons 6 agosto 2010

IL C.T.U.
geom. Luigi Lenarduzzi

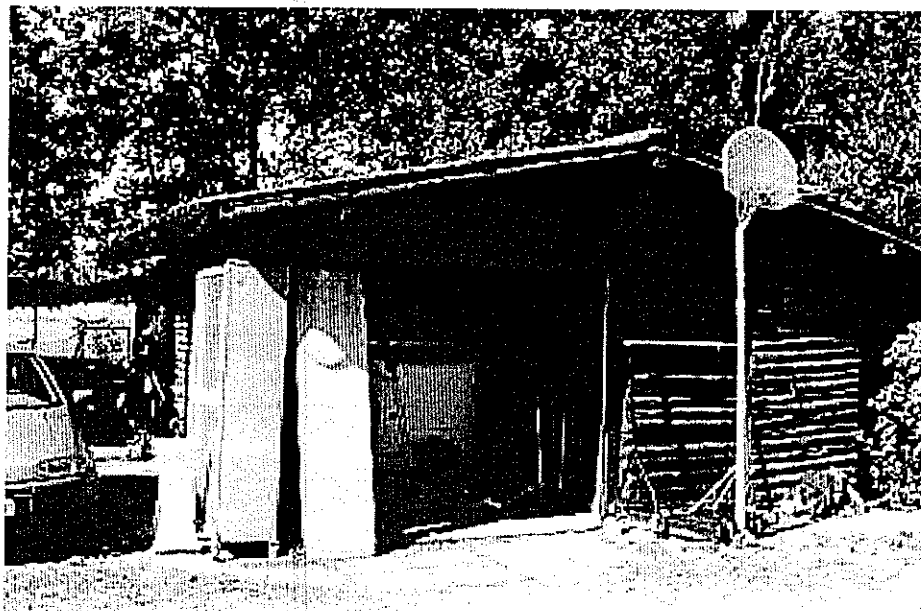
POSIZIONE IMMOBILI NEL COMUNE



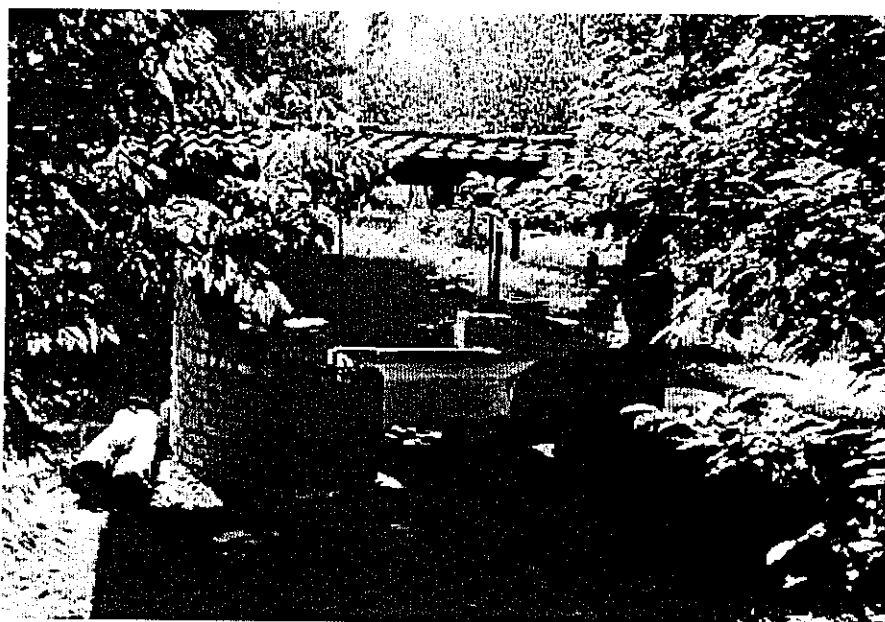




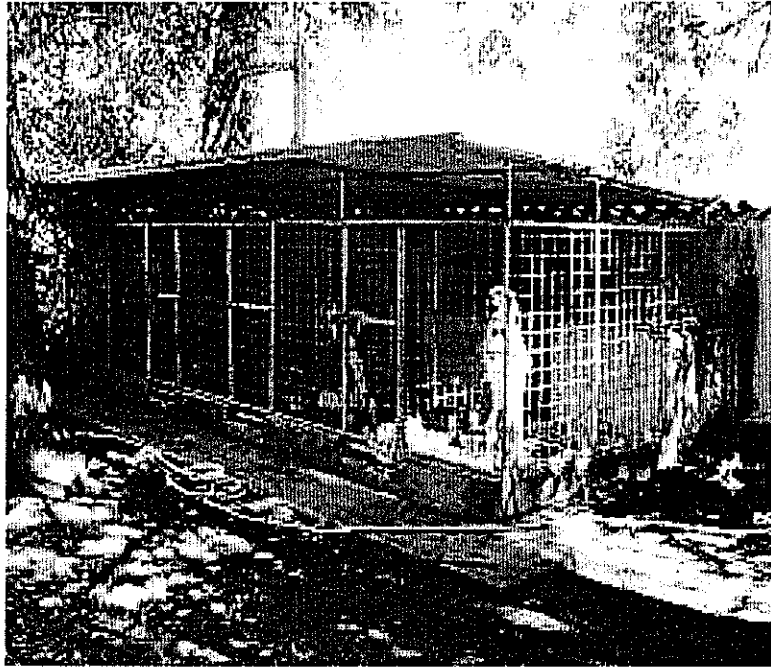
ACCESSORIO STACCATO IN LEGNO

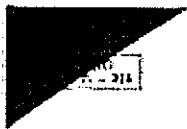


TETTOIA COPERTURA POZZO ARTESIANO



CANILE LATO STRADA





MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizi)

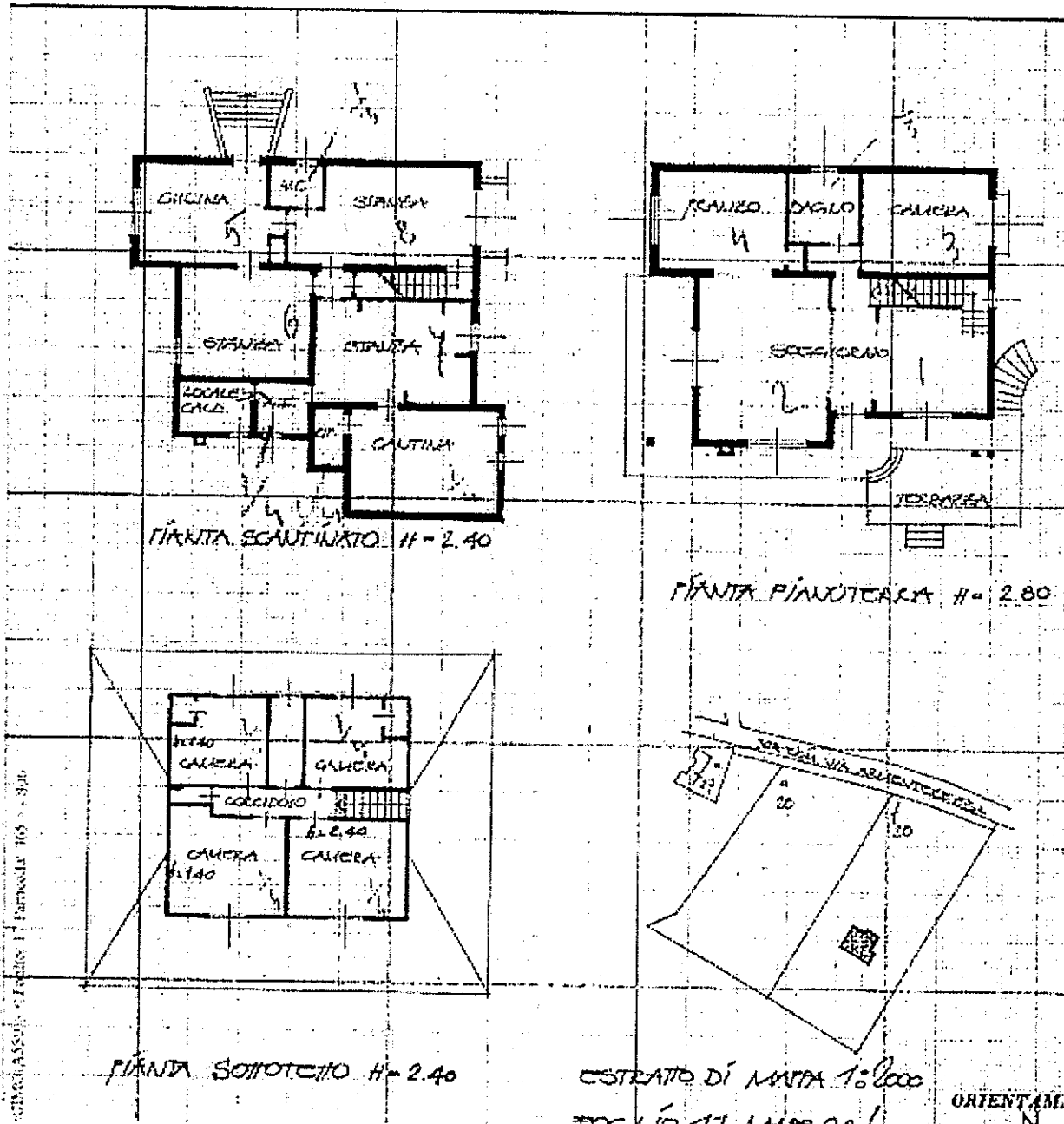
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1948, N. 251)

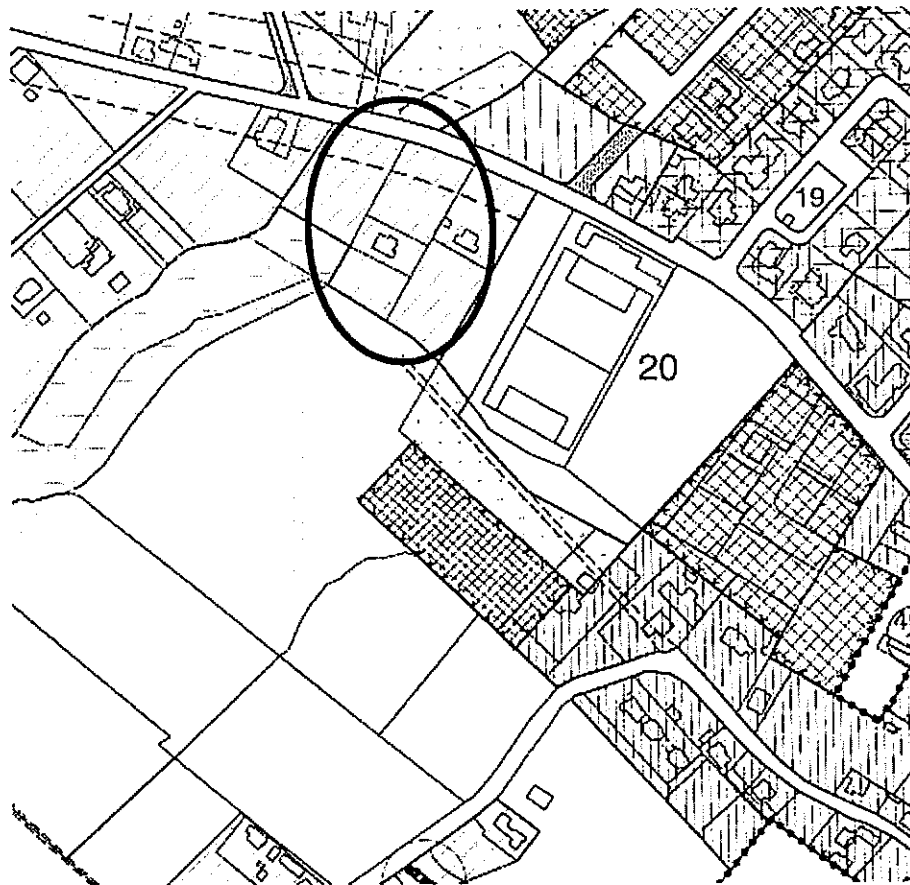
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO DECIMO Via ARMENITTA - 115
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AZZANO DECIMO



CIVIL ASSOCIATO Edilizi - Parma - 105 - 310

PLANIMETRIA CATASTALE FUORI SCALA
NON CORRISPONDENTE ALLA REALTA'



ESTRATTO PRGC FUORI SCALA