

RELAZIONE PERITALE

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

CORDUSIO RMBS SECURITISATION s.r.l. con sede legale in Piazzetta
Monte nr.1, 37121 Verona, C.f. 03991520267

contro

PREMESSA

Con ordinanza del 02 gennaio 2013 la S.V.L. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARJOL con studio professionale a Fontanafredda in Via Pastrengo n.11 telefono 0434.565110 fax 0434.566932, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n.871, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a comparire all'udienza del 20 febbraio 2013 per il giuramento di rito e formularmi i seguenti quesiti:

- 1) **Verifici**, prima d'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 riguardanti l'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 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);

- 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 (calpestabile) in mq., confini 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) 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 erranei 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;
- 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. 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;
- 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 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 vendita dell'intero;

10) **Accerti** se l'immobile è libero oppure 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'ufficio del registro 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 è 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. Cc., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria 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 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;

16) **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;

17) **Indichi** se 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 inesistente riferisca sullo stato impiantistico;

19) **Acquisisca**, per i fabbricati, presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili della procedura, rilevati dall'atto di pignoramento, sono i seguenti:

AGENZIA DEL TERRITORIO

CATASTO DEL FABBRICATI

COMUNE DI CHIONS

LDITTA INFESTATARIA

proprietario per 1/1

FG.30 MAP. 267 Sub.1 -Via Nieve 14 -S1 PT. V.7,5 Cat.A/2 Cl.2 Euro 639,12

FG.30 MAP. 267 Sub.3 -Via Nieve 14 -S1 Mq.16 Cat.C/6 Cl.4 Euro 36,36

PROROGHE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Non è stato necessario richiedere al Giudice proroghe per il deposito della relazione.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

I certificati catastali e quelli delle iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento sono completi.

Lo scrivente ha in ogni caso eseguito e allegato l'aggiornamento delle visure presso gli uffici immobiliari.

Si allega copia del documento.

RECAPITO TELEFONICO DELL'ESECUTATO

Nell'elenco del Comune di Chions non è reperibile il numero telefonico.

Al sopralluogo l'esecutato ha fornito il numero di [REDACTED]

CERTIFICATO DI RESIDENZA

Il certificato di residenza, rilasciato dall'ufficio dei servizi demografici, attesta che il Signor [REDACTED]

Si allega copia del documento.

STATO CIVILE

Non è stato possibile recuperare atti o documenti a certificazione dello stato civile dell'esecutato.

Il Signor [REDACTED] ha dichiarato nell'atto di compravendita (Notaio Pirozzi Rep.62.230 Rac.21.556) di essere sposato in comunione dei beni con la signora [REDACTED]

L'immobile oggetto del pignoramento è in ogni caso stato acquistato dall'esecutato come bene personale così come riportato al punto 7 del suddetto atto di ultima

provenienza e più precisamente: *"Dichiara l'acquirente e l'intervenuto signor [REDACTED] le procuratore della signora [REDACTED] moglie dell'acquirente [REDACTED] conferma, che il denaro occorso per il pagamento del prezzo imanzi convenuto è stato dall'acquirente tratto dal ricavato del trasferimento di suoi beni personali e che pertanto gli immobili da lui con questo atto acquisiti non costituiscono oggetto di comunione legale di beni con la propria moglie e rimangono quindi beni personali di esso acquirente a norma dell'art. 179 lettera "f" c.c".*

PROVVEDIMENTI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Per quanto accertabile presso gli uffici non si rilevano provvedimenti opponibili alla procedura esecutiva.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Ultima visura aggiornata alla data del 29.01.2013)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2003 - Registro Particolare 1229 Registro Generale 6265 - Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Repertorio 62231 del 10/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in CHIONS (PN).

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2012 - Registro Particolare 5428 Registro Generale 7231 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 529/2012 del 17/04/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CHIONS (PN).

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili stimati per natura e consistenza non sono divisibili, tenuto anche conto della maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico, e per questo sono da considerarsi come unico lotto.

L'appartamento (sub.1), posto al piano rialzato dell'edificio bifamiliare, ha i locali con altezza utile di metri 2.80 ed è composto di corridoio d'ingresso, cucina, soggiorno, secchiaio, due bagni, tre stanze da letto per una superficie lorda commerciale rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.138,50 oltre a tre verande chiuse a vetri con superficie lorda complessiva rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.26,00 e un terrazzo aperto con superficie lorda complessiva rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.17,00.

Le strutture portanti sono in muratura; i solai in latero-cemento; i tramezzi divisori in laterizio; le murature intonacate al civile e tinteggiate; i pavimenti della zona giorno in piastrelle di ceramica mentre nelle camere in parquet con battiscopa perimetrale di legno; le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica; le porte interne in legno tamburato mentre il portoncino d'ingresso in doghe di legno; i serramenti interni verniciati di bianco hanno maniglie in metallo, avvolgibili in p.v.c. e infissi esterni in alluminio color testa di moro; i davanzali di marmo; l'impianto idraulico ha tubazione sottotraccia; i bagni hanno sanitari in porcellana vecchi e di scarsa qualità; la rubinetteria è predisposta per l'erogazione d'acqua calda e fredda; l'impianto termico presenta corpi scaldanti in radiatori lamellari ma stante l'inutilizzo del generatore di calore, l'unica fonte di riscaldamento è garantita da una stufa a pellet posta nel disimpegno; la caldaia in disuso è autonoma per l'unità immobiliare è posta all'esterno dell'edificio e alimentata a GPL; l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia con fonti d'illuminazione, prese di corrente e impianto TV.

Il terrazzo e le verande sono pavimentati con piastrelle e hanno parapetti con ringhiera in metallo.

Al piano seminterrato, tramite le scale comuni, si accede alla lavanderia e alle due cantine per una superficie lorda commerciale rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.34,00.

Il pavimento è in cemento, le porte di legno tamburato, i muri intonacati, i serramenti di ferro.

La vecchia centrale termica dismessa, di proprietà comune con l'unità immobiliare del primo piano, è ora utilizzata come ripostiglio.

L'autorimessa (sub.3), posta al piano seminterrato, ha altezza utile di metri 2,10 e superficie lorda rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.26,00.

Il pavimento è in cemento, le porte di legno tamburato, i muri intonacati, i serramenti e il portone d'ingresso di ferro.

Le finiture del fabbricato condominiale, di mediocre qualità, hanno pareti esterne con intonaco e tinteggiatura di colore bianco, copertura in tegole, grondaie e pluviali in lamiera color testa di moro.

L'androne d'ingresso, le scale d'accesso ai piani e i corridoi comuni hanno pavimenti e gradini di marmo e ringhiere in metallo verniciato a disegno semplice.

L'ampia area esterna (map.645) di pertinenza esclusiva all'appartamento è trascurata ed ha camminamenti esterni in cemento e piantumazioni disordinate.

Il terreno, nella parte recintata, ha il fondo inghiaiato e inerbato, mentre all'esterno è incolto e in completo stato di abbandono.

Complessivamente l'area ha una superficie catastale e non rilevata di Ha.00.22.70.

La striscia di terreno fronte strada (map.646), esterna alla recinzione, è stata frazionata per l'allargamento stradale.

Complessivamente l'area ha una superficie catastale e non rilevata di Ha.00.01.40.

L'autorimessa esterna (map.374) è posta sul retro dell'abitazione ed ha una superficie lorda commerciale rilevata graficamente e arrotondata di circa mq.41,00 al piano terra e di circa mq.53,50 al piano primo.

L'immobile, di due piani fuori terra, ha struttura in muratura e solai in latero-cemento, pavimenti in cemento, muri e soffitti grezzi e senza intonaco, serramenti e portone in metallo, copertura in fibrocemento (eternit) ed è privo d'impianti

Bisognerà per questo provvedere all'aggiornamento della planimetria e in quella fase sarà opportuno redigere anche l'elaborato planimetrico mancante.

Per l'annesso staccato, insistente sul mappale 374 (garage-deposito), si conferma la conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio.

PROVVEDIMENTI E PERMESSI EDILIZI

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune e da quanto si evince dal certificato di commerciabilità rilasciato dall'Ufficio Tecnico, gli immobili sono stati edificati in base ai seguenti provvedimenti amministrativi:

Appartamento al piano rialzato e seminterrato - Fg.30 Map.267

Concessione Edilizia n.50 del 20 marzo 1970;

Autorizzazione d'abitabilità n.3000 del 20 ottobre 1971;

Sanatoria n.2357/86 del 28 dicembre 1989;

Si allega copia dei documenti.

Autorimessa staccata al piano terra - Fg.30 Map.374

Concessione Edilizia n.266 del 19 gennaio 1978;

Sanatoria n.2357/86 del 28 dicembre 1989;

Si allega copia dei documenti.

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

Per la chiusura delle verande con infissi in alluminio sul fabbricato residenziale e per la modifica del profilo della copertura e ricavo di un deposito nell'autorimessa annessa al piano terra, è stata rilasciata dal Comune di Chions la Sanatoria per opere edilizie abusive con Protocollo 2357/86 del 28 dicembre 1989.

Si allega copia del documento.

CERTIFICATO DI INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

E' stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune il certificato d'adempimento delle prescrizioni e provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 L.47/85.

Si allega copia del documento.

REGOLARITA' EDILIZIA

Fabbricato residenziale

Da una prima verifica alle quote e misure perimetrali si rilevano alcune incongruità che riguardano la larghezza del fabbricato (di progetto mt.13,60 contro mt.14,20 rilevati) oltre a piccole variazioni nei prospetti, nelle forometrie e nella suddivisione dei locali.

Voliera

Sul giardino è installata una vecchia e vetusta voliera, con struttura e copertura in metallo, che dovrà essere rimossa.

Annesso staccato

L'autorimessa annessa all'edificio principale è invece conforme e corrispondente ai progetti allegati alla sanatoria edilizia n. 2357/86 del 28 dicembre 1989.

Per questi motivi non si certifica la regolarità edilizia dell'edificio residenziale.

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è in ogni caso onere della parte aggiudicataria verificare con congruo anticipo la regolarità dei beni anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

In comune non sono state trovate le dichiarazioni sulla conformità degli impianti e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione nel merito.

Per questo motivo non è possibile garantire la completa conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

ATTESTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è mai stata redatta l'attestazione di certificazione energetica.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo si rileva che gli immobili sono in uso alla famiglia e ad alcuni parenti dell'esecutato.

Si allega certificato di residenza e stato famiglia.

CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti d'affitto.

Si allega risposta dell'Ufficio.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

La parte mi riferisce che l'immobile, composto di due unità abitative, non ha amministratore condominiale.

VINCOLI E SERVITU'

La stima dell'immobile è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

In particolare si evidenzia che sull'atto d'ultima provenienza il punto 1 riporta:

"Gli immobili su descritti sono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie e specificatamente quanto ad immobili di cui a precedente lettera "A" con quelle derivanti dalla divisione per piani orizzontali e dalla vendita frazionata dello stabile di cui fanno parte ed inoltre, quanto ad immobili di cui a precedente lettera "C" con servitù passiva di transito per ogni uso e mezzo a carico del F. 30 M.n. 154 di cui ad atto in data 31 dicembre 1976 rep.n.25116/15500 notaro Pierluigi Romagnoli di Pordenone, ivi registrato il 20 gennaio 1977 al n. 379 di cui parte acquirente è ben edotta".

Si rimanda alla lettura dell'atto allegato.

DIRITTO DI USUFRUTTO

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

DIRITTI DEMANIALI O DI USO CIVICO

Il bene non è gravato da diritti demaniali o di uso civico.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, i terreni, secondo il vigente P.R.G.C. (Variante n. 43) ricadono in Zona E6 Agricola (100%) parzialmente in fascia di rispetto stradale, attraversato da tratto di viabilità di progetto.

Si allega copia del certificato di destinazione.

COMPUTO METRICO

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, la superficie commerciale dell'immobile, rilevata graficamente, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune, le terrazze e verande chiuse su tre lati al 50%; le cantine e l'autorimessa al piano interrato al 50%; i terrazzi aperti al 25%; l'autorimessa/deposito staccati il 30%;

Per i terreni è indicata la consistenza catastale e non quella rilevata.

Applicando tale criterio si ha una superficie commerciale dei fabbricati *arrotondata* di circa mq.214,00 e una superficie *catastale* di mq.2,270 per i terreni (mappale 645 destinato a giardino e incolto).

La stima non tiene in conto della particella 646 di Ha.00.01.40 poiché si tratta di un allargamento stradale.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione applicato per determinare il valore medio nel libero mercato dell'immobile è quello comparativo con beni simili ricadenti nello stesso segmento di mercato per zona e caratteristiche compiendo le necessarie indagini di

mercato presso gli operatori settoriali della zona, tenendo anche in conto dei risultati dell'Osservatorio del mercato immobiliare della Regione FVG, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP, dell'Agenzia del Territorio.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, considerato lo stato di conservazione dei beni, la loro destinazione, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le difformità catastali e urbanistiche rilevate, lo scrivente perito, determina in ogni caso **a corpo e non a misura** nello stato di fatto e di diritto in cui in questo momento si trovano gli immobili, con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie eventualmente esistenti le valutazioni che seguono:

VALORE DI STIMA PER L'INTERO

A corpo Euro 120.00,00
(Centoventimilaeuro)

Come richiesto nel quesito, si apporta una decurtazione 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 a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

VALORE DI STIMA DECURATO DEL 25%

A corpo Euro 90.000
(Novantamilaeuro)

Del presente elaborato è stata inviata copia al debitore e ai creditori a mezzo posta ordinaria oppure elettronica evidenziando a loro la possibilità di depositare all'udienza le note alla relazione purché trasmettano, almeno quindici giorni prima, le predette note allo scrivente che in tal caso interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

L'originale più una copia cartacea, completa di tutti gli allegati e del cd rom, è stata invece deposita in Cancelleria.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 19.03.2013

Il Perito

Antonio Taiariol

ALLEGATI

- Certificato stato famiglia e residenza.
- Atto di pignoramento.
- Atto di ultima provenienza.
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- Aggiornamento visure ipotecarie.
- Visure ipotecarie e catastali, estratti e planimetrie.
- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.
- Certificato di commerciabilità dei fabbricati.
- Autorizzazione d'Abitabilità.
- Permessi Edilizi.
- Sanatoria Edilizia.
- Elaborati Grafici.
- Fotografie degli immobili.

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

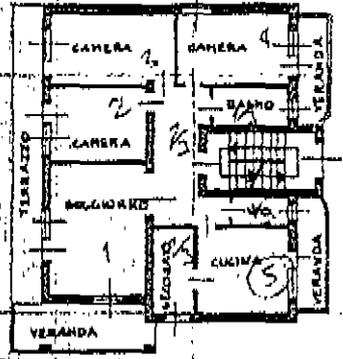

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

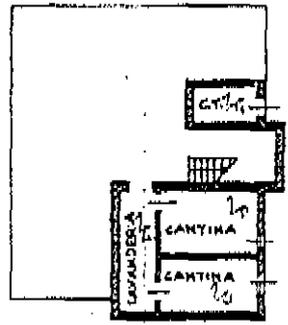
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ADOZIONE DELLA LEGGE N. 400

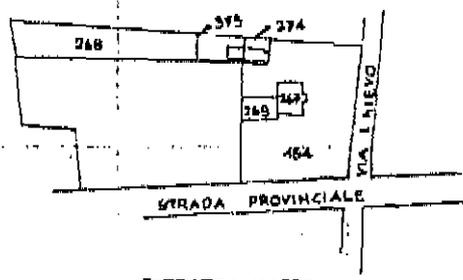
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CHIONS** Via **IPPOLITO NIEVO, 14**
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FORDENONE**



PIANO TERRA N. 280



PIANO SEMINTERRATO N. 240



ESTRATTO MAPPA
SCALA 1:2000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	20 MAG 1986	PARTITA	443	FOLGIO	30
PROT. N°	2571/F	BUSIA		MAPP	267
		DATED	A/2	SUB	1

Compilata dall'ARCHITETTO
 ROBERTO MASCARIN
 Istituito all'Albo degli ARCHITETTI
 della Provincia di FORDENONE
 DATA 23 FEBBRAIO 1986
 Firmat: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2013 - Comune di CHIONS (C 640) - < Foglio 39 - Particella: 267 - Subalterno: 1 >
 VIA NIEVO I. n. 14 piano: SI-T;

Ultima planimetria in atti

10/0000

* Scala originale non disponibile *

MODULINO
P. n. 1. T. n. 111



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

Art. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

L. n. 15

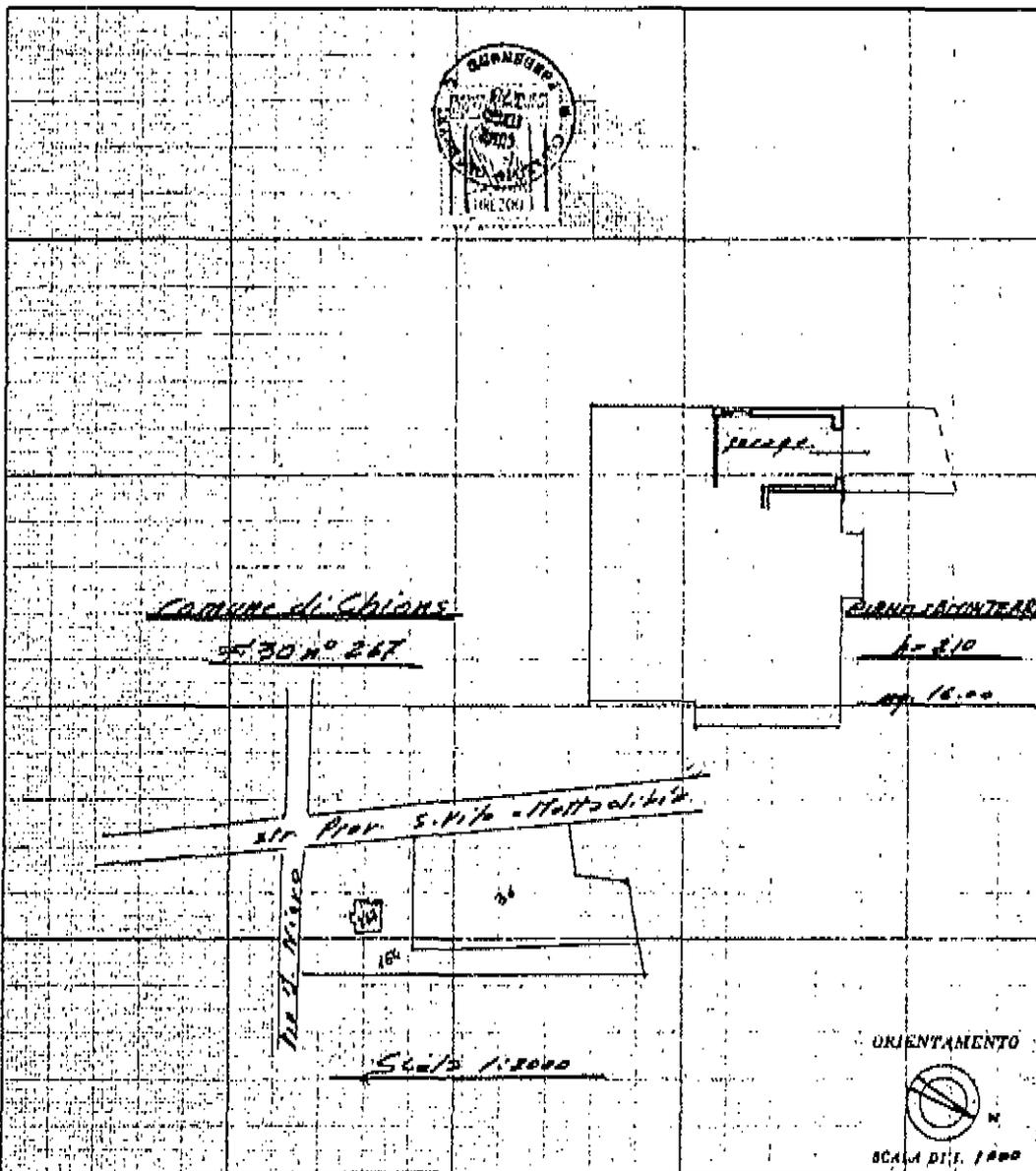
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI: LEGGE 21 APRILE 1976, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIONS Via J. Nievo

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pardonara



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 0 OTT 1976
PROT. N° 599

Compilata dal geom. Scoglio G. Uscita
Inserita all'Atto de. geom. Scoglio G. Uscita
della Provincia di Pardonara
DATA 14 febbraio 1976
Scoglio G. Uscita

Stampa circolare: CATASTO ERARIALE, CHIONS, 1976

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2013 - Comune di CHIONS (C640) - < Foglio: 30 - Particella: 267 - Subalterno: 3 >
VIA NIEVO I. n. 14 piano: S1.

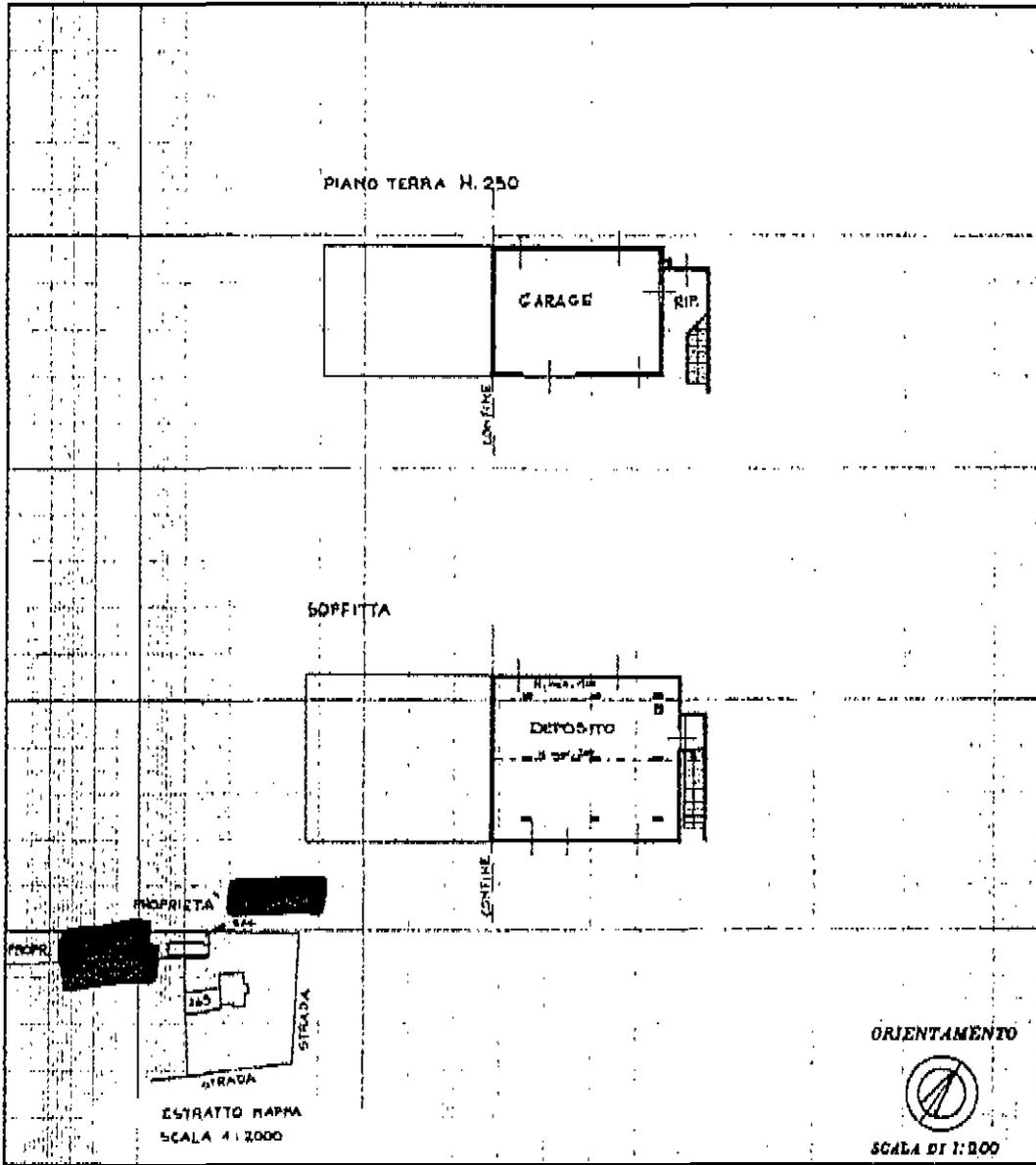
Ultima planimetria in atti

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di CHIONS, Via IPPOLITO NIEVO n. 14.
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	16 OTT. 1989
PROV. n°	1067 0
	30
	374
Calib.	

Compilato dal Architetto ROBERTO
MASCARIN.
Inscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di FORDENONE.
DATA: 15 OTT. 1988
Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2013 - Comune di CHIONS (C646) - < Foglio: 30 - Particella: 374 - Subalterno: 0 >
VIA NIEVO I piano: T-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti