

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ill.mo Sig. Giudice della E.I. n° 42/12 RG promossa da **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENTE BANK S.p.A. ora UNICREDIT S.p.A.**, con sede legale in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16 con l'Avv.to Caterina De Mas di Belluno domiciliatario Avv.to Scotti Alberto di Pordenone contro

e

Il sottoscritto Bortolin Geom. Roberto, iscritto all'Albo dei geometri del Collegio di Pordenone con il n° 490 con studio in Roveredo in Piano (PN), via Curtoledo civico n° 3, dimette all'esame del Sig. G.E. Dottor Francesco Petrucco Toffolo la seguente relazione tecnica avente per oggetto: **perizia giurata di stima**, elaborata dallo scrivente Geom. Bortolin Roberto, da Pordenone, a carico degli esecutati

per i cespiti

immobili di proprietà degli esecutati suddetti, distinti e rappresentati in comune di Pordenone F.5 Mappale 437 – 270, e comune di Cordenons F. 33 Mappale 567 Sub. 13, meglio designati e articolati in narrativa.

1)- PREMESSE :

Con ordinanza in data 05 Agosto 2012, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Pordenone nella udienza del 24 Ottobre 2012 durante la quale, previa formulazione del giuramento di rito, gli veniva conferito il seguente incarico:

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

- 1) **Verifici**, 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 risultasse 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 in 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 delle normative urbanistico- edilizie, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 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 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) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda

trascritta(acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

- 12) **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) **Determini** il valore dell'immobile, 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) **Allegati**, 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 in 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.

2)- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO.

IMMOBILI IN COMUNE DI PORDENONE F.5 M. 437 3 M. 270

2.1) Al ventennio l'originario mappale distinto nel catsto terreni del Comune di Pordenone al F. 5 M. 270 di ha 0.26.30 era di proprietà in ragione di una quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei signori

2.2) In seguito a nuova costruzione n. 45/B del 3 marzo 1986, nel catasto fabbricati si costituiva il F. 5 M. 437;

2.3) in forza di successione apertasi il 17 novembre 1999 in morte della signora registrata a Pordenone den.n 27 vol. 922 e trascritta a Pordenone il 7 novembre 2000 ai n.ri 14860/10563 di formalità, ed accettazione tacita di eredità giusta atto in data 22 novembre 2006 rep. n. 103481/15987 notaio Riccioni Roberto di trigesimo (UD), trascritto a Pordenone il 29 novembre 2006 ai n. ri 21533/12651 di formalità, la proprietà degli immobili F. 5 M. 270 al catsato terreni e F. 5 M. 437 al catasto fabbricati passava ai signor: _____ in ragione di una quota di 4/6,

e

in ragione di una quota di 1/6 ciascuno;

2.4) in forza di successione apertasi il 3 marzo 2000 in morte del sig. _____ registrata a Pordenone den. n. 27 vol. 924 e trascritta a Pordenone il 6 dicembre 2000 ai n.ri 16556/17757 di formalità, ed accettazione tacita di eredità giusta atto in data 22 novembre 2006 rep. n. 103481/15987 notaio Riccioni Roberto di Trigesimo (UD), trascritto a Pordenone il 29 novembre 2006 ai n.ri 21533/12651 di formalità, la proprietà degli immobili F. 5 M. 270 catasto terreni e F. 5 M. 437 al catasto fabbricati passava ai signori _____ in ragione di una quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

2.5) per compravendita giusta atto in data 10 luglio 2000 rep. n. 93950 notaio Bevilacqua Giorgio di Pordenone, trascritto a Pordenone il 26 luglio 2000 ai n. 10596/7595 di formalità, la proprietà degli immobili in oggetto passava per intero al sig. _____

Quanto sopra come risulta da relazione notarile ventennale in atti.

IMMOBILI IN COMUNE DI CORDENONS F.33 M.567 SUB.13

2.6) Al ventennio l'immobile distinto nel catasto fabbricati del Comune di Cordenons (PN) al F. 33 M. 567 sub. 13 era dei signori _____ usufruttuaria in ragione di una quota di 3/9, _____

e

_____ ragione di una quota di 2/9 di piena proprietà e una quota di 1/9 di nuda proprietà ciascuno;

2.7) per verbale di conciliazione di data 4 ottobre 1989 rep. n. 1876 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 9 ottobre 1989 ai n.ri 11226/8616 di formalità, la proprietà dell'immobile

predetto passava ai signori [redacted] quale nudo proprietario e [redacted] quale usufruttuaria;

2.8) in forza di riunione di usufrutto in morte della signora [redacted] [redacted] piena ed esclusiva proprietà dell'immobile F.5 M. 567 sub. 13 passava al signor [redacted]

2.9) per compravendita giusto atto in data 3 novembre 1998 rep. n. 18392 notaio Gerardi Gaspare di Pordenone (PN) ivi trascritto il 2 dicembre 1998 ai n.ri 15133/10807 di formalità, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto passava alla signora [redacted] one

Quanto sopra come risulta da relazione notarile ventennale in atti.

3)- NOTA DI TRASCRIZIONE/ATTO GIUDIZIARIO

3.1) Con Atto Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del Notaio Riccioni Roberto di Trigesimo (UD) in data 22.11.2006 Rep. 103481/15987, (vedi Nota di Iscrizione in atti) di cui a successiva nota di trascrizione in data 29 novembre 2006 numero 21534 R.G. e numero 5672 R.P., venivano colpiti da ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca D'Impresa S.p.A. con sede in Verona, per la quota intera, i seguenti beni immobili, intestati in proprietà agli esecutati sopra generalizzati;

a) Proprietario per 1000/1000 come sopra detto:

Comune di Pordenone- N.C.T (All.n° 1-2)

- Foglio 5 Mappale 270- Categoria Sem. Arborato- Classe 3- consistenza mq. 2615-R.D € 21,61- R.A. € 15,53;

Comune di Pordenone- N.C.E.U (All.n° 3-4-5-6)

- Foglio 5 Mappale 437- Categoria C/2- Classe 6- Consistenza mq. 14- R.C. € 39,77;

b) Proprietario per 1000/1000 come sopra detto:

Comune di Cordenons- N.C.E.U (All.n° 7-8-9)

- Foglio 33 Mappale 567- Sub. 13- Categoria A/2- Classe 3- Consistenza Vani 6- R.C. € 697,22;

3.2) Con Atto Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificata dal D.Lsg. 46/99 e dal D.Lgs 193/01 derivante da Atto Amministrativo in data 22.02.2007 Rep. 105350/91, (vedi Nota di Iscrizione in atti) di cui a successiva nota di trascrizione in data 01 marzo 2007 numero 3858 R.G. e numero 919 R.P., venivano colpiti da ipoteca legale a favore di Riscossioni Uno S.p.A. con sede in Torino (TO), per la quota intera, i seguenti beni immobili, intestati in proprietà agli esecutati sopra generalizzati;

a) Proprietario per 1000/1000 come sopra detto:

Comune di Pordenone- N.C.T (All.n° 1-2)

- Foglio 5 Mappale 270- Categoria Sem. Arborato- Classe 3- consistenza mq. 2615-R.D € 21,61- R.A. € 15,53;

Comune di Pordenone- N.C.E.U (All.n° 3-4-5-6)

- Foglio 5 Mappale 437- Categoria C/2- Classe 6- Consistenza mq. 14- R.C. € 39,77;

3.3) Con Atto Ipoteca Volontaria derivante da ipoteca volontaria del Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo (PN) in data 02.02.2010 Rep. 58602/26159, (vedi Nota di Iscrizione in atti) di cui a successiva nota di trascrizione in data 09 febbraio 2010 numero 2128 R.G. e numero 386 R.P., venivano colpiti da ipoteca volontaria a favore di [redacted] in [redacted] la quota intera, i seguenti beni immobili, intestati in proprietà agli esecutati sopra generalizzati;

- a) Proprietario per 1000/1000 come sopra detto:

Comune di Pordenone- N.C.T (All.n° 1-2)

- Foglio 5 Mappale 270- Categoria Sem. Arborato- Classe 3- consistenza mq. 2615-R.D € 21,61- R.A. € 15,53;

Comune di Pordenone- N.C.E.U (All.n° 3-4-5-6)

- Foglio 5 Mappale 437- Categoria C/2- Classe 6- Consistenza mq. 14- R.C. € 39,77;

3.4) Con Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo da Tribunale di Pordenone in data 24 novembre 2010 repertorio 1969/2010 (vedi Nota di Iscrizione in atti), di cui a successiva nota di trascrizione in data 28 marzo 2011 numero 4588 R.G. e n. 775 R.P., venivano colpiti dal creditore procedente [redacted] i seguenti beni immobili, intestati come sotto riportato, in proprietà agli esecutati sopra generalizzati:

- a) Proprietario per 1000/1000 ome sopra detto:

Comune di Pordenone- N.C.T (All.n° 1-2)

- Foglio 5 Mappale 270- Categoria Sem. Arborato- Classe 3- consistenza mq. 2615-R.D € 21,61- R.A. € 15,53;

Comune di Pordenone- N.C.E.U (All.n° 3-4-5-6)

- Foglio 5 Mappale 437- Categoria C/2- Classe 6- Consistenza mq. 14- R.C. € 39,77;

3.5)- Con Atto giudiziario verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Pordenone Rep. 118/2012 in data 03 febbraio 2012 (vedi Nota di Iscrizione in atti), di cui a successiva nota di trascrizione in data 14 marzo 2012 numero 3614 R.G. e n. 2741 R.P., venivano colpiti dal creditore procedente Unicredit S.p.A., con sede in Roma (RM), i seguenti beni immobili, intestati come sotto riportato, in proprietà agli esecutati sopra generalizzati:

- a) Proprietario per 1000/1000 come sopra detto:

Comune di Pordenone- N.C.T (All.n° 1-2)

- Foglio 5 Mappale 270- Categoria Sem. Arborato- Classe 3- consistenza mq. 2615-R.D € 21,61- R.A. € 15,53;

Comune di Pordenone- N.C.E.U (All.n° 3-4-5-6)

- Foglio 5 Mappale 437- Categoria C/2- Classe 6- Consistenza mq. 14- R.C. € 39,77;

b) Proprietario per 1000/1000 come sopra detto:

Comune di Cordenons- N.C.E.U (All.n° 7-8-9)

- Foglio 33 Mappale 567- Sub. 13- Categoria A/2- Classe 3- Consistenza Vani 6- R.C. € 697,22;

4)- DA TRASCRIVERE NELL'ORDINANZA DI FISSAZIONE ESPERIMENTO D'ASTA PUBBLICA :

Cespiti giuridicamente esatti e correttamente intestati e titolati legalmente agli esecutati

in proprietà per intero, residente in Comune di Arzene (PN) in via Santa Elena al civico n. 41, nei registri partitari della proprietà fondiaria e urbana del Comune di Pordenone; così come detti beni immobili risultano cerziorizzati, intavolati e trascritti nei registri degli uffici P.P.R.R.I.I. (Catasto Terreni e Fabbricati),secondo i riscontri obiettivi e le risultanze probatorie della presente C.T.U.:

Beni in proprietà al signor

Comune di Pordenone – N.C.T. (All. n° 1-2-3)

- Foglio 5 Mappale 270 – Qualità Sem. Arborato- classe 3°- Superficie mq. 2615- R.D. € 21,61- R.A. € 15,53;
- Foglio 5 Mappale 437 – Qualità Ente Urbano- Superficie mq. 15;

Comune di Pordenone- N.C.E.U (All.n° 4-5-6)

- Foglio 5 Mappale 437- Piano T.- Via Castelfranco Veneto SNC- Categoria C/2- Classe 6 - Consistenza mq. 14- R.C. € 39,77;

Beni in proprietà alla signora

Comune di Cordenons- N.C.E.U (All.n° 7-8-9)

- Foglio 33 Mappale 567- Piano 4-S1.- Via Sclavons SNC- Categoria A/2- Classe 3 - Consistenza vani 6- R.C. € 697,22;

Il sottoscritto C.T.U: relaziona e da atto al G.E. che la titolazione giuridica di proprietà in capo agli attuali esecutati, sia a titolo derivato che costitutivo, e tanto risulta dall'istoriato e dalla disamina cronologica e sistematica delle provenienze intervenute nell'ultimo ventennio in capo ai signori non presentano irregolarità nella trascrizione al N.C.E.U degli intestatari, i beni risultano regolarmente trascritti e intavolati in tutte le schede partitarie sia al N.C.T. e del N.C.E.U. del Comune di Pordenone e Cordenons.

Tanto fino alla data odierna, di redazione del presente elaborato di Perizia Giurata di stima. Inoltre si dà atto che sono state riscontrate valide ed efficaci tutte le volturazioni traslative dei singoli contratti ed altri trasferimenti, operanti nelle scritture registrate ed accatastate nei registri partitari della proprietà ██████████ presso l' U.T.E. di Pordenone.

5)-RISPOSTA ALLA PARTE DEL QUESITO:

Sempre in riferimento alla parte del quesito, che determina la necessità inderogabile, ai fini della regolarità del procedimento esecutivo, della posizione tecnico legale della pratica, **“Verifichi la regolarità e la compiutezza della documentazione ipo-catastale agli atti e provveda alla integrazione della stessa nella ipotesi di rilevate carenze ed in una alla definizione delle questioni emergenti dalla documentazione stessa”;**

5.1)- In relazione alla parte del quesito riguardante la “ verifichi la regolarità e la compiutezza della documentazione **catastale** agli atti e provveda alla integrazione della stessa nella ipotesi di rilevate carenze, ecc”, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone copia delle planimetrie Catastali depositate degli immobili, che si allegano alla presente (All. n. 5-6-8-9) e relativa visure (All. n. 4-7), allega inoltre gli estratti di mappa e visure del Catasto Terreni individuante la particelle oggetto di esecuzione (All. n 1-2-3-10-11) relativamente agli immobili sito in Comune di Pordenone e Cordenons.

Il sottoscritto C.T.U. relazione e dà atto al G.E. che la titolazione giuridica di proprietà in capo agli attuali esecutati, sia a titolo derivato che costitutivo, e tanto risulta dall'istoriato e dalla disamina cronologica e sistematica della provenienza intervenute in capo ai signori

non presentano irregolarità, pertanto i beni risultano regolarmente trascritti e intavolati in tutte le schede partitarie del N.C.E.U. dei Comuni di Pordenone e Cordenons, fa presente che tutta la documentazione catastale, dall'esame contrapposto tra le stesse, appaiono e si configurano sia perfettamente regolari per quanto concerne la regolarità della intestazione dell'esecutato pignorato, sia attraverso l'individuazione ed identificazione delle singole particelle catastali, sia intere che divise per subalterni numerici, perfettamente titolate e accatastate in capo agli odierni nominativi per cui si procede.

Pertanto il C.T.U. dichiara di non ravvisare la necessità di integrazione supplementare e/o complementare necessitata da revisione tecnico/legale di quelle formalità già trascritte, revisione da operarsi per quelle che si fossero riscontrate come carenti di fondamenti giuridici.

Si sono riscontrate, in sede di verifica, **delle irregolarità del fabbricato individuato in Comune di Cordenons F.33 Mapp. 567 Sub. 13**, (nella individuazione planimetrica,) rispetto a quanto depositato in catasto (All. 9) e lo stato di fatto dell'immobile rilevato in sede di perizia, e quindi necessario presentare all'Ufficio del Territorio di Pordenone la planimetria aggiornata

dell'immobile, dette difformità potranno essere regolarizzate da un tecnico incaricato dall'acquirente con una spesa tecnico-catastale quantificata e stimata indicativamente in € 800,00, *che saranno dedotte dal valore di stima.*

Il C.T.U. ,in sede di sopralluogo, *ha provveduto al rilievo planimetrico dell'immobile* (All. 14 e 15) *che rappresentano lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.*

Tanto fino alla data odierna, di redazione del presente elaborato di Perizia Giurata di stima.

Inoltre si dà atto che sono state riscontrate valide ed efficaci tutte le volturazioni traslative dei singoli contratti ed altri trasferimenti, operanti nelle scritture registrate ed accatastate nei registri partitari della proprietà [redacted] presso l' U.T.E. di Pordenone e Cordenons.

5.2)-In relazione alla parte del quesito riguardante la " Previa verifica della documentazione **ipotecaria depositata**, integrazione di quella carente e sopralluogo" ,ecc., il sottoscritto C.T.U. riferisce che tutte le note di iscrizione e trascrizione di pignoramento, dall'esame contrapposto tra le stesse, appaiono e si configurano sia perfettamente regolari per quanto concerne la regolarità della intestazione degli esecutati pignorati sia per il creditore precedente; sia attraverso l'individuazione e identificazione delle singole particelle catastali intere, che in subalterni numerici, perfettamente titolate e accatastate in capo agli odierni nominativi per cui si procede. Pertanto il C.T.U. dichiara di non ravvisare la necessità di integrazione supplementare e/o complementare necessitata da revisione tecnico-legale di quelle formalità già trascritte, revisione da operarsi per quelle che si fossero riscontrate come carenti di fondamenti Giuridici.

5.3) In relazione alla parte del quesito " **Indichi se gli immobili siano liberi o soggetti a locazione, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro**";

Il sottoscritto C.T.U., fa presente che l'immobile sottoposto a pignoramento, individuato in Comune di Cordenons Foglio 33 Mappale 567, Sub. 13 *risulta attualmente locato con contratto di locazione in data 13 Luglio 2009 Trascritto a Pordenone il 15 Luglio 2009 n. 1713 Mod. III° con un canone annuo di € 4.800,00, che si allega (All. 16) e risulta occupato in qualità di affittuario dal sig. [redacted]*

5.4) In relazione alla parte del quesito " **Indichi la sussistenza di eventuali diritti personali o reali di godimento a peso degli immobili pignorati con l'onere di precisare nella ipotesi di rilevati diritti di tal genere le relative quote, di verificarne la esistenza o meno in vita dei portatori dei diritti provvedendo alla stima del valore di detti diritti ed in una acquisendo il relativo certificato di morte e di perfezionare presso i competenti uffici la voltura catastale**";

il C.T.U. rileva che gli immobili sottoposti a pignoramento, non risultano gravati da usufrutto ai sensi dell'art. 981 c.c.

5.5)- In relazione alla parte del quesito **“Identifichi, descriva e stimi, previo sopralluogo, i beni staggiti, accerti la regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati con riferimento agli art. 17 e 40 della legge n° 47/85 ed indichi la destinazione urbanistica dei terreni desumibile dal certificato di destinazione urbanistica di cui a Legge 28 Febbraio 1985 n° 47(art. 18);**

Il C.T.U. deduce all'esame del Magistrato dell'Esecuzione, di operare e di conseguire la ricerca del valore commerciale di stima e del più probabile valore di mercato, attraverso il metodo di procedimento di analisi economica precisato nelle vigenti normative dell'estimo secondo:

- a) Con **"il valore commerciale di stima"**;
- b) Successivamente con **il costo di riproduzione.**

In termini di parametri di mercato esistenti e sussistenti nei trasferimenti a titolo oneroso per compravendite poste in esse nei recenti contratti di trasferimento in Pordenone e Cordenons, zona e ubicazioni limitrofe ai cespiti in esame posti sull'asse di espansione edilizia, accorpata di "Via Vittorio Veneto (Pordenone) e via Sclavons (Cordenons) ", traslativi di diritti reali di proprietà, usufrutto, permuta ed cessione di quote di comproprietà pro-indiviso; **Stima sintetico-comparativa**: quest'ultima si basa sulla comparazione del bene da valutare, con altri cespiti simili, di cui siano i prezzi pagati di recente sul mercato e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

5.5.a)- Previa notifica alle parti interessate sotto esecuzione con raccomandate n° 14537860933-3 e 14537860934-5 in data 5 Novembre 2012 (All. 12-13) dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 dicembre 2012 ad ore 9,00, si è effettuato l'accesso sui beni da staggire alla presenza dei sig. _____, padre della signora _____ si è dato inizio alle operazioni peritali e contestualmente riscontro allo stato di consistenza dei beni, così relazionando:

Fabbricato in Comune di Cordenons Foglio 33 Mappale 567 Sub. 13 in proprietà alla signora _____ per la quota di 1000/1000:

Trattasi di un appartamento situato al piano quarto di un condominio denominato "Cancian 1°" ad uso residenziale di non recente edificazione (iniziato nell'anno 1968), collocato su un lotto di terreno ricadente, stante al Piano Regolatore Generale del Comune di Cordenons, in zona urbanistica "Zona B5- Residenziale Intensiva di Completamento" (All. 17), sito in Comune di Cordenons (PN) prospiciente l'asse stradale di via Scavons, censito al NCEU al Foglio 33 particella 567 Sub. 13, in zona di buona appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta con case a struttura abitativa per singoli nuclei familiari (monoresidenziali), e con condomini di massimo cinque piani per più nuclei familiari (pluriresidenziali).

L'appartamento sopra descritto, ha la seguente superficie:

- Cantina: piano interrato mq 9,35;

● Appartamento piano quinto : mq 104,62;

● Terrazzi piano quinto: mq. 82,36;

Le superfici e le consistenze riportate nella relazione sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Cordenons che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, ma soprattutto dalle misure assunte sul posto, per quanto possibile vista la presenza di arredi.

L'immobile considerato si sviluppa con le seguenti dimensioni globali sopra espresse per una volumetria vuota per pieno complessiva della parte interrata di circa **mc. 353,511**.

Il C.T.U. dichiara che l'immobile ad uso abitazione **non corrisponde** ai disegni depositati nel Comune di Cordenons ed autorizzati con Nulla Osta Prot. n. 2647 in data 08.04.1968 (All. n. 18) e successivo Nulla Osta in Variante Prot. n. 6050 in data 14.08.1963(All. n.19 – 20- 21), e permesso di abitabilità Prot. n. 4991 in data 06.08.1969 (All. n. 22).

Il C.T.U., dichiara che il fabbricato situato nel condominio denominato "Cancian 1°" situato al piano 4° ad uso abitazione non corrisponde esattamente ai disegni reperiti nel Comune di Cordenons (All.20-21) ed autorizzati con i nulla osta sopra richiamati (All. 18-19).

Dall'esame della documentazione agli atti depositata, si è riscontrata una difformità tra le tavole grafiche allegata al Nulla Osta più sopra richiamati e lo stato di fatto dell'immobile rilevato dal sopralluogo, e più precisamente:

- *E' stato ricavato un angolo cottura mediante la chiusura con una parete di separazione dal locale cucina;*
- *E' stata demolita la parete di delimitazione dell'ingresso;*
- *Il bagno e stato ampliato incorporando un locale adiacente;*
- *La cantina posta la piano interrato e stata ampliata con la chiusura di parte del corridoio.*

Da quanto sopra esposto, per sanare le difformità dell'immobile in oggetto, e necessaria la presentazione di una D.I.A. in sanatoria come previsto dalla Legge Regionale 11 Novembre 2009 n° 19 con gli oneri previsti all'Art. 50 comma 3 pari a € 516,00, oltre al costo della pratica edilizia che si quantifica in € 1.500,00=Importo che in via precauzionale il C.T.U. dedurrà dal valore dell'immobile.

La costruzione "de quo" è stata realizzata con materiali di comune commercio, e più precisamente, con fondazioni continue in calcestruzzo, telai portanti in elevazione costituiti da setti e pilastri in calcestruzzo, solai interpiano e di copertura in elementi di laterizio armato tipo "Bausta", muratura perimetrale con isolamento.

L'immobile situato al quarto piano del condominio è formato da un unico corpo di fabbrica avente unica altezza , il tutto per complessivi vani catastali 6.

Le pavimentazioni sono, ad eccezione del bagno che presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e delle camere che presentano pavimentazione in legno, tutte gli altri locali presentano pavimentazione in pezzi di marmo lucidato (palladiana); i serramenti esterni sono in PVC con vetro-camera con persiane esterne in PVC; porte interne in legno, tutte le pareti interne risultano intonacate a civile e parte tinteggiate e parte colorate con stucco. Nella zona pranzo-soggiorno si nota la presenza di un caminetto.

Al piano interrato troviamo la cantina con pavimentazione in calcestruzzo liscio, serramenti in metallo pareti e soffitto intonacati.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato per l'intero condominio funzionante a gas metano di rete, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio.

L'impianto elettrico è eseguito sotto intonaco con interruttori e prese della "Ticino" di colore nero con placche in materiale plastico di colore bianco. Entrambi gli impianti, ad un primo esame visivo, sembrano conformi alle disposizioni di Legge vigenti in materia.

L'unità oggetto di valutazione si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione generale, vedi documentazione fotografica allegata.

Attualmente l'immobile esecutato risulta collegato ai servizi esistenti nella zona.

L'edificio come sopra descritto, in sede di sopralluogo, è stato rilevato mediante fotogrammi che si allegano alla presente da n° 1 usque a n° 17 (All. 23).

Passando alla stima analitica dei beni pignorati e trascritti nella ordinanza di pignoramento, " **il valore commerciale di stima insiste e si configura secondo i parametri di mercato esistenti e sussistenti nei trasferimenti a titolo oneroso per recenti compravendite operate da contratti di trasferimento in comune commercio e con carattere di ordinarietà, in comune di Cordenons, posti in essere in periodi attuali e aventi definizioni di zona e ubicazioni limitrofe ai cespiti in esame:**

Si è tenuto conto perciò delle seguenti proprietà:

- c) situazione di mercato;*
- d) ubicazione e posizione dei beni;*
- e) caratteristiche costruttive, di finitura e vetustà del fabbricato;*
- f) forma e accessibilità del terreno;*
- g) destinazione urbanistica;*
- h) lo stato di conservazione e manutenzione;*
- i) la dotazione di impianti idonei alle esigenze odierne;*
- j) regolarità edilizia;*

Sulla base di ciò che si è descritto ed analizzato, lo scrivente ritiene che il valore di mercato dei beni oggetto di stima, nel loro stato e grado attuale, tutto determinato in funzione della **Stima-Sintetica-Comparativa**, espressa con parametri omogenei, meglio descritti e distinti in narrativa precedente.

L'immobile considerato si sviluppa , per una superficie complessiva ragguagliata con gli opportuni coefficienti (D.P.R. n. 138/1998 e LR n.44 del 23/08/1985 Art.3bis 2° comma) di circa mq. 136,74.

-Tariffata al metro quadrato pari a **Euro/mq. 870,00** = pagato e stimato nel comparto edilizio accentrato su Via Clavons: **€ 118.963,80=** globali di riferimento compresa la quota di millesimi delle parti comuni.

Pertanto il più probabile Valore di Stima Commerciale e il prezzo di Mercato patrimoniale in Comune di Cordenons così come ricavato e desunto dai parametri esistenti e sussistenti nelle alienazioni a titolo oneroso, per compravendite operate in recenti contratti di trasferimento di fabbricati simili a quello in esecuzione, tenuto conto della zona edificabile e della sua ubicazione, si constatano e si realizzano in globali e complessive **€ 118.963,80=**

Riassumendo e riproponendo il secondo metodo di stima e criterio di valutazione patrimoniale secondo i canoni dell'Estimo relativi al **Costo di riproduzione deprezzato** si ricavano le seguenti formule di calcolo economico e finanziario:

Volume complessivo dell'immobile esecutato: mc. 353,511.

Pertanto il valore di riproduzione deprezzato in Comune di Cordenons, così come ricavato e desunto dai parametri esistenti e sussistenti conosciuti dallo scrivente nelle costruzioni si constatano e si realizzano in globali e complessive mc. 353,511x €/mc.400,00 = **€ 141.404,40=**

più una quota parte del valore del terreno su cui insiste il fabbricato calcolata in base al volume massimo edificabile nell'area pari a mq. 1060 x mc/mq. 4= mc. 4.240,00, procedendo $4.240:353,511= 1.060:x$ ottenendo $x = 353,511 \times 1060 / 4240 =$ mq. 88,38:

mq. 88,38 x Euro/mq. 150,00= **€ 13.257,00** (globali di riferimento)

Sommano in totale complessive e definitive € 141.404,40+13.257,00= € 154.661,40=

Tale importo rappresenta la spesa di costruzione attuale, a costo odierno dei prezzi di mercato nel campo delle costruzioni, riferite al mese di Dicembre 2012 per realizzare una fabbricato di civile abitazione analoga al corpo di fabbrica pignorato; tale prezzo/costo di fabbricazione deve essere riferito e riprodotto però all'epoca della costruzione (1969),: pertanto il coefficiente parametrico per la quota di ammortamento/vetustà patrimoniale, rilevante ed incidente sui beni immobili nella zona di Cordenons, intesa come coefficiente di conservazione, manutenzione e vetustà da tale epoca (1969) fino ad Dicembre 2012, è pari al 0,5% annuo: e pertanto, per anni 43 è pari al 21,5%, da cui deducendo e detraendo dal valore di ricostruzione tale deprezzamento, avremo:

€ 154.661,40 x- 21,5%=€ 121.409,20

Dall'esposizione de due concetti di Criteri e/o metodo di stima, così come questi sono venuti a concrezione secondo le analisi di ogni singola fattispecie, lo scrivente C.T.U. formula e formalizza il Valore/Prezzo da ricomprendere nei cespiti ad uso abitazione dei beni che saranno staggiti: **La media delle risultanze e dei calcoli elaborati nella presente analisi:**

€ (118.963,80+121.409,20) : 2=€ 120.186,50 che si arrotonda per difetto a € 120.000,00=

All'importo come sopra determinato si andranno a dedurre le spese per regolarizzazione ed accatastamento dell'unità ottenendo il seguente risultato:

- Valore determinato	€ 120.000,00=
- A dedurre oneri e spese per aggiornamento planimetrie catastali	€ 800,00=
- A dedurre oneri e spese per sanatoria	€ 2.016,00=
- Più probabile valore commerciale di stima	€ 117.184,00=

Il valore determinato deve essere considerato ed inteso a corpo e non a misura.

A tale importo si applica una riduzione in via forfetaria del 25% ottenendo il seguente valore,

€ 117.184,00 - 25% = € ~~87.888,00~~

5.5.b) Verifica di riscontro del valore di mercato dell'immobile residenziale.

A puro titolo di confronto si esegue la stima con il criterio del mercato- metodo sintetico, avvalendosi delle pertinenti rilevazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare per il 2012 F.I.M.A (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), relativi agli ambiti del Comune di Cordenons (zona periferica) (All. n° 24): valori degli immobili in Cordenons per l'anno 2012 per immobili usati con massimo di 25 anni (€ 850,00+1.250,00)/2= €/mq. 1.050,00 ; al valore come sopra determinato si applica un decremento per vetustà per gli immobili con più di anni 25 pari al ad 1% annuo pertanto per 18 anni si ottiene 18% ottenendo : 1.050,00x-18%= € 861,00;

Superficie ragguagliata complessiva :

mq. 136,74 x €/mq. 861,00= € 117.733,14=

Si può constatare che la differenza rispetto al risultato dell'applicazione del criterio di stima del valore di surrogazione è nell'ordine del 0,5%, quindi all'interno della fascia di cosiddetta tolleranza estimale del 10% comunemente ammessa nella prassi operativa (Cfr. Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze).

Pertanto risulta confermato il valore di mercato dell'edificio a tipologia abitativa determinato con il criterio del valore di surrogazione o costo di ricostruzione/riproduzione, da intendersi a corpo, di € 117.184,00=.

5.6- Richieda presso i competenti uffici Comunali il Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;

Il C.T.U. ha richiesto al Comune di Cordenons il rilascio della dichiarazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori in data 31 ottobre 2012, all'incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale, si allega certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Cordenons (All. 25) dal quale risulta che a carico dell'edificio pignorato non è oggetto di provvedimenti sanzionatori.

5.7- Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, viste le caratteristiche strutturali, impiantistiche e la consistenza dei beni, il C.T.U. *dichiara che il bene costituisce una unità indivisibile e il CTU ne consiglia la vendita in un unico lotto.*

5.8- 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 dell'immobile pignorato, dimettendo, in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse;

Il C.T.U. si è recato presso gli uffici dello stato civile del Comune di Roveredo in Piano dove ha avanzato richiesta dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dal quale è emerso che la sig. [redacted] e coniugata con il sig. [redacted] non risultano annotazioni (All. 26)

5.9- Trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio 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.);

L'amministrazione del condominio è seguita dalla sig. [redacted] a cui mi sono rivolto per avere l'apposita dichiarazione di eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato. Dalla dichiarazione prodotta dall' Amministratore pro tempore [redacted] alla data della presente , *non risultano in essere pendenze in capo all'esecutato* (All. 27).

5.10- Il C.T.U. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);

Per l'appartamento non risulta prodotto né depositato attestato di certificazione energetica.

5.11- acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

Nelle pratiche edilizie reperite non esistono depositati i certificati di conformità degli impianti rilasciati dalle ditte esecutrice degli stessi.

In sede di sopralluogo il perito ha verificato che lo stato impiantistico, ad un primo esame visivo, sembrerebbero a norma delle vigenti disposizioni di Legge attualmente in vigore.

5.12)- Previa notifica alla parte interessata sotto esecuzione con raccomandata 14537860934-5 in data 5 Novembre 2012 (All. 13) dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 dicembre 2012 con inizio ad ore 9,00, per poi proseguire con i beni situati in via Castelfranco Veneto comune di Pordenone, si è effettuato l'accesso sui beni da staggire, il C.T.U. non trovava sul posto il sig. _____ ne un suo incaricato. Il C.T.U., visti la possibilità di accedere ai beni senza nessuna difficoltà, decideva di proseguire nelle operazioni anche senza la presenza della parte proprietaria, dando inizio alle operazioni peritali e contestualmente riscontro allo stato di consistenza dei beni, così relazionando:

**Fabbricato in Comune di Pordenone Foglio 5 Mappale 437 in proprietà al signora _____
per la quota di 1000/1000:**

Trattasi di un box in metallo prefabbricato situato in via Castelfranco Veneto a Pordenone, ed individuato in Catasto al Foglio 5 Mappale 437, detto costruzione si trova allocata all'interno di una superficie di terreno, di proprietà del sig. _____ individuata catastalmente, al foglio 5 Mappale 270. Il box è di forma rettangolare con dimensioni di m. 5,39 x m. 2,70 con una altezza di m. 2,09, con una superficie complessiva di mq. 14,55 ed un volume di mc. 30,41. Il box è appoggiato su una platea in calcestruzzo che funge anche da pavimento. Le pareti sono in pannelli di lamiera, e non esiste nessun impianto al suo interno. Vi è un unico accesso collocato sul fronte Ovest, costituito da un portone apribile a due ante che occupa quasi completamente il fronte del box. La copertura è realizzata in lamiera del tipo recato. Il suo uso è prettamente ad uso deposito-ripostiglio di attrezzature agricole. Il Box risulta collocato su un lotto di terreno ricadente, stante al Piano Regolatore Generale del Comune di Pordenone, in zona urbanistica "Zona C- di espansione Residenziale" compresa in ambito soggetto ad attuazione indiretta (P.A.C. n. 59), con indice di fabbricabilità territoriale I.t.= 8.000 mc/ha.(All. 28).

La superficie e la consistenza riportata nella relazione sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Pordenone che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse, ma soprattutto dalle misure assunte sul posto.

Il C.T.U. dichiara che l'immobile ad uso magazzino-deposito corrisponde ai disegni depositati nel Comune di Pordenone a seguito di domanda di "*sanatori di opere edilizie abusive*" Prot. 30521 Rep. 14231/86 Pratica n. 1033 in data 07.07.2000 (All. n. 29).

L'unità oggetto di valutazione si presenta in normale stato di conservazione e di manutenzione generale, vedi documentazione fotografica allegata.

L'edificio come sopra descritto, in sede di sopralluogo, è stato rilevato mediante fotogrammi che si allegano alla presente da n° 1 usque a n° 3 (All. 30).

Passando alla stima analitica dei beni pignorati e trascritti nella ordinanza di pignoramento, " il valore commerciale di stima insiste e si configura secondo i parametri di mercato esistenti e sussistenti nei trasferimenti a titolo oneroso per recenti compravendite operate da contratti di trasferimento in comune commercio e con carattere di ordinarietà, in comune di Pordenone, posti in essere in periodi attuali e aventi definizioni di zona e ubicazioni limitrofe ai cespiti in esame:

Si è tenuto conto perciò delle seguenti proprietà:

- k) situazione di mercato;*
- l) ubicazione e posizione dei beni;*
- m) caratteristiche costruttive, di finitura e vetustà del fabbricato;*
- n) forma e accessibilità del terreno;*
- o) destinazione urbanistica;*
- p) lo stato di conservazione e manutenzione;*
- q) la dotazione di impianti idonei alle esigenze odierne;*
- r) regolarità edilizia;*

Sulla base di ciò che si è descritto ed analizzato, lo scrivente ritiene che il valore di mercato dei beni oggetto di stima, nel loro stato e grado attuale, espressa con parametri omogenei, meglio descritti e distinti in narrativa precedente.

L'immobile considerato si sviluppa , per una superficie complessiva ragguagliata con gli opportuni coefficienti (D.P.R. n. 138/1998 e LR n.44 del 23/08/1985 Art.3bis 2° comma) di circa mq. 14,55;

-Tariffata al metro quadrato pari a **Euro/mq. 150,00** = pagato e stimato nel comparto edilizio accentrato su Via Castelfranco Veneto: **€ 2.182,50=** che si arrotondano per eccesso a **€ 2.200,00** globali di riferimento.

Pertanto il più probabile Valore di Stima Commerciale e il prezzo di Mercato patrimoniale in Comune di Pordenone, così come ricavato e desunto dai parametri esistenti e sussistenti nelle alienazioni a titolo oneroso, per compravendite operate in recenti contratti di trasferimento di fabbricati simili a quello in esecuzione, tenuto conto della zona, della sua ubicazione, si constata e si realizzano in globali e complessive **€ 2.200,00=**

Il valore determinato deve essere considerato ed inteso a corpo e non a misura.

A tale importo si applica una riduzione in via forfetaria del 25% ottenendo il seguente valore.

€ 2.200,00 - 25% = € 1.650,00=

5.13- Richieda presso i competenti uffici Comunali il Certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;

Il C.T.U. ha richiesto al Comune di Pordenone il rilascio della dichiarazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori in data 29 ottobre 2012, all'incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale, si allega dichiarazione del funzionario preposto da cui risulta che è risultato impossibile per l'Ufficio reperire la pratica in quanto il fabbricato è stato edificato prima del 1958 e l'archivio dell'U.O. Edilizia Privata inizia dal 1958 (All. 31).

5.14- Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, viste le caratteristiche strutturali, impiantistiche e la consistenza dei beni, il C.T.U. *dichiara che il bene costituisce una unità indivisibile ma inserita all'interno dell'area identificata al F. 5 mappale 270. sempre di proprietà dell'esecutato, il CTU, in considerazione di ciò, consiglia la vendita accorpata dei due mappali (437+270) in un unico lotto.*

5.15- 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 dell'immobile pignorato, dimettendo, in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse;

Il C.T.U. si è recato presso gli uffici dello stato civile del Comune di Porcia dove ha avanzato richiesta dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dal quale è emerso che il sig.

risulta coniugato con la sig. [REDACTED] con le annotazioni successive(All. 32)

5.16- Trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio 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.);

L'immobile non fa parte di unità immobiliare in Condominio.

5.17- Il C.T.U. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);

Per il box oggetto di esecuzione non risulta prodotto né depositato attestato di certificazione energetica.

5.18- acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

Il fabbricato risulta privo di impianti soggetti a rilascio di certificazione di conformità.

Fabbricato in Comune di Pordenone Foglio 5 Mappale 270 in proprietà al signora

per la quota di 1000/1000;

Trattasi di un appezzamento di terreno con giacitura in piano, attualmente incolto. La granulometria del terreno è prevalentemente ghiaiosa con uno strato superficiale di altezza di circa cm. 30-40 costituito da ghiaie miste con terriccio fertile. Su detto terreno, lungo il confine Sud esiste una servitù di transito della targhetta costante di ml. 4, 00 a favore dei mappali 68 e 75 stesso foglio.

Il terreno ricade attualmente nel PRG in vigore nel Comune di Pordenone **Parte** in “ **Zona di espansione Residenziale C**” compresa in ambito soggetto ad attuazione indiretta (P.A.C. n. 59) con indice di fabbricabilità territoriale I.t. 8.000 mc/ha;

Parte per “ Zona di preminente interesse agricolo- produttivo-E6”;

Parte (minima) per : “ Viabilità esistente e/o di previsione”;

come risulta dal certificato di destinazione Urbanistica allegato (All. n. 33).

Il terreno come sopra descritto, in sede di sopralluogo, è stato rilevato mediante fotogrammi che si allegano alla presente da n° 4 usque a n° 8 (All. 30).

Passando alla stima dei beni pignorati (terreni) e trascritti nella ordinanza di pignoramento, “ **per la valutazione degli immobili oggetto di esecuzione si assume come metodo di stima, per i terreni ricadenti in zona Agricola e Viabilità, quello che si basa sulla applicazione dei prezzi ricavati dalle tabelle dei “valori Agricoli Medi della provincia” per l’anno 2011 (All. n° 34) calcolata per differenza tra la superficie catastale e quella calcolata come al successivo punto, mentre per la superficie ricadente in zona urbanistica “zona di espansione residenziale C” calcolata sulla cartografia Comunale, in base ai valori stabiliti dal Comune di Pordenone per il calcolo dell’ICI, della zona dove si trovano ubicati gli immobili, tenuto in debito conto l’ubicazione e la destinazione urbanistica degli immobili”.**

Da quanto sopra esposto passo alla valutazione degli immobili:

a) -Terreno ricadente in zona di “Espansione Residenziale C” F. 5 Mappale 270 calcolato sulla base delle misurazioni eseguite sulla cartografia Comunale di mq. 1.850:

Mq. 1.850x€/mq. 75,00= € 138.750,00=

b)- Terreno ricadente in zona Agricola E6 e Viabilità, calcolato per differenza tra la superficie catastale ricavata da misura e la superficie calcolata al punto a) di mq. 2615- 1850= mq. 765;

Mq. 765x€/mq. 5,50= € 4.207,50=

Totale complessivo F. 5 Mappale 270 € 142.957,50=

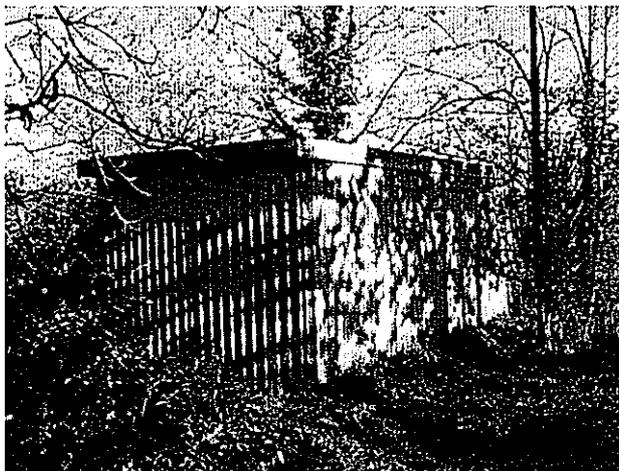
A tale importo si applica una riduzione in via forfetaria del 25% ottenendo il seguente valore.

€ 142.957,50 – 25% = € 107.218,13=

5.19- Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILI F. 5 MAPP. 270 e 437 PORDENONE

Prefabbricato F.5 mapp. 437



Prefabbricato F.5 mapp. 437



Prefabbricato F.5 mapp. 437





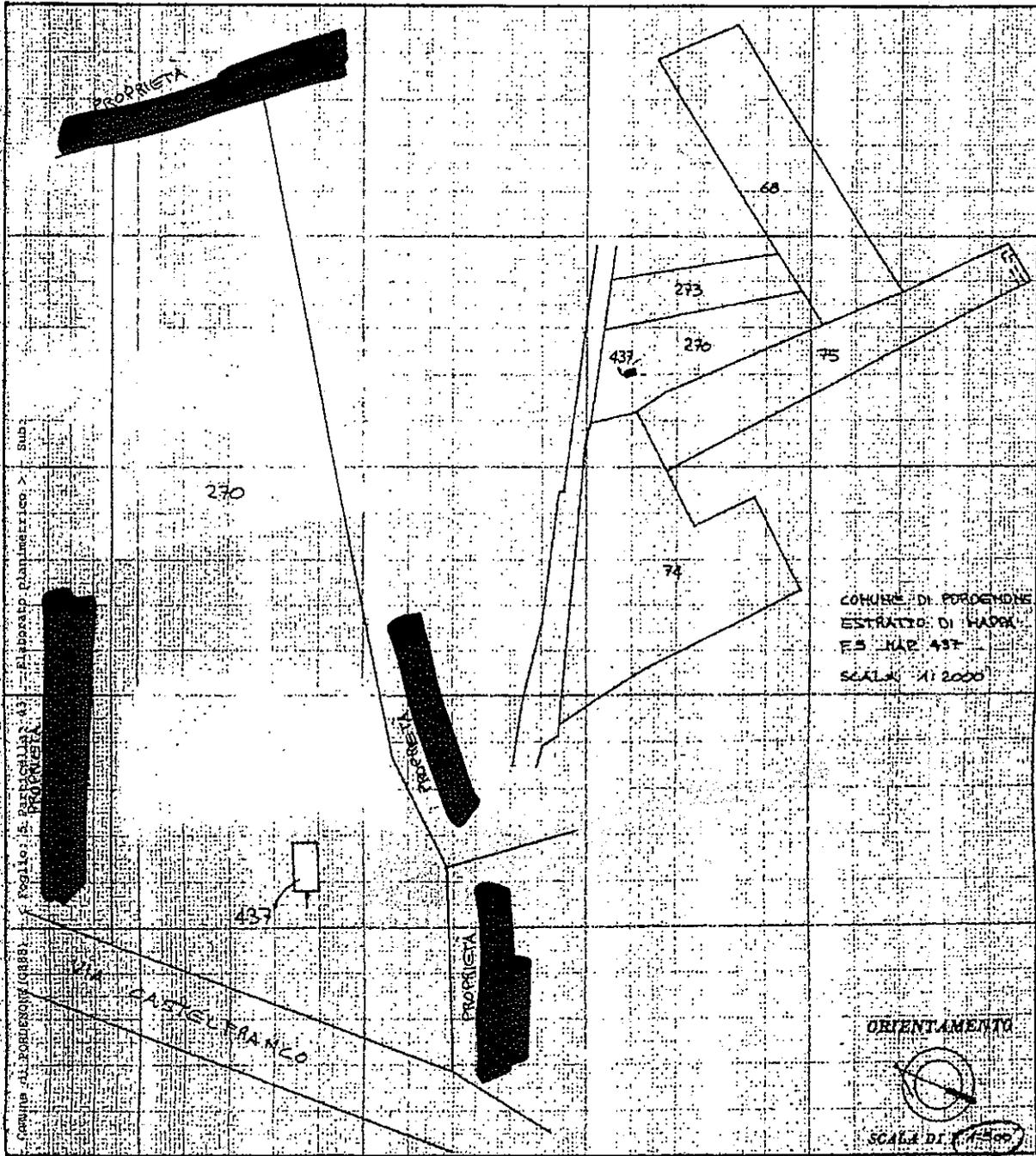
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1968, N. 443)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via CASTELFRANCO

Di [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

10/05/2012

DATA ★ 3 MAR. 1986

PROT. N° 15/B

PARTITA	FOGLIO 5
BUSIA	MAP. 437
CATEG.	SUR

Compilato dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

MARCHI MARIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di UDINE

DATA 3-03-1986

Firma: Mario Marchi

ALBO
GEOMETRI
UDINE
POSIZIONE
N. 2295
UDINE

Località - Situazione al piano: VENETO SNC piano:



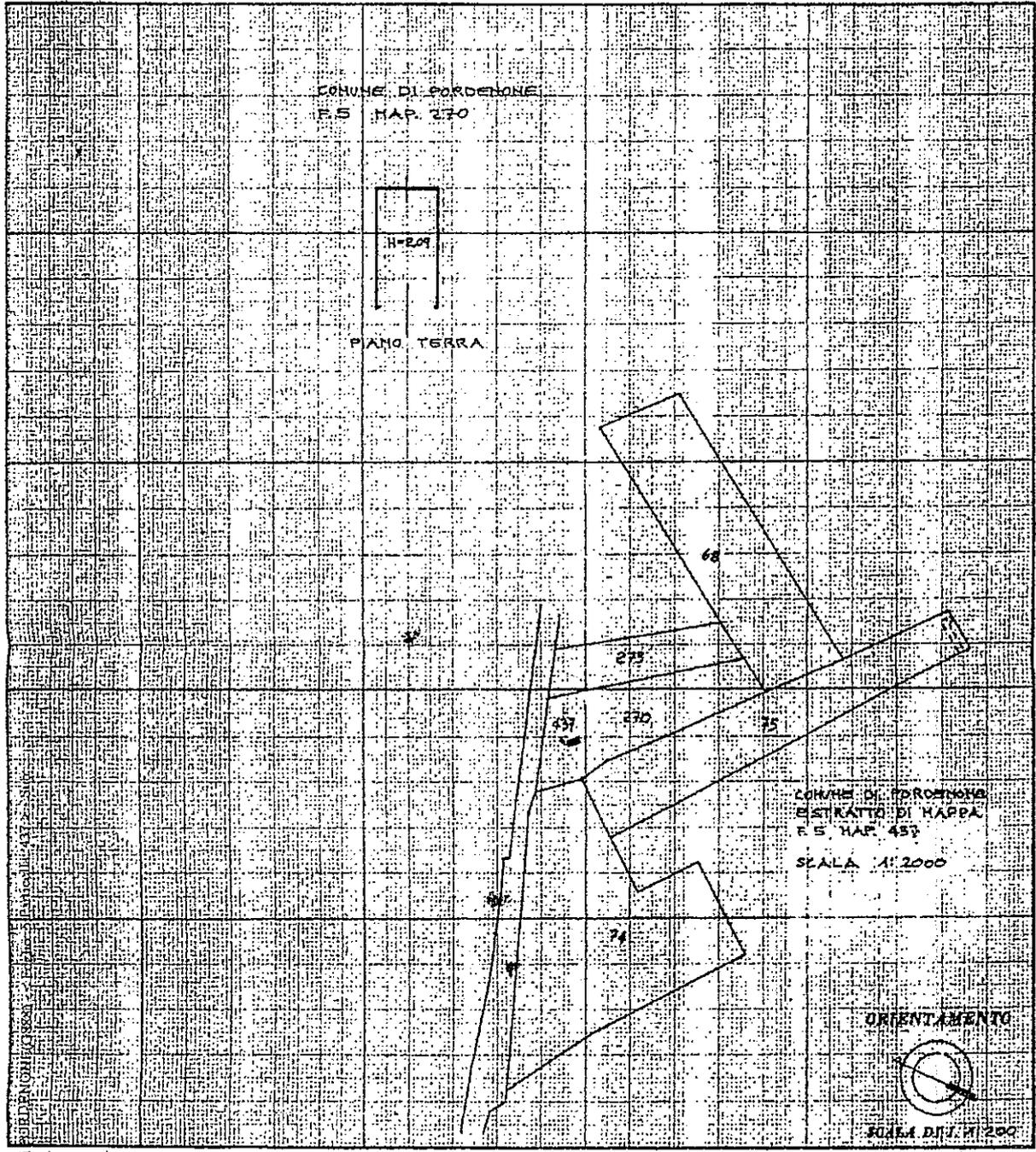
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1959, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via CASTELFRANCO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di PORDENONE

ATA

VENETO SNC p. n. 407

☆ 3 MAR. 1986

45/B

PARTITA	FOLIO 5
BUSTA	MAPP. 437
CATEG.	SUB

Compilata dal GEOMETRA
(Firma, nome e cognome del incaricato)

MARCHI MARIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di UDINE

DATA 3-03-1986

Firma: [Signature]

Stampa: [Circular Stamp: GEOMETRI MARCHI MARIO POSIZIONE N. 2875]

Situazione al 30/09/2019 - Comune di PORDENONE