



## **PREMESSO:**

Con ordinanza del 24 Novembre 2010, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geom. Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 02 Febbraio 2011, per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

1)**Verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione, segnalandone al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti inidonei;

2)**Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici, nonché i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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).

1)**Descriva, previo necessario accesso all'interno**, l'immobile oggetto del pignoramento indicando **dettagliatamente**: Comune, località, Via, numero civico superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni,;

2)Accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, piano, numero civico, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità:

**a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione del bene;

**b)** se i dati indicati in pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**3)Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idoneità 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 dello 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 della 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 comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibile necessaria a puro titolo indicativo.

**6)Dica**, se 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, la 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 dall'interno, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e 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 legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 tal 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 (art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

**9)Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della causa 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 civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**13)Determini** il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibile 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 di trascrizione di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriori 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 del in via forfettaria 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)Alleghi**, avendone fatto richiesta presso gli uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari ( non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;

**15) Indichi**, se è presente o meno l'attestato di Certificazione Energetica (ACE);

**16) Acquisisca**, presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico.

**17) Per** i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

**18)Invii**, a mezzo di posta ordinaria o ( preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima**

dell'udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569c.p.c..

Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre alla copia cartacea completa di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom.

### **RELAZIONE:**

Letti gli atti del fascicolo, integrata la documentazione mancante, acquisita la documentazione presso gli uffici competenti, procedevo alla stesura della presente perizia. L'inizio delle operazioni (per quanto riguarda il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento), veniva fissato per il giorno 31-03-2011; la parte esecutata ne veniva informata a mezzo raccomandata ma senza esito di riscontro. In tale circostanza feci ugualmente vari tentativi in più orari ma senza esito. Dopo aver dato comunicazioni all'illustrissimo Giudice dell'accaduto, (come da incarico) contattai la caserma dei Carabinieri di Pordenone e dopo un breve colloquio con il Comandante della caserma, mi disse che se si necessitava delle forze dell'ordine al momento del sopralluogo sarebbero intervenuti senza alcun problema; feci presente di tale operazione anche il il fabbro per poter accedere all'interno dei locali oggetto di pignoramento. Di comune accordo dopo aver ricevuto il fax dalla Cancelleria si fissava il sopralluogo presso i locali oggetto di pignoramento nella data del 14 Aprile in tarda mattinata. In tale data, assieme al fabbro mi recai sul luogo oggetto di pignoramento, riscontrando la presenza dell'esecutato, il quale mi fece entrare ed accedere ai locali oggetto di pignoramento senza la necessità di alcuna persona terza.

Risposta al quesito n.1

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

CATASTO FABBRICATI E TERRENI COMUNE DI PORDENONE (PN) Visura per Soggetto (**Allegato 1**)

INTESTATARI:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [REDACTED]

**Catasto Urbano:**

1) Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 73, Categoria A/2 (Scala B)  
(Abitazione del tipo Civile) Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 695,93  
Viale della Libertà n.73; per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

2) Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 100, Categoria C/2  
(Cantine elocali di deposito) Classe 3, Consistenza 4,0 mq, Rendita € 7,02  
Viale della Libertà n.73; per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

3) Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 130, Categoria C/6  
(Autorimesse) Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita € 40,49  
Viale della Libertà n.73; per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

***DESCRIZIONE DEI BENI:***

Trattasi di abitazione in condominio del tipo Civile degli anni 1967, destinato ad uso civile abitazione. L'edificio si sviluppa su sette piani fuori terra, oltre al piano seminterrato il tutto sito a Pordenone (PN) in Viale della Libertà n.73 suddiviso in Piano seminterrato (cantina e box auto), Piano Terra (ad uso uffici e negozi), dal Piano Primo al Piano Sesto (ad uso residenziale). L'accesso avviene attraverso la strada principale denominata infatti Viale della Libertà, e tale viabilità d'accesso è a fondo asfaltato, comprensiva di urbanizzazione primaria, illuminazione pubblica ed acquedotto, nonché zona adibita a parcheggi. L'edificio può essere

considerato inoltre in zona semicentrale rispetto al centro di Pordenone. L'immobile oggetto della presente perizia è facilmente accessibile e ben dotato di servizi pubblici e commerciali nelle immediate vicinanze. L'immobile in oggetto è stato edificato con più concessioni edilizie a partire dalla prima per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed abitazioni civili di n.7 piani, rilasciata al Sig. ██████████ riportante data 16 Gennaio 1967 ed avente numero di pratica 4566/64 rilasciata dal Comune di Pordenone. Successivamente in data 08 Gennaio 1970 con numero di protocollo 54801 è stata richiesta un Nulla Osta per esecuzione di lavori Edili in Variante alla Autorizzazione rilasciata in data 16 Gennaio 1967. In data 18 Dicembre 1970, sempre in riferimento al primo Nulla Osta rilasciato al Sig. ██████████ riportante data 16 Gennaio 1967 ed avente numero di pratica 4566/64 dal Comune di Pordenone è oggetto ancora una volta di Variante rilasciata sempre dal comune di Pordenone avente numero di protocollo 32208/IV. Successivamente in data 23 Dicembre 1970, riportante numero di protocollo del Comune di Pordenone 32208, è stato rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità. Addentrandoci attraverso il portone esterno di ingresso sito fronte Strada Statale, si accede alla zona di ingresso condominiale, costituita da un vano scale, zona di stoccaggio posta e zona ascensore. L'immobile oggetto di pignoramento Immobiliare si trova al quarto piano di sette piani del Condominio denominato "Condominio Libertà". Addentrandoci attraverso il portoncino d'ingresso, si accede ad una zona ingresso, la quale da accesso alla zona salotto a sinistra con affiancata relativo terrazzino con vista sulla Strada Statale, a destra della zona disimpegno troviamo la cucina con affiancato anche in questo caso un piccolo terrazzino che la vista di quest'ultimo si affaccia sulla zona retrostante del condominio. Proseguendo attraverso la zona ingresso troviamo alla a sinistra una camera matrimoniale, mentre di fronte una ulteriore camera dalle dimensioni molto più piccole. All'interno dell'Immobile oggetto di pignoramento ci sono un bagno ed un ripostiglio. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche una cantina al piano seminterrato di 4 mq e un garage in box esterno di 16 mq al piano terra. Quanto in esame per quanto ora accertabile in loco e per quanto desumibile dalla documentazione tecnica in possesso dello scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

-Fondazioni del tipo a platea per quanto riguarda il piano interrato;



-Fondazioni del tipo continuo in calcestruzzo armato;

Muratura in elevazione al piano Seminterrato in calcestruzzo armato dello spessore di cm. 20 ;

-Pilastrini di irrigidimento in calcestruzzo armato agli angoli e alla distanze predefinite della struttura al Piano Terra e Primo;

-Muratura di tamponamento in elevazione al Piano Terra e Primo in laterizio dello spessore di cm. 25 ;

-Primo Solaio interpiano del tipo a Predalles ( lastra di base in c.a.p. alleggerito in polistirolo, complemento nervature e caldana in cls variabile);

-Solaio Tipo interpiano del tipo a Bausta ( pignatte e travetti di spessore variabile);

-Solaio di copertura composto da struttura del tipo a Bausta ( pignatte e travetti di spessore variabile) tetto piano, grondaie in preverniciato sui sporti di linda;

-Divisori interni in laterizio dello spessore variabile ;

Le finiture sono classiche e possono essere così riassunte:

-Pavimentazioni della cucina e atrio in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio e collante;

-Pavimentazioni della zona adibita a soggiorno e salotto sono in piastrella monocottura posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazione delle camere in parquet classico posto su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;

-Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 e/o 10x20 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza di circa cm. 230/240 dal pavimento esistente;

-Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, vasca, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio;

- Serramenti interni in legno tamburato;
- Serramenti esterni in legno con vetrazione semplice ed a protezione avvolgibili in PVC;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera colorata;
- Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento classico con caldaia per produzione di acqua calda sanitaria funzionante a gas metano con elementi scaldanti in acciaio;
- Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc;
- Impianto fognario del tipo statico con vasca di raccolta biologica Imoff posta all'ingresso del piano seminterrato ;
- Lo stato di manutenzione interno e di conservazione a fronte anche dell'età dell'immobile stesso è da ritenersi nella media, tranne per la zona cantine al piano seminterrato alle quali si denotano parecchie tracce di risalità di umidità ed il staccarsi di intonaci alle pareti perimetrali.

Titolo di provenienza, e attuale proprietà – storico ventennale

- 1) Compravendita a rogito Notaio Simoncini DR. Francesco, per la quota di 1/1 di piena proprietà, numero di repertorio n.16057, Registro Generale n.13242, Registro particolare n.8825 del 08/08/2003;

Soggetti a favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni  
 con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [redacted]

Soggetti contro:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] per la quota di 1/3;

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] per la quota di 1/3

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] per la quota di 1/3 (Allegato 2)

Risposta al quesito n.2

Conformità del bene oggetto di pignoramento:

La conformità tra la descrizione attuale dei beni ( indirizzo, numero civico, piano interni, dati catastali), e quella contenuta nel pignoramento immobiliare sono uguali.

Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni del bene oggetto di pignoramento:

- 1) **Trascrizione a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.** con sede in Vicenza (VI) annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblicità Immobiliare del 15/09/2010 Registro Particolare 9294 Registro Generale 13994; a titolo di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Pordenone (PN). Per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.
- 2) **Trascrizione Contro** [redacted] annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblica Immobiliare del 15/09/2010 Registro Particolare 9294 Registro Generale 13994, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE

Numero di Repertorio 1019/2010 del 31/08/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Pordenone (PN).

3) **Trascrizione Contro** [REDACTED] annotata presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone Servizio di pubblica Immobiliare del 15/09/2010 Registro Particolare 9294 Registro Generale 13994, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE Numero di Repertorio 1019/2010 del 31/08/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Pordenone (PN).

-Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 73, Categoria A/2 (Scala B) (Abitazione del tipo Civile) Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 695,93 Viale della Libertà n.73, interno 6; per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

-Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 100, Categoria C/2 (Cantine e locali di deposito) Classe 3, Consistenza 4,0 mq, Rendita € 7,02 Viale della Libertà n.73; per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

-Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 130, Categoria C/6 (Autorimesse) Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita € 40,49 Viale della Libertà n.73; per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni **(Allegato 3)**

#### Risposta al quesito n.3

Dal Sopralluogo effettuato e dalla documentazione Tecnico-amministrativa è emerso che lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici in atti. Copia delle Planimetrie Catastali **(Allegato 4)**

#### Risposta al quesito n.4

Come da estratto del P.R.G.C. aggiornato l'immobile oggetto di pignoramento del Comune di Pordenone (PN), con specifico riferimento ai Foglio 22, Mappale 1166 ricade in Zona B2 RESIDENZIALE DI

COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA, di cui parte per "PARCHEGGI DI RELAZIONE P", e parte per "VIABILITA' ESISTENTE E/O DI PREVISIONE". **(Allegato 5)**

Risposta al quesito n.5

Dal sopralluogo effettuato e dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa consegnatami in copia fotostatica dall'incaricato del Comune di Pordenone settore "Edilizia Privata" ne deriva che l'immobile oggetto di pignoramento, facente parte del Condominio denominato "Condominio Libertà" è stato oggetto di più concessioni edilizie a partire dalla prima per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed abitazioni civili di n.7 piani, rilasciata al Sig. ██████████ riportante data 16 Gennaio 1967 ed avente numero di pratica 4566/64 rilasciata dal Comune di Pordenone. **(Allegato 6);**

Successivamente in data 08 Gennaio 1970 con numero di protocollo 54801 è stata richiesta una Nulla Osta per esecuzione di lavori Edili in Variante alla Autorizzazione rilasciata in data 16 Gennaio 1967. **(Allegato 7);**

In data 18 Dicembre 1970, sempre il primo Nulla Osta rilasciato al Sig. ██████████ riportante data 16 Gennaio 1967 ed avente numero di pratica 4566/64 dal Comune di Pordenone è oggetto ancora una volta di Variante rilasciata sempre dal comune di Pordenone avente numero di protocollo 32208/IV. **(Allegato 8);**

Dall'esame della documentazione tecnica amministrativa consegnatami in copia dall'incaricato del Comune di Pordenone (PN) settore "Edilizia Privata" risulta che la autorizzazione di Agibilità riferita alla relativa concessione e/o Nulla Osta per esecuzione di lavori Edili sopra elencato è stata richiesta e rilasciata, successivamente in data 23 Dicembre 1970, riportante numero di protocollo del Comune di Pordenone 32208. **(Allegato 09);**

Risposta al quesito n.6

I beni oggetto del seguente pignoramento immobiliare facenti parte al Comune di Pordenone possono essere venduti in più lotti e più precisamente: l'immobile ed i vani accessori nel suo insieme possiede le

caratteristiche per essere affiancato interamente alla unità immobiliare adiacente, in quanto hanno caratteristiche organiche e distributive correlate fra loro, pertanto:

Primo lotto può essere formato da:

-Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 73, Categoria A/2 (Scala B)  
**(Abitazione del tipo Civile)** Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 695,93

Secondo lotto può essere formato da:

-Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 100, Categoria C/2  
**(Cantine e locali di deposito)** Classe 3, Consistenza 4,0 mq, Rendita € 7,02

Terzo lotto può essere formato da:

-Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 130, Categoria C/6  
**(Autorimesse, Box esterno)** Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita € 40,49

Risposta al quesito n.7

Il bene oggetto del seguente pignoramento Immobiliare è pignorato per la quota pari a 1/1 del valore complessivo; intestato ai Sig.ri [redacted] e [redacted]

Immobile: facente parte al Catasto Fabbricati Comune di Pordenone (PN)

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni  
con [redacted]

Catasto Urbano:

1)Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 73, Categoria A/2 (Scala B)  
(Abitazione del tipo Civile) Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 695,93  
Viale della Libertà n.73, interno 6; per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

2) Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 100, Categoria C/2  
(Cantine e locali di deposito) Classe 3, Consistenza 4,0 mq, Rendita € 7,02  
Viale della Libertà n.73; per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

3) Foglio 22, Particella 1166, Subalterno 130, Categoria C/6 (Autorimesse)  
Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita € 40,49 Viale della Libertà n.73; per la  
quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

Eseguiti i relativi conteggi, fatti gli opportuni confronti con immobili della  
medesima specie e consistenza, vista la domanda e l'offerta del mercato,  
valutate le disposizioni edilizie urbanistiche, il CTU dimette qui a seguito il  
più probabile valutazione sulla realtà del mercato:

1) Immobile ad uso Civile Abitazione composto da un unico piano, posto al piano Quarto di Sette ad un prezzo convenuto di €/mq. 900,00 x mq. 85,00	€ 76.500,00
2) Terrazze di pertinenza all'immobile ad un prezzo convenuto di €/mq. 450,00 x mq. 8,50	€ 3.825,00
3) Cantina al Piano Interrato ad un prezzo convenuto di €/mq. 450,00 x mq. 4,00	€ 1.800,00
5) Box auto coperto al Piano terra ad un prezzo convenuto di €/mq. 450,00 x mq. 16,00	€ 7.200,00
COMPLESSIVAMENTE.....	€ 89.325,00
<b>TOTALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>	<b>€ 89.325,00</b>
<b>(diconsi euro Ottantanovemilatrecentoventicinque/00)</b>	

#### Risposta al quesito n.8

L'immobile oggetto del seguente pignoramento come da sopraluogo  
effettuato dal sottoscritto in data 14/04/2011 risulta essere occupato dal Sig.

[REDACTED]  
per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Risposta al quesito n.9

Non pertinente con l'oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Risposta al quesito n.10

L'immobile non presenta caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del DLgs 29 ottobre 1999 n.490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

Risposta al quesito n.11

Nei confronti del condominio l'esecutato, dalla documentazione contabile in mio possesso (**Allegato 10**), risulta essere debitore dei seguenti sospesi:

Il debito a Consuntivo ammonta a	€	7.564,00
<b>Totale debiti a data 15 Marzo 2011</b>	<b>€</b>	<b>7.564,00</b>

Risposta al quesito n.12

Non sussistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici con l'oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma si fa presente che uno spazio di circa 20 mq. ubicato nel piano di copertura è stato concesso in locazione a terzi con contratto in data 22 marzo 2002 per l'installazione e mantenimento di apparati radio e supporto antenna per la durata di anni 9 (nove), i cui canoni rimangono a favore della amministrazione condominiale per l'intera durata del contratto.

Risposta al quesito n.13

Fatte le debite ricerche di mercato, per quanto riguarda l'immobile oggetto del seguente pignoramento e relativi vani accessori posti nel **Comune di Pordenone**, fatti gli opportuni confronti con immobili della medesima



specie e consistenza, ritenuto che sugli immobili presi in esame non gravino altri pesi né perpetui né temporanei tranne che per le pubbliche imposte, vista la domanda e l'offerta del mercato, valutate le disposizioni edilizie urbanistiche, il CTU dimette qui a seguito la più probabile valutazione di mercato:

1) Immobile ad uso Civile Abitazione composto da un unico piano, posto al piano Quarto di Sette ad un prezzo convenuto di €/mq. 900,00 x mq. 85,00	€ 76.500,00
2) Terrazze di pertinenza all'immobile ad un prezzo convenuto di €/mq. 450,00 x mq. 8,50	€ 3.825,00
3) Cantina al Piano Interrato ad un prezzo convenuto di €/mq. 450,00 x mq. 4,00	€ 1.800,00
5) Box auto coperto al Piano terra ad un prezzo convenuto di €/mq. 450,00 x mq. 16,00	€ 7.200,00
COMPLESSIVAMENTE.....	€ 89.325,00
<b>TOTALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b>	<b>€ 89.325,00</b>
<b>(diconsi euro Ottantanovemilatrecentoventicinque/00)</b>	

#### Risposta al quesito n.14

L'esecutato alla data del 24/03/2011, risulta essere coniugato con [REDACTED] [REDACTED] dalla data 18 Dicembre 1996, di cui atto n.187/2007 depositato presso l'Ufficio "Affari Generali ed Istituzionali" Servizi Demografici. **(Allegato 11).**

#### Risposta al quesito n.15

Il bene in esame, ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, come modificato e integrato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n.311 e successive modifiche ed integrazioni, non risulta essere dotato dell'attestato di certificazione energetica (ACE).

Risposta al quesito n.16

Il bene in esame, essendo stato edificato ante 1990 e di conseguenza prima dell'entrata in vigore della Legge 46/90 (NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI) si allega l'unica documentazione rilasciata dall'incaricato del Comune di Pordenone, inerente alla sola Prevenzione Incendi **(Allegato 12)**;

Risposta al quesito n.17

Alla data del 16-03-2011 il Comune di Pordenone (PN) certifica che per l'edificio censito al codesto Comune in Viale della Libertà n.73, interno 6, edificato sull'area distinta al Catasto fabbricati al Foglio 22, Mappale 1166, non risultano essere in corso provvedimenti sanzionatori. **(Allegato 13)**

**ULTERIORI PRECISAZIONI**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] **(Allegato 14).**

Copia della Visura storica per immobile oggetto di pignoramento immobiliare; **(Allegato 15)**

Copia delle tavole grafiche relative alla prima autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato ad uso negozi ed abitazioni civili di n.7 piani, rilasciata al Sig. [REDACTED] riportante data 16 Gennaio 1967 ed avente numero di pratica 4566/64 rilasciata dal Comune di Pordenone. **(Allegato 16);**

Copia delle tavole grafiche alle successive varianti di cui alla data 18 Dicembre 1970, con specifico riferimento al primo Nulla Osta rilasciato al Sig. [REDACTED] riportante data 16 Gennaio 1967 ed avente numero di pratica 4566/64 dal Comune di Pordenone è oggetto ancora una volta di

Variante rilasciata sempre dal comune di Pordenone avente numero di protocollo 32208/IV. **(Allegato 17);**

La documentazione fotografica del bene oggetto del seguente pignoramento con sopralluogo in data 14 Aprile 2011 nel Comune di Pordenone viene catalogato come **(Allegato 18);**

Copia dell'estratto in mappa rilasciato dal Catasto Agenzia del Territorio di Pordenone in data 21 Febbraio 2011, con riferimento al Foglio 22, Mappale 1166 del Comune di Pordenone **(Allegato 19).**

Copia dell'estratto della "Banca dati delle quotazioni Immobiliari " inerenti alla zona interessata ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, **(Allegato 20).**

Copia del Modello Richiesta Dati inerenti all'esecutato, ed al soggetto che occupa l'immobile **(Allegato 21).**

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

Sacile, lì 18-04-2011

**IL C.T.U.**  
**Brisotto Geometra Oscar**



BRISOTTO  
OSCAR  
*Brisotto O*  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
FORNENTI

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

**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
Foglio: 22  
Particella: 1166  
Subalterno: 73

**Compilata da:**

Tscritto all'albo:  
Geometri

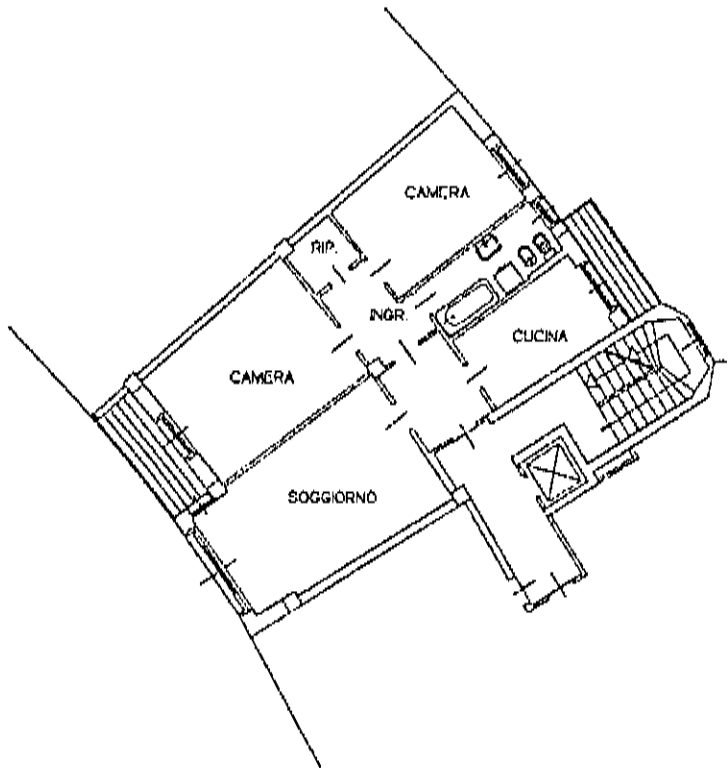
Prov. Pordenone

N. 956

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO QUARTO**  
Scala B  
H = 2,78



Calasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2011 - Comune di FORDENONE(G888) - < Foglio: 22 Particella 1166 - Subalterno 73 >  
VIALE DELLA LIBERTÀ n. 73 piano: 4 interno: 6.

Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 116168 del 14/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Viale Della Liberta

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 22  
Particella: 1166  
Subalterno: 100

Compilata da:

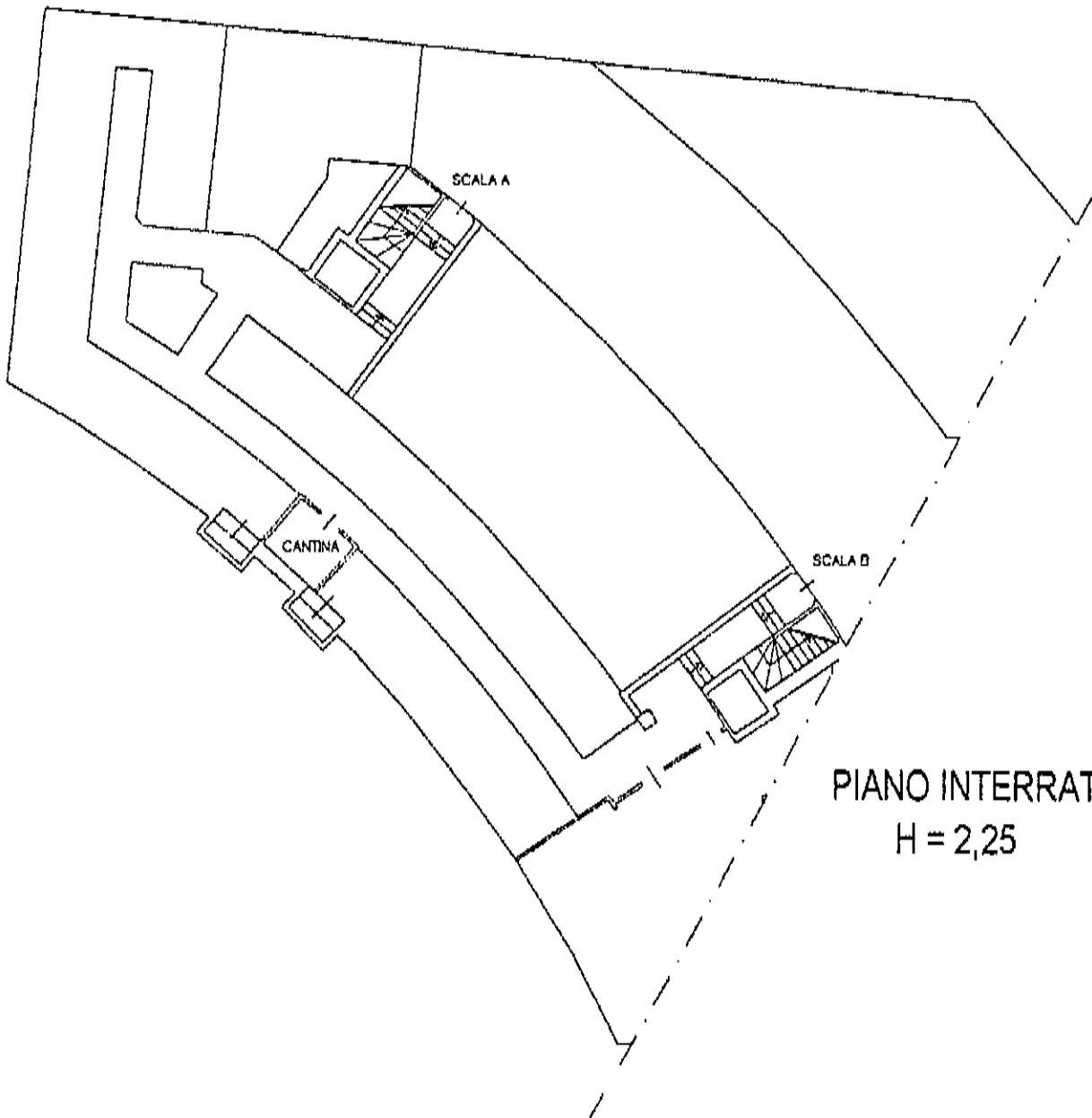
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 956

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO  
H = 2,25**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2011 - Comune di PORDENONE (G888) - Foglio: 22 Particella: 1166 - Subalterno: 100 - VIALE DELLA LIBERTA' n. 73 piano: S1.

Ultima Planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 116168 del 14/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Viale Della Libertà

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 22  
Particella: 1166  
Subalterno: 130

Compilata da:

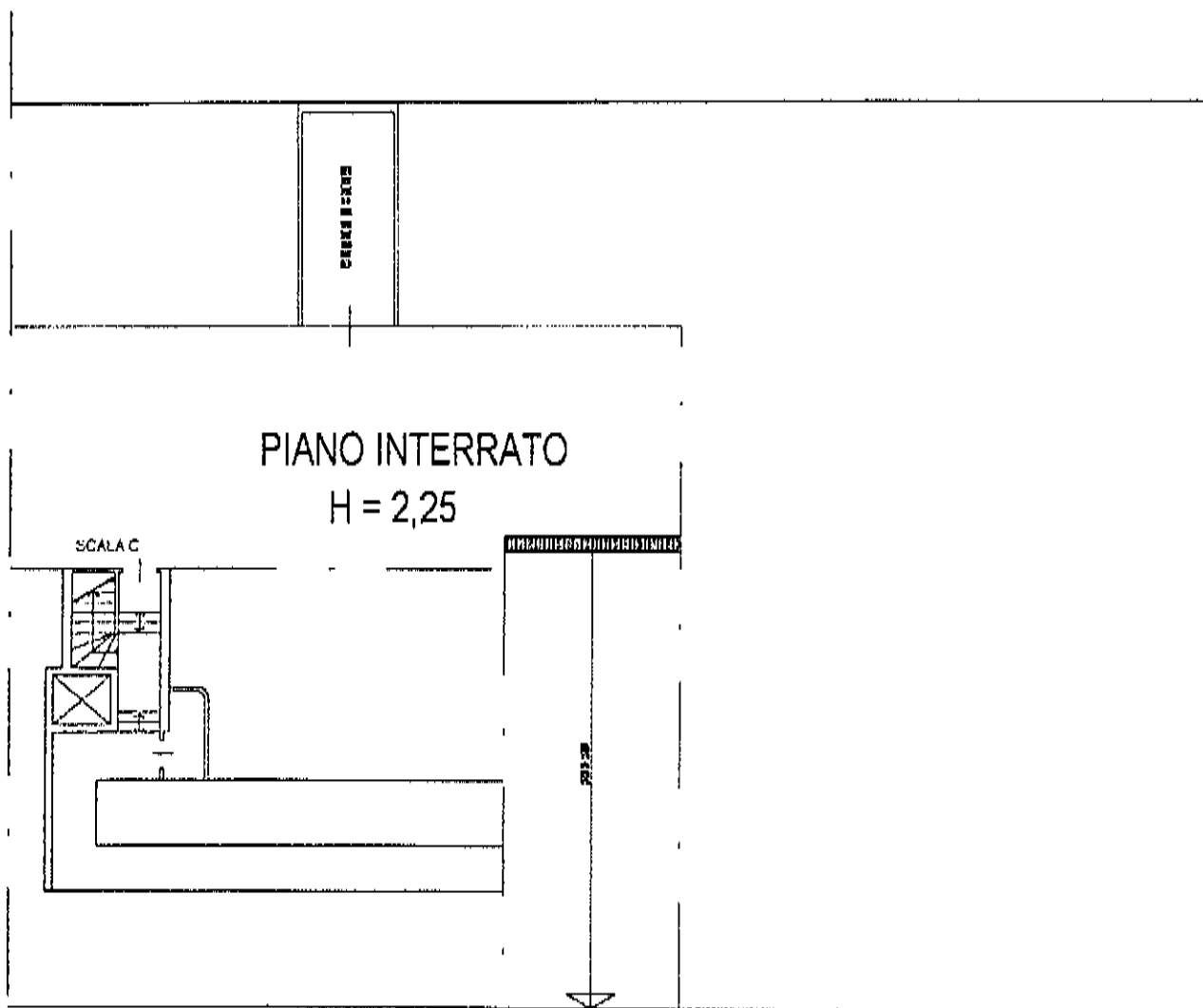
Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 956

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2011 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 22 Particella 1166 - Subalterno 130 >  
VIALE DELLA LIBERTÀ n. 73 piano: S1;

Ultima Planimetria in atti