

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G. E. **Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

E.I. n. 246/10

Promossa da

MEDIOCREDITO F.V.G. spa

Creditore Interventuto

EQUITALIA F.V.G. spa

Contro

premesse:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLUS, nato in Canada il 19.11.1961 ed residente in Azzano Decimo Piazza Libertà 66/7, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezzo di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 18 maggio 2011, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli

uffici dell’Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (ALL. 1) e con l’acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all’Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone, sono stati acquisiti solo parte dei documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (*Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.*) poiché la pratica definitiva dell’intero complesso immobiliare risulta smarrita dagli uffici, ed alla regolarità ed all’epoca delle costruzioni (ALL. 3), e presso il Comune di Polcenigo il certificato di stato civile (ALL. 7) attestante il **regime di stato coniugato dell’esecutato**.

Previi accordi con l’esecutato Sig. _____ il giorno 13 giugno 2011 è stato possibile accedere all’ immobile oggetto di stima ubicati in Comune di Pordenone, via Musile 9, all’interno del centro commerciale denominato “Medusa” per il necessario sopralluogo; nell’occasione, alla presenza dello stesso, è stata eseguita un’attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. I sopralluoghi hanno interessato l’immobile costituito da un negozio (*Mapp.580 sub 22*), dove sono stati eseguiti i rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (ALL. 4 e 5).

Individuazione catastale dei beni stimati

Sulla scorta della documentazione in atti, dell’estratto di mappa, delle visure e schede catastali reperiti (ALL. 1), gli immobili pignorati e quindi da valutare risultano attualmente identificati catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Pordenone

1) F.29 - Mapp. 580 - Sub 22 - Cat.C/1 - Cl.8 - Cons. 95 mq - Via Musile 9 - Rendita € 3.615,97;

Ditta :

proprietario per l'intero;

Da una verifica dei documenti catastali, si evince l'esatta corrispondenza del fabbricato principale tra l'esistente e quanto denunciato in catasto con la scheda allegata al foglio 29 mappale 580 SUB 22.

Titoli di Provenienza

I beni individuati catastalmente come sopra, a seguito delle verifiche eseguite con la documentazione presente nei fascicoli di causa, risultano di proprietà all'esecutato Sig. _____ a fronte del seguente atto:

Atto tra vivi "Compravendita" : Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, rep. n. 29991 del 13-02-2007, trascritto a Pordenone il 02-03-2007 al Reg. Part. 2386 e Reg. Gen. 3902 con il quale la società _____

_____ vendeva al sig.

l'immobile oggetto di esecuzione (ALL. 2).

Dati Urbanistici-Regolarità Edilizia

La realizzazione del fabbricato è iniziata in forza della **Concessione Edilizia del 23/12/2003 n. 41625/2003, successiva variante in sanatoria n. 46724/2006 del 10.18.2006, successive D.I.A. n. 1221/2006 del 14.11.2006, n. 1099/2005 del 04.10.2005, n. 758/2006 del 21.07.2006 e n. 797/2007 del 14.08.2007 e successive D.I.A. in sanatoria n. 214/2008 del 04/03/2008** con la quale veniva concesso alla originaria proprietà _____

 la realizzazione del fabbricato ad uso commerciale e per il quale veniva rilasciata l'**abitabilità in data 21.09.2006** che si allega (ALL 3).

Dai rilievi eseguiti, non si sono riscontrate difformità tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi.

Descrizione e Consistenza

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un negozio posto al primo piano di un centro commerciale composto da 30 negozi.

L'immobile si distribuisce sul fronte prospiciente la strada statale Pontebbana ed è accessibile da via Musile tramite i vari ingressi del centro commerciale dotati di ascensore, scale mobili e vani scala. Il negozio oggetto di esecuzione, fa parte di un complesso immobiliare eretto in un lotto (Mapp. 580) che comprende anche l'area comune censita al mappale 471 della superficie catastale di mq. 6.375 della quale l'immobile esecutato né è proprietario per la quota di 8,14/1000 come si desume dal regolamento di condominio e tabelle millesimali allegate (ALL 6). L'immobile confina da un lato con il subalterno 21, da un lato con il subalterno 23 e da un lato con il subalterno 41.

Dalle dichiarazioni dell'esecutato presente durante le fasi di rilievo, e desumibile dallo stato dei luoghi evidente anche dalla documentazione fotografica, risulta che l'immobile oggetto di stima è in attività ed è gestita direttamente dal sig. ⇒ **risulta certificata**

Pinsussistenza di contratti d'affitto in corso (ALL 7).

Negozio
(F.29 Mapp.580 Sub 22)

Con riferimento a quanto potuto reperire presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Distribuzione interna

Tramite l'ingresso condominiale al piano terra si accede al piano primo dove si trova un corridoio centrale a tutte le unità e dà accesso direttamente all'unità immobiliare della superficie commerciale lorda complessiva di mq. 98,40 circa (considerando al 100% la superficie utile ed al 50% la superficie accessoria) e altezza utile di mt 3.50. Il negozio è composto da un locale unico (foto 1-2-3-4) dal quale si accede ad un retro-negozio (foto 5-6) con attiguo un ante-wc (foto 7) e un wc (foto 8).

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche:

STRUTTURE DELL'INTERO FABBRICATO

- *Fondazioni a plinti a bicchiere isolati poggianti su pali prefabbricati e battuti, collegati con pavimentazione armata;*
- *Pilastrini in calcestruzzo armato prefabbricati, vani scala e vani ascensori gettati in opera;*
- *Orizzontamenti costituiti da solai in cls prefabbricati e precompressi con soletta collaborante;*
- *La copertura in legno lamellare a botte;*
- *Pareti divisorie interne costituite da tramezze in cartongesso;*

FINITURE ESTERNE

- *Tamponamenti in pannelli di calcestruzzo e pareti continue in vetro e metallo;*
- *Serramenti in alluminio.*
- *Le scale in marmo ed ascensori della ditta "Schindler";*

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- *Pareti in cartongesso tinteggiate, pavimenti in piastrelle;*
- *Soffittatura in quadrotti metallici;*
- *Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita autonomo per ogni unità immobiliare presente nel condominio;*
- *L'impianto di riscaldamento e condizionamento è centralizzato e canalizzato con la possibilità di regolazione autonoma*
- *Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie;*

Stato d'Uso:

L'unità risulta attualmente occupata da una attività commerciale. Si presenta in buono stato di conservazione, con finiture, impianti e dotazioni di pregio.

Vincoli e oneri di natura condominiale

Come evidenziato nell'atto di provenienza, all'Art. 21 è precisato che l'immobile soggiace al vincolo di acquisto, da parte dei soggetti che ne diventino proprietari, di una quota della società consortile [REDACTED] [REDACTED] al fine di divenirne soci, e che la misura della quota sociale corrispondente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pari allo 0,80% (zerovirgolaottantapercento) e che tale

obbligo di appartenenza abbia efficacia reale, quindi contenuto di **“obligatio propter rem”** cioè di obbligazione reale, e segua sempre e comunque l'unità immobiliare a cui si riferisce. Tale vincolo è meglio specificato all'art. XIV del Regolamento Condominiale (ALL. 6).

Da parte dell'Amministrazione della società consortile è pervenuta la nota (ALL. 8) con la quale si evidenziano le spese condominiali inavase da parte dell'esecutato, per un ammontare pari ad **€ 21.358,07**

Criterio di Stima – Valutazione

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (*Euro al mq. e/o al mc.*) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un negozio inserito in un centro commerciale e che, per consistenza e caratteristiche tipologiche, **non risulta comodamente divisibile**, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto comprensivo dell'intera pertinenza, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

NEGOZIO

- Sup. lorda commerciale mq. 98.40 x €/mq. 2.800,00 = € 275.520,00

Si attribuisce agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare un giudizio di stima di totali € 275.000,00 (Euro duecentosettantacinquemila/00)

Iscrizioni e Trascrizioni

Dalle certificazioni in atti, le formalità da cancellare, a carico del Sig.

sono le seguenti:

- 1) Nota di iscrizione – Ipoteca volontaria derivante da **“concessione a garanzia”** di mutuo condizionato, data richiesta 02-03-2007 n.pres. 16, Reg.Part. 926 Reg.Gen. 3903 a favore della ditta MEDIOCREDITO F.V.G. spa, contro _____ per la quota dell’intero compendio immobiliare composto dal negozio, identificato catastalmente al Foglio 29 Mappale 580 sub 22.
- 2) Nota di iscrizione – Ipoteca volontaria derivante da **“concessione a garanzia”** di mutuo condizionato, data richiesta 02-03-2007 n.pres. 17, Reg.Part. 927 Reg.Gen. 3904 a favore della ditta MEDIOCREDITO F.V.G. spa, contro _____ per la quota dell’intero compendio immobiliare composto dal negozio, identificato catastalmente al Foglio 29 Mappale 580 sub 22.
- 3) Nota di iscrizione – Ipoteca legale derivante da **“atto amministrativo”**, data richiesta 10-09-2009 n.pres. 9, Reg.Part. 2404 Reg.Gen. 12883 a favore di EQUITALIA F.V.G. spa, contrc _____ per la quota dell’intero compendio immobiliare composto dal negozio, identificato catastalmente al Foglio 29 Mappale 580 sub 22.

4) Nota di trascrizione – Atto Giudiziario, Esecutivo o Cautelare
“*Verbale di Pignoramento Immobili*” del Tribunale di Pordenone Rep.
1146/2010 del 24-09-2010 – Reg.Part. 10021 Reg.Gen. 15144 a favore
della ditta MEDIOCREDITO F.V.G. spa, contro _____ per
la quota dell’intero compendio immobiliare composto dal negozio,
identificato catastalmente al Foglio 29 Mappale 580 sub 22.

Allegati

- ALL. 1** - Documenti catastali;
- ALL. 2** - Atto di provenienza;
- ALL. 3** - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
in corso, concessione edilizia originaria e agibilità;
- ALL. 4** - Elaborato grafico;
- ALL. 5** - Fotografie in n. 9;
- ALL. 6** - Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- ALL. 7** - Certificato di stato civile e insussistenza di contratti
d’affitto;
- ALL. 8** - Nota riportante il credito da parte del Centro
Commerciale Meduna.

Conclusioni

Ritenendo di aver dato esauriente risposta all’incarico ricevuto con
quanto il sottoscritto si è pronunciato nei precedenti punti della
relazione, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione
per ogni eventuale chiarimento.

Premesso che la presente relazione è già stata inviata ai creditori precedenti e al debitore, si deposita in originale con gli allegati e su supporto informatico (*CD-Rom*).

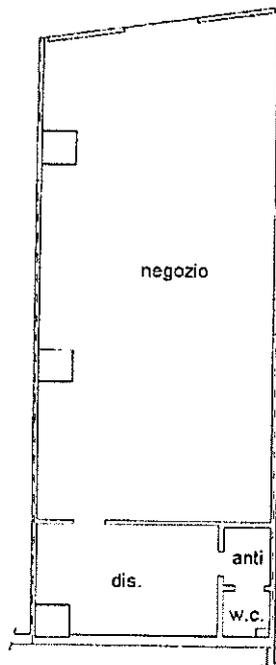
Azzano Decimo, 03.08.2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Angelo Bortolus

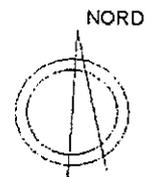
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0101124 del 07/08/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone	
Via Musile civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Snidar Luciano
Sezione:	Isritto all'albo: Architetti
Foglio: 29	Prov. Udine N. 467
Particella: 580	
Subalterno: 22	

Scheda n. 1 Scala 1:200



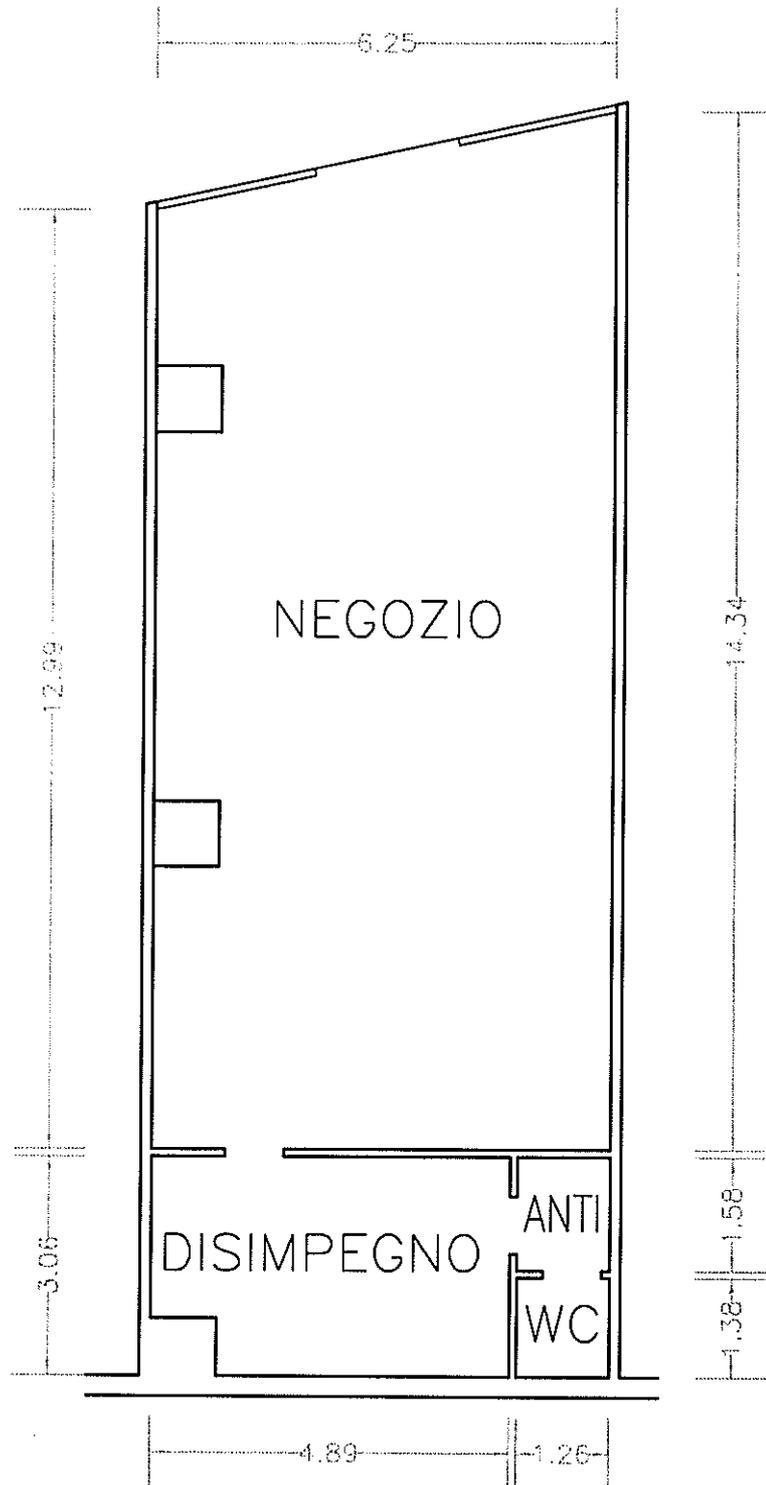
PIANO PRIMO H=4,85m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2011 - Comune di PORDENONE (0388) - Foglio: 29 Particella: 580 - Subalterno: 22
VIA MUSILE n. 9 piano: 1 interno: 17

Ultima Planimetria in atti

PIANTA PIANO PRIMO



SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 88.00



SUPERFICIE ACCESSORIA mq. 20.80