

Ing. Giuseppe Cardillo
P.zza Cavour, 1
33170 – Pordenone
Tel e fax 0434/28314
Cell. 338-5028399
e.mail: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

AVANTI AL TRIBUNALE DI PORDENONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA

NELLA ESECUZIONE N. 33/2013

Giudice Dott. Francesco Petrucco Toffolo



IL CTU
Ing. Giuseppe Cardillo

AVANTI AL TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia tecnica nel procedimento esecutivo numero 33/2013 R.G. E.I.

Oggetto: stima dei beni immobili appartenenti alla esecuzione immobiliare numero 33/2013

R.G. E.I.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Petrucco Toffolo;

Esecutante: BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA, con sede in Udine via Aquileia 1 (P.IVA 00269390308);

Esecutato:

Immobili pignorati: Fabbricato ad uso commerciale Catastalmente censito al Comune di Montereale Valcellina come segue:

- fg. 13 mapp. 186 via Manin n. 1, piano T-1;

- fg 13 mapp. 186 e.u., ha 0.05.54.

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali possono così riassumersi: accertamenti, visure presso l'ufficio del territorio di Pordenone (catasto); rilievo fotografico eseguito presso l'immobile de quo; accertamento presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pordenone; accessi e acquisizione documenti presso l'ufficio tecnico del comune di Montereale Valcellina.

Sono stati compiuti inoltre gli accertamenti necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi ed istruttorie eseguiti presso lo studio dello scrivente.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei fabbricati.

* * *

SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

L'esecutante ha prodotto il certificato delle iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio e di conseguenza la documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa.

* * *

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DAL CTU:

- **iscrizione n. 2199/12324 del 7.10.1998 (ipoteca volontaria)**

A favore di: MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA, con sede in Udine, cod. fisc. 00269390308;

contro:

Titolo: ipoteca volontaria

Importo: capitale £ 200.000.000; tasso interesse 3,95%; spese £ 120.000.000; totale £ 320.000.000

A peso del diritto di piena proprietà degli immobili catastalmente censiti al NC del Comune di Montereale Valcellina al

- fg. 13 mapp. 186 via Manin n. 1, piano T-1;
- fg 13 mapp. 186 e.u., ha 0.05.54.

- **iscrizione n. 4622/837 del 19.3.2008 (ipoteca legale)**

A favore di: EQUITALIA NOMOS SPA, con sede a Torino cod. fisc. 05165540013;

Contro:

Titolo: ipoteca legale

Importo: capitale € 26.828,36; totale € 53.656,72

A peso del diritto di piena proprietà degli immobili catastalmente censiti al NC del Comune di Montereale Valcellina al

- fg. 13 mapp. 186 via Manin n. 1, piano T-1;

- fg 13 mapp. 186 e.u., ha 0.05.54;

- fg. 3 mapp. 5, terreno, are 51;

- fg. 3 mapp. 274, terreno, are 51 centiare 40

A peso della quota di 1/12 del diritto di proprietà dell'immobile catastalmente censiti al NC del Comune di Montereale Valcellina al

- fg. 4, mapp. 138, terreno, 2 ettari, 94 are, 30 centiare.

- iscrizione n. 4022/747 del 11.3.2010 (ipoteca volontaria)

A favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SI SAN GIORGIO E MEDUNO – SOC. COOPERATIVA, con sede a San giorgio della Richinvelda (PN), cod. fisc. 00067610931;

contro:

96 per la quota di ½;

per quota di 1/2

Titolo: ipoteca volontaria

Importo: capitale € 60.000,00; tasso interesse 3,8%; spese € 60.000,00; totale € 120.000,00

A peso del diritto di piena proprietà degli immobili catastalmente censiti al NC del Comune di Montereale Valcellina al

- fg. 13 mapp. 186 via Manin n. 1, piano T-1;

- fg 13 mapp. 186 e.u., ha 0.05.54.

- fg. 13 mapp. 583, sub 2, vani 4,5, via Ciotti 51, piano S1-T

- **Trascrizione n. 2199/1595 del 13.02.2013 (pignoramento immobiliare)**

A favore di: MEDIOCREDITO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA, con sede in Udine, cod. fisc. 00269390308;

Contro: [REDACTED]

Titolo: verbale di pignoramento immobiliare

Importo: per la somma di € 19.809,67 oltre interessi di mora, spese e successive occorrenze

A peso del diritto di piena proprietà degli immobili catastalmente censiti al NC del Comune di Montereale Valcellina al

- fg. 13 mapp. 186 via Manin n. 1, piano T-1;

- fg 13 mapp. 186 e.u., ha 0.05.54.

Per la corretta identificazione dei beni, lo scrivente CTU ha acquisito, tra le altre, gli elaborati grafici relativi al fabbricato censito al fg. 13 particella 186.

Quanto al titolo ultraventennale, dalla documentazione in atti emerge che l'esecutato è proprietario dell'area ove l'immobile è stato edificato da prima del ventennio, ovvero dagli anni '60.

* * *

CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Preliminarmente si precisa che il bene oggetto di pignoramento risulta pignorato per l'intero (quota di proprietà pari a 1/1) dell'esecutato

Dall'atto di pignoramento immobiliare risultano pignorati i seguenti immobili:

- 1) immobile sito a Montereale Valcellina individuato al catasto
 - al fg. 13, mapp. 186, via Manin n. 1, piano T-1;
 - fg. 13, mapp. 186 e.u., ha. 0.05.54;

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene (dati catastali e indirizzo) e quella contenuta nel pignoramento e di cui sopra.

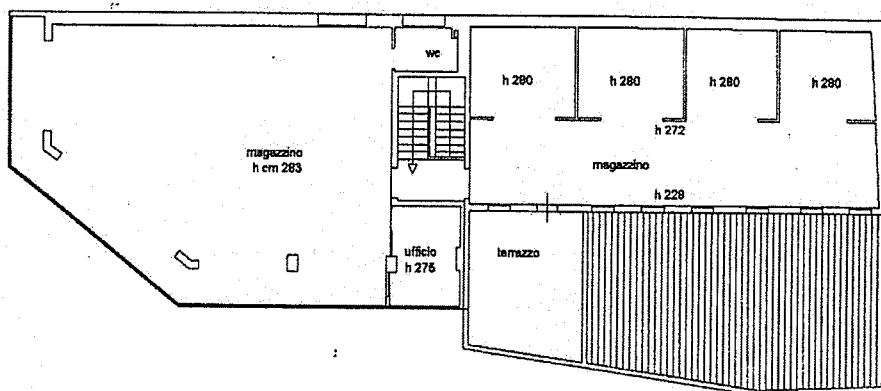
* * *

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI PIGNORATI

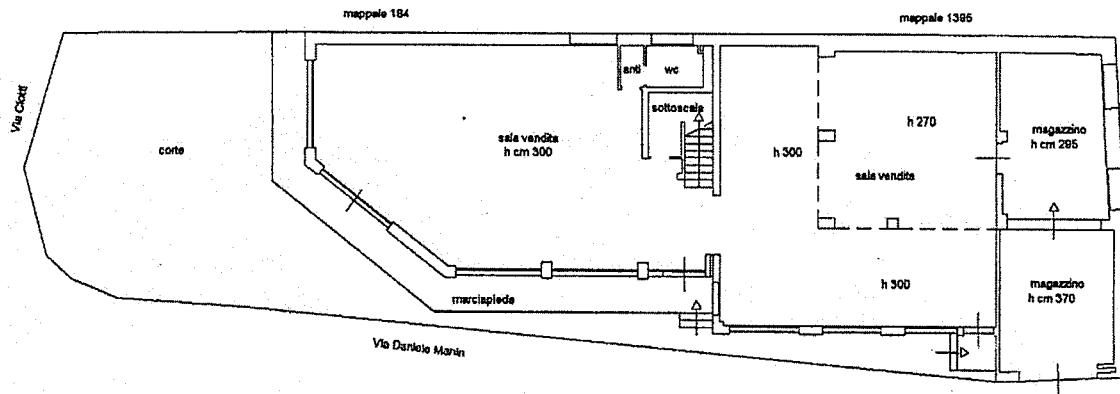
Il bene pignorato consiste in un fabbricato ad uso commerciale costituito da due piani fuori terra e da una corte esterna. Al piano terra vi sono i locali destinati a mostra e vendita, nonché una parte destinata a magazzino. Al piano terra vi è anche un bagno ed un ripostiglio. La facciata che prospetta sulla via principale è dotata di ampie vetrine.

Il piano primo, al quale si accede da un'ampia scala interna, è costituito da due ampi vani *open space*, uno dei quali parzialmente suddiviso in piccoli locali/box. Vi è anche un bagno ed un locale destinato ad ufficio. Anche al piano primo la facciata perimetrale è interamente dotata di finestre.

Per una più agevole descrizione dell'immobile si vedano le planimetrie che di seguito vengono riportate.



Piano primo



Piano terra
con corte annessa

Per quanto riguarda la descrizione più dettagliata dell'immobile pignorato si osserva quanto segue:

Impianto di riscaldamento:

L'impianto di riscaldamento è presente al piano terra. La caldaia è collocata all'interno del bagno ed è priva del pannello anteriore. I corpi scaldanti sono presenti solamente all'interno dei due bagni. Tutto il piano terra è riscaldato attraverso due split a soffitto, alimentati sempre dalla stessa caldaia. Il piano primo, invece, non è riscaldato. Le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono sotto traccia.

Rete gas:

L'immobile è dotato di contatore del gas posto all'esterno dell'immobile.

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico non risulta essere completamente a norma. Il contatore si trova nel ripostiglio al piano terra.

Bagni:

La finitura presente sulle pareti dei bagni è in piastrelle sino ad un'altezza di circa 2,00 metri. I sanitari presenti sono prevalentemente della ditta "Ideal Standard" o similari. All'interno dei bagni sono presenti: lavabo e wc con cassetta esterna. I pavimenti dei due bagni sono piastrellati.

Serramenti esterni:

I serramenti esterni sono in alluminio di colore rosso. Al piano primo sono presenti su un lato dei serramenti tradizionali in legno molto risalenti nel tempo.

Serramenti interni:

I serramenti interni sono solo quelli dei bagni e sono in legno tamburato. Al piano primo un porta vetrata separa l'ufficio dall'*open space*.

Pavimentazioni:

I pavimenti al piano terra sono tutti in piastrelle. Al piano primo, il pavimento di un vano *open space* è coperto con moquettes, come quello dei box che ivi si trovano; il pavimento dell'altro vano *open space* è in laminato, come quello dell'ufficio.

Soffitti:

I soffitti al piano terra sono in parte con solaio predalle a vista; in parte essi sono controsoffittati a due quote diverse. Lo stesso dicasi per i soffitti del piano primo.

Pareti:

Le stanze risultano intonacate e dipinte, ma necessitano di dipintura. In alcuni punti, più precisamente sotto i serramenti del primo piano, nelle pareti del vano scale, nei soffitti del piano terra e del piano primo, nonché in altri punti delle pareti perimetrali, vi sono i segni di infiltrazioni non ancora ripristinate.

Tetto:

Buona parte del tetto è costituita da lastre in amianto.

Magazzino al piano terra:

Al piano terra, il vano magazzino è accessibile attraverso un portone scorrevole che consente il passaggio anche degli automezzi per il caricamento dei materiali.

Per una più dettagliata descrizione dei beni si rimanda alle foto acquisite e prodotte con l'allegato 1.

* * *

VARIAZIONE CATASTALE.

Lo stato di fatto non corrisponde esattamente alle rappresentazioni catastali. Le differenze riguardano le partizioni interne e le forometrie. Lo scrivente ha provveduto, quindi, ad accatastare l'immobile secondo la sua conformazione attuale.

* * *

DESTINAZIONE D'USO DEI FABBRICATI E DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.

L'immobile sono destinati ad uso commerciale.

* * *

REGOLARITA' EDILIZIA.

L'edificio oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 1982.

A seguito dell'accesso in Comune lo scrivente ha potuto reperire la seguente documentazione amministrativa relativa all'immobile in questione:

- 1) Nulla osta n. prot. 4812 del 17.11.1965, e relativi elaborati progettuali, per l'esecuzione di una tettoia per deposito e magazzini di legname Concessione edilizia n. 4.3.1980 del 23.07.1980 (all. 6);
- 2) Licenza di costruzione edile n. 722 del 3.3.1966 e relativi elaborati progettuali, per l'apertura di una vetrina per negozio (all. 7);
- 3) Domande di sanatoria edilizia del 30.12.1986, una relativa ad una costruzione in difformità della licenza edilizia ed una per una modifica di destinazione d'uso; nonché richiesta di integrazione documentale del Comune del 1989 (all. 8);
- 4) Concessione edilizia n. 12402 del 17.12.1996 e relativi elaborati progettuali, avente ad oggetto la demolizione e la ricostruzione di volumi esistenti con variazione piani volumetrica di un fabbricato ad uso commerciale (all. 9);
- 5) Progetti allegati alla DIA di variante della concessione edilizia del 1996 (all. 9bis);

6) Concessione edilizia n. 2806 del 16.5.2001, e relativi elaborati progettuali, avente ad oggetto il completamento dell'intervento di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti con variazione plani volumetrica di un fabbricato ad uso commerciale (all. 10);

Da un esame della predetta documentazione è emerso che l'immobile è in buona parte abusivo, in quanto le concessioni edilizie più recenti (quella del 1996 e del 2001), relative alla demolizione e ampliamento di una parte dell'immobile, sono scadute. Tale porzione di immobile, peraltro, è difficilmente sanabile in quanto attualmente ci sono parametri urbanistici diversi.

Ai fini della sanatoria, bisognerebbe sostenere la non demolibilità di tale porzione di fabbricato senza compromissione della parte regolarmente concessa. Tale parte di edificio (quella regolarmente concessa), tuttavia, dovrebbe coincidere con quella sanata a mezzo della domanda di sanatoria del 1986.

Con riferimento a tale domanda, tuttavia, pur ammettendo che la stessa si sia conclusa positivamente per silenzio assenso, è difficile comprendere a quale porzione di edificio essa si riferisca, mancando una descrizione dettagliata (o anche sommaria) del fabbricato da sanare, della sua esatta dimensione, conformazione e collocazione in pianta. Allo stato attuale, quindi, è difficile comprendere quale parte di edificio risulta supportata da valido titolo autorizzativo.

In ogni caso, l'ufficio tecnico del comune di Montereale Valcellina, con il quale lo scrivente ha interagito, ha evidenziato alcuni aspetti - ulteriori rispetto alla mancanza di validi titoli autorizzativi - che dovranno necessariamente essere regolarizzati: es. modifica del colore dei serramenti, modifica di tutto il tetto per realizzarlo in coppi, riduzione della veletta posta sopra i serramenti del primo piano, eliminazione della porzione di tetto in amianto.

Ne deriva che qualora il Comune optasse per il mantenimento della struttura, dovrà comunque essere corrisposta una oblazione pari al doppio del valore di costruzione della parte abusiva, valore attualmente non quantificabile.

* * *

DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI.

Lo scrivente CTU ritiene che i beni pignorati non siano utilmente divisibili in lotti.

* * *

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta libero, ma parzialmente occupato da mobilia.

* * *

PRESENZA DI VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI, O CAUSE IN CORSO CON DOMANDA TRASCRITTA.

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Presso il Tribunale di Pordenone non sono state ravvisate cause in corso con domanda trascritta.

* * *

ONERI CONDOMINIALI:

Trattandosi di un immobile singolo non esistono oneri condominiali.

* * *

STIMA DELL'IMMOBILE:

Il valore dell'immobile è stato determinato considerando lo stato di conservazione dello stesso. La stima degli immobili è stata eseguita inoltre tenendo conto:

- dell'ubicazione degli immobili
- dello stato di manutenzione
- della destinazione in cui si trovano
- della superficie e della dislocazione dei locali
- dell'andamento del mercato immobiliare locale.

Il valore di mercato dei beni pignorati viene stimato a corpo in euro **315.000,00#**

Il valore sopra indicato non tiene conto dei costi dell'oblazione per la sanatoria, attualmente non quantificabili.

Applicando al valore medio del libero mercato una riduzione 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, il valore degli immobili ridotto del 25% risulta pari a: € 236.250,00#

* * *

Si allegano i seguenti documenti:

- all. 1** – rappresentazioni fotografiche
- all. 2** – visure catastali aggiornate
- all. 3** – estratto di mappa aggiornato
- all. 4** – planimetria catastale del fabbricato;
- all. 5** – pratica di accatastamento;
- all. 6** - Nulla osta n. prot. 4812 del 17.11.1965, e relativi elaborati progettuali;
- all. 7** - Licenza di costruzione edile n. 722 del 3.3.1966 e relativi elaborati progettuali;
- all. 8** - Domanda di sanatoria edilizia del 30.12.1986 e richiesta di integrazione documentale del Comune;
- all. 9** - Concessione edilizia n. 12402 del 17.12.1996 e relativi elaborati progettuali;
- all. 9bis** – Progetti allegati alla DIA di variante alla concessione del 1996
- all. 10** - Concessione edilizia n. 2806 del 16.5.2001, e relativi elaborati progettuali; nonché comunicazione di decadenza della concessione;
- all. 11** – certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- all. 12** – dichiarazione unilaterale;

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento si ritenesse utile acquisire.

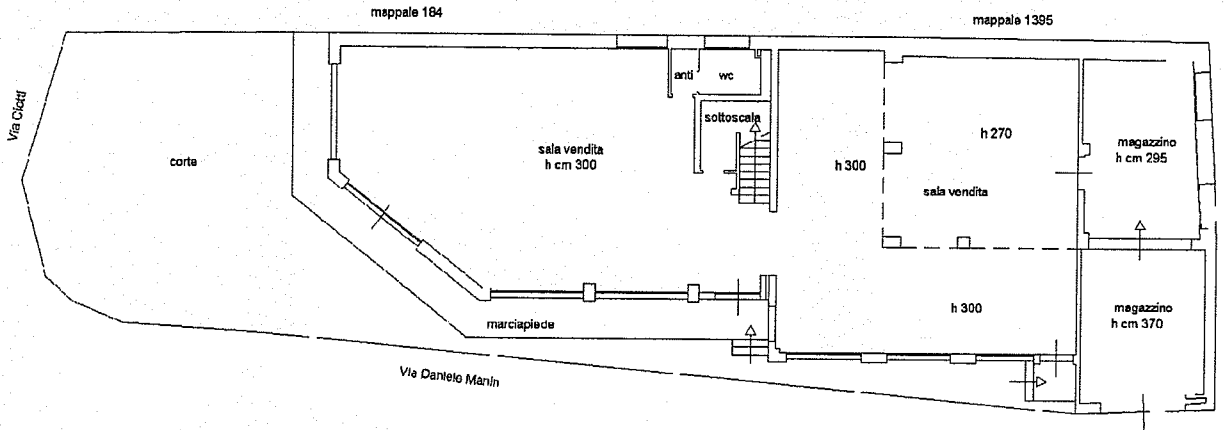
Con osservanza.

Pordenone, lì 7 febbraio 201

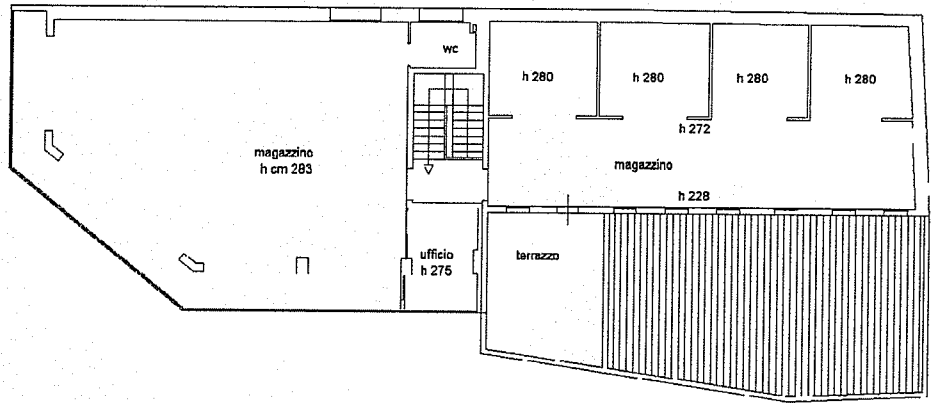
Ing. Giuseppe Cardillo

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Montebelluna Valcellina
 Via Daniels Manin civ.

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 13
 Particella: 186
 Subalterno:
 Compilata da:
 Cardillo Giuseppe
 Iscritto all'albo:
 Ingegneri
 Prov. Pordenone N. 00639



Piano terra
 con corte annessa



Piano primo



Rappresentazioni Fotografiche



- **Piano Terra – zona vendita**

