

Ill.mo dott. PETRUCCO

G.E. del Tribunale di Pordenone

Esecuzione Immobiliare n. **224/11**

**ESECUTORE: HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con l'avv. TRUCCOLO**

**ESECUTATA**

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE**

<b>RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE</b>
---

C.T.U.: Geom. BOREAN Renza, con studio in Casarsa della Delizia, Via  
Trieste N. 50, libero professionista.

**PREMESSA E QUESITO**

In data 11.04.2012, il Dott. Petrucco Toffolo, G.E. del Tribunale di Pordenone, ha conferito incarico di CTU alla sottoscritta Geom. Borean Renza, con il seguente quesito:

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o 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 che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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 in atti);*

- 3) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie 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.);*
- 4) *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 nel 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;*
- 5) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 7) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo.*
- 8) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*
- 9) *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: 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);*

10) ***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);***

11) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

12) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

13) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se esistono spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. C.c. 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);*

- 14) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 15) *determini il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;*
- 16) *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 17) *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);*
- 18) *acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle Ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;*
- 19) *per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.*

\*

**Il G.E. dispone, inoltre, che l'esperto:**

- a. *segnali tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali*

*solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;*

- b. **Solleciti**, prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per chiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per un periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine.*
- c. **acquisisca**, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile.*
- d. **esponga** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- e. **invii**, a mezzo di posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentale, 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 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (26.09.2012), ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;***
- f. **depositi presso la cancelleria del Tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom;***
- g. **alleggi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);***
- h. **alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di***

*sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Previo studio della documentazione in mio possesso, ho provveduto all'integrazione di quanto ritenuto opportuno presso i pubblici uffici.

Con lettera raccomandata all'esecutata, ho fissato la data del sopralluogo per lunedì 7 maggio c.a..

Non avendo l'intestataria ritirato la raccomandata che si trovava in giacenza all'ufficio postale di Nave di Fontanafredda, al sopralluogo non ho trovato nessuno.

Il giorno stesso ho spedito una lettera semplice alla sig.ra Piazzon la quale ha risposto contattandomi telefonicamente e concordato il prossimo sopralluogo fissato per il 17.05.2012 alle ore 9,00.

Con la scorta dei documenti raccolti, recatami il giorno stabilito presso l'immobile da stimare, ho trovato l'esecutata sig.ra \_\_\_\_\_ che mi ha permesso di visitare i locali da stimare siti in Via Bodegan n° 45 a Fontanafredda come da verbale di accesso (ALLEGATO N. 12).

Ho effettuato un rilievo metrico grossolano a verifica delle dimensioni d'ingombro massimo da confrontare con le misure riportate nel progetto autorizzato e nelle planimetrie catastali, ed un rilievo fotografico.

Ho fatto presente all'esecutato che, se è in grado di definire la propria posizione debitoria, deve attivarsi con la Banca per pianificare le modalità di estinzione del

debito, e successivamente la Banca stessa agirà per sospendere la procedura esecutiva inoltrando istanza al G.E..

\*

Oggetto della presente relazione e stima è la piena proprietà intestata alla sig.ra  
dei beni siti in:

**FONTANAFREDDA Via Bodegan n. 45 - Fg. 32 mappale 312 Sub 2 e 3,  
Fg. 32 mapp. 320 Sub 2, Fg. 32 mapp. 367, 368, 369, 370, 371, 417.**

La perizia mostra i seguenti punti:

1. UBICAZIONE E DATI CATASTALI
2. CONFINI
3. PROVENIENZA
4. USUFRUTTO
5. VINCOLI ARTISTICI E STORICI
6. REGOLARITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA
7. STATO CIVILE DELL'ESECUTATA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
9. DESCRIZIONE
10. METODO DI STIMA
11. STIMA
12. PROPOSTA LOTTO DI VENDITA

\*

## FONTANAFREDDA:

**FG. 32 MAPPALE 312 SUB 2 e 3,**

**FG. 32 MAPPALE 320 SUB 2,**

**FG. 32 MAPPALI 367, 368, 369, 370, 371 e 417.**

### 1. UBICAZIONE e DATI CATASTALI

Il mappale 312 di superficie catastale ha 0.07.80, individua un immobile ad uso abitativo con accessori, disposto su tre piani fuori terra ed area scoperta pertinenziale, posto in aderenza ad altra abitazione al sub 4 ed al mappale 22, situato in Via Bodegan 45 di Fontanafredda, (ALLEGATI NN. 1, 3 e 4).

Il mappale 320 di superficie catastale ha 0.01.50, individua un immobile ad uso deposito e ricovero mezzi agricoli, in un unico piano fuori terra, posto in aderenza ad altro accessorio al sub 1 di altra proprietà.

I mappali 367, 368, 369, 370, 371 e 417 individuano porzioni di terreno che insieme costituiscono il vialetto d'accesso all'abitazione.

Il mappale 417 individua un'area scoperta inerbata a servizio del rustico al mappale 320.

Catastalmente sono distinti:

CATASTO TERRENI : FONTANAFREDDA						
Fg. 32 mapp. 312	Ha 00.07.80	Ente Urbano				
Fg. 32 mapp. 320	Ha 00.01.50	Ente Urbano				
Fg. 32 mapp. 367	Ha 00.00.05	Sem. arb.	Cl.3	RD € 0,04		RA € 0,03

Fg. 32 mapp. 368	Ha 00.01.12	Sem. arb.	Cl.3	RD € 0,87	RA € 0,64
Fg. 32 mapp. 369	Ha 00.00.08	Sem. arb.	Cl.3	RD € 0,06	RA € 0,05
Fg. 32 mapp. 370	Ha 00.00.18	F.R.			
Fg. 32 mapp. 371	Ha 00.00.07	Area rurale			
Fg. 32 mapp. 417	Ha 00.04.33	Sem. arb.	Cl.3	RD € 3,35	RA € 2,46

CATASTO EDILIZIO URBANO : FONTANAFREDDA							
Fg. 32 mapp. 312	Sub 2	Via Bodegan n. 35	T	C/6	Cl. 1	mq 23	€. 49,89
Fg. 32 mapp. 312	Sub 3	Via Bodegan n. 45	T-1-2	A/3	Cl. 3	Vani 6	€.464,81
Fg. 32 mapp. 320	Sub 2	Via Bodegan	T	C/2	Cl. 1	mq 59	€. 51,80

Intestati a :

-

proprietà per 1/1.

## 2. CONFINI

Gli immobili, formano un unico corpo confinante a nord-est e a sud-ovest con strada, a sud-est con il mappale 16, e a nord-ovest con i mappali 366, 315, 316, 22, e 426.

## 3. PROVENIENZA

Il bene di proprietà attuale proviene da '

on atto di compravendita Rep. N. 27547 del 29.03.2006 del Notaio

Guido Bevilacqua di Pordenone (ALLEGATO N.9).

#### **4. USUFRUTTO**

Non sussistono diritti di usufrutto gravanti gli immobili pignorati.

#### **5. VINCOLI ARTISTICI E STORICI**

Gli immobili non presentano le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Leg. 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

#### **6. REGOLARITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il mappale 312 del Fg. 32 ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Fontanafredda, parte in "zona B.2" (sottozona della zona residenziale B di completamento), interessata dagli ambiti da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto, e parte "viabilità", (ALLEGATO N. 8).

Dalla ricerca effettuata dal Comune di Fontanafredda, risulta che sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ripasso totale della copertura e intonaci esterni), pratica del 21.10.1980 n° 9067 a nome di [REDACTED] (ALLEGATO N. 5).
- Diniego per la domanda di costruzione di un portico del 12.02.1997 Prot. 2949, riferimento Pratica Edilizia n. 96/436 a nome di [REDACTED]

Si allegano le tavole dello stato di fatto allegate al progetto, per avere una descrizione grafica attuale degli immobili (ALLEGATO N. 6).

Nel fascicolo delle pratiche edilizie, non ci sono attestati di certificazione energetica (ACE) né certificati di conformità degli impianti.

Nelle pratiche edilizie e nell'accatastamento il sub 2 è indicato come garage, quando in realtà ha destinazione cucina.

Il locale cucina ha altezza utile m 2,25, ed è stato ricavato dal garage senza alcun cambio di destinazione d'uso autorizzato, né autorizzabile in quanto non ha i requisiti minimi per essere abitabile.

Inoltre, in difformità alle planimetrie catastali e alla tavola dello stato di fatto allegata alla domanda di costruzione del portico) esiste una tettoia esterna a sbalzo in legno a protezione della porta dell'ingresso principale che da in soggiorno delle dimensioni m 2,00x1,00.

Un'altra tettoia in legno di dimensioni 1,83x4,70 poggia sulla muratura della casa e su due pilastri in cemento, a protezione della porta e finestra della cucina.

Esiste poi un vano adibito a lavanderia dimensioni m 3,62x1,97 e adiacente tettoia di dim. m 2,98x1,97, posti sul retro del fabbricato in aderenza al locale caldaia e alla scala. Tale cambio di destinazione d'uso con modifica dei fori, tettoia e lavanderia (a detta della proprietaria sig.ra Piazzon) è avvenuta prima del suo acquisto nel 2006. Tali irregolarità sono sanabili e si prevede un onere di € 1.000,00 di sanzione minima prevista (comprensivo di oneri di urbanizzazione ed oneri per costo di costruzione), € 1.500,00 circa di pratica edilizia di un tecnico abilitato, € 1.500,00 circa di variazione catastale.

\*

Il mappale 320 del Fg. 32 ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Fontanafredda, parte in "sottozona agricola E.4.2", e parte in "zona di rispetto stradale in sottozona agricola E.4.2", ricadenti negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico (ALLEGATO N. 8).

Non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile rustico in oggetto. Essendo il fabbricato rurale una ex stalla di costruzione antica anche se non definita, non posso considerarla un'opera abusiva in quanto potrebbe esser stata costruita prima del 1952 (anno da cui era necessario richiedere autorizzazione alla costruzione).

\*

I mappali 367, 368, 369, 370, 371 del Fg. 32 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Fontanafredda, in "zona B.2" (sottozona della zona residenziale B di completamento), interessata dagli ambiti da ristrutturare e completare con attuazione mediante intervento diretto (ALLEGATO N. 8).

\*

Il mappale 417 del Fg. 32 ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Fontanafredda, parte in "zona B.2", parte "sottozona agricola E.a.2", parte in "zona di rispetto stradale in sottozona agricola E.4.2", e parte zona soggetta a vincolo speciale "zona di rispetto all'elettrificazione" (ALLEGATO N. 8).

Non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi degli art. 40 e 41 della Legge 47/85 (ALLEGATO N. 7).

## **7. STATO CIVILE DELL'ESECUTATA**

L'esecutata sig.ra

proprietaria degli immobili pignorati, con provvedimento emesso il 22.03.2002 del Tribunale di Lucera, risulta omologata la separazione consensuale, come certifica l'ufficio di Stato Civile del Comune di Vico del Gargano (FG) (ALLEGATO N. 10).

## **8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Contro beni ricadenti in Fontanafredda Fg. 32 mappale 312

Sub 2 e 3, Fg. 32 mapp. 320 Sub 2, Fg. 32 mapp. 367, 368, 369, 370, 371, 417:

- Nota di Iscrizione contro per IPOTECA VOLONTARIA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.03.2006 Rep. n° 27548/18704 iscritta con nota del 26.04.2006 Reg. Part. 2000, Reg. Gen. 7331, del Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede in Udine, per un totale di € 320.000,00.
- Nota di Trascrizione contro per verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Pordenone con nota del 25.07.2011 Rep. N° 797 Reg. con nota del 13.09.2011 Reg. Part. 9362, Reg. Gen. 13555, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA, con sede in Udine, per € 188.779,42.

Contro beni ricadenti in Fontanafredda Fg. 32 mappale 312  
Sub 2 e 3 e Fg. 32 mapp. 320 Sub 2:

- Nota di Iscrizione contro per IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da decreto ingiuntivo del 11.11.2009 Rep. n° 134/2009 iscritta con nota del 26.03.2010 Reg. Part. 929, Reg. Gen. 4804, del Tribunale di Lucera - sez. dist. Rodi Garganico, a favore di [REDACTED] per un totale di € 20.000,00.

In data 21.05.2012, è stata fatta dalla sottoscritta, una nuova ispezione ipotecaria in aggiornamento a quanto già riportato nei certificati allegati al fascicolo documenti dell'Esecuzione. Da tale visura non sono emerse ulteriori note riguardanti l'esecutata (ALLEGATO N. 11).

## **9. DESCRIZIONE**

Il mappale 312, individua un immobile ad uso abitativo con accessori, disposto su tre piani fuori terra ed area scoperta pertinenziale, posto in aderenza ad altra abitazione al sub 4 ed al mappale 22, situato in Via Bodegan 45 di Fontanafredda, ed è l'attuale residenza dell'esecutata con la sua famiglia composta da:

Il recapito telefonico è riportato all'ALLEGATO N. 13.

Il piano terra è composto da un soggiorno (h= m 2,35) da cui partono le scale che portano al piano primo, una cucina ex garage (h= m 2,25), un locale caldaia ex lavanderia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala, una lavanderia.

Il piano primo è composto da tre camere, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio (ex bagno) da cui si accede alla soffitta tramite una scala metallica retrattile.

Al secondo piano c'è la soffitta alla stato grezzo.

I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno, in cemento in lavanderia, in listelli di legno nella zona notte.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e scuri ad anta in legno.

Impianto termico funzionante con caldaia a gas e termosifoni lamellari opportunamente distribuiti.

Impianto elettrico realizzato da vecchia data ed in parte modernizzato.

Bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica: è dotato di vasca, lavabo a colonna, wc e bidet.

Il locale lavanderia è un corpo aggiunto costituito da pannelli in lamiera e riempiti di cemento, copertura in eternit, serramenti in alluminio, pavimento in cemento.

Il locale cucina ha altezza utile m 2,25, ed è stato ricavato dal garage esistente sostituendo il portone d'accesso con una finestra ed una porta.

Esternamente è stata realizzata una piccola tettoia sospesa, in legno e copertura in coppi a protezione della porta d'ingresso del soggiorno (mq 2,00), un portico con pilastri in cemento, struttura in legno e copertura con carta catramata (mq

8,60) a protezione dell'ingresso in cucina, locale ad uso lavanderia (mq 7,13) e tettoia (mq 5,87) poste sul retro.

Il grado di finitura è modesto.

L'area esterna è inerbata e piantumata, con un piccolo laghetto. Non ci sono recinzioni di proprietà ad eccezione di uno zoccolo in cemento con due colonnine sul fronte strada. Con l'abitazione confinante c'è uno zoccolo in cemento con sovrastante rete metallica di proprietà del vicino.

Ai fini della stima, si riportano le superfici commerciali:

- superficie abitabile mq 112,58
- cucina ex garage mq 27,88
- accessorio locale caldaia mq 5,51
- accessorio aggiuntivo ad uso lavanderia mq 7,13
- soffitta mq 41,40
- tettoie mq  $2,00 + 8,60 + 5,87 =$  mq 16,47
- superficie scoperta mq 682,00.

Il mappale 320 rappresenta un rustico di vecchia edificazione e di cui non ci sono pratiche edilizie depositate in Comune di Fontanafredda che lo riguardano.

Trattasi di una ex stalla adibita a ricovero attrezzi - magazzino.

Murature in blocchi di cemento, copertura in lamiera ondulata.

I pavimenti sono in cemento, porta d'ingresso in ferro e vetro. Finestre tipiche di una stalla.

Le dimensioni massime d'ingombro sono m 9,42 x 6,87 h min.= m 3,88

Ai fini della stima, si riporta la superficie commerciale:

- superficie rustico mq 64,71

I mappali 367, 368, 369, 370, 371 identificano il vialetto d'accesso all'abitazione.

- superficie catastale mq  $5+112+8+18+7 =$  mq 150,00

Il mappale 417 individua l'area scoperta e inerbata a servizio dell'abitazione e del rustico sopra descritti. In quest'area insiste un palo ENEL.

- superficie catastale mq 433,00

\*

La superficie di riferimento è la *superficie commerciale*; essa è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili.

Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri esterni ed interni al 100% ed i muri perimetrali a confine con le altre unità immobiliari al 50%.

## 10. METODO DI STIMA

La determinazione del valore unitario dell'immobile da stimare, è il risultato di un'indagine di mercato eseguita su più fronti:

- Inizialmente dalla consultazione di pubblicazioni di settore in cui viene riportata la quotazione al mq minima/massima specifica per la zona oggetto di stima (riferimento commerciale: Fontanafredda - Nave-Ranzano) per compravendite residenziali:

	€/mq nuovo	€/mq usato
Osservatorio 2011 FIMAA	1.300,00/1.500,00	700,00/1.200,00

Agenzia del Territorio (abitazioni civili)	-	800,00/1.100,00
--	---	-----------------

- Fatta un'idea del possibile valore di mercato dell'immobile da stimare, si applica il metodo di confronto diretto (market approach), in cui si confronta il bene oggetto di stima con beni simili, contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato; tali comparabili sono di difficile reperimento nel mercato immobiliare in quanto, ad oggi, non esistono banche di dati immobiliari alle quali attingere nei singoli casi di stima.

L'indagine effettuata presso fonti accreditate ha portato unicamente ad un confronto con operatori locali sui valori presunti per immobili nuovi recentemente compravenduti od ancora in vendita in zona Fontanafredda, con la convinzione comune che allo stato attuale il mercato immobiliare è congelato.

- Successivamente, individuata la zona di riferimento con il relativo prezzo, si ricorre ad una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra la quotazione generica e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione;
- Un altro elemento di riflessione per la determinazione del valore di mercato attuale, è il prezzo di acquisto riportato nel contratto di compravendita del 29.03.2006 pari a € 155.000,00 (di cui: € 149.000,00 relativi ai fabbricati, € 5.500,00 relativi alle porzioni di terreno ricadenti

in zona B.2, ed € 500,00 relativi alla porzione di terreno ricadente in zona agricola.

## 11. STIMA

Sulla base di ciò che si è descritto, visto le *caratteristiche intrinseche* (la tipologia e l'età del fabbricato, la tipologia dell'abitazione, il grado di finitura, la consistenza, le caratteristiche costruttive), ed *estrinseche* (l'ubicazione, l'accessibilità e la destinazione urbanistica), e *la situazione di mercato*, lo scrivente ritiene di attribuibile ai beni oggetto di stima il valore unitario prudenziale di €/mq 800,00 per la superficie commerciale di mq 112,58 per la parte abitabile; €/mq 500,00 per mq 27,88 per la cucina ex garage; €/mq 300,00 per mq 5,51 per l'accessorio locale caldaia; €/mq 150,00 per mq 7,13 per accessorio aggiuntivo ad uso lavanderia; €/mq 300,00 per mq 41,40 per la soffitta; €/mq 150,00 per mq 16,47 per le tettoie; €/mq 20,00 per mq 682,00 di superficie scoperta, €/mq 1,50 per mq 433,00 per il terreno agricolo, €/mq 20,00 per mq 150,00 per i terreni in area edificabile, €/mq 300,00 per mq 64,71 del rustico.

Comune di Fontanafredda Fg. 32 mappale 312:

abitazione: mq 112,58 x €/mq 800,00 =.....€	90.064,00
cucina ex garage: mq 27,88 x €/mq 500,00 = .....€	13.940,00
caldaia: mq 5,51 x €/mq 300,00 =.....€	1.653,00
lavanderia: mq 7,13 x €/mq 150,00 = .....€	1.069,50
soffitta: mq 41,40 x €/mq 300,00 =.....€	12.420,00

tettoie: mq 16,47 x €/mq 150,00 = .....	€	2.470,50
superficie scoperta: mq 682,00 x €/mq 20,00 = .....	€	<u>13.640,00</u>
Sommano .....	€	135.257,00
Comune di Fontanafredda Fg. 32 mappali 367, 368, 369, 370 e 371		
mq 150,00 x €/mq 20,00 = .....	€	3.000,00
Comune di Fontanafredda Fg. 32 mappale 320		
rustico: mq 64,71 x €/mq 300,00 = .....	€	19.413,00
Comune di Fontanafredda Fg. 32 mappale 417		
mq 433,00 x €/mq 1,50 = .....	€	<u>649,50</u>
Sommano .....	€	158.319,50
A detrarre per spese tecniche per irregolarità urbanistiche .....	€	<u>- 4.000,00</u>
TOTALE .....		€ 154.319,50

**Si stima l'intera proprietà immobiliare in € 154.319,50, quale valore più probabile del bene se messo nel libero mercato.**

A tale valore si applica 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 la differenza tra libero mercato e vendite coattive:

Valore di mercato.....	€	154.319,50
Riduzione del 25% .....	€	<u>- 38.579,87</u>
Valore della proprietà messa in vendita in forma coatta .....	€	115.739,62
<b>Arrotondati al migliaio .....</b>	<b>€</b>	<b>116.000,00</b>

(diconsi euro centosedicimila/00)

## **12. PROPOSTA LOTTO DI VENDITA**

### **LOTTO UNICO**

**Comune di Fontanafredda Fg. 32 Mappale 312 Sub 2 e 3, Fg. 32 Mappale 320 Sub 2, Fg. 32 Mappali 367, 368, 369, 370, 371 e 417**

Casa di civile abitazione ubicata in Fontanafredda, via Bodegan n° 45; essa è composta soggiorno, cucina ex garage, C.T., lavanderia, vano scale con atrio notte, tre camere, un bagno, un ripostiglio, una soffitta; fabbricato rustico accessorio ed aree scoperte di pertinenza.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO .....€           116.000,00**

(euro centosedicimila/00)

### **CONCLUSIONI**

Lo scrivente rimette originale e copia del presente elaborato, e dei relativi allegati, in forma cartacea e su supporto CD-Rom.

Copia della relazione di stima, senza gli allegati, è stata altresì trasmessa al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al debitore evidenziando loro la possibilità di depositare all'udienza le note alla relazione purché trasmettano, almeno quindici giorni prima, le predette note allo scrivente che in tal caso interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Casarsa della Delizia, 19.07.2012

**il C.T.U.**

**(geom. BOREAN Renza)**

## ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa catastale;
- ALLEGATO N. 2 : Estratto P.R.G.C.;
- ALLEGATO N. 3 : Visure catastali;
- ALLEGATO N. 4 : Planimetrie catastali;
- ALLEGATO N. 5 : Concessione per manutenzione straordinaria Pratica n°  
9067 del 21.10.1980;
- ALLEGATO N. 6 : Diniego del 12.02.1997 con tavole grafiche dello stato  
di fatto;
- ALLEGATO N. 7 : Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- ALLEGATO N. 8 : Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO N. 9 : Atto di provenienza Rep. N. 27547 dd. 29.03.2006;
- ALLEGATO N. 10 : Stato di famiglia ed estratto per riassunto atto di  
matrimonio;
- ALLEGATO N. 11 : Aggiornamento ipotecario;
- ALLEGATO N. 12 : Verbale d'accesso del 19.10.2011;
- ALLEGATO N. 13 : Numeri telefonici.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



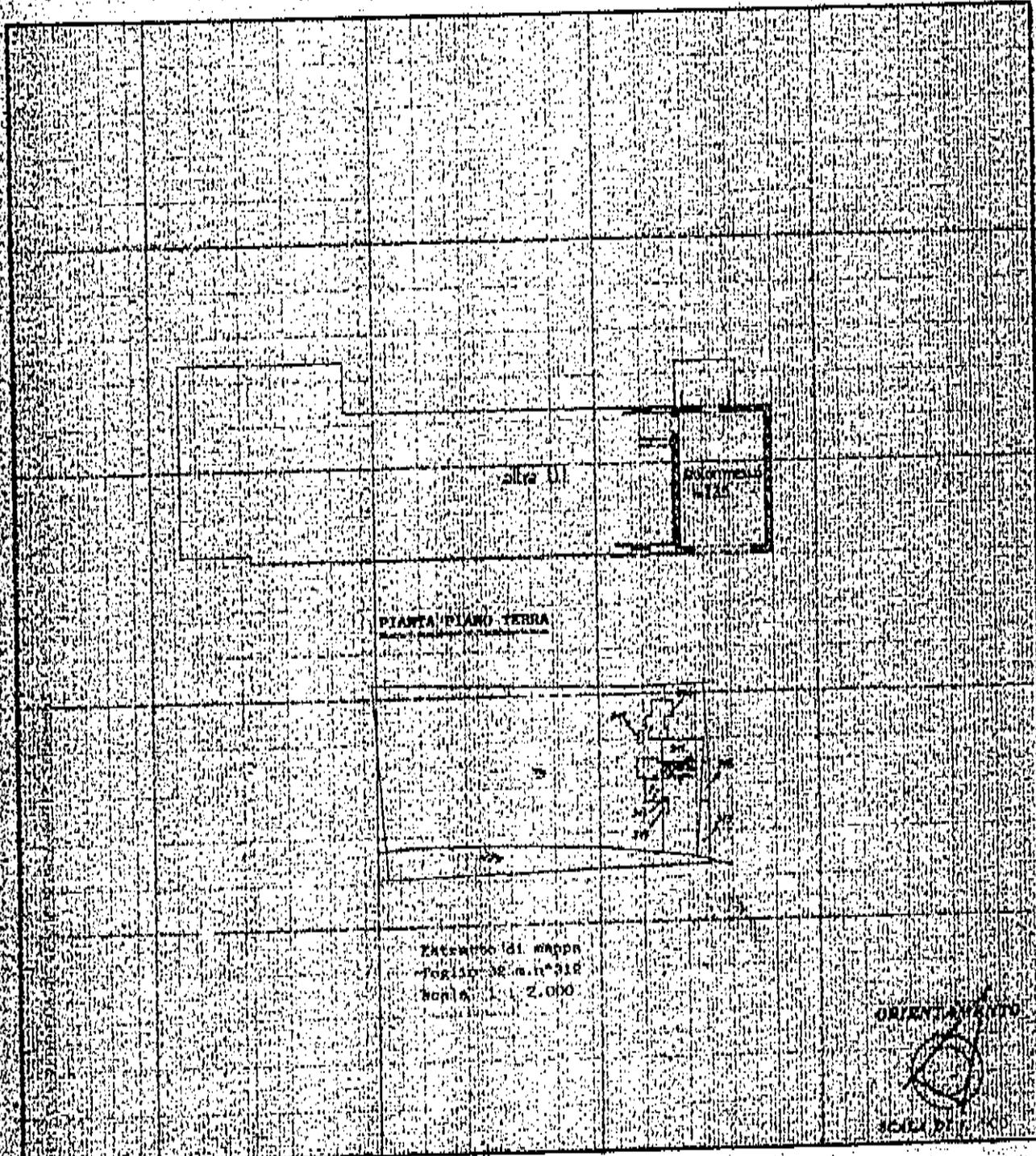
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 647)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FONTANAFREDDA Via Rodegan n° 35

Ditta [REDACTED]

Allegata una dimostrazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Fontanafredda



**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

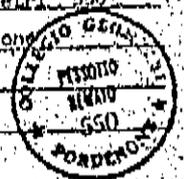
DATA 21/3/88

Foglio 32  
m.n. 312  
sub. 2

1223/2

Completata dal geometra Possotto Renato  
(Vedi, come a pagina del nudo)

Inscritto all'Albo dei geometri 550  
della Provincia di Pordenone  
DATA 16/1/1988  
Firma: [Signature]



12 - Subdivisione di Pordenone  
35 - Piano T.

Dichiarazione protocollo n. PN0016873 del 13/02/2006

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanafredda

Via Bodegan

civ. 45

Identificativa Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 312

Subalterno: 3

Compilata da:

Ros Michele

Iscritto all'albo:

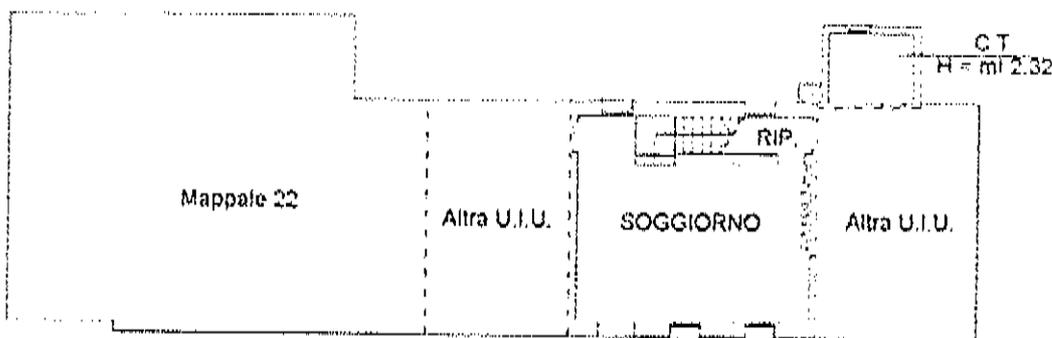
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1058

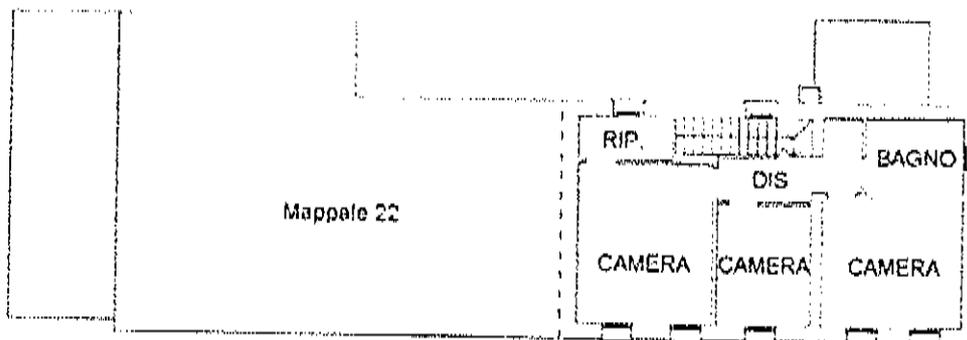
Scheda n. 1

Scala 1:200



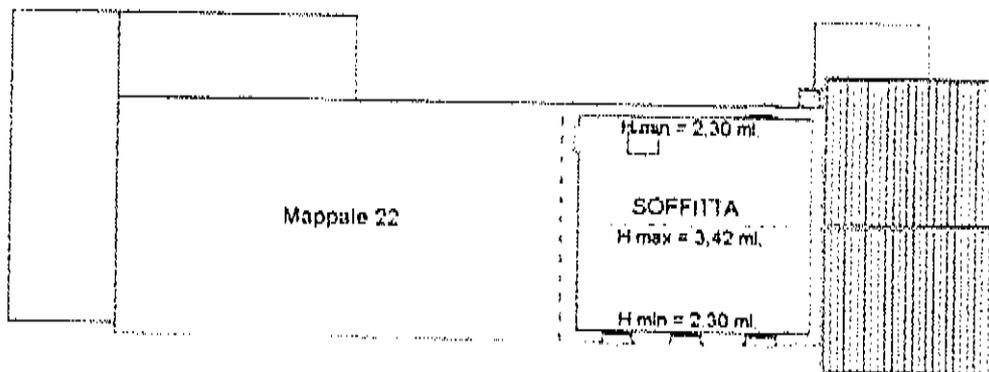
**PIANTA PIANO TERRA**

H = ml 2.36



**PIANTA PIANO PRIMO**

H = ml 2.38



**PIANTA PIANO SECONDO**

HM = ml 2.86

Catasto del Patrimonio - Situazione al 11/04/2012 - Comune di FONTANAFREDDA (UD) - Foglio 32 - Particella 312 - Subalterno 3 - VIA BODEGAN n. 45 passo T-1-2.



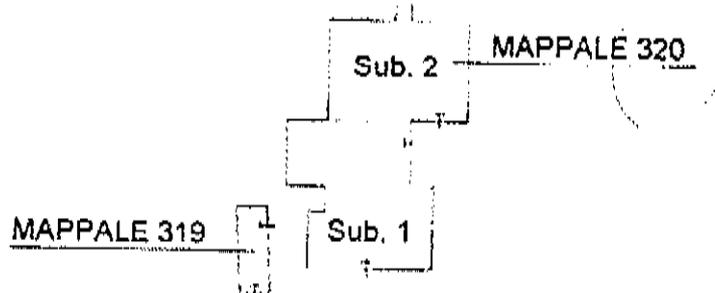
Altra Planimetria in atti

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

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Ros Michele	
Iscritto all'albo:	
Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1058

215644 10/17/2002

Comuna di Fontanafredda		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 32	Particella: 319	Tipo Mappale n. 572
Dimostrazione grafica dei subalterni			del 15/02/1988
			Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA

nord



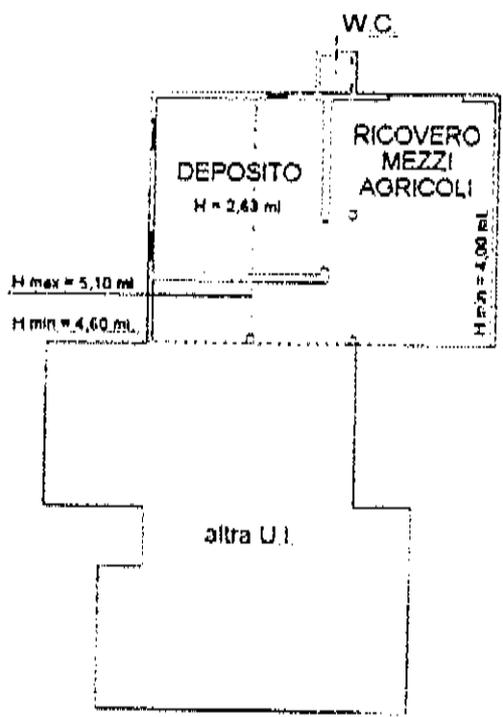
Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2012 - Comune di FONTANAFREDDA (0676) - < Foglio: 32 Particella: 319 - Elaborato Planimetrico > - Sub:

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

Dichiarazione protocollo n. 2186/11 del 10/12/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanafredda	
Via Bodegan	OLV. SNC
Identificativa Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 32	
Particella: 320	
Subalterno: 2	
Completata da: Ros Michele	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1058

Scheda n. 1      Scala 1:200

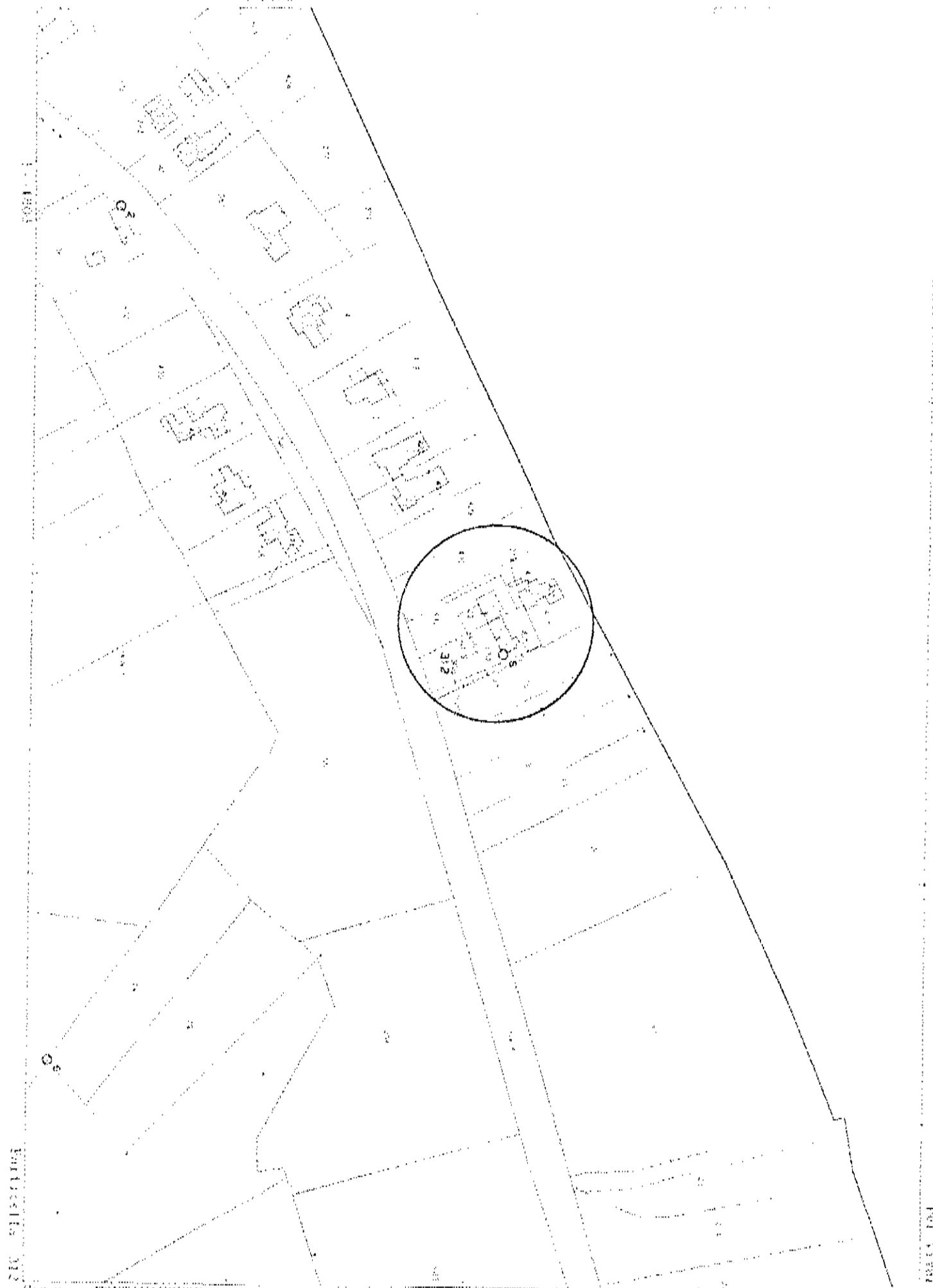


PIANTA PIANO TERRA

Catasto del Fabbricati - Situazione all'11/04/2012 - Comune di FONTANAFREDDA(D6701) - Foglio 32 Particella 320 - Subalterno 2 - VIA BODEGAN SNC piano I.

Ultima Planimetria in atti





Ufficio Provinciale di Pianosa - Provincia di Grosseto

Foto Aerea