

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE



ESECUZIONE IMMOBILIARE NR.09/2013

STUDIO IDEA ARCHITETTI ASSOCIATI

Contro

Giudice Delegato

Dottor FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Perito Estimatore

Geometra ANTONIO TAIARIOL

RELAZIONE DI STIMA SUGLI IMMOBILI

Antonio Taiariol

Via Pastrengo nr.11 - 33074 Fontanafredda PN

Telefono 0434.565110 Fax 0434.566932 mail antoniotaiariol@libero.it

RELAZIONE PERITALE

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

STUDIO IDEA architetti associati con sede in Portogruaro, Via G. Leopardi n.19/2 - Partita Iva e Codice Fiscale: 03126670276.

Contro

PREMESSA

Con ordinanza del 13 agosto 2013 la S.V.I. nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL nato a Pordenone il 14.07.1964, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11 telefono 0434/565110 fax 0434/566932, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n.871, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a comparire all'udienza del 23 ottobre 2013 per il giuramento di rito e formularmi i seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi**, prima d'ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni riguardanti l'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati,

le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non 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 (calpestabile) in mq., confini 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) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati 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:
 - a) 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;

b) 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 vendita dell'intero;

10) **Accerti** se l'immobile è libero oppure 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'ufficio del registro 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 è 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 esistano 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. Cc., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria 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 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 inesistente riferisca sullo stato impiantistico;

19) **Acquisisca**, per i fabbricati, presso il Comune il certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori;

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 richiedere 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 periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono,

in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;

c) acquisisca, se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di 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 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè 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) allegghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

h) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la misura 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 sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

i) depositi, unitamente alla relazione, istanza di liquidazione delle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 (...omissis...)

Autorizza il perito a estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

Dispone che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

Ordina al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

Autorizza in caso negativo all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili della presente procedura rilevati dall'atto di pignoramento allegato in appendice sono i seguenti:

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI FABBRICATI

COMUNE DI SACILE

Proprietaria per 1/1

Fg.	Part.	ZC	Sub	Viale	Piano	V	Cat	Cl	Rendita €
9	385	B	1	Repubblica 70	S1-T-2		D/2	---	10.318,81
9	385	B	2	Repubblica 70	1	8,5	A/2	3	702,38

L'immobile è anche descritto al Catasto dei Terreni come Ente Urbano di Ha.00.63.10 (area di enti urbani e promiscui).

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio

CATASTO DEI TERRENI

COMUNE DI SACILE

Proprietaria per 1/1

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Cl	Superficie	R.D. €	R.A. €
9	285	--	Area rurale	--	00.10.60	---	---
9	286	Porz.	Seminativo	1	00.11.00	11,93	7,10
		Porz.	Prato	1	00.06.00	4,03	2,01
9	82	Porz.	Seminativo	1	00.27.00	29,28	17,43
		Porz.	Prato	1	00.18.20	12,22	6,11

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'area, oggetto della stima, è posta nel centro del Comune di Sacile lungo la Strada Statale Pontebbana in Viale Della Repubblica n.70.



OPERAZIONI PERITALI

In sede d'udienza, il legale del creditore ha chiesto allo scrivente perito di attendere una quindicina di giorni prima di iniziare le operazioni per verificare se vi fosse la possibilità tra le parti di definire la posizione debitoria.

Trascorso il tempo concordato senza riscontro, il sottoscritto in data 29.11.2013, alla presenza del Signor [REDACTED] legale rappresentante della società, ha visionato gli immobili e assunte le necessarie informazioni.

Eseguite poi, le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata

redatta la presente relazione peritale.

PROROGHE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Non sono state richieste al Giudice proroghe per il deposito della relazione.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile (ex art.567, CO.2, C.P.C.) è rilasciata dal Notaio Francesco Simoncini di Sacile.

Lo scrivente ha in ogni caso allegato l'aggiornamento delle visure, eseguito per via telematica presso gli uffici immobiliari fino alla data di 06.12.2013.

RECAPITO TELEFONICO DELL'ESECUTATO

Il recapito telefonico della Società è il numero 

SEDE DELLA SOCIETA'

La società ha sede in Sacile, Viale Della Repubblica n.70.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizioni e Trascrizioni sugli immobili al Foglio 9 Map.li 285-286-82

1. TRASCRIZIONE del 12/03/2009 - Registro Particolare 2225 Registro Generale 3249 Pubblico ufficiale SIMONCINI FRANCESCO Repertorio 22790/13893 del 12/02/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 11522 Pubblico ufficiale SIMONCINI FRANCESCO Repertorio 23350/14356 del 04/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 7559 Registro Generale 11523 Pubblico ufficiale SIMONCINI FRANCESCO Repertorio

23350/14356 del 04/08/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE. Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 02/10/2012 - Registro Particolare 1775 Registro Generale 11899 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZ. DISTACCATA PORTOGRUARO Repertorio 380/2012 del 19/09/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 29/03/2013 - Registro Particolare 3248 Registro Generale 4426 -Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI PORDENONE Repertorio 1805/2013 del 14/01/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni e Trascrizioni sugli immobili al Foglio 9 Map.le n.385 sub.1-2

1. TRASCRIZIONE del 16/02/2005 - Registro Particolare 1961 Registro Generale 2844 Pubblico ufficiale SIMONCINI FRANCESCO Repertorio 18182 del 24/01/2005 -ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' -Nota disponibile in formato elettronico.

2. TRASCRIZIONE del 16/02/2005 - Registro Particolare 1964 Registro Generale 2847 Pubblico ufficiale SIMONCINI FRANCESCO Repertorio 18182 del 24/01/2005 - ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE. Nota disponibile in formato elettronico.

3. TRASCRIZIONE del 18/04/2007 - Registro Particolare 4306 Registro Generale 7343 Pubblico ufficiale FRANCESCO SIMONCINI Repertorio 20926/12392 del 12/04/2007- ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'. Nota disponibile in formato elettronico.

4. ISCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 11522. Pubblico ufficiale SIMONCINI FRANCESCO Repertorio 23350/14356 del

04/08/2009 -IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO- Nota disponibile in formato elettronico.

5. TRASCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 7559 Registro Generale 11523

Pubblico ufficiale SIMONCINI FRANCESCO Repertorio 23350/14356 del 04/08/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

6. ISCRIZIONE del 02/10/2012 - Registro Particolare 1775 Registro Generale 11899 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA SEZ. DISTACCATA PORTOGRUARO Repertorio 380/2012 del 19/09/2012- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 29/03/2013 - Registro Particolare 3248 Registro Generale 4426 -Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI PORDENONE Repertorio 1805/2013 del 14/01/2013 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -Nota disponibile in formato elettronico.

TITOLO DI ULTIMA PROVENIENZA

Foglio 9 - Mappale n.385

Atto del Notaio Simoncini in data 12 aprile 2007, Rep. 20926/12392, registrato a Pordenone il 16 aprile 2007 al n.3358/1T, ivi trascritto in data 18 aprile 2007 al n.4306 di formalità.

Foglio 9 – Mappali n.285 – 286 - 82

Atto del Notaio Simoncini in data 12 febbraio 2009, Rep. 22790/13893, registrato a Pordenone l'11 marzo 2009 al n.2638/1T, ivi trascritto in data 12 marzo 2009 al n.2225 di formalità.

In appendice si allegano in copia gli atti sopradescritti.

VINCOLI E SERVITU'

La stima degli immobili è a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si trovano, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive riportate e non negli atti di provenienza e nella relazione.

Si evidenzia in ogni caso che per i mappali 285 – 286 - 82 del foglio 42 l'art. 4, dell'Atto redatto dal Notaio Simoncini in data 12 febbraio 2009, Rep. 22790/13893, registrato a Pordenone l'11 marzo 2009 al n.2638/1T, ivi trascritto in data 12 marzo 2009 al n.2225 di formalità, riporta quanto segue:

MODALITA' DELLA VENDITA

Art. 4) Quanto in oggetto è trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e come posseduto e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza.

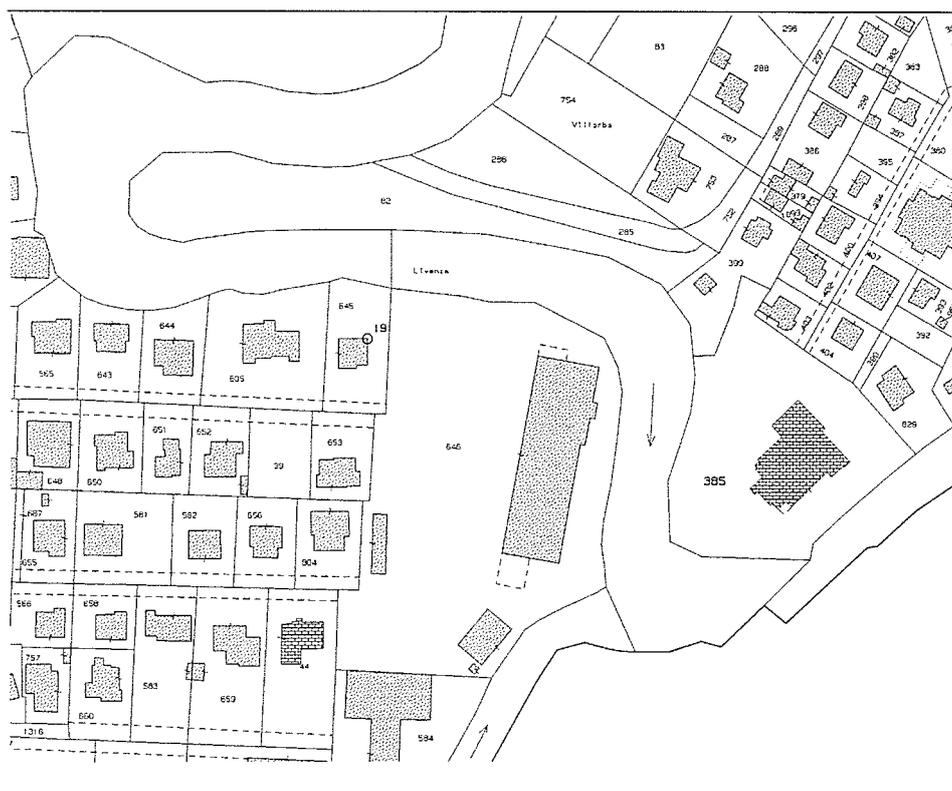
Dichiara la parte venditrice che, come anche specificato nell'atto di compravendita autenticato dal Notaio Giorgio Bevilacqua già di Sacile in data 2 gennaio 1969 rep.n. 6948, sopra citato, l'accesso agli immobili compravenduti avviene dalla strada comunale di Villorba attraverso l'esistente stradina privata.

La parte venditrice non presta alcuna garanzia relativamente alla presenza nel sottosuolo dell'area oggetto della presente compravendita di rifiuti speciali o tossico nocivi che possano dare luogo ad ordini di bonifica da parte delle Autorità competenti, o reti tecnologiche (tra le altre, condotte di distribuzione gas o gasdotti interrati, condotte acqua, enel, telecom). Per patto espressamente convenuto tra le parti, gli eventuali costi connessi alla bonifica dei terreni in oggetto, alla dismissione o spostamento delle condotte, saranno a carico della società acquirente.

ESATTA DESCRIZIONE DEI BENI E CONFORMITA' CATASTALE

Dopo la demolizione dell'edificio sulla particella 385 e la decadenza del permesso a costruire n.71 del 2008 va presentare la variazione catastale per la costituzione di una nuova area urbana.

Le spese tecniche e catastali si stimano prudenzialmente in Euro 1.000,00 oltre accessori.



Estratto di mappa del Comune di Sacile Fg.9 Mapp.li 385- 285-286-82.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'area, geograficamente localizzata a Nord rispetto al centro abitato di Sacile, si sviluppa lungo le sponde del Fiume Livenza ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali e attività commerciali di medie e piccole dimensioni.

I collegamenti viari sono buoni perché gli immobili sono prospicienti alla Strada Statale 13, distano circa Km.6 dal raccordo per la A28 e circa Km.40 dallo svincolo autostradale di Portogruaro per la A4 To-Ts.

L'area è suddivisa in due ambiti, il primo posto lungo la Statale n.13 identificato al foglio mappale 385 del Comune di Sacile e il secondo, con accesso dalla strada comunale interclusa via Bravin, al foglio 9 mappali 285-286-82.

L'ambito identificato con la particella 385, ha un'estensione pari a mq.6.310 catastali (non rilevati), l'accesso direttamente da Viale Della Repubblica e nel PRG Vigente ricade in Zona H3 per insediamenti commerciali esistenti (art.30) + Norme specifiche per gli ambiti sottoposti all'ex D.lgs 42/2004 (art.46) + F Area Fluviale. L'area di forma irregolare, che era in parte occupata da un fabbricato alberghiero recentemente demolito, a ovest lambisce il Fiume Livenza mentre sui restanti lati è delimitata dalla recinzione esistente.

Al sopralluogo il cantiere era sgombero e nel soprassuolo non c'era presenza di rifiuti fatta eccezione per la mancata rimozione di una parte del vecchio piazzale esistente pavimentato con conglomerato bituminoso (asfalto).

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno.

L'ambito identificato con le particelle 285-286 e 82, ha un'estensione complessiva pari a mq.7.280 catastali (non rilevati) e l'accesso avviene dalla interclusa Via Bravin che sfocia sulla strada Comunale di Villorba.

Nel PRG Vigente il terreno ricade in Zona V (verde privato) (art.38) + Norme specifiche per gli ambiti sottoposti all'ex D.lgs 42/2004 (art.46) + F Area Fluviale. L'area, che in questo momento è utilizzata a prato, ha forma irregolare e una leggera pendenza verso il Fiume Livenza che ne lambisce quasi interamente il perimetro ad eccezione del confine est, identificato da una recinzione esistente in murature e rete metallica.

Al sopralluogo il sedime era pulito non vi era presenza di rifiuti o manufatti, fatta eccezione per la presenza di una piccola e precaria struttura metallica leggera (non fissata sul terreno e priva di pareti e copertura) che dovrà essere rimossa.

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno.

DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

La proprietà mi dichiara che gli immobili sono nella sua piena disponibilità.

CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI COMODATO

In data 06.12.2013 e poi con sollecito in data 03.01.2014, è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti d'affitto o di comodato a carico degli immobili stimati. A oggi non vi è stato nessun riscontro dagli Uffici.

Lo scrivente si riserva di trasmettere in cancelleria copia del documento non appena ne sarà in possesso.

DIRITTO DI USUFRUTTO

Il bene non è gravato da diritti d'usufrutto.

SONDAGGI E ISPEZIONI

Durante la visita dell'area effettuata in data 29.11.2013, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, per quanto accertabile non vi era nel soprassuolo la presenza di rifiuti speciali o tossico nocivi.

Sulla particella 385, nella zona prospiciente Viale Della Repubblica, si rileva la mancata rimozione di una parte del vecchio piazzale esistente pavimentato con conglomerato bituminoso (asfalto).

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno.

COMPUTO METRICO E CONSISTENZA

La stima dei beni è eseguita a corpo e non a misura utilizzando le superfici catastali e non quelle rilevate. Non sono verificati e determinati i confini in loco.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Le aree sono così individuate nel Vigente PRGC approvato con DPGR n.0396/Pres. del 24.11.1997 e successive modifiche e varianti.

Foglio 9 - Mappale n.385

- Porzione in Zona H3 insediamenti commerciali esistenti (art.30) + Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla ex D.lgs 42/2004 (art.46) .
- Porzione in Zona H3 insediamenti commerciali esistenti (art.30) + Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla ex D.lgs 42/2004 (art.46) + F Area Fluviale.

Foglio 9 – Mappali n.285 – 286 - 82

- Porzione in Zona V verde privato (art.38) + Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla ex D.lgs 42/2004 (art.46) .
 - Porzione in Zona V (verde privato) (art.38) + Norme specifiche per gli ambiti sottoposti alla ex D.lgs 42/2004 (art.46) + F Area Fluviale.
-

Si allega copia delle Norme Tecniche Attuazione e Certificato di destinazione urbanistica ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 **rilasciato dal Comune di Sacile in data 22.11.2013 Prot.n.28092.**

NORME SPECIFICHE PER L'AREA E CALCOLI URBANISTICI

All'Art.30 delle NTA del Comune di Sacile si legge:

Nella zona H3 posta lungo la SS n.13 a ridosso del fiume Livenza (ex è prevista la destinazione ricettiva-alberghiera, nel rispetto dei seguenti parametri: R.C. max 20% - H.max m.16,0

Con riferimento alla superficie catastale e non a quella rilevata si avranno i seguenti parametri edilizi:

SUPERFICIE COPERTA

Superficie del lotto in zona H3: mq. 6.310

Rapporto di copertura: mq. 6.310 x 20% = Mq.1.262

CUBATURA EDIFICABILE FUORI TERRA VUOTO PER PIENO

R.C. Mq.1.262 x 16,00= Mc.20.192,00 / Per un indice fondiario di 3,2 mc/mq.

Per i restanti parametri edilizi e urbanistici si fa riferimento alle norme tecniche per l'edificazione in Zona H3 (parcheggi, verde, ect...).

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA EDIFICIO

Per l'utilizzo dell'intera potenzialità del lotto urbanistico (cubatura e superficie coperta) si dovrà realizzare un edificio di cinque piani fuori terra con altezza massima di mt.16 e una superficie di mq.1.262 lordi per piano per totali mq.6.310.

Si prevede inoltre la costruzione di un piano interrato a parcheggi con almeno uguale sagoma e superficie del piano fuori terra (mq.1262) per una cubatura complessiva entro e fuori terra di mc.23.972 (20.192+3.786).

Ipotizzando con i parametri sopra indicati la costruzione di un albergo a 4 stelle (categoria alberghiera prevista nel progetto depositato dalla proprietà), con al piano interrato i parcheggi e alcuni locali tecnici; al piano terra le aree d'ingresso, la zona ricezione, gli uffici, la sala colazione e pranzo, la cucina, il bar, i servizi e le aree comuni, i locali per il personale; al piano primo, secondo, terzo e quarto le camere con servizio igienico, corridoi distribuzione, ripostigli, scale e ascensori; le aree esterne urbanizzate con viabilità, parcheggi coperti e aree verdi attrezzate, si

potrebbero essere realizzate complessivamente circa 125 camere doppie provviste di servizio igienico e disimpegno di circa 25/30 mq. ciascuna.

La tipologia costruttiva ipotizzata e i dati metrici dei locali sono ricavati dalla pubblicazione edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile relativa ai “Prezzi Tipologie Edilizie” a cura del Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano anno 2012, che riporta a consuntivo per un complesso alberghiero con 168 camere a 4 stelle un valore di Euro 91.453,00 a camera e per i parcheggi di Euro 10.809,00 di incidenza sul costo camera per un totale di Euro 102.262,00.

PERMESSO A COSTRUIRE

In data 24.09.2008 è stato rilasciato alla ditta _____ il Permesso a Costruire n.71/008, per la “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA OVVERO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ALBERGO DENOMINATO _____ sull’area distinta in Catasto al Fg.9 Map.385 in Viale Della Repubblica.

Gli oneri per il permesso di costruire a titolo oneroso ai sensi della L.R.23.02.2007 n.5 e DPR 380/01 art.16 e successive modifiche e integrazioni sono stati così quantificati:

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Urbanizzazione Primaria Euro 57.370,82
Urbanizzazione Secondaria.....Euro 136.088,94

COSTO DI COSTRUZIONE

Costo di Costruzione Euro 118.595,87

Per complessivi Euro 312.055,63

INIZIO DEI LAVORI

In data 22 settembre 2009 è stato dato l’inizio dei lavori inerenti all’impianto cantiere e alla demolizione del fabbricato esistente.

DECADIMENTO DEL PERMESSO A COSTRUIRE

Lo scrivente con P.E.C. assunta agli atti dal Comune con Prot.290121 in data 25.22.2013 ha inoltrato richiesta al Comune d'informazioni nel merito del permesso a costruire n.71/008.

Il 18.12.2013 con Prot.31486 Prat.09/0284, il Coordinatore d'Area comunicava che il permesso a costruire n.71/008 era decaduto di diritto ai termini dell'art.15 del D.P.R. 380/2001 in data 21.09.2012.

Si allega copia del documento.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica, che ha colpito fortemente l'intero mercato immobiliare, ha interessato anche gli immobili e i terreni con destinazione ricettiva -alberghiera risparmiando per parte quelli ubicati nelle più rinomate zone turistiche del paese.

La mancanza poi di liquidità da parte degli operatori e la difficoltà d'accesso ai mutui bancari, hanno condizionato e ridotto gli investimenti immobiliari.

PROCEDIMENTI DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

Il metodo di stima sintetico comparativo applicato consistente nella ricerca del valore commerciale di terreni simili a quelli oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette.

CRITERI GENERALI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI UNITARI

Per la definizione dei valori unitari assunti di riferimento per i terreni, si sono presi in considerazione i seguenti fattori:

Zona territoriale di ubicazione:

La posizione di un'area edificabile nell'ambito del territorio comunale è elemento preponderante agli effetti della sua valutazione poiché le variabili che determinano una maggiore o minore appetibilità di mercato sono più d'una.

Fra queste si possono citare: le caratteristiche sociali ed economiche della zona, la posizione nell'ambito regionale, la dimensione del capoluogo, la presenza di vie di comunicazione e mezzi di trasporto, la distanza dal nucleo urbano centrale, la presenza delle strutture di servizio fra cui chiese, scuole, parchi, edifici pubblici, ecc..

Indice di edificabilità:

Rappresenta la potenzialità edificatoria delle aree, cioè la superficie o la volumetria ammessa di costruito per ogni mq. di terreno considerato edificabile dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'indice di edificabilità è individuato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente e la sua variabilità all'interno del territorio comunale può essere particolarmente accentuata; questo significa che, a parità di superficie, un'area può essere edificata con rapporti diversi con notevoli ripercussioni sulle sue quotazioni di mercato.

Destinazione d'uso consentita:

Altro elemento di valutazione va individuato nella destinazione d'uso dell'edificato; anche in questo caso sono le norme di PRG che stabiliscono le parti di territorio destinate a insediamento residenziale, direzionale - commerciale, produttivo o di servizio.

Agli effetti della stima del valore venale delle aree è necessario quindi procedere ad un attento esame del PRG vigente, delle sue tavole di zonizzazione e delle norme tecniche d'attuazione per individuare l'inquadramento urbanistico; il valore di un'area può variare in modo rilevante secondo le diverse possibilità d'insediamento d'edifici di tipo residenziale, industriale, commerciale od altro.

Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno:

Ai fini della determinazione del valore dovranno poi essere considerati i costi derivati per le eventuali opere che permettono il pieno utilizzo dell'area come il livellamento del piano di campagna, gli scavi e riporti dei terreni, le opere d'urbanizzazione primaria come strade e parcheggi oltre alle opere d'urbanizzazione secondaria previste dai piani attuativi o richiesti dal comune.

Prezzi medi rilevati sul mercato:

La valutazione dei beni immobili è soggetta a numerose variabili legate alla situazione del mercato e in particolare dei prezzi medi che presentano analoghe caratteristiche.

Nel caso di aree si può parlare di caratteristiche intrinseche o estrinseche: fra le prime si possono considerare la conformazione, l'ubicazione, fra le seconde si configurano elementi la cui mutazione può produrre variabili sostanziali sulla commerciabilità, per esempio la titolarità di un bene.

La stima delle aree urbane, quindi, si basa su un'attenta considerazione dei descritti fattori socio-economici e sull'accurata interpretazione dello strumento urbanistico vigente che si esprime attraverso il Piano Regolatore Generale e le Norme Tecniche di Attuazione.

VALORI UNITARI ASSUNTI

Porzione in Zona H3 insediamenti commerciali esistenti

Sulla base delle indicazioni di mercato si sono assunti quali parametri d'omogeneizzazione dei dati il Valore Unitario espresso in Euro, rapportato alla cubatura edificabile fuori terra vuoto per pieno, ovvero al "Metro Cubo".

Dai dati raccolti si può ragionevolmente stimare il valore dell'area in Euro 130,00 per ogni metro cubo edificabile fuori terra.

Id	Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup.com.	Mc.	€/mq	€/mc
1	Terreno in H.3	6.310	1,00	6.310	20.192	----	130,00

Porzione in Zona V verde privato

Sulla base delle indicazioni di mercato si sono assunti quali parametri d'omogeneizzazione dei dati il Valore Unitario espresso in Euro, rapportato all'Unità di Superficie, ovvero al "Metro Quadrato" d'area.

Dai dati raccolti si può ragionevolmente stimare il valore dell'area in Euro 15,00 per metro quadrato.

Id	Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup.com.	Mc.	€/mq	€/mc
2	Terreno in V.P.	7.280	1,00	7.280	----	15,00	00,00

LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Gli immobili stimati per natura e consistenza, tenuto anche conto alla maggiore probabilità di vendita unitamente alla previsione del massimo realizzo economico, si considerano come due lotti di vendita.

LOTTO PRIMO

IN COMUNE DI SACILE

CATASTO DEI FABBRICATI

Fg.	Part.	ZC	Sub	Viale	Piano	V	Cat	CI	Rendita €
9	385	B	1	Repubblica 70	S1-T-2		D/2	---	10.318,81
9	385	B	2	Repubblica 70	1	8,5	A/2	3	702,38

L'immobile è anche descritto al Catasto dei Terreni come Ente Urbano di Ha.00.63.10 (area di enti urbani e promiscui).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto alla destinazione dei terreni, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

Id	Destinazione	Sup.mq.	Mc.	€/mq	€/mc	€/Valore
1	Terreno zona H.3	6.310	20.192	----	130,00	2.624.960,00

Euro 2.624.960,00 arrotondati a Euro 2.625.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO PRIMO

A corpo Euro 2.625.000,00

(Duemilioneicentoventicinquemila)

Come richiesto nel quesito, al valore di stima, trattandosi nel caso di specie di un terreno, si apporta una decurtazione in via forfetaria del 20% in considerazione dall'assenza di garanzia per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare e verificare la natura e la contaminazione del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

$2.625.000 \times 20\% = \text{Euro } 525.000,00$

$2.625.000 - 525.000 = \text{Euro } 2.100.000,00$

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO PRIMO

A corpo Euro 2.100.000,00

(Duemilicentomilaeuro)

LOTTO SECONDOIN COMUNE DI SACILE

CATASTO DEI TERRENI

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Cl	Superficie	R.D. €	R.A. €
9	285	--	Area rurale	--	00.10.60	---	---
9	286	Porz.	Seminativo	1	00.11.00	11,93	7,10
		Porz.	Prato	1	00.06.00	4,03	2,01
9	82	Porz.	Seminativo	1	00.27.00	29,28	17,43
		Porz.	Prato	1	00.18.20	12,22	6,11

STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto in conto alla destinazione dei terreni, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di fatto e di diritto con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie esistenti, si stima a corpo e non a misura il compendio immobiliare in:

Id	Destinazione	Sup.mq.	Mc.	€/mq	€/mc	€/Valore
2	Terreno zona V.P.	7.280	----	15,00	00,00	109.200

VALORE DI STIMA LOTTO SECONDO**A corpo Euro 109.200,00***(Centonovemiladuecentoeuro)*

Come richiesto nel quesito, al valore di stima, trattandosi nel caso di specie di un terreno, si apporta una decurtazione in via forfetaria del 20% in considerazione dall'assenza di garanzia per le possibili incongruenze tra la superficie reale e quella catastale, alla mancata verifica e determinazione dei confini, alla mancata esecuzione di scavi e sondaggi per determinare e verificare la natura e la contaminazione del terreno, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente a provvedere alle cancellazioni di

trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

$109.200 \times 20\% = \text{Euro } 21.840,00$

$109.200 - 21.840 = \text{Euro } 87.360,00$ arrotondato a Euro 87.500,00

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO SECONDO

A corpo Euro 87.500,00
(Ottantasettemilacinquecento)

* * * * *

Del presente elaborato è stata inviata copia al debitore e ai creditori a mezzo posta ordinaria oppure elettronica evidenziando a 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.

L'originale più una copia cartacea, completa di tutti gli allegati e del cd rom, è stata invece deposita in Cancelleria.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver assolto il mandato ricevuto.

Fontanafredda li, 06.01.2014

Il Perito

Antonio Taiariol

ALLEGATI

- Copia atti provenienza.
- Copia atto d'obbligo.
- Aggiornamento visure ipotecarie.
- Visure ed estratti catastali.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Comunicazione del Comune sulla decadenza del permesso a costruire.
- Fotografie degli immobili.
- Incarico del Giudice.

vinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING ELENA COMAND

