

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI e BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE N. **144/2012**

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

Cordenons 19 aprile 2013

IL C.T.U.

geom. Bruno TOME'

PREMESSA

In data 2 gennaio 2013 il Giudice dell'esecuzione dott. Petrucco Toffolo, nominava il sottoscritto CTU nella procedura in oggetto. In data 6 febbraio 2013, previo giuramento di rito del CTU, il Giudice dell'esecuzione immobiliare conferiva il seguente incarico:

In particolare, il C.T.U., letti gli atti del fascicolo, ed in particolare il provvedimento per l'autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c. e di delega ex art. 591 bis c.p.c.,

1) previa verifica della documentazione, di cui all'art. 567 cpc, segnali tempestivamente al GE e ai creditori istanti eventuali carenze;

2) provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;

3) precisi la sussistenza di eventuali diritti personali di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;

4) controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quale misura, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto;

5) identifichi e stimi i beni staggiti previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico - edilizia con riferimento alle vigenti normative in materia edilizia ed urbanistica, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici.

6) accerti, con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 1° settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

7) richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato titolare degli immobili pignorati, preoccupandosi di pro-

curarsi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici.

8) nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del giudice che ritenga di procedere alla divisione ex articolo 599 ss. c.p.c., accerti se il bene è comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, ai sensi degli art. 720 ss. c.c.;

9) trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo, apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.);

10) riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 41, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

11) nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il CTU che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;

12) indichi gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti, sui beni pignorati, da cancellare.

13) l'esperto terminata la relazione, invierà copia ai creditori procedenti³/o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o elettronica nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro lo stesso termine depositerà in cancelleria l'originale della perizia, oltre la copia cartacea completa di tutti gli allegati e dei floppy disc o CD-ROM (compresa la planimetria).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare il sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione, ed a verificare presso i Pubblici uffici la situazione ipo – catastale, nonché presso i Comuni di Sacile e Brugnera la regolarità urbanistica. Presso il Comune di Gaiarine è stato accertato lo stato civile dell'esecutato.

A – ALLOGGIO CON ACCESSORIO IN COMUNE DI SACILE VIA LIGURIA N. 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della stima, è costituito da un alloggio in condominio di ex case popolari nel quartiere di San Odorico, a sud del centro di Sacile. Il condominio è sviluppato su tre piani fuori terra collegati da un vano scale condominiale, con area scoperta esterna e accessori uso cantina a ridosso del confine sul retro rispetto la strada.

L'alloggio oggetto di esecuzione è ubicato al primo piano del fabbricato, ed è composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina con angolo cottura e bagno e veranda esterna.

Le finiture dell'alloggio sono pavimento rivestito con linoleum, bagno e cottura in piastrelle, pareti bagno in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile, serramenti interni in legno dipinti a smalto, serramenti esterni in legno con vetro semplice e dipinti a smalto con avvolgibili in plastica.

Il vano scale ha i gradini in graniglia e pareti e soffitti intonacati con porta d'ingresso in metallo.

Esternamente il fabbricato condominiale è intonacato e dipinto, con spazi scoperti comuni in ghiaino e recinzione sui lati.

L'accessorio al piano terra è realizzato in muratura ed è stato ampliato verso il cortile (come tutti gli altri) con struttura precaria in legno/lamiera, abusivamente. Tale ampliamento è da demolire in quanto non sanabile.

L'alloggio dispone di allacciamento alla rete del gas ma il riscaldamento avviene con stufa ubicata nell'ingresso, esiste uno scaldacqua nella veranda ma non è funzionante, in sostituzione dvi è lo scaldacqua elettrico. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione.

In definitiva gli impianti non sono conformi alle norme attuali in materia.

La costruzione, mancando qualsiasi pratica comunale, si ritiene risalente agli anni 50/60 del secolo scorso.

Il fabbricato non rispetta alcuna norma antisismica.

La situazione degli immobili è meglio riscontrabile nelle allegate fotografie, interne ed esterne.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del territorio di Pordenone:

Catasto Fabbricati – Comune di Sacile

F. 19 n. 299 sub 3 – 313 sub 3 ZC C Via Liguria 3 piano T-1 cat. A/3 classe 2 vani 5 rendita € 174,30

La planimetria catastale presenta alcune difformità d'uso e nell'indicazione dei fori di porte e finestre e quindi è da aggiornare mediante variazione catastale.

DATI URBANISTICI

Gli immobili, sulla base di quanto riscontrato presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Sacile, risultano costruiti prima del 1° settembre 1967 e successivamente è stata rilasciata una concessione in sanatoria n. 154 del 23 giugno 1994; è stata rilasciata la autorizzazione di abitabilità prot. 13087 del 13 giugno 1985.

A carico dell'immobile non risultano emessi provvedimenti sanzionatori precisando che il Comune di Sacile non rilascia certificazioni in merito, ma eventualmente solo la copia della domanda della certificazione.

Trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione e mancando qualsiasi pratica edilizia, il fabbricato non dispone del permesso di abitabilità/agibilità.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Mancando qualsiasi pratica urbanistica relativa al fabbricato, si ritiene conforme l'esistente, mentre si è rilevato l'ampliamento dell'accessorio al piano terra ce deve essere demolito in quanto non sanabile.

STIMA

Tenuto conto del tipo di immobile, dell'attuale mercato riguardo immobili simili, dell'epoca di costruzione del fabbricato, della ubicazione nell'ambito del Comune, delle condizioni di manutenzione e del contesto immobiliare, delle destinazioni urbanistiche e d'uso, dei vincoli, sulla base di informazioni assunte presso operatori locali e dei borsini immobiliari (rif. FIMAA 2012 valore Sacile usato periferia max 25 anni 1000,00-1500,00), nonché tenuto in considerazione il valore indicato nell'atto di compravendita dell'immobile del 2010, si effettua la seguente stima precisando che le superfici sono quelle ricavate dalle planimetrie catastali applicando un valore unitario di euro 700,00/mq in considerazione della posizione in una frazione poco appetibile, il tutto come segue:

| Destinazione | Consistenza | | Valore unitario | Importo |
|--|-------------|-------|-----------------|--------------------|
| Piano terra accessorio | mq | 6,00 | € 350,00 | € 2.100,00 |
| Piano primo abitazione | mq | 53,00 | € 700,00 | € 37.100,00 |
| Primo piano veranda | mq | 6,00 | € 350,00 | € 2.100,00 |
| Sommano | | | | € 41.300,00 |
| A dedurre somma forfetaria per assenza garanzie sulla vendita, oneri tributari maggiori, cancellazione note pregiudizievoli, e demolizione ampliamento accessorio, come da incarico del Giudice, pari a circa il 25% | | | | € 10.000,00 |
| Valore netto di stima | | | | € 31.300,00 |

DITTA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili sopra descritti, sulla base delle risultanze ipotecarie, è della sig.ra
in base a atto di compravendita del 2 dicembre 2010 rep. 13106 notaio Garlatti di Sacile registrato a Pordenone il 21 dicembre 2010 n. 14341\1T e trascritto a Pordenone il 22 dicembre 2010 ai n. 19103/12702.

GRAVAMI DA CANCELLARE

Sulla scorta delle certificazioni in atti e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dal sottoscritto, alla data del 18 aprile 2013, risultano a peso degli immobili sopra indicati, le seguenti formalità:

- 1 - iscrizione n. 4463/759 del 24 marzo 2011 a favore di Nordest Banca spa con sede a Udine per ipoteca volontaria rep. 13288 del 10/03/2011 notaio Garlatti a carico degli immobili sopra indicati
- 2 - iscrizione n. 324/32 del 5 gennaio 2012 a favore di Nordest Banca spa con sede a Udine per decreto ingiuntivo rep. 15 del 4/01/2012 Tribunale di Pordenone a carico degli immobili sopra indicati
- 3 - trascrizione n. 7112/5330 del 4 giugno 2012 a favore di Nordest Banca spa con sede a Udine per verbale di pignoramento del Tribunale di Pordenone del 17 maggio 2012 rep. 699 a carico degli immobili sopra indicati

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE E SUO UTILIZZO

L'immobile essendo costituito da un alloggio ed accessorio andrà alienato in unico lotto.

L'immobile è affittato con contratto di locazione non registrato che scade il 15 aprile 2017, che si allega in copia alla pratica.

SPESE CONDOMINIALI

Da informazioni assunte presso l'amministrazione di condominio (società) non risultano spese condominiali non pagate a carico delle unità oggetto di stima.

B – ABITAZIONE CON ACCESSORIO IN COMUNE DI BRUGNERA VIA NAZARIO SAURO N. 124 PER LA QUOTA DI 1\2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale con accessorio staccato, ubicato nella periferia del comune, sulla Via Nazario Sauro.

Il fabbricato principale è sviluppato su due piani fuori terra, collegati da una scala esterna con il piano terra destinato ad abitazione e il primo piano destinato a deposito-ripostiglio.

Le strutture verticali sono in muratura, solai in laterocemento.

L'immobile è composto al piano terra da tre vani, due bagni, cantina con pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile, porte interne impiallacciate e serramenti esterni in legno con ante d'oscuro in legno.

I vani al primo piano sono allo stato grezzo con pareti e soffitti privi di finiture, ma con i serramenti come il piano terra.

La scala esterna è in calcestruzzo con gradini grezzi.

La terrazza al primo piano è solo pavimentata con la guaina impermeabilizzante e ringhiera in ferro sui lati. L'uso non è conforme alle distanze del codice civile rispetto ai confini di proprietà.

Il fabbricato dispone dell'impianto elettrico e dell'allacciamento all'acquedotto per l'acqua potabile mentre non esiste impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico non è conforme alle attuali norme.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, con manto di copertura in tegole e grondaie in lamiera.

L'accessorio staccato è realizzato su un piano fuori terra con muri in blocchi cavi di calcestruzzo intonacati solo esternamente, tetto piano in solaio con guaina impermeabilizzante, assenza di impianti, pavimenti, intonaci e serramenti, utilizzo come ripostiglio e pollaio.

La costruzione, mancando qualsiasi pratica edilizia relativa, dovrebbe risalire agli anni 50 del secolo scorso.

Il fabbricato è quindi realizzato senza l'osservanza di norme antisismiche.

Lo stato dell'immobile è quello riscontrabile nelle fotografie allegate.

DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti all'Agenzia del territorio di Pordenone:

Catasto Fabbricati – Comune di Brugnera

F. 14 n. 126 Via Nazario Sauro 124 piano T-1 cat. A/7 classe 3 vani 4,5 rendita € 348,61

La planimetria catastale presenta difformità nelle indicazioni interne ed esterne e quindi è da aggiornare mediante variazione catastale.

Il mappale n. 126 ha una superficie catastale di mq 650.

DATI URBANISTICI

Gli immobili, sulla base di quanto riscontrato presso l'Ufficio edilizia privata del Comune di Brugnera, risultano privi di qualsiasi pratica edilizia in quanto costruiti prima del 1° settembre 1967; l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale ex Galasso.

A carico dell'immobile non risultano quindi emessi provvedimenti sanzionatori, mancando le pratiche edilizie.

Trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione e mancando qualsiasi pratica edilizia, il fabbricato non dispone del permesso di abitabilità/agibilità.

CONFORMITA' URBANISTICA

Mancando qualsiasi pratica urbanistica relativa al fabbricato, si ritiene conforme l'esistente.

STIMA

Tenuto conto del tipo di immobile, dell'attuale mercato riguardo immobili simili, dell'epoca di costruzione del fabbricato, della ubicazione nell'ambito del Comune, delle condizioni di manutenzione e del contesto immobiliare, delle destinazioni urbanistiche e d'uso, dei vincoli, sulla base di informazioni assunte presso operatori locali e dei borsini immobiliari (rif. FIMAA 2012 valore Brugnera usato periferia max 25 anni 800,00-850,00), che il valore del terreno è compreso in quello del fabbricato, si effettua la seguente stima precisando che le superfici sono quelle ricavate dalle planimetrie catastali applicando un valore unitario di euro 700,00/mq in considerazione della posizione in una frazione poco appetibile, il tutto come segue:

| Destinazione | Consistenza | | Valore unitario | Importo |
|--|-------------|-------|-----------------|--------------------|
| Piano terra abitazione | mq | 77,50 | € 700,00 | € 54.250,00 |
| Piano primo abitazione grezza | mq | 49,50 | € 500,00 | € 24.750,00 |
| Primo piano veranda | mq | 44,50 | € 350,00 | € 15.575,00 |
| Piano terra accessorio | mq | 68,00 | € 350,00 | € 23.800,00 |
| Sommano | | | | € 118.375,00 |
| A dedurre somma forfetaria per assenza garanzie sulla vendita, oneri tributari maggiori, cancellazione note pregiudizievoli, e demolizione ampliamento accessorio, come da incarico del Giudice, pari a circa il 25% | | | | € 28.375,00 |
| Valore netto di stima | | | | € 90.000,00 |

DITTA PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI

La proprietà degli immobili sopra descritti, sulla base delle risultanze ipotecarie, è della sig.ra
per la quota di 1\2 e del sig.

per 1\2 in base a successione del padre .

apertasi il 18 marzo 2001 denuncia n. 35 vol. 953 registrata a Pordenone e ivi trascritta il 2 marzo

2002 ai n. 3807/2813 (quota ereditata dall: . 1\3) e in base a successione della madre
apertasi il 25 ottobre 2004 denuncia n. 286 vol. 2005 registrata a Conegliano e tra-
scritta a Pordenone il 29 luglio 2005 ai n. 13262/8489 (quota ereditata dalla 1\6);
per entrambe le successioni non è stata effettuata l'accettazione di eredità.

VALORE QUOTA DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA

Poichè l'esecutata è proprietaria dell'immobile sopra stimato per la quota di 1\2, si determina il valore della quota oggetto di esecuzione come segue:

| Soggetto | Quota spettante | Valore quota |
|--------------------------|-----------------|--------------------|
| | 1\2 | € 45.000,00 |
| | 1\2 | € 45.000,00 |
| Torna il valore di stima | | € 90.000,00 |

GRAVAMI DA CANCELLARE

Sulla scorta delle certificazioni in atti e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato dal sottoscritto, alla data del 18 aprile 2013, risultano a peso degli immobili sopra indicati, per la quota di 1\2, le seguenti formalità:

- 1 - iscrizione n. 324/32 del 5 gennaio 2012 a favore di Nordest Banca spa con sede a Udine per decreto ingiuntivo rep. 15 del 4/01/2012 Tribunale di Pordenone a carico degli immobili sopra indicati
- 2 - trascrizione n. 7112/5330 del 4 giugno 2012 a favore di Nordest Banca spa con sede a Udine per verbale di pignoramento del Tribunale di Pordenone del 17 maggio 2012 rep. 699 a carico degli immobili sopra indicati

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE E SUO UTILIZZO

L'immobile essendo costituito da un alloggio ed accessorio non è ritenuto divisibile, sia per la conformazione planimetrica e dimensionale nel terreno che per la suddivisione interna e pertanto non lo si ritiene comodamente divisibile e andrà quindi alienato in unico lotto.

L'immobile è attualmente utilizzato dal figlio dell'esecutata in comodato.

SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATA

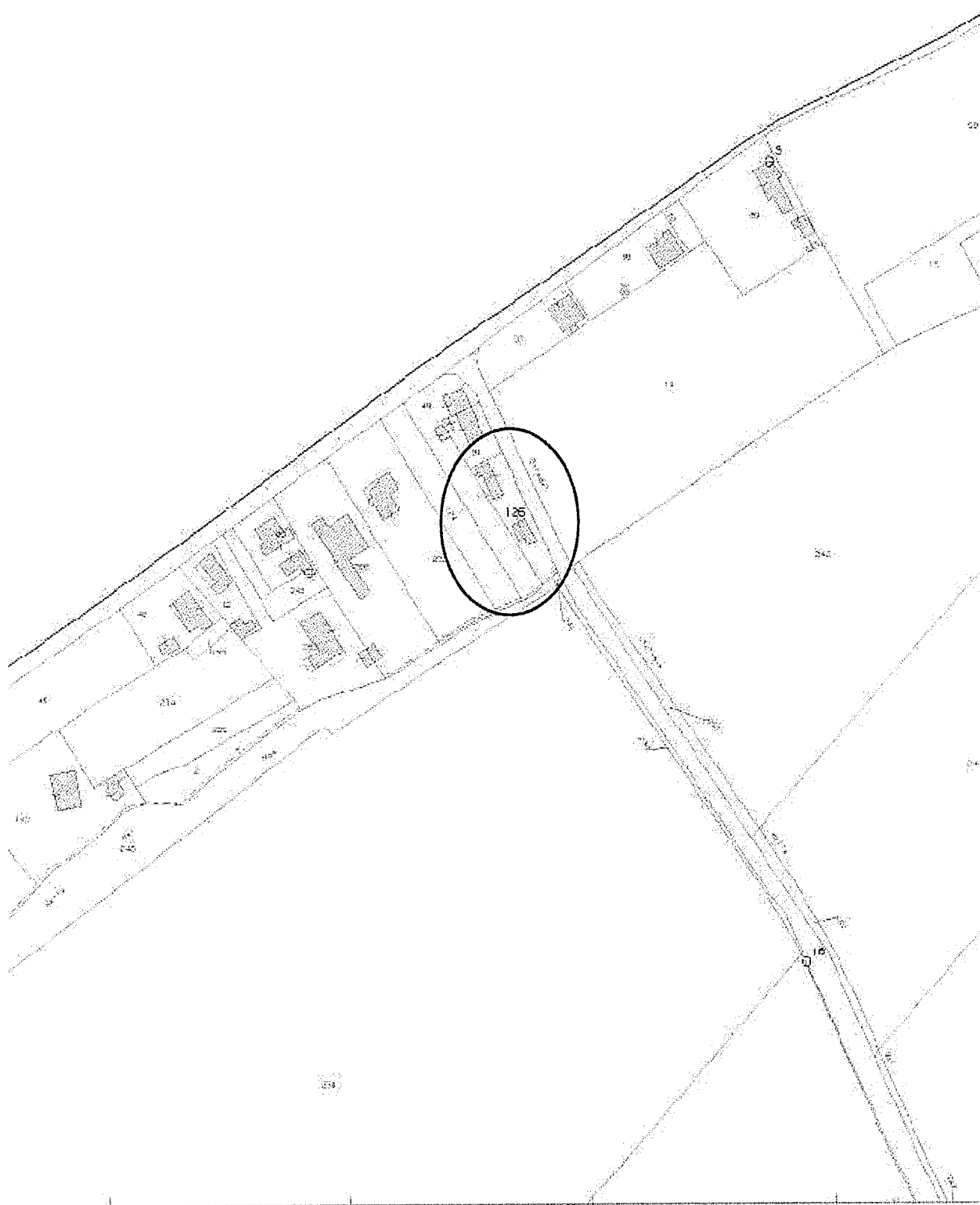
L'esecutata, come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Gaiarine è di stato civile libero.

Allegati:

- 1 – Ubicazione immobili e fotografie
- 2 – Planimetrie, mappe e visure catastali e aggiornamento visure ipotecarie
- 3 – Estratto PRGC
- 4 – Lettera invio copia relazione del CTU e relative ricevute postali


Cordenons 19 aprile 2013

IL C.T.U.
geom. Bruno Tomè



ESTRATTO DI MAPPA BRUGNERA FOGLIO 14 FUORI SCALA

Catasto dei Edificati - Situazione al 20/02/2013 - Comune di BRUGNERA (02151) - c. Foglio: 14 - Particella: 126 - Subalterno: 0 - VIA NAZARIO SAURO n. 124 piano: 1-1




MINISTERO DELLE FINANZE
DIRIZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ACCORDO CON LA LEGGE N. 39 DEL 28.2.1984

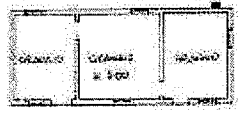
Planimetria dell'immobile situate nel Comune di BRUGNERA 126 s. SAURO 124

Data [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDEONNE



PIANTA PIANO TERRA




PIANTA PRIMO PIANO

CON RIFERIMENTO AL TIPO RAFFAELI n° 3761 del 1.7.87

ESISTENTE MAPPA 1 P. 2.000
Y. 14 MAP. 126


ORIENTAMENTO



SCALA 1:1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

| | | | |
|----------|------------|----------|--|
| DATA | 11/09/1987 | F. 14 | |
| PROG. N. | 2844/β | MAP. 126 | |

Compilato dal **PERITO LETTERE**
DINO CARTELLI
 iscritto all'Albo del 186195
 della Provincia di FORDEONNE
 DATA 7.9.87
 Firma: 

Ultima planimetria in atti

IMMOBILE IN BRUGNERA

