

fabrici
associati

edilizia
topografia
territorio

Viale Marconi, 19/1 - 33170 Pordenone
Tel. 0434 208607 - Fax 0434 208855

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 277/11
Giudice E.I. Dott. Petrucco Toffolo Francesco
promossa da:

Barclays Bank Plc

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pordenone, 25.08.2012


I FABRICI
ANTONIO
Geom. Antonio Fabrici
CONFEVO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Ill.mo G.E. Dott. E. Petrucco Toffolo

PREMESSA

Con convocazione del 23.05.2012 la S.V.I. nominava il sottoscritto Geom. Antonio Fabrici con studio professionale in Viale Marconi n. 19 - Pordenone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con il n. 835, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa da Barclays Bank Plc con sede in Milano contro [REDACTED]

Al sottoscritto veniva conferito il seguente mandato:

Il G.E. visto l'art.173 *bis* disp. att. c.p.c affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di 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 relative all'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 dichiarati e di fallimento); 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'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 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 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*:**

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) acquisisca, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, 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 natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) 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, 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, 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 20%, 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;

16) alleggi, 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, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 20.07.2012 mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Morsano al Tagliamento per acquisire tutti i dati relativi alla normativa edilizia ed urbanistica inerente il fabbricato al fine di assumere informazioni concernenti la regolarità edilizia e la verifica della destinazione urbanistica.

Poi in data 27.08.2011, in qualità di C.T.U. mi recavo presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone per acquisire la documentazione ipo-catastale necessaria a redigere la perizia.

Successivamente, nell'impossibilità di contattare il signor [REDACTED] esponevo, sul portoncino d'ingresso dell'alloggio, n° 2 avvisi, in data 04.07.2012 e in data 20.07.2012, rivolti all'esecutato per consentirmi l'accesso con l'avviso che in caso negavo avrei richiesto l'accesso forzoso.

Preso atto che gli avvisi rimanevano senza riscontro, mi mettevo in contatto con il Comando Carabinieri di San Vito al Tagliamento e il comando della Polizia locale di Morsano al Tagliamento.

Entrambi mi confermavano che il signor [REDACTED] risultava da tempo irreperibile.

Chiedevo quindi l'assistenza per l'accesso forzoso nell'immobile con l'ausilio di un fabbro.

In data 10.08.2012 alle presenza del Maresciallo Tesolin del Comando di Polizia locale di Morsano al Tagliamento e del fabbro signor [REDACTED] di [REDACTED] provvedevo a accedere all'interno dell'immobile e a sostituire i cilindri delle serrature.

In quella occasione redigevo verbale di sopralluogo e trattenevo le nuove chiavi da consegnare al custode non appena nominato dal Tribunale (vedi allegato "A").

Effettuato il sopralluogo, controllati gli elaborati grafici ed effettuata una ripresa fotografica; sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto la presente relazione divisa nei seguenti paragrafi:
In conformità all'incarico posto dal Giudice, il sottoscritto risponde alle domande seguendo l'ordine dei punti del quesito.

Punto 1 del quesito)

Esaminati gli atti il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione in ordine all'estratto catastale e al certificato delle iscrizioni e trascrizioni ventennali.

Non sono stati riscontrati documenti mancanti o inidonei.

Punto 2 del quesito)

2.1) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobili oggetto di esecuzione descritti in catasto come segue:

Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO

Storico ventennale:

F.	M.n.	Sub	Z.C.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons	Rendita €
14	387	45		Via Giuseppe Infanti n.7/F, piano 2 edificio B	A/2	3	4 vani	361,52
14	387	62		Via Giuseppe Infanti, n.7/F, piano S1 edificio B	C/6	3	15 mq.	27,11

Area sulla quale insiste il fabbricato condominiale di cui le unità suddette ne fanno parte - Catasto terreni

F.	M.n.	qualità	cl.	Sup. Ea.	R.d. euro	R.a. euro
14	387	Ente urbano		0.36.90		

1. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 3/10 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 7/10, proprietari da ante ventennio in forza di:

- Successione testamentaria di [redacted] deceduto il [redacted] registrata a Pordenone den.n.86 vol.608, trascritta a Pordenone il 08.06.1982 ai nn.5432/4370, denuncia modificativa registrata a Pordenone n.87 vol.666, trascritta a Pordenone il 06.02.1993 ai nn.1645/1330 in forza di sentenza di riduzione disposizioni testamentarie in data 24.11.1983 n.894/83 Tribunale di Pordenone, trascritta a Pordenone il 21.12.1983 ai nn.12585/10406 e in Corte D'Appello di Trieste n.177/85 del 01.03.1985, registrata a Trieste il 21.05.1985 al n.2210 e passata in giudicato il 03.10.1985. Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 immobili siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN) distinti nel catasto fabbricati al F. 14 M. 102 subb. 1 e 2 e M. 387, e al catasto terreni al F. 14 M. 97 ha 0.07.90, M. 98 ha 0.09.30, M. 102 ha 0.03.20 e M. 387 sub. 4, M.387 are 19.60. Eredi: [redacted] per 1/12, [redacted] per 1/12, [redacted] per 1/12 alla quale sono succeduti per rappresentazione in causa gli eredi [redacted] e [redacted] per 1/12 ciascuno.
- Successione testamentaria di [redacted] deceduta il 09.12.1984 registrata a Pordenone den.n.26 vol.641, trascritta a Pordenone il 13.05.1985 ai nn.4352/3600. Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 immobili siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN) distinti nel

catasto fabbricati al F. 14 M. 102 subb. 1 e 2 e M. 387, e al catasto terreni al F. 14 M. 97 ha 0.07.90, M. 98 ha 0.09.30, M. 102 ha 0.03.20 e M. 387 sub. 4, M.387 are 19.60. Eredi: [REDACTED] quota 4/12.

- Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata a Pordenone den.n.11 vol.681, trascritta a Pordenone il 09.03.1988 ai nn.2615/1989. Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 immobili siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN) distinti nel catasto fabbricati al F. 14 M. 102 subb. 1 e 2 e M. 387, e al catasto terreni al F. 14 M. 97 ha 0.07.90, M. 98 ha 0.09.30, M. 102 ha 0.03.20 e M. 387 sub. 4, M.387 are 19.60. Eredi: [REDACTED] e [REDACTED] per 2/12 ciascuno, il coniuge [REDACTED] ha rinunciato con atto in data 07.02.1987 Pretura di Pordenone, registrato a Pordenone il 25.02.1987 al n.504/IV.
- Atto di divisione in data 27.12.1989 rep.n.32993 notaio Marzona, trascritto a Pordenone il 08.01.1990 ai nn.228/210. Assegno a [REDACTED] per 3/10 e a [REDACTED] per 7/10 immobili siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN) distinti nel catasto fabbricati al F. 14 M. 102 subb. 1 e 2 e M. 387, e al catasto terreni al F. 14 M. 97 ha 0.07.90, M. 98 ha 0.09.30, M. 102 ha 0.03.20 e M. 387 sub. 4, M.387 are 19.60.
- 08.11.1996 frazionamento n.766: catasto terreni dal F. 14 M. 387 di ha 0.19.60 deriva il M. 387 di ha 0.16.50.

2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario in forza di:

- Atto di compravendita in data 16.09.1998 rep.n.79892 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Pordenone il 01.10.1998 ai nn.11990/8590. Immobili siti in Comune di Morsano al Tagliamento (PN) distinti nel catasto fabbricati al F. 14 M. 102 subb. 1 e 2 e M. 387, e al catasto

terreni al F. 14 M. 97 ha 0.07.90, M. 98 ha 0.09.30, M. 102 ha 0.03.20 e M. 387 sub. 4, M.387 are 16.50.

- Atto d'obbligo in data 18 settembre 1998 rep.n. 79932 notaio Pascatti Giovanni, registrato a Pordenone l'8 ottobre 1998 al n. 2765 mod. I e trascritto a Pordenone in data 12 ottobre 1998 ai n.ri 12542/8990 di formalità e successivamente integrato con atto in data 9 marzo 1999 rep.n. 83516/21068 notaio Pascatti Giovanni registrato a Pordenone il 29 marzo 1990 al n. 870 mod. I;
- 03.08.1999 tipo mappale n.3578: catasto terreni i F.14 M.97 ha 0.07.90, M.98 ha 0.09.30, M.102 ha 0.03.20 erano soppressi ed uniti al M.387 are 16.50, che si caricava di ha 0.36.90 ente urbano;
- 13.08.1999 variazione n.A00457: catasto fabbricati la soppressione degli immobili F.14 M.102 subb.1, 2 e M.387 dava origine a F.14 M.387 subb.1 e 2, aree urbane;
- Atto di convenzione edilizia con il Comune di Morsano al Tagliamento in data 29 ottobre 1999 rep.n. 88407 notaio Pascatti Giovanni, trascritto a Pordenone in data 9 novembre 1999 ai n.ri 16143/11554 di formalità e successivamente integrato e modificato con atto in data 7 marzo 2000 rep.n. 91372 notaio Pascatti Giovanni, trascritto a Pordenone in data 15 marzo 2000 ai n.ri 3552/2546 di formalità e nota in rettifica in data 19 novembre 2002 ai n.ri 19147/13686 di formalità, con atto in data 5 giugno 2001 rep.n. 101592 notaio Pascatti Giovanni, trascritto a Pordenone in data 12 giugno 2001 ai n.ri 8884/6421 di formalità e nota in rettifica in data 19 novembre 2002 ai n.ri 19148/13687 di formalità, con atto in data 19 luglio 2002 rep.n. 110996 notaio Pascatti Giovanni, trascritto a Pordenone in data 30 luglio 2002 ai n.ri 13084/9374 di formalità e nota in rettifica in data 19 novembre 2002 ai n.ri 191349/13688 di formalità.

- 14.05.2001 tipo mappale n.71014: catasto terreni F.14 M. 387 ente urbano di ha 0.36.90;
- 13.08.2001 variazione n.3287: catasto fabbricati dalla soppressione di F.14 M. 387 subb. 1 e 2 derivavano i F.14 M. 387 subb. 45 e 62, in corso di costruzione;

3. [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria in forza di:

- Atto di compravendita in data 22.12.2004 rep.n.132081/30373 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Pordenone il 28.12.2004 ai nn.21369/14138. Immobili distinti nel catasto fabbricati al F. 14 M. 387 subb. 45 e 62.
- 15.11.2005 variazione n.8854: catasto fabbricati F.14 M.387 subb. 45 e 62 per ultimazione di fabbricato urbano;

4. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario in forza di:

- Atto di compravendita in data 19.12.2005 rep.n.138040/31996 notaio Giovanni Pascatti, trascritto a Pordenone il 23.12.2005 ai nn.21906/13887. Immobili distinti nel catasto fabbricati al F. 14 M. 387 subb. 45 e 62.

Esito ipotecarie:

Dal ventennio al 27.08.2012 non esistono formalità pregiudizievoli (trascrizioni o iscrizioni) contro i diritti di proprietà spettanti a [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili suddescritti ad eccezione che per le seguenti:

- Ipoteca volontaria iscritta il 23.12.2005 ai nn.21907/5314.

Importi ipoteca € 170.000,00 - capitale € 85.000,00

Favore: BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano.

Contro: [REDACTED]

Immobili: Per l'intero Catasto fabbricati Morsano al Tagliamento
F.14 n.387 sub 45 e 62.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 01.12.2011 ai
nn.17302/11974.

Favore: BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano.

Contro: [REDACTED]

Immobili: Per l'intero Catasto fabbricati Morsano al Tagliamento
F.14 n.387 sub 45 e 62.

2.2) Mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici.

La mappe e le planimetrie catastali sono state reperite presso
l'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda gli estratti di mappa le visure e le schede catastali
vedi documentazione allegata. (vedi allegato "B")

Punto 3 del quesito)

Descrizione degli immobili pignorati.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di recente
costruzione posto in Via Dietro Chiesa, 7/f in Comune di Morsano al
Tagliamento.

Descrizione

L'abitazione si sviluppa su un livello al piano secondo del condominio
denominato "Ai Tigli" e comprende anche un'autorimessa nel piano

scantinato e ha la seguente distribuzione interna:

- ingresso condominiale al piano terra,
- piano secondo composto da ingresso, soggiorno-cucina, due camere un bagno, e un terrazzo con angolo c.t;
- al piano interrato, troviamo un'autorimessa.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'abitazione sono in buono stato di manutenzione generale complete di impianti a norma.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti al piano terra sono in listoncini di rovere per il reparto notte, mentre i bagni e la zona giorno con piastrelle monocottura.

I serramenti esterni sono il legno a vista provvisti di vetro-camera.

Le porte interne sono tamburate.

I sanitari sono in ceramica bianca in ottimo stato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scandanti a radiatore.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali (vedi documentazione fotografica allegato C).

Punto 4 del quesito)

Le visure effettuate e i dati indicati negli atti di pignoramento individuano correttamente gli immobili e consentono una univoca identificazione.

Punto 5 del quesito)

L'appartamento è regolarmente accatastato, le planimetrie individuano correttamente la consistenza immobiliare non è necessario né correggere né integrare con atti di aggiornamento catastale.

Punto 6 del quesito)

Il fabbricato ricade in zona edificabile omogenea "A" centro storico. Riguarda le parti del territorio di interesse storico artistico o ambientale.

L'attuazione avviene con intervento indiretto mediante P.A.C. di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n° 73 del 27.05.2005

Per quanto riguarda, le destinazioni d'uso, le funzioni ammesse ed i parametri edificatori sono indicati nell'estratto delle norme tecniche di Attuazione allegati (vedi allegato "D").

Punto 7 del quesito)

Per quanto riguarda gli immobili è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

Concessione Edilizia n° 27/98 del 18.09.1998 per ristrutturazione di fabbricato residenziale;

Autorizzazione in Variante per opere in corso n° 32/99 del 30.08.1999;

Concessione edilizia per opere eseguite in difformità in Sanatoria n° 001/01 del 29.01.2001;

Con concessione in Variante per sistemazioni esterne e schema fognario n° 42/01 del 17.09.2001;

Concessione per l'esecuzione in variante a Sanatoria n° 09/02 del 20.02.2002;

Richiesta di certificato di agibilità in data 24.11.2005

Le opere eseguite sono conformi ai titoli rilasciati dal Comune di Morsano al Tagliamento pertanto il fabbricato deve considerarsi regolare in conformità alle norme urbanistico edilizie vigenti (vedi allegato "E").

Punto 8 del quesito)

Dalla consistenza dell'appartamento è possibile determinare un unico lotto autonomo e suscettibile di libera vendita.

Punto 9 del quesito)

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota intestata a [REDACTED] attuale proprietario.

La proprietà è stata trasmessa all'esecutato in base a Atto di compravendita in data 19.12.2005 rep.n. 138.040 notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, trascritto a Pordenone il 23.12.2005 nn 21906-13887 (vedi allegato "F").

Punto 10 del quesito)

Gli immobili pignorati non sono occupati dal signor [REDACTED] e non vi sono contratti di locazione registrati, né occupazioni di fatto da altre persone (vedi allegato "G").

Punto 11 del quesito)

Gli immobili pignorati non sono occupati da coniugi separati né da ex coniugi.

Punto 12 del quesito)

Dall'indagine svolta presso gli uffici non risultano vincoli artistici, storici e di inalienabilità.

Punto 13 del quesito)

Da verifica presso l'amministrazione condominiale esiste una posizione debitoria a carico dell'unità immobiliare pignorata a tutto il mese di agosto/settembre 2012 pari ad € 755,26 (vedi allegato "H").

Punto 14 del quesito)

Per quanto riguarda l'esistenza di diritti demaniali, non vi sono diritti di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Punto 15 del quesito)

Lotto unico

Descrizione Fg 14 Partic. 387	Dimensioni		Sup reale	Coeff.	Sup. comm. in mq
Unità appartamento Sub. 45					
piano secondo abitazione	7,6	3,5	26,6	1	26,60
	6,4	5,5	35,2	1	35,20
	2	1,4	2,8	1	2,80
terrazzo + c.t.	5,4	1,6	8,64	0,5	4,32
autorimessa sub 62	6	2,8	16,8	0,5	8,40
Totale superficie commerciale					77,32

PROCEDIMENTO DI STIMA

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Premesso quanto sopra esposto, confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dell'unità immobiliare ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, posso esprimere le seguenti valutazioni:

Determinazione del valore dell'immobile di proprietà [redacted]

Lotto unico								
Descrizione	Fg	Part.	Sup. comm. in mq	valore unitario	valore totale	riduzione forfettaria 20%	quota pign.ta	valore quota
	14	387	77,32	€ 1.100,00	€ 85.052,00	€ 68.041,60	1	€ 68.041,60
Valore complessivo Lotto					€ 85.052,00			
Valore quota pignorata								€ 68.041,60

Punto 16 del quesito)

Il signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] risulta residente in [redacted] come da certificato anagrafico rilasciato dal comune (vedi allegato "I").

Punto 17 del quesito)

Relativamente all'unità immobiliare pignorata non è stata reperita l'Attestato di certificazione Energetica (ACE).

Punto 18 del quesito)

Presso il Comune di Morsano sono stati reperiti sia il certificato di conformità dell'impianto elettrico sia il certificato di conformità dell'impianto termico (vedi allegato "L").

Tanto il sottoscritto descrive e valuta.

Pordenone, 25.08.2012

Il C.T.U.
 Geom. Antonio Fabrici
 ANTONIO
 835
 COLLEGIO GEOMETRI
 E GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE





E=20700

Particella: 387

Per Visura

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Gasparotto Gianni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 875

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Morsano Al Tagliamento

Protocollo n. PN0125689 del 15/06/2009

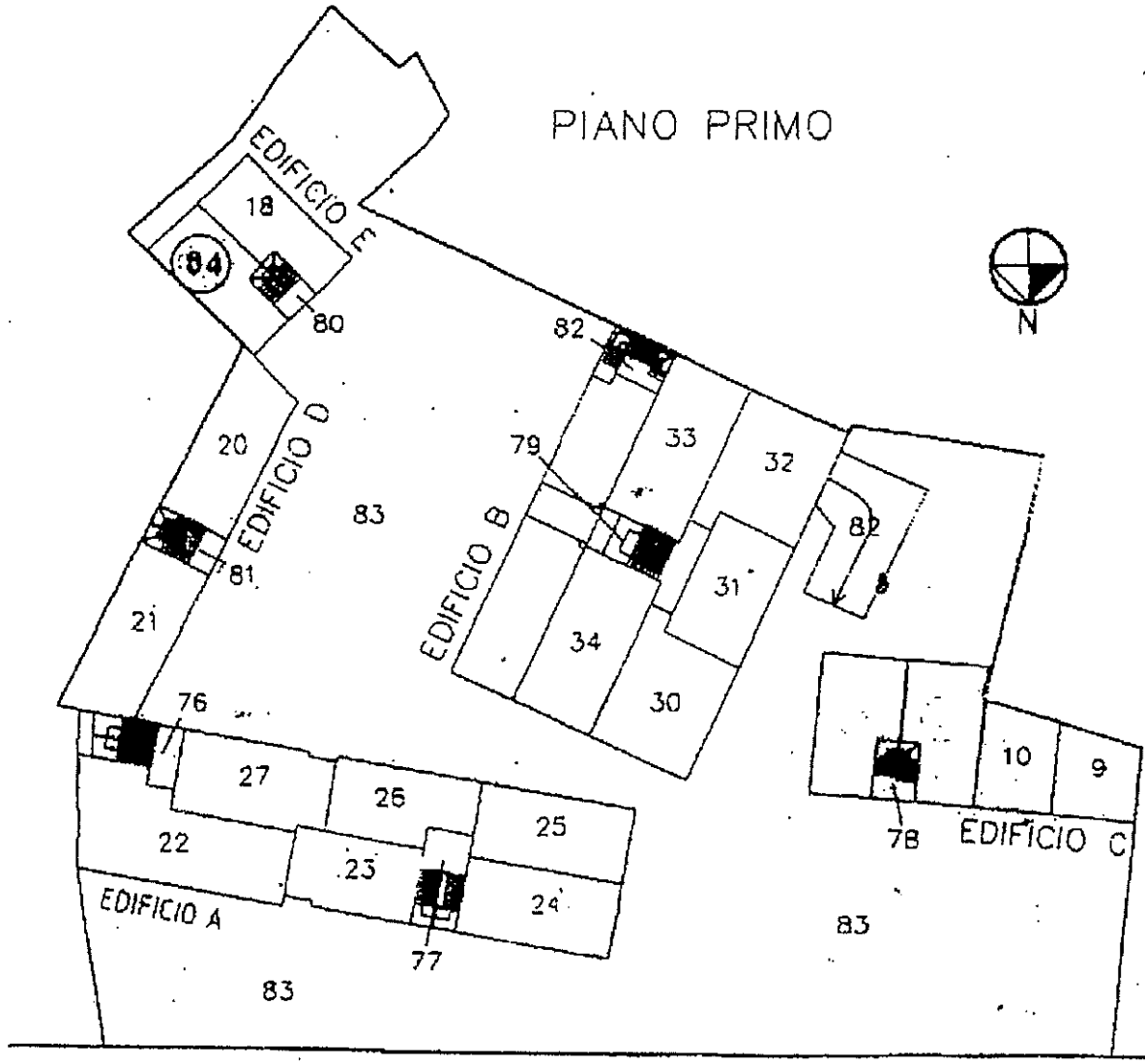
Sezione: Foglio: 14 Particella: 387

Tipo Mappale n. 71014 del 13/04/2001

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto del Fabbricati - Situazione al 03/08/2012 - Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO (F750) - Foglio: 14 Particella: 387



Via G. Infanti

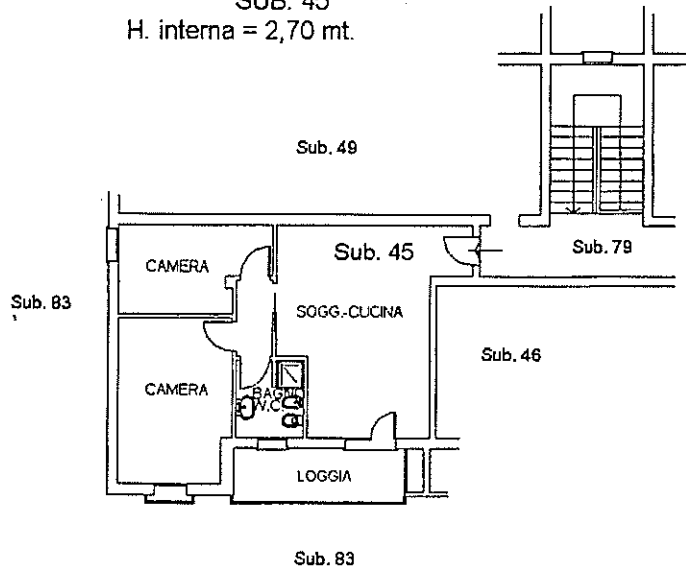
Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PN0134174 del 15/11/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Morsano Al Tagliamento	
Via G. Infanti	civ. 7/F
Identificativi Catastali:	Compilata da: Garofani Giorgio
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 14	Prov. Trieste
Particella: 387	N. 967
Subalterno: 45	

Scheda n. 1 Scala 1:200

EDIFICIO "B" PIANO SECONDO
SUB. 45
H. interna = 2,70 mt.



Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/08/2012 - Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO (F750) - < Foglio: 14 Particella: 387 - Subalterno 45 >
VIA GIUSEPPE INFANTI n. 7/F piano: 2 edificio: B;

Ultima Planimetria in atti