

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Pordenone

Esec. Imm. n° 283/12

G.E. Dott. Petrucco Toffolo

=====
Il sottoscritto Geom. FREGONESE RENZO nato ad Azzano Decimo il 15/11/1954, ivi residente e con domicilio fiscale in Via Pradat Candie n° 80, iscritto al n°.188 dell'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone e al n° 858 dell'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone, in adempimento all'incarico ricevuto dall'III/mo signor G.E. Dott. Toffolo, espone quanto segue relativamente all'esecuzione immobiliare (n° 283/12 R. G.) promossa dalla BCC Pordenonese contro i signori

A) PARTE GENERICA:

1) OGGETTO DELLA CONSULENZA:

Con ordinanza emessa dall'III/mo G. dell'esecuzione Dott. F. Petrucco Toffolo, in data 22/05/13, il sottoscritto era nominato Consulente Tecnico di Ufficio per l'esecuzione immobiliare sopra detta, con invito a presenziare all'udienza del 10/07/2013 per prestare giuramento di rito e ricevere i quesiti che gli erano proposti. Previo giuramento di rito, al sottoscritto era posto il seguente quesito:

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 e 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, 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 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 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. c., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo almeno 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) **allegghi**, avendone fatto richiesta presso i competenti ufficio 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.

Al sottoscritto venivano consegnati i seguenti documenti:

- 1) documentazione ipocatastale.

2) OPERAZIONI PERITALI:

Il sottoscritto dopo aver letto gli atti, effettuato le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone: Servizio Pubblicità Immobiliari e Servizi Catastali, il Comune di Pasiano di Pordenone, il sottoscritto ha potuto visitare l'interno delle unità immobiliari il giorno 20/09/2013. Sono stati fatti sopralluoghi, rilievi metrici, fotografie, raccolti dati ed informazioni.

Sono state richieste due proroghe in data 19/09/2013 e in data 20/11/2013 entrambe autorizzate dal Giudice.

Con successivo lavoro a tavolino, il sottoscritto compilava la presente Relazione di consulenza.

B) PARTE SPECIFICA

1) DESCRIZIONE E STIMA:

Criteria adottati per la stima:

Fra tutti i possibili valori, in relazione all'aspetto economico che può

assumere il bene e cioè dai rapporti economici e giuridici intercorrenti fra fatti, cose e persone implicati nella stima stessa, il sottoscritto ha individuato l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. La stima è eseguita con criterio sintetico in base a parametri tecnici e cioè:

- per i fabbricati a metro quadrato di superficie commerciale, calcolando, in base agli elaborati grafici, la superficie reale lorda ad uso abitazione, accessori al 100%, terrazzo al 30% e accessori agricoli al 10%, assumendo, dopo aver preso visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i cui valori non possono intendersi sostitutivi della stima, i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona e praticati ad unità immobiliari dello stesso tipo già venduti ed aventi, più o meno, le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

- per il terreno a mq. di superficie assumendo, dopo aver preso visione di valori agricoli medi pubblicati della Commissione Provinciale, i prezzi medi unitari di mercato per terreni agricoli nella stessa zona e praticati nelle compravendite.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti si è appurato quanto segue:

Ubicazione immobile: Comune di Pasiano di Pordenone, Via Talponat n° 33-35.

Dati catastali: Gli immobili sono censiti in Catasto come segue:

Comune di Pasiano di Pordenone

Catasto dei Fabbricati:

Foglio 25 n° 327 Sub. 1 Via Talponat n° 33-35 - piano T-1, Cat. A/3 classe 2

vani 12,5 R.C. 645,57 (abitazione)

Foglio 25 n° 327 Sub. 2 Via Talponat n° 33-35 - piano T-1, (In corso di costruzione)

Catasto Terreni:

Foglio 25 n° 327 Ente Urbano Ha. 0.32.48 R.D. / R.A. /

(area di base e pertinenza)

Foglio 25 n° 328 Inc. Ster.	Ha. 0.00.15	R.D.	/	R.A.	/
Foglio 25 n° 330 Sem.arb. 3	Ha. 0.00.02	R.D.	0,02	R.A.	0,01
Foglio 25 n° 331 Sem. 3	Ha. 0.01.30	R.D.	1,21	R.A.	0,81
Foglio 25 n° 373 Sem. 3	<u>Ha. 0.59.75</u>	<u>R.D.</u>	<u>55,54</u>	<u>R.A.</u>	<u>37,03</u>
Sommano	Ha. 0.93.70	R.D.	56,77	R.A.	37,85

I dati catastali derivano da rettifica dell'intestazione a seguito di osservazioni, variazioni colturali e denunce di variazione mediante procedure Pregeo e Docfa, tutte presentate dal sottoscritto, perché non vi era la corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

Proprietà: €
proprietari per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Provenienza della proprietà:

Per denunce di variazione Catasto Fabbricati secondo la procedura Docfa con Prot. n° PN0136018 e Prot. n° PN0136019 del 15/11/2013 (vedasi allegato F).

Per denuncia di variazione Catasto Terreni con pratica Pregeo con Prot. n° 2013/PN134796 del 12/11/2013 per tipo mappale.

Per modello 26 per variazione colturale del mappale n° 329 Prot. n° 133068 del 07/11/2013 e rettifica intestazioni Prot. n° 133069 del 07/11/2013 e n° 133076 del 07/11/2013 (vedasi allegato F).

Per atto di compravendita del Notalo Severino Pirozzi Rep. n° 57.865 del 07/09/2000 registrato a Pordenone il 21/09/00 al n° 4.015 Mod. 1V in cui venditrice era la signora (vedasi allegato G). Quest'ultima era diventata proprietaria il 14/10/1998 per sentenza di divisione del Tribunale di Pordenone, ivi

trascritta al n° 12.897.1/1999 in atti dal 19/06/2000 Rep. n° 596. Precedentemente la proprietà era di _____ per 1/2, _____ e _____ per 1/4 ciascuno.

Consistenza Immobili (vedasi allegato A-B e C):

Trattasi di vetusta abitazione con accessori ed annesso terreno agricolo. Il fabbricato principale è a due piani e ha una superficie coperta di circa mq. 98 ed un volume di circa mc. 509. L'accessorio agricolo principale, adiacente l'abitazione, si sviluppa su due piani ed è in fase di sospensione dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento. La superficie coperta in questo caso è di circa mq. 56 e il volume di circa mc. 234. Esistono altri quattro accessori agricoli, minori, ad un piano e in corpi staccati. L'area di base e di pertinenza delle costruzioni è rappresentata dal mappale n° 327 di catastali mq. 3.248.

L'abitazione presenta gravi carenze di conservazione e di dotazioni igienico-sanitarie tanto che è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 25027/05 del 15/12/2005 per ristrutturazione ed ampliamento. I lavori, iniziati il 12/12/2006, non sono stati portati a termine e hanno interessato solo l'accessorio adiacente. I previsti lavori di ristrutturazione ed ampliamento non hanno interessato l'abitazione. Le previsioni progettuali prevedono il collegamento dei due edifici. La casa al piano terra è composta di ingresso, cucina, due cucinini, due camere, un bagno, due ripostigli di cui uno accessibile solo dall'esterno mentre al primo piano ci sono tre camere, un bagno e due ripostigli di cui uno accessibile solo dall'esterno senza scala. L'edificio è disabitato.

Il sistema costruttivo dell'abitazione è ordinario, non antisismico, ed è rappresentato da murature portanti (mattoni pieni e forati) e solai orizzontali in legno. Il tetto del corpo di abitazione, prospiciente la strada, è ligneo a due spioventi con manto di copertura in tegole mentre quello della parte retrostante, eseguito in fase

successiva, è con copertura piana, non praticabile, mediante soletta in c.a. Le grondaie e i pluviali sono in lamiera zincata limitatamente al prospetto principale. Le scale interne sono in legno. I pavimenti sono: al piano terra dell'abitazione in marmette, piastrelle per il bagno e in cemento per il ripostiglio accessibile solo dall'esterno; al primo piano parte di legno, ad eccezione della camera a Sud-Est che è con moquette e del bagno che è in piastrelle. Non esiste impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico è principalmente con tubazioni ed apparecchiature esterne. L'intonaco interno ed esterno sono a liscio civile ad esclusione delle pareti esterne del ripostiglio, non comunicante direttamente con l'abitazione, ove manca. I serramenti esterni originari sono in legno mentre i sostituiti sono parte in pvc e parte in alluminio. Gli scuri sul prospetto principale sono in legno a doghe incrociate. I portoncini sono in alluminio. Le porte interne sono in legno d'abete verniciato. L'involucro dell'edificio è privo di isolamenti termici.

L'accessorio adiacente è stato ristrutturato e i lavori sono sospesi prima della posa delle grondaie e del manto di copertura del tetto. Il sistema portante è costituito da struttura a telaio in cemento armato, antisismico, murature di tamponamento, strutture orizzontali in laterocemento, scala in c.a.v. e tetto ligneo a due falde del tipo ventilato. Risultano eseguiti parzialmente gli impianti tecnologici sotto traccia. Esistono gli intonaci interni, i massetti leggeri dei pavimenti, i rivestimenti dei pavimenti del piano terra, i davanzali in marmo, le false casse, alcuni serramenti di recupero e le murature esterne a faccia vista ad esclusione del corpo scale.

Gli accessori agricoli minori comprendono:

- Tettoia aperta con struttura completamente lignea, copertura a due falde con manto in guaina bituminosa e pavimento in cemento.
- Depositi a Nord Est costituiti da box in metallo su pavimentazione parte in cemento

e parte in terra battuta;

- Pollaio con struttura lignea, copertura in lastre di monopanel ad una falda e pavimento in terra battuta.

- Tettoia a Est con struttura lignea, copertura leggera ad una falda con lastre in pvc e pavimento in terra battuta.

Il fronte strada è recintato con recinzione in muratura c.a.v. e sovrastante rete. Il confine ad Ovest è recintato nei pressi dei fabbricati con recinzione formata da zoccolo in calcestruzzo armato e sovrastante rete. Esiste gas metano da rete pubblica, acqua derivata da acquedotto comunale ed energia elettrica.

Il terreno agricolo è costituito da un piano inclinato con pendenza verso Est ossia lo scolo pubblico. Non risulta essere stato coltivato nella presente annata agraria perché non è mai stata falciata l'erba.

Destinazione urbanistica: i mappali n° 328-329-330 e 331 ricadono, in base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, in zona urbanistica E6 di interesse agricolo e nella classe P2 "area a pericolosità idraulica media". Una porzione del mappale n° 329 e il mappale n° 331 sono soggette ad esondabilità della golena del Meduna e del Livenza e del sistema idrografico secondario "area esondabile (TR= 100 anni). Inoltre con D.G.C. n° 173 del 13/11/2002 sono stati approvati i "bonari accordi" per la cessione dei mappali n° 328 – 330 e 331 per i lavori di sistemazione della viabilità comunale – 3° stralcio (vedasi allegato E).

Confini: i beni formano un unico corpo confinante a Nord con mappale n° 35, ad Ovest con mappale n° 55, a Sud Via Talponat e ad Est con scolo pubblico con la precisazione che il suo tracciato risulta rettificato parzialmente in quanto è interposto fra i mappali n° 373 e 185.

Epoca della costruzione: Il patrimonio edilizio esistente, ex rurale, è ante

01/09/1967. Per l'abitazione e l'accessorio adiacente è stata rilasciata con C.E. Prot. n° 25.027/05 del 15/12/2005 per ristrutturazione edilizia con ampliamento fabbricato ad uso abitazione civile ed annesso agricolo adiacente con inizio lavori 12/12/2006 (vedasi allegato D).

Servitù attive e passive: esiste servitù di elettrodotto che attraversa il fondo con direzione Est – Ovest. Inoltre esistono "bonari accordi" approvati con D.G.C. n° 173 del 13/11/2002 per la cessione dei mappali n° 328 – 330 e 331 per i lavori di sistemazione della viabilità comunale – 3° stralcio.

Eventuali diritti personali di godimento: il terreno agricolo è affittato

dal 11/11/2008 al 10/11/2014 per una superficie dichiarata di mq. 9.000 e un canone annuo di €. 50,00 come da denuncia all'Agenzia delle Entrate di Pordenone di contratto d'affitto verbale di fondi rustici -art.7 L. 448/98 – datata 08/05/2009 (vedasi allegato H).

Stato di conservazione e manutenzione: scadente. Sono necessari ed urgenti lavori alla copertura lignea dell'accessorio adiacente all'abitazione perché gran parte della guaina ardesiata è stata divelta. Sono già visibili fenomeni di marcescenza che possono portare in breve tempo alla rovina del tetto ligneo ventilato.

Suscettibilità edificatoria: presentando Permesso di Costruire può essere completato l'intervento di ristrutturazione ed ampliamento. Si precisa che l'ampliamento autorizzato è di circa mc. 130 mentre quello consentito è di mc. 200.

Commerciabilità del bene: Il mercato immobiliare urbano è poco attivo. Per quanto concerne la commerciabilità dei beni con riferimento agli art. 40 comma 6° della Legge n° 47/85 e art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380; il sottoscritto ha richiesto in data 15/07/2013 il rilascio del certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori ma il Responsabile U.O.C. del Comune di Pasiano di

Pordenone non ha rilasciato la certificazione entro il termine di trenta giorni, dalla presentazione della domanda, stabilito dall'art. 41 Legge n° 47/85 (vedasi allegato I). Per quanto concerne gli accessori ad un piano il Responsabile del Comune di Pasiano di Pordenone non è stato in grado di recuperare dagli archivi comunali alcuna documentazione autorizzativa di data successiva al 01/09/1967.

Il sottoscritto evidenzia che in corso dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento approvati con la C.E. su citata l'accessorio è stato ristrutturato in difformità al titolo abilitativo. Tali difformità possono essere riassunte nella realizzazione di un terrazzo sul prospetto Nord ed uno su quello Sud, una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche forometriche, modifica della scala, modifica sporti di linea e di destinazione dei vani. Le difformità possono essere sanate ai sensi dell' art. 49 della L.R. n° 19/09 e s.m.i. ad esclusione della destinazione d'uso perché l'accessorio non può diventare un'unità abitativa aggiuntiva e pertanto deve essere ripristinata quella concessionata (vedasi estratto tavole progettuali allegato D).

Diritti di garanzia: esistono le seguenti:

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese
- Società Cooperativa a responsabilità limitata trascritto in data 19/12/2012 ai nn. 15.977/11.640.

Iscrizioni:

- Ipoteca a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese – Società Cooperativa a responsabilità limitata iscritta in data 13/09/2000 ai nn. 12.412/2.397.
- Ipoteca a favore della Società iscritta in data 23/06/2008 ai nn. 10.217/1.957 sulla quota di 1/2 di proprietà di

Il sottoscritto ha eseguito in data 11/12/2013 (allegato L) visure ipotecarie dalle quali risulta che l'ipoteca a favore della Società iscritta in data 03/09/2009 ai nn. 17.775/3.581 sulla quota di 1/2 di proprietà di è stata cancellata totalmente.

Stima:

ABITAZIONE:

1) Superficie commerciale:

Piano terra:	mq.	98,28	x	1,00	=	mq.	98,28
Piano primo:	mq.	92,45	x	1,00	=	<u>mq. 92,45</u>	
						Sommano	mq. 190,73

2) Prezzo di mercato:

Il valore per confronto con altre unità immobiliari paragonabili, è di €. 260,00 il metroquadrato.

3) Valore di mercato:

$$\text{mq. } 190,73 \times 260,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 49.589,80$$

ACCESSORIO ADIACENTE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE:

1) Superficie commerciale:

Piano terra:	mq.	56,50	x	1,00	=	mq.	56,50
Primo piano:	mq.	55,50	x	1,00	=	mq.	55,50
Terrazzi:	mq.	10,50	x	0,30	=	<u>mq. 3,15</u>	
						Sommano	mq. 115,15

2) Prezzo di mercato:

Il valore per confronto con altre unità immobiliari paragonabili al grezzo avanzato, è di €. 700,00 il metroquadrato.

3) Valore di mercato:

mq. 115,15 x 700,00 €/mq. = €. 80.605,00

4) Detrazioni:

Applicazione al tetto lamiera preverniciata forata per ventilazione

e grondaie, riparazione tavolato, trattamento mediante impregnante

antitarlo, guaina autoincollante ardesiata, manto di copertura in

tegole complete di pezzi speciali e colmo, complessivamente €. 9.000,00

Richiesta Permesso di Costruire in sanatoria e oblazione,

presuntivamente €. 3.605,00

Sommano €. 12.605,00

5) Valore di mercato €. 68.000,00

ACCESSORI AGRICOLI:

1) Superficie commerciale:

Tettoia aperta: mq. 21,25 x 0,10 = mq. 2,12

Deposito: mq. 46,43 x 0,10 = mq. 4,64

Pollaio: mq. 7,84 x 0,10 = mq. 0,78

Tettoia a est : mq. 20,00 x 0,10 = mq. 2,00

Sommano mq. 9,54

2) Prezzo di mercato:

Il valore per confronto con altre unità immobiliari paragonabili, è di €. 260,00

il metroquadrato.

3) Valore di mercato:

mq. 9,54 x 260,00 €/mq. = €. 2.480,40

TERRENO AGRICOLO:

Foglio 25 n° 328 Inc. Ster. Ha. 0.00.15 R.D. / R.A. /

Foglio 25 n° 330 Sem.arb. 3 Ha. 0.00.02 R.D. 0,02 R.A. 0,01

Foglio 25 n° 331 Sem. 3	Ha. 0.01.30	R.D	1,21	R.A.	0,81
Foglio 25 n° 373 Sem. 3	<u>Ha. 0.59.75</u>	<u>R.D</u>	<u>55,54</u>	<u>R.A.</u>	<u>37,03</u>
Sommano	Ha. 0.61.22	R.D	56,77	R.A.	37,85

Stima:

1) Superficie commerciale:

Tenendo conto dei "bonari accordi" approvati con D.G.C. n° 173 del 13/11/2002 per la cessione, del mappali n° 328 – 330 e 331 per i lavori di sistemazione della viabilità comunale, al Comune di Paslano di Pordenone, l'estensione rimane quella del mappale n° 373.

mq. 5.975

2) Prezzo di mercato:

Il valore per confronto con altri terreni agricoli paragonabili, è di €. 3,00 il metroquadrato.

3) Valore di mercato:

mq. 5.975 x 3,00 €/mq. = €. 17.925,00

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO IMMOBILI:

ABITAZIONE	€.	49.589,80
ACCESSORIO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE:	€.	68.000,00
ACCESSORI	€.	2.480,40
TERRENO AGRICOLO	<u>€.</u>	<u>17.925,00</u>
SOMMANO	€.	137.995,20
Riduzione forfettaria del 25%, arrotondata	<u>€.</u>	<u>34.498,80</u>
Valore ridotto	€.	103.496,40

3) RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE:

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di essere giunto alle seguenti conclusioni:

1) La documentazione depositata è stata integrata con la richiesta delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa.

2) Le Iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese – Società Cooperativa a responsabilità limitata trascritto in data 19/12/2012 ai nn. 15.977/11.640.

Iscrizioni:

- Ipoteca a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese – Società Cooperativa a responsabilità limitata iscritta in data 13/09/2000 ai nn. 12.412/2.397.
- Ipoteca a favore della Società iscritta in data 23/06/2008 ai nn. 10.217/1.957 sulla quota di 1/2 di proprietà di

Il sottoscritto ha acquisito l'atto di provenienza allegato con la lettera G.

3) I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, come ben descritti nella presente relazione nella parte B, sono i seguenti:

Comune di Pasiano di Pordenone

Catasto dei Fabbricati:

Foglio 25 n° 327 Sub. 1 Via Talponat n° 33-35 - piano T-1, Cat. A/3 classe 2

vani 12,5 R.C. 645,57 (abitazione)

Foglio 25 n° 327 Sub. 2 Via Talponat n° 33-35 - piano T-1, (In corso di costruzione)

Catasto Terreni:

Foglio 25 n° 327 Ente Urbano Ha. 0.32.48 R.D. / R.A. /

(area di base e pertinenza)

Foglio 25 n° 328 Inc. Ster. Ha. 0.00.15 R.D. / R.A. /

Foglio 25 n° 330 Sem.arb. 3 Ha. 0.00.02 R.D. 0,02 R.A. 0,01

Foglio 25	n° 331	Sem. 3	Ha. 0.01.30	R.D	1,21	R.A.	0,81
Foglio 25	n° 373	Sem. 3	<u>Ha. 0.59.75</u>	<u>R.D</u>	<u>55,54</u>	<u>R.A.</u>	<u>37,03</u>
Sommano			Ha. 0.93.70	R.D	56,77	R.A.	37,85

4) I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli indicati nella presente, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

5) Il sottoscritto dichiara che sono state necessarie variazioni di coltura, aggiornamento intestazioni al Catasto Fabbricati e denunce catastali al Catasto Terreni e Fabbricati a causa di difformità tra lo stato di fatto e quanto accatastato.

6) E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (vedasi allegato E).

7) In riferimento alla commerciabilità dei beni, art. 40 comma 6° della Legge n° 47/85 e art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380; il sottoscritto ha richiesto in data 15/07/2013 il certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori ma il Responsabile U.O.C. del Comune di Pasiano di Pordenone non ha rilasciato la certificazione entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della domanda. Per quanto concerne gli accessori ad un piano il Responsabile del Comune di Pasiano di Pordenone non è stato in grado di recuperare dagli archivi comunali alcuna documentazione autorizzativa di data successiva al 01/09/1967. Non esiste la conformità dell'accessorio in corso di ristrutturazione per varianti introdotte in corso dei lavori. Le difformità possono essere sanate ai sensi dell' art. 49 della L.R. n° 19/09 e s.m.i. con la precisazione che l'accessorio non può diventare un'unità abitativa aggiuntiva e pertanto la destinazione d'uso deve rimanere quella concessionata. Per il completamento delle opere deve essere presentata richiesta permesso a costruire.

8) Non è possibile vendere le unità immobiliari in più lotti.

9) Il pignoramento colpisce una quota indivisa.

10) Esistono diritti personali di godimento da parte di terze persone:

Il terreno agricolo è condotto in affitto dal _____ dal 11/11/2008, scadenza al 10/11/2014, canone annuo di €. 50,00 ritenuto congruo dal sottoscritto perché il fondo è soggetto alle piene dello scolo pubblico che scorre lungo il confine Est. Per i mappali n° 328-330 e 331 esiste accordo bonario di cessione al Comune di Pasiانو di Pordenone con D.G.C. n° 173 del 13/11/2002.

11) L'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge.

12) Gli immobili ricadono nelle zone urbanistiche descritte al precedente punto B) e non presentano vincoli di inalienabilità.

13) Non ci troviamo alla presenza dei vincoli condominiali di cui all'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

14) Non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civili.

15) Il valore complessivo di libero mercato dei beni pignorati è di €. 137.995,20 mentre quello al netto della riduzione del 25% è di €. 103.496,40 (centotremilaquattrocentonovantaseieuro/40).

16) Il sottoscritto ha richiesto lo stato civile degli esecutati presso il Comune di Pasiانو di Pordenone (PN) il quale non ha potuto certificare che gli esecutati sono coniugati e nemmeno il regime dei beni perché il matrimonio non è avvenuto in Italia.

17) Non sono presenti attestati di Certificazione energetica (ACE).

18) Il sottoscritto non ha reperito alcun certificato di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario e dell'impianto elettrico.

19) Il sottoscritto ha richiesto il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori (vedasi allegato I) ma il Comune di Pasiانو di Pordenone non lo ha rilasciato entro il

termine di trenta giorni assegnato dall'art. 41 della legge 47/85 e s.m.i.

20) Il sottoscritto ha reperito il seguente numero di telefono cellulare degli esecutati:

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 20 pagine e n° 10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione è depositata in Cancelleria unitamente al fascicolo documenti ricevuti in originale ed ad una copia cartacea della presente completa di tutti gli allegati cartacei e su supporto magnetico.

Contestualmente è inviata copia al creditore procedente e al debitore.

Azzano Decimo, Il 20/12/2013.

Il C.T.U.

(FREGONESE Geom. RENZO)

Allegati:

- A) Estratto di mappa.
- B) Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.
- C) Documentazione fotografica.
- D) Copia C.E. con estratto Tav: 2 Stato di Progetto
- E) Certificato di destinazione urbanistica.
- F) Atti d'aggiornamento Catasto Terreni e Fabbricati.
- G) Atto di provenienza.
- H) Contratto d'affitto terreni.
- I) Richiesta certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori.
- L) Visure Servizio Pubblicità Immobiliare.

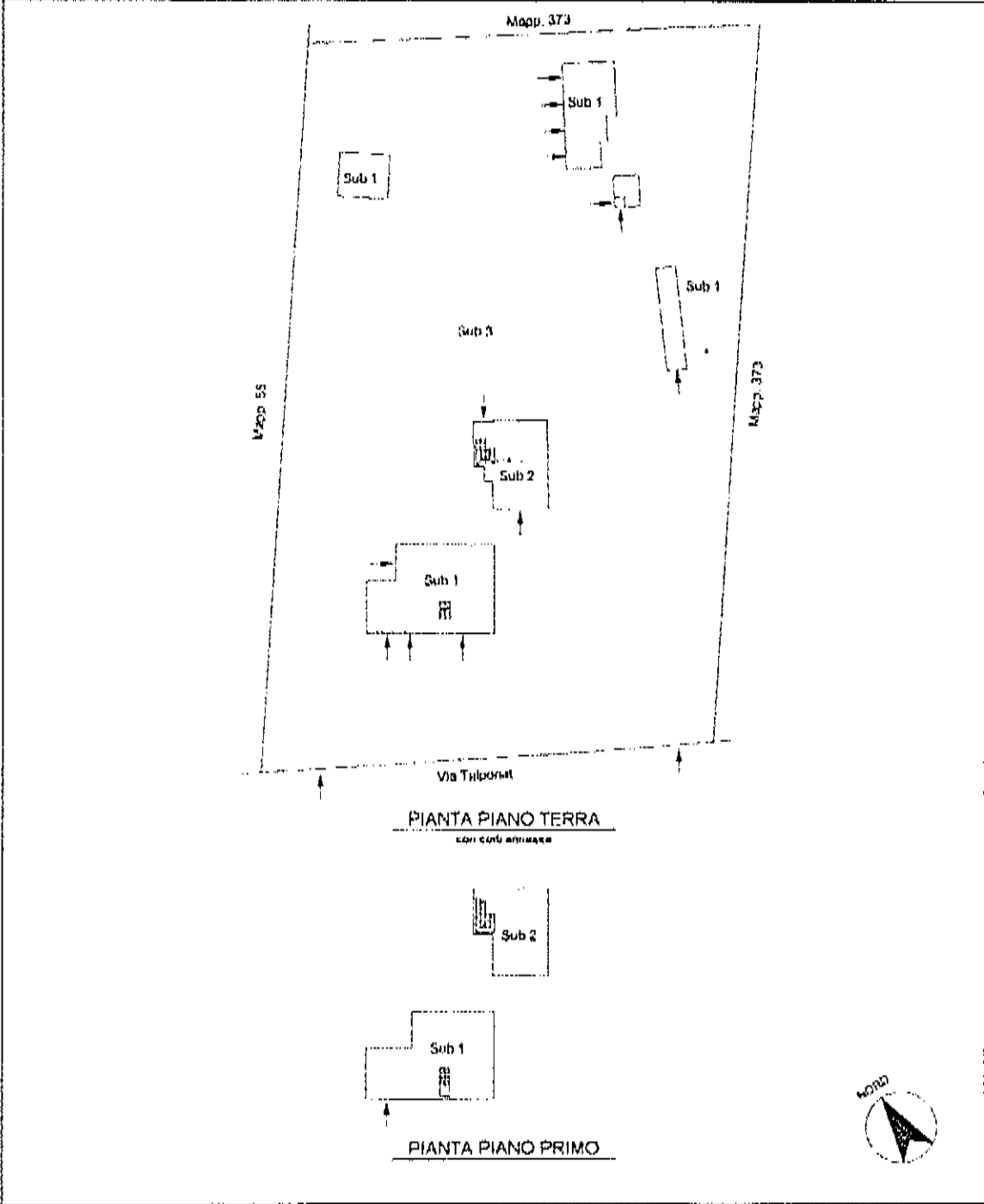
Esecuzione Immobiliare n° 283/12
G. E. Dott. Petrucco Toffolo
Tribunale di Pordenone

ALLEGATO "B" ALLA C.T.U.: PLANIMETRIA ED ELABORATO PLANIMETRICO

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Fragonese Renzo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pordenone N. 00858

**Agenzia delle Entrate
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone**

Comune di **Faedis di Pordenone** Protocollo n. dal
 Sezione: **Foglio: 25 Particella: 327** Tipo Mappala n. **134796** dal **12/11/2013**
 Dimostrazione grafica dei subaltri: **Scala 1 : 500**



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Passignano Di Pordenone
 Via Tolponat _____ civ. 13-35

Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 25 Particella: 327 Subalterno: 1	Compilata da: Fregonese Renzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 00058
--	---

Schema n. 1 Scala 1:200

