

TRIBUNALE DI PORDENONE

Giudice E. Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

Perito estimatore Dott. Agronomo Luigino SPADOTTO

RELAZIONE PERITALE

Esecuzione Immobiliare n. 250/2011

promossa da:

BCC SAN GIORGIO E MEDUNO

contro:



Io sottoscritto dott. Luigino Spadotto, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi di Pordenone al n° 40 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone al n° 170, sono stato nominato perito estimatore nella valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare n. 250/2011 e nell'udienza del 18 aprile 2012 ho accettato l'incarico conferitomi dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Dott. Francesco Petrucco Toffolo, così formulato:

- 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 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);

proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

- 10) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 13) **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se 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.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) allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 17) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);
- 18) acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 19) per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.

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 procedenti 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 purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- f) **depositi** presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom;
- g) **allegli** sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- h) **allegli** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

VERIFICHE, ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Si riportano, in sintesi, le principali attività svolte nel corso delle operazioni peritali:

- verifica della documentazione consegnata all'udienza di accettazione dell'incarico;
- acquisizione della documentazione catastale: visure storiche (allegato 1 su CDR), ed estratti di mappa delle particelle n° 459, 2025 e 2027 del foglio 7 del Comune di Pinzano al Tagliamento (PN), mediante accesso al Sistema Informativo del Territorio (Sister);
- richiesta di certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al Comune di Pinzano al Tagliamento (PN);
- verifica, presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone, della presenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato per i beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- verifica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Pordenone dell'esistenza di oneri e/o servitù sulle particelle n° 459, 2025 e 2027 del foglio 7 del Comune di Pinzano al Tagliamento (PN);
- richiesta al Comune di Zoppola del Certificato di stato libero o di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato e di eventuali convenzioni matrimoniali particolari;
- sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento, situati in Comune di Pinzano al Tagliamento (PN), foglio 7, particelle n° 459, 2025 e 2027;
- aggiornamento dell'ispezione ipotecaria in data 30/04/2012 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Pordenone.

DOCUMENTAZIONE – ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Quesiti 1 e 2)

In data 18/04/2012, all'atto di accettazione dell'incarico, ho acquisito la documentazione relativa agli immobili pignorati di cui all'art. 567 c.p.c, consistente in :

- Certificazione storica catastale ventennale al 21/10/2011;
- Certificato delle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro l'esecutato
compresi atti di composizione e ricomposizione particellare, al 21/10/2011.

Per gli immobili oggetto di E.I. il titolo legittimante il pieno possesso esiste, con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, come riportato nella certificazione ventennale già agli atti di causa. Tali immobili, indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 28.09.2011, R.G. 14194, R.P. 9819, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOC. COOP. contro

corrispondono alle particelle n° 459, 2025 e 2027 del foglio 7 in Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) che risultano di piena proprietà dell'esecutato.

In base ai certificati presenti agli atti di causa e alla successiva ispezione ipotecaria di cui all'allegato n. 2 (cartaceo), effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, dalla quale al 30/04/2012 non risultano variazioni per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni già note, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con nota del 21/08/2002 nr. R.G.14414 R.P.2562, importo capitale € 41.000,00 (euro quarantunomila/00), a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno Soc.Coop. con sede a San Giorgio della Richinvelda (PN), contro
sugli immobili in
Comune di Pinzano al Tagliamento, foglio 7, particelle 459, 2025 e 2027;
2. **Iscrizione di ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01 con nota del 29/02/2008 nr. R.G.3233 R.P.604, importo totale € 13.588,94 (euro tredicimilacinquecentoottantotto/94), a favore di _____ con domicilio ipotecario in Pordenone, contro

sugli

immobili in Comune di Pinzano al Tagliamento, foglio 7, particelle 459, 2025 e 2027;

3. **Trascrizione di verbale di pignoramento immobili** con nota del 28/09/2011 nr. R.G.14194 R.P.9819 per € 27.692,10 (euro ventisettemilaseicentonovantadue/10) oltre interessi, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno Soc.Coop. con sede a San Giorgio della Richinvelda (PN), contro

sugli immobili in Comune di Pinzano al Tagliamento, foglio 7, particelle 459, 2025 e 2027.

Ai fini della corretta identificazione dei beni, si allegano estratti di mappa delle suddette particelle (allegato 3 su CDR), planimetria del fabbricato (allegato 4, cartaceo), Documentazione DOCFA (allegato 12 in CD-R e cartaceo). Si allegano inoltre certificato di destinazione urbanistica (allegato 5, cartaceo) e l'atto di Compravendita rep. N 78677, Raccolta n.24176, stipulato in data 08/08/2002 presso Notaio dott. Mareschi Italico con sede in San Daniele del Friuli (UD), registrato a Pordenone il 21/08/2002 al R.G. n°14413 R.P.10352 (allegato 8 su CD-R)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (Quesito 3)

Gli immobili pignorati di cui a E.I. n°250/2011, sono intestati a

proprietario per

1000/1000, e sono identificati in catasto presso l'Agenzia del Territorio come segue:

Comune di Pinzano al Tagliamento (PN)					
Foglio	Part.	Cat. e Cl.	Consistenza	Rendita (€)	Sup (ha)
7	459	A/3 classe 1	5 vani	149,77	
7	459	Ente urbano			0.00.55
7	2025	Fabbr. Rurale			0.00.18
7	2027	Fabbr. Rurale			0.00.05

La suddetta identificazione è riferita alle visure effettuate in data 24/04/2012; vi sono tuttavia alcune difformità rispetto allo stato di fatto degli immobili, accertate nel

sopralluogo del 31/05/2012 e indicate dettagliatamente nel successivo paragrafo "Conformità con i dati indicati in pignoramento".

A) Immobile ad uso abitativo, fg.7, part. 459

Trattasi di abitazione edificata su 3 piani, ubicata in Pinzano al Tagliamento (PN), Vittorio Veneto n. 10. L'immobile, posto in zona comodamente accessibile, confina ai lati est ed ovest con abitazioni di altrui proprietà, nel lato sud con la strada di accesso comunale asfaltata (piccola piazza confluyente in via Vittorio Veneto), mentre a nord con un vicolo pedonale. L'immobile dall'esterno appare trascurato ed in mediocre stato di conservazione. Come visibile nelle fotografie allegate, nei lati est e nord si evidenziano macchie dovute al ristagno di umidità; i serramenti sono scrostati e mal conservati, il portoncino d'entrata appare danneggiato da tempo. All'esterno della casa, nel lato sud, in corrispondenza con l'accesso principale, vi è un piccolo cortiletto di circa 10 mq, piastrellato e delimitato da un muretto in cemento alto 50 cm, interrotto in corrispondenza dell'accesso pedonale. Tale accesso non è dotato di cancello e immette direttamente sulla piazzetta antistante il fabbricato, confluyente in via Vittorio Veneto.

All'interno l'abitazione è pressoché conforme agli elaborati di progetto (concessione di costruzione n. 88/81 dell'anno 1981); lievi variazioni si sono evidenziate nella dimensione delle stanze mentre la loro disposizione risulta corrispondente a quanto depositato agli atti del Comune di Pinzano al Tagliamento. Al piano terra l'abitazione è composta da un soggiorno, a cui si accede direttamente dal portoncino di ingresso principale, e da una cantina. Il vano scale, adiacente al soggiorno, porta ai piani superiori. Al primo piano, sulla sinistra del vano scale, si trova la cucina mentre a destra vi è un disimpegno che collega il piccolo bagno e l'adiacente stanza adibita a ripostiglio. Al secondo piano si trovano una camera da letto matrimoniale ed un disimpegno che porta sulla terrazza esterna dell'abitazione.

Gli intonaci interni sono in varie parti danneggiati dall'umidità e coperti da muffa; la pittura è scrostata in più punti. Le stanze sono ammobiliate in maniera parziale ad

esclusione della cucina e camera da letto che risultano completamente arredate.

Per quanto riguarda gli impianti, la casa è dotata di bagno e servizi igienici; vi è la presenza di un impianto elettrico e di un impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio a piastra. Sulla regolarità e conformità alla normativa vigente di tali impianti non vi è certezza in quanto non risultano depositate presso il Comune le dichiarazioni di conformità della ditta costruttrice. Al piano terra vi è la presenza di un caminetto a legna.

La casa è dotata di finiture di medio pregio. I telai interni delle finestre sono in legno, con vetro singolo ed apertura solamente frontale mentre i serramenti esterni sono realizzati in legno a doppia anta e le porte interne sono in legno tamburato. L'accesso principale all'abitazione è chiuso da un portoncino in legno vetro, piuttosto obsoleto e poco robusto; al momento del sopralluogo si evidenziavano danneggiamenti su una lastra di vetro che risultava sfondata. Il pavimento è ricoperto da piastrelle in cotto uguali per quasi tutte le stanze; solo il bagno presenta piastrelle in ceramica che ricoprono anche le pareti interne per circa $\frac{3}{4}$ dell'altezza. Nel vano scale sono presenti piastrelle in cotto di forma rettangolare. Al secondo piano vi è una terrazza a cui si accede comodamente tramite una porta di accesso dal vano scale interno. Quest'area risulta completamente ricoperta da piastrelle ed è delimitata nei lati est e nord da una ringhiera in ferro, mentre nel lato ovest dal muro di un'abitazione contigua di altrui proprietà.

B) Particelle fg.7, n 2025 e 2027

Come meglio precisato nel punto seguente, in questo momento non vi è presenza di fabbricati rurali insistenti su tali particelle, di fatto già adibite a parcheggio esclusivo, in zona di passaggio (v. foto allegate).

CONFORMITA' CON I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO (Quesito 4)

Gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 28/09/2011 nr. R.G.14194 R.P.9819, vengono identificati come "fabbricati rurali" indicando i soli

estremi catastali, senza specifica di consistenza, qualità e classe. Nelle visure storiche acquisite mediante il Sistema Informativo del Territorio figurano anche i dati di consistenza, qualità e classe come sopra riportati nella descrizione degli immobili pignorati. Inoltre, negli allegati al n° 2 della presente relazione, si può osservare che l'ispezione ipotecaria effettuata per la particella n°459 al catasto fabbricati sia negativa, con mancanza di elenco immobili e elenco delle formalità. L'omissione dei suddetti elementi per le particelle iscritte al catasto terreni e la mancata risultanza dell'iscrizione al catasto fabbricati per l'edificio di civile abitazione non pregiudica comunque l'univoca identificazione dei beni oggetto di procedura esecutiva. L'edificio è stato parzialmente accatastato d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio l' 08/04/2010, quindi in data successiva alle iscrizioni di ipoteca volontaria del 21/08/2002 e ipoteca legale del 29/02/2008 di cui all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli della presente relazione. Come riferitoci in data 30/04/2012 dall'Agenzia del Territorio di Pordenone, l'immobile è stato accatastato d'ufficio solo parzialmente, a causa di impossibilità di accesso all'interno del fabbricato per irreperibilità dell'esecutato. Si allega al nr. 4 (cartaceo) la planimetria (con i soli dati esterni del fabbricato) consegnataci dall'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Pordenone.

CONFORMITA' CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesiti 5, 6 e 7)

Come in precedenza anticipato, al momento dell'incarico, l'immobile insistente sulla particella 459 risultava accatastato d'ufficio solo parzialmente. A seguito di sopralluogo all'interno dell'immobile stesso, effettuate le necessarie misurazioni, acquisita la documentazione fotografica e dopo aver ottenuto l'autorizzazione dal Giudice, si è provveduto ad effettuare l'accatastamento completo dell'edificio. In data 27/06/2012, il tecnico da me incaricato ha provveduto a presentare il modello DOCFA presso l'agenzia del Territorio di Pordenone, completando l'accatastamento del fabbricato con la denuncia delle planimetrie interne e delle caratteristiche del fabbricato (V. allegato 12 in CDR e cartaceo). In pari data è stata presentata anche la Denuncia di Variazione della qualità

catastale (mod. 26) riferita alle superfici delle particelle 2025 e 2027 del fg. 7. Per tali superfici, ora occupate da parcheggio asfaltato, è stata comunicata all'Agenda del Territorio l'avvenuta demolizione dei fabbricati prima sopra esistenti e si è richiesto di variane la classificazione con l'attribuzione della categoria "Aree di Fabbricati Demoliti" (allegato 13, cartaceo).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato rilasciato dal Comune di Pinzano al Tagliamento (allegato 5, cartaceo), le particelle 2025 e 2027 del fg. 7 ricadono in zona B0 ossia zona residenziale di interesse storico-ambientale.

Riguardo la conformità alle concessioni amministrative della costruzione insistente sulla particella 459, secondo quanto osservato confrontando le reali dimensioni dell'immobile e le distribuzioni interne dei vani con quanto riportato nelle tavole di progetto, si notano alcune lievi difformità, ossia:

- Al piano terra, nella stanza adibita a cantina, è presente una piccola finestra che nel progetto iniziale non è indicata;
- Al secondo piano, nel vano scale, vi è una piccola finestra-lucernaio che nel progetto iniziale è indicata con diverse e più ampie misure.

Da quanto rilevato presso gli archivi comunali, relativamente al suddetto immobile risulta la presenza di regolare nulla osta per esecuzione di lavori edili per la sistemazione di Civile Abitazione rilasciata dal Comune di Pinzano al Tagliamento il 4.10.1975, prot. 2282 (allegato n° 9, cartaceo). È presente poi successiva concessione di costruzione regolarmente rilasciata in data 25.05.1981 dal Comune di Pinzano al Tagliamento, prot. 4641/1981, Pratica edile 88/81, per il ripristino di civile abitazione (allegato n°10, cartaceo). Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica non risultano emessi provvedimenti sanzionatori a carico del proprietario dell'immobile.

FORMAZIONE DEI LOTTI E QUOTE DI COMPROPRIETA' (Quesiti 8 e 9)

Per tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, intestati per l'intero all'esecutato, la vendita è prevista in unico lotto e per l'intera quota di proprietà degli immobili stessi. Infatti, per le particelle 2025 e 2027, trattandosi di aree contigue, rispettivamente di mq 18 e mq 5, di fatto attualmente adibite a parcheggio, non si potrebbe prospettare la vendita in lotto separato. Durante i colloqui intercorsi presso l'ufficio urbanistica-edilizia privata del Comune di Pinzano al Tagliamento, il tecnico comunale ha confermato che per le superfici delle particelle 2025 e 2027 non esistono procedure di esproprio a favore del Comune. Si precisa che, a seguito di riordino fondiario post terremoto, il Comune ha provveduto a demolire i fabbricati pericolanti e ad adibire la superficie risultante come parcheggio ad uso esclusivo dell'abitazione del sig. ricadente sulla particella 459.

TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO (Quesito 10)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono legittimamente intestati al sig.

a seguito di atto di Compravendita rep. N 78677, Raccolta n.24176, stipulato in data 08/08/2002 presso Notaio dott. Mareschi Italice con sede in San Daniele del Friuli (UD), e registrato a Pordenone il 21/08/2002 al R.G. n°14413 R.P.10352 (allegato n. 8 su CDR). I beni oggetto di pignoramento sono pertanto detenuti dall'esecutato a partire da data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero. In base agli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 30/04/2012, non risultano contratti di locazione registrati a nome di per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

PRESENZA DI VINCOLI E DIRITTI (Quesiti 12, 13 e 14)

Gli immobili ricadono in zona B0 residenziale d'interesse storico-ambientale e non risultano presenti vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né

caratteristiche d'interesse artistico o archeologico, né altri vincoli o diritti demaniali. In data 30/04/2012 sono state effettuate verifiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Pordenone in base alle quali non risultano esistere oneri e/o servitù sulle particelle n° 459, 2025 e 2027 del foglio 7 del Comune di Pinzano al Tagliamento (PN).

In base a quanto stabilito dal P.R.C.G. del Comune di Pinzano al Tagliamento, nelle Norme di attuazione (*testo conforme alla var.9 approvata con delibera CC n.39 del 02/08/2011*), le zone residenziali BO - di interesse storico ambientale *"corrispondono, nello stato di fatto, a parti del territorio comunale, per lo più contigue alle zone A costituite da singoli edifici o di aggregati di varie dimensioni con cui sono comuni i caratteri formali e le regole insediative, riconoscibili ancora dopo interventi sulle strutture edilizie eseguiti in epoche diverse, o che, a causa di interventi sulla struttura edilizia hanno perduto le originarie caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive, ancora presenti nel contesto nel quale sono collocati. Obiettivi del PRGC sono quelli di garantire, pur nel regime autorizzativo a concessione diretta, il mantenimento ed il recupero, attraverso il disposto normativo, dei caratteri formali e funzionali dell'edificato, ed i rapporti con gli spazi aperti, definendo regole sui tipi e sui modi delle nuove edificazioni e degli interventi sull'esistente, al fine di ottenere e/o recuperare una continuità con i caratteri morfologici e formali originari dell'edificato tradizionale"*.

Per maggiori dettagli tecnici (Indici e Parametri urbanistici ed edilizi), si rimanda al testo completo del PRGC in parola, disponibile nel sito web del Comune di Pinzano al Tagliamento.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (Quesito 15)

Per entrambe le valutazioni ho ritenuto opportuno seguire il procedimento di valutazione sintetico-comparativo; riguardo al quadro mercantile ho cercato di acquisire

un congruo numero d'informazioni da fonti ufficiali e ufficiose, sulla base di beni di confronto omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in ambito territoriale e temporale.

Valutazione mappali 2025 e 2027: trattasi di piccole superfici ricadenti in zona residenziale B0 di interesse storico-ambientale. Viste le modeste dimensioni e considerando quanto riportato nel PRGC, le aree non si possono considerare come edificabili, perché di fatto già adibite a parcheggio esclusivo, in zona di passaggio, che non consente ampliamento di fabbricati. La valutazione di queste superfici viene effettuata a corpo, considerando il valore dei parcheggi sopra ricadenti.

Comune	Foglio	Mappale	Superficie catastale (ha)	Valore a base d'asta (€)
PINZANO AL TAGLIAMENTO	7	2025	0.00.18	€ 2.000
PINZANO AL TAGLIAMENTO	7	2027	0.00.05	

Valutazione fabbricato, particella 459: su questo mappale ricade l'edificio di civile abitazione già dettagliatamente descritto al punto 3 di questa relazione. Nella valutazione dell'immobile sono stati considerati vari parametri tra i quali l'ubicazione, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di ristrutturazione.

Il valore dell'abitazione è stato determinato moltiplicando il prezzo unitario medio di mercato per la relativa superficie commerciale, calcolata applicando alla superficie reale i coefficienti specifici per piano, esposizione e tipo di utilizzo della stanza. Nella tabella seguente viene riassunto tale calcolo.

Piano	Superficie Reale (mq)	Superficie Commerciale (mq)
T	44,56	37,36
1	44,56	39,33
2	42,26	25,91
TOTALE		102,60

Presa visione dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, applicando una riduzione in via forfetaria del 25% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, della differenza tra libero mercato e vendite coattive si formula la seguente valutazione

Comune	Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (ha)	Valore a base d'asta (€)
PINZANO AL TAGLIAMENTO	7	459	A/3	1	5,5 vani		€ 43.000
PINZANO AL TAGLIAMENTO	7	459		Ente urbano		0.00.55	

Si esprime pertanto una valutazione complessiva del fabbricato e dei terreni su lotto unico a base d'asta di **€ 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)**.

CERTIFICATI ANAGRAFICI (Quesiti 16)

Come risulta dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Zoppola (allegato n. 7, cartaceo), all'atto di matrimonio l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Pordenone in data 13/06/2007 n°335/2007 è stata omologata la separazione consensuale

fra i coniugi. In data 25/11/2011, anno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere lo scioglimento del matrimonio.

CERTIFICATI DI CONFORMITA', ATTESTAZIONI (Quesiti 17, 18 e 19)

Da quanto riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) in data 15/05/2012 (allegato 5, cartaceo), non sono stati emessi, per quanto di competenza del Comune, dei provvedimenti sanzionatori a carico del proprietario del fabbricato.

Presso i suddetti uffici comunali non risultano depositate nè attestazioni di certificazione energetica, nè certificati di conformità degli impianti.

Casarsa della Delizia, lì 02/08/2012

Il perito incaricato
dott. agr. Luigino Spadotto

TRIBUNALE DI PORDENONE
Giudice E. Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO
Perito estimatore Dott. Agronomo Luigino SPADOTTO

ALLEGATI

ALLA RELAZIONE PERITALE

Esecuzione Immobiliare n. 250/2011

promossa da: BCC SAN GIORGIO E MEDUNO contro

1. Nr. 4 Visure storiche (particelle n° 459, 2025 e 2027 del foglio 7 del Comune di Pinzano al Tagliamento (PN)) (documenti digitali in CD-R);
2. Risultati di ispezione ipotecaria integrativa, aggiornata al 30/04/2012 (documento cartaceo);
3. Nr 2 Estratti di mappa catastale in Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) (documento digitale in CD-R);
4. Planimetria fabbricato part.n°459 - foglio 7-Comune di Pinzano al Tagl.(PN) (documento cartaceo);
5. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Pinzano al Tagl. (PN) (documento cartaceo);
6. Documentazione fotografica immobili in Comune di Pinzano al Tagl. (PN) (documenti digitali JPEG in CD-R, di cui n°12 foto stampate, documenti cartacei);
7. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio documento cartaceo);
8. Atto di Compravendita del 08/08/2002 a rogito Notaio Mareschi Italico di San Daniele del Friuli (UD), trascritto il 21/08/2002 al R.G. n°14413, R.P.10352 (documento digitale in CD-R);
9. Nulla osta per esecuzione di lavori edili per la sistemazione di Civile Abitazione rilasciata dal Comune di Pinzano al Tagliamento il 4.10.1975, prot. 2282 (documento cartaceo);
10. Concessione di costruzione rilasciata in data 25.05.1981 dal Comune di Pinzano al Tagliamento, prot. 4641/1981, Pratica edile 88/81 (documento cartaceo);
11. Verbale di sopralluogo del 31/05/2012 (documento cartaceo);
12. Documentazione DOCFA (documento digitale in CD-R e cartaceo);
13. Denuncia di Variazione della qualità catastale (modello 26), relativamente ai mappali 2025 e 2027 del fg.7, Comune di Pinzano al Tagliamento (documento cartaceo).

Casarsa della Delizia, lì 02/08/2012

Il perito incaricato
dott. agr. Luigino Spadotto



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pinzano Al Tagliamento
 Viale Vittorio Veneto _____ civ. 10

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 7
 Particella: 459
 Subalterno:

Compilata da:
 Zannier Massimiliano
 Iscritto all'albo:
 Dottori Agronomi E Forestali
 Prov. Pordenone N. 125

Scheda n. 1 Scala 1:200



