

AVANTI AL TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 212/12

Promossa da **ing. BRUNO NATELLA**

Contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. FRANCESCO PETRUCCO

PERITO STIMATORE: ING. STEFANO BEATRIZZOTTI



PERIZIA DI STIMA DEI BENI

RELAZIONE PERITALE

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

ing. BRUNO NATELLA

contro

PREMESSA.

Il sottoscritto ing. Stefano Beatrizzotti, nato a Pordenone il 01.10.1968, con studio in Cordenons, via Risorgimento, 2A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 596 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, nominato perito stimatore per la valutazione dei beni nell'Esecuzione Immobiliare promossa da ing. BRUNO NATELLA

contro

invitandomi a comparire all'udienza del

24/04/2013 per il giuramento di rito e formularmi i seguenti quesiti:

- 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 che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 3) **descriva, previo necessario accesso all'interno**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 7) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;
- 8) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota:
a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con vendita dell'intero);
- 10) **accerti** se l'immobile è libero 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'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 11) ove l'immobile 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) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) **determini il valore dell'immobile**, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed **applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;**

16) allegghi, 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.

Per evasione all'incarico affidatogli lo scrivente Perito, prima della stesura della presente relazione peritale, ha eseguito le seguenti operazioni:

a)-Aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie presso l'UTE e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

b)-Richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pordenone delle copie delle concessioni edilizie e della documentazione urbanistica degli immobili;

c)-Sopralluogo per rilevare l'ubicazione e la consistenza dei beni stimati;

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E TITOLI DI PROVENIENZA

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

COMUNE DI SACILE

CATASTO DEI FABBRICATI

DITTA INTESTATARIA

Proprietario per la quota di 1/1

FG. 8 MAPP. 505 sub. 1 Via G. Mameli, 41 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 55m² rendita Euro 2.194,30 (negozi)

FG. 8 MAPP. 505 sub. 2 Via G. Mameli, 39 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 88m² rendita Euro 3.510,87 (negozi)

FG. 8 MAPP. 505 sub. 3 Via G. Mameli, 35 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 62m² rendita Euro 2.473,57 (negozi)

La proprietà dell'immobile deriva da atto di compravendita del 13/07/2001 registrato a Pordenone al n. 3625 Modello I il 02/08/2001, rogante Notaio Romano Jus Rep. n. 82546, a favore di _____, contro _____

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUGLI IMMOBILI IN COMUNE DI

SACILE CUI AL F. 8 M. 505 SUB. 1/2/3

(Ultima visura aggiornata alla data del 08.05.2013)

1)-trascrizione a favore, compravendita, in data 01/08/2001, registro particolare n. 8612, reg. gen. N. 12013, pubblico ufficiale Notaio Romano JUS rep. 82546 del 13/07/2001, per la compravendita dei beni di cui al F. 8 mapp. 505 sub. 1-2-3.

2)-trascrizione contro, domanda giudiziale, del 20/02/2004, iscritta al n. 2878 del reg. gen. e al n. 1880 del reg. part., pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 16.02.2004 rep. n. 1932, a favore di ing. BRUNO NATELLA

_____ per la proprietà del bene

identificato al F. 8 mapp. 505 sub. 1-2-3.

3)-pignoramento immobiliare, trascrizione contro, del 18/12/2009 iscritta al n. 18670 del reg. gen. e al n. 12090 del reg. part., pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 02.11.2009 rep. n. 1302/2009, a favore di ing. BRUNO NATELLA _____ per la

proprietà del bene identificato al F. 8 mapp. 505 sub. 1-2-3.

4)-pignoramento immobiliare, trascrizione contro, del 09/08/2012 iscritta al n. 10384 del reg. gen. e al n. 7712 del reg. part., pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 30.07.2012 rep. n. 1053/2012, a favore di ing. BRUNO NATELLA per la proprietà del bene identificato al F. 8 mapp. 505 sub. 1-2-3.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il giorno 04 luglio 2013 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili di [REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili di cui al FG. 8 MAPP. 505 sub. 1-2-3 in via G. Mameli, 35, 39, 41 a Sacile al momento sono occupati rispettivamente dalla [REDACTED]

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- FG. 8 MAPP. 505 sub. 1-2-3 Via G. Mameli, 41, 39, 35 piano T SACILE

Trattasi di tre immobili in condominio, inseriti all'interno del Centro Residenziale Palma, blocco B, ubicati in via G. Mameli, 41, 39, 35 a Sacile. Il centro residenziale è stato edificato tra il 1982 e il 1983 ed è composto di tre piani fuori terra; il piano terra è destinato a uso commerciale, mentre i piani superiori sono destinati ad ufficio e a residenziale.

E più precisamente:

COMUNE DI SACILE

CATASTO DEI FABBRICATI

FG. 8 MAPP. 505 sub. 1 Via G. Mameli, 41 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 55m² rendita Euro 2.194,30 (negozi)

FG. 8 MAPP. 505 sub. 2 Via G. Mameli, 39 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 88m² rendita Euro 3.510,87 (negozi)

FG. 8 MAPP. 505 sub. 3 Via G. Mameli, 35 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 62m² rendita Euro 2.473,57 (negozi)

L'unità immobiliare di cui al sub. 1 destinata a negozio è ubicata al piano terra del Centro Residenziale Palma, è composta da più vani destinati attualmente a zona vendita, magazzino e WC e anti, le altezze utili sono di circa 3,50 mt, è presente un controsoffitto ad un'altezza di 3,00mt..

Si rileva come al momento l'attività insista oltre che sul sub. 1 anche su un immobile descritto al F. 8 mapp. 504 sub. 33, pertanto complessivamente la superficie occupata dalla [REDACTED] è di circa 127,00 mq.

In particolare l'immobile di cui al F. 8 mapp. 504 sub. 33 è destinato ad ufficio ed è di proprietà della ditta [REDACTED]

L'immobile ha struttura muraria perimetrale fuori terra realizzata con pilastri in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio, contropareti in laterizio o cartongesso. I solai intermedi e di copertura sono in laterocemento tipo Bausta.

I divisori interni sono in laterizio o cartongesso, murature interne ed esterne dipinte con pitture civili.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti del WC sono piastrellate.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in acciaio con vetro doppio.

L'impianto di riscaldamento è attualmente realizzato con pompa di calore esterna in grado di fornire sia riscaldamento che condizionamento degli ambienti, posta nella passerella posteriore, terminali interni a cassetta a controsoffitto.

Il bagno ha sanitari in porcellana e rubinetteria di discreta qualità.

L'impianto elettrico è del tipo civile con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente, vi sono inoltre l'impianto telefonico, il tutto ristrutturato recentemente.

L'unità immobiliare di cui al sub. 2 destinata a negozio è ubicata al piano terra del

Centro Residenziale Palma, è composta da più vani destinati attualmente a zona di servizio per lavanderia a gettone e WC e anti, le altezze utili sono di circa 3,50 mt, è presente un controsoffitto ad un'altezza di 3,00mt..

L'unità immobiliare destinata a negozio ha una superficie lorda complessiva di circa 88,00 mq.

L'immobile ha struttura muraria perimetrale fuori terra realizzata con pilastri in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio, contropareti in laterizio o cartongesso. I solai intermedi e di copertura sono in laterocemento tipo Bausta.

I divisori interni sono in laterizio o cartongesso, murature interne ed esterne dipinte con pitture civili.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti del WC sono piastrellate.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in acciaio con vetro doppio.

Il bagno ha sanitari in porcellana e rubinetteria di discreta qualità.

L'impianto elettrico è del tipo civile con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente, il tutto ristrutturato recentemente.

L'unità immobiliare di cui al sub. 3 destinata a negozio è ubicata al piano terra del Centro Residenziale Palma, è composta da più vani destinati attualmente a studio medico, ufficio, WC, magazzino, le altezze utili sono di circa 3,50 mt, è presente un controsoffitto ad un'altezza di 3,00mt.

L'unità immobiliare destinata a negozio ha una superficie lorda complessiva di circa 62,00 mq.

L'immobile ha struttura muraria perimetrale fuori terra realizzata con pilastri in c.a. e tamponamento in blocchi di laterizio, contropareti in laterizio o cartongesso. I solai intermedi e di copertura sono in laterocemento tipo Bausta.

I divisori interni sono in laterizio o cartongesso, murature interne ed esterne dipinte con pitture civili.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti del WC sono piastrellate.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in acciaio con vetro doppio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito di una caldaia a gas murale posta all'interno dell'immobile.

Il bagno ha sanitari in porcellana e rubinetteria di mediocre qualità.

L'impianto elettrico è del tipo civile con una o più fonti d'illuminazione e prese di corrente per ciascun ambiente, il tutto ristrutturato recentemente.

La successiva stima dei beni e l'attribuzione del valore vengono in ogni caso eseguiti a corpo (non a misura) nello stato fisico ed urbanistico nel quale gli immobili si trovano comprese eventuali servitù attive o passive esistenti, comprese le quote proporzionali sulle parti comuni del complesso residenziale.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DEL BENE

FABBRICATO F. 8 M. 505 sub 1-2-3 COMUNE DI SACILE

Lo stato di fatto del bene *non è conforme* al progetto approvato, in quanto non erano previste le suddivisioni interne attualmente esistenti, inoltre lo stato di fatto *non è conforme* alle planimetrie catastali in quanto le suddivisioni interne esistenti differiscono in parte. Tali difformità andranno sanate con una SCIA in sanatoria e mediante una variazione catastale.

CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

FG. 8 MAPP. 505 SUB. 1-2-3 piano T Via G. Mameli, 41, 39, 35, SACILE

- *Concessione Edilizia n. 125/82* rilasciata dal Sindaco di Sacile alla ditta [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale e commerciale (blocco B).
- *Abitabilità rilasciata in data 28/03/1983 pratica n. 10/83 a decorrere dalla data del 25/03/1983 per il blocco B ad esclusione dei locali interrati e dei garages.*

Nella pratica non si rileva la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) e delle Dichiarazioni di Conformità.

Si rileva pertanto una situazione di difformità tra lo stato di fatto e il progetto approvato, dovuto alla mancanza delle suddivisioni interne attualmente esistenti; si rileva inoltre una difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, in quanto le suddivisioni interne esistenti non corrispondono a quelle delle planimetrie.

Il costo di tali pratiche si stima possa essere pari a 3.000,00€ (tremila,00 euro) escluse le spese e gli accessori.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene necessaria la suddivisione dei beni in tre lotti:

LOTTO 1: BENE DISTINTO AL F. 5 MAPP. 505 sub. 1 COMUNE DI SACILE

Il bene è di proprietà della società:

Proprietario per la quota di 1/1

In questa fase verrà stimato anche il bene di cui al F. 8 Mapp. 504 sub. 33.

LOTTO 2: BENE DISTINTO AL F. 5 MAPP. 505 sub. 2 COMUNE DI SACILE

Il bene è di proprietà della società:

Proprietario per la quota di 1/1

LOTTO 3: BENE DISTINTO AL F. 5 MAPP. 505 sub. 3 COMUNE DI SACILE

Il bene è di proprietà della società:

Proprietario per la quota di 1/1

SITUAZIONE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare distinta al F. 8 mapp. 505 sub. 1 in Comune di SACILE attualmente è occupata dalla [REDACTED] con delibera della Giunta Comunale n. 42 del 08.03.2010. In particolare la [REDACTED] occupa anche l'immobile di cui al F. 8 mapp. 504 sub. 33.

L'unità immobiliare distinta al F. 8 mapp. 505 sub. 2 in Comune di SACILE attualmente è occupata dalla lavanderia automatica della società [REDACTED]

L'unità immobiliare distinta al F. 8 mapp. 505 sub. 3 in Comune di SACILE attualmente è occupata da [REDACTED]

VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

Non si rilevano vincoli di tipo artistico, storico, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità sui beni pignorati.

CAUSE IN CORSO SUI BENI PIGNORATI

Le trascrizioni sui beni pignorati sono riportate a pag. 6 e seguenti.

DIRITTI DEMANIALI SUI BENI PIGNORATI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali sui beni pignorati.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In Comune non è presente l'Attestato di Certificazione Energetica.

CERTIFICATI CONFORMITA' IMPIANTI

In Comune non sono presenti i certificati di conformità degli impianti; gli impianti sono stati descritti assieme al fabbricato.

VALUTAZIONE A CORPO DEGLI IMMOBILI

A parere dello scrivente il metodo da usare per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è quello comparativo (riferimento al valore di beni simili ubicati nella zona) tenendo conto dei seguenti elementi:

- Appetibilità degli immobili alla data odierna sul corrente mercato immobiliare.
- Caratteristiche intrinseche come vetustà dell'immobile, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione, grado di finitura, rendita fondiaria e destinazione urbanistica.
- Caratteristiche estrinseche del bene con riferimento alla sua ubicazione, alla vicinanza ai centri urbani, alle vie di comunicazione, alla salubrità e alla presenza di servizi nella zona.

La stima dei negozi in condominio distinta al F. 8 mapp. 505 sub. 1-2-3 tiene particolarmente conto del grado di finitura, di conservazione e del tipo di impianti.

Infine il valore stimato e riportato successivamente è già comprensivo di una riduzione in via forfetaria del 25%.

Da quanto sopra esposto lo scrivente determina in ogni caso a corpo e non a misura le valutazioni che seguono:

LOTTO 1

FABBRICATO DISTINTO AL F. 8 MAPP. 505 SUB. 1 COMUNE DI SACILE.

Trattasi di un immobile in condominio, inserito all'interno del Centro Residenziale Palma, blocco B, ubicato in via G. Mameli, 41 a Sacile. Il centro residenziale è stato edificato tra il 1981 e il 1982 ed è composto di tre piani fuori terra; il piano terra è destinato a uso commerciale, mentre i piani superiori sono destinati ad ufficio e a residenziale.

Come riferimento estimativo si assumono inoltre i seguenti atti e pubblicazioni:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari del [REDACTED] Provincia di Pordenone 2012 - che riporta dei valori per immobili usati ad uso negozio il cui stato conservativo sia normale, per il Comune di Sacile, variabili tra 1.350,00 €/mq e 1.750,00 €/mq.

Si ritiene di partire da un valore unitario di circa 1.535,00 €/mq, con il quale considerare

gli immobili finiti, su cui applicare una detrazione del 25%, così come richiesto da quesito, per cui si ottiene un valore di circa 1.150,00 €/mq.

E più precisamente:

COMUNE DI SACILE

CATASTO DEI FABBRICATI

FG. 8 MAPP. 505 sub. 1 Via G. Mameli, 41 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 55m² rendita Euro 2.194,30 (negozi)

Si rileva come al momento l'attività insista oltre che sul sub. 1 anche su un immobile descritto al F. 8 mapp. 504 sub. 33, pertanto complessivamente la superficie occupata dalla [REDACTED] è di circa 127,00 mq.

NEGOZIO PIANO TERRA (negozio, magazzino, WC-anti, portico)

TOTALE

127,00 mq

Il negozio ha una superficie commerciale lorda complessiva arrotondata di circa 127,00 mq, considerando un valore unitario di 1.150,00 €/mq si ottiene un valore complessivo:

$$127 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = 146.050,00 \text{ €}$$

Infine il valore arrotondato per difetto risulta pari a **145.000,00 €** (diconsi euro centoquarantacinquemila/00).

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OCCUPATO

DALLA [REDACTED]

a corpo Euro 145.000,00

(centoquarantacinquemila/00 euro)

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 PER LA SOLA
QUOTA DELL'IMMOBILE DI CUI AL F. 8 MAPP. 505 SUB. 1**

a corpo Euro 63.000,00

(sessantatremila/00 euro)

Si rileva infine che gli esecutati alla data del 30/06/2013 risultano avere una pendenza verso il condominio di 205,23 €, come si evince dall'allegato rilasciato dall'Amministratore del Condominio geom. Roberto Paludetti.

LOTTO 2

FABBRICATO DISTINTO AL F. 8 MAPP. 505 SUB. 2 COMUNE DI SACILE.

Trattasi di un immobile in condominio, inserito all'interno del Centro Residenziale Palma, blocco B, ubicato in via G. Mameli, 39 a Sacile. Il centro residenziale è stato edificato tra il 1981 e il 1982 ed è composto di tre piani fuori terra; il piano terra è destinato a uso commerciale, mentre i piani superiori sono destinati ad ufficio e a residenziale.

Come riferimento estimativo si assumono inoltre i seguenti atti e pubblicazioni:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari del [REDACTED] Provincia di Pordenone 2012 - che riporta dei valori per immobili usati ad uso negozio il cui stato conservativo sia normale, per il Comune di Sacile, variabili tra 1.350,00 €/mq e 1.750,00 €/mq.

Si ritiene di partire da un valore unitario di circa 1.535,00 €/mq, con il quale considerare gli immobili finiti, su cui applicare una detrazione del 25%, così come richiesto da quesito, per cui si ottiene un valore di circa 1.150,00 €/mq.

E più precisamente:

COMUNE DI SACILE

CATASTO DEI FABBRICATI

FG. 8 MAPP. 505 sub. 2 Via G. Mameli, 39 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 88m² rendita Euro 3.510,87 (negozi)

NEGOZIO PIANO TERRA (negozio, WC-anti, portico)

TOTALE

88,00 mq

Il negozio ha una superficie commerciale lorda complessiva arrotondata di circa 88,00 mq, considerando un valore unitario di 1.150,00 €/mq si ottiene un valore complessivo:

88 mq*1.150,00 €/mq= 101.200,00 €

Infine il valore arrotondato per difetto risulta pari a 100.000,00 € (diconsi euro centomila/00).

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 2

a corpo Euro 100.000,00

(centomila/00 euro)

Si rileva infine che gli esecutati alla data del 30/06/2013 risultano avere una pendenza verso il condominio di 1.979,77 €, come si evince dall'allegato rilasciato dall'Amministratore del Condominio geom. [REDACTED]

LOTTO 3

FABBRICATO DISTINTO AL F. 8 MAPP. 505 SUB. 3 COMUNE DI SACILE.

Trattasi di un immobile in condominio, inserito all'interno del Centro Residenziale Palma, blocco B, ubicato in via G. Mameli, 39 a Sacile. Il centro residenziale è stato edificato tra il 1981 e il 1982 ed è composto di tre piani fuori terra; il piano terra è destinato a uso commerciale, mentre i piani superiori sono destinati ad ufficio e a residenziale.

Come riferimento estimativo si assumono inoltre i seguenti atti e pubblicazioni:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari del [REDACTED] Provincia di Pordenone 2012 - che riporta dei valori per immobili usati ad uso negozio il cui stato conservativo sia normale, per il Comune di Sacile, variabili tra 1.350,00 €/mq e 1.750,00 €/mq.

Si ritiene di partire da un valore unitario di circa 1.535,00 €/mq, con il quale considerare gli immobili finiti, su cui applicare una detrazione del 25%, così come richiesto da quesito, per cui si ottiene un valore di circa 1.150,00 €/mq.

E più precisamente:

COMUNE DI SACILE

CATASTO DEI FABBRICATI

FG. 8 MAPP. 505 sub. 3 Via G. Mameli, 35 piano T Cat. C/1 Cl. 7 Cons. 62m² rendita

Euro 2.473,57 (negozi)

NEGOZIO PIANO TERRA (negozi, WC-anti, portico)

TOTALE

62,00 mq

Il negozio ha una superficie commerciale lorda complessiva arrotondata di circa 62,00 mq, considerando un valore unitario di 1.150,00 €/mq si ottiene un valore complessivo:

$$62 \text{ mq} * 1.150,00 \text{ €/mq} = 71.300,00 \text{ €}$$

Infine il valore arrotondato per difetto risulta pari a **70.000,00 €** (diconsi **euro settantamila/00**).

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 3

a corpo Euro 70.000,00

(settantamila/00 euro)

Si rileva infine che gli esecutati alla data del 30/06/2013 risultano avere una pendenza verso il condominio di 324,98 €, come si evince dall'allegato rilasciato dall'Amministratore del Condominio geom. [REDACTED]

CERTIFICATO INESISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha prodotto il Certificato di insussistenza di Provvedimenti Sanzionatori.

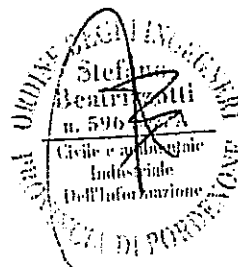
Della presente relazione è stata inviata copia ai creditori e al debitore a mezzo posta ordinaria. L'originale più una copia cartacea completa di tutti gli allegati e del CD-ROM è stata invece deposita in Cancelleria.

Si ritiene così di aver risposto esaurientemente al quesito posto.

Cordenons, 06 agosto 2013

Il Tecnico

Ing. Stefano BEATRIZZOTTI



ALLEGATI:

A)-Visure catastali del Catasto Terreni ed Urbano, planimetrie catastali ed estratto di mappa.-

B)-Visure ipotecarie aggiornate.-

C)-Copia delle concessioni edilizie-

D)-Fotografie degli immobili.

E)- Atti di provenienza

F)- Spese Condominiali

G)- Contratti locazione

A)-Visure catastali del Catasto Terreni ed Urbano, planimetrie catastali ed estratto di mappa.

B)-Visure ipotecarie aggiornate.-

C)-Copia delle concessioni edilizie e abitabilità.-

D)-Fotografie degli immobili.

E)-Atti di provenienza.

F)- Spese Condominiali

G)- Contratti locazione

MODULARIO
F. - n. p. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

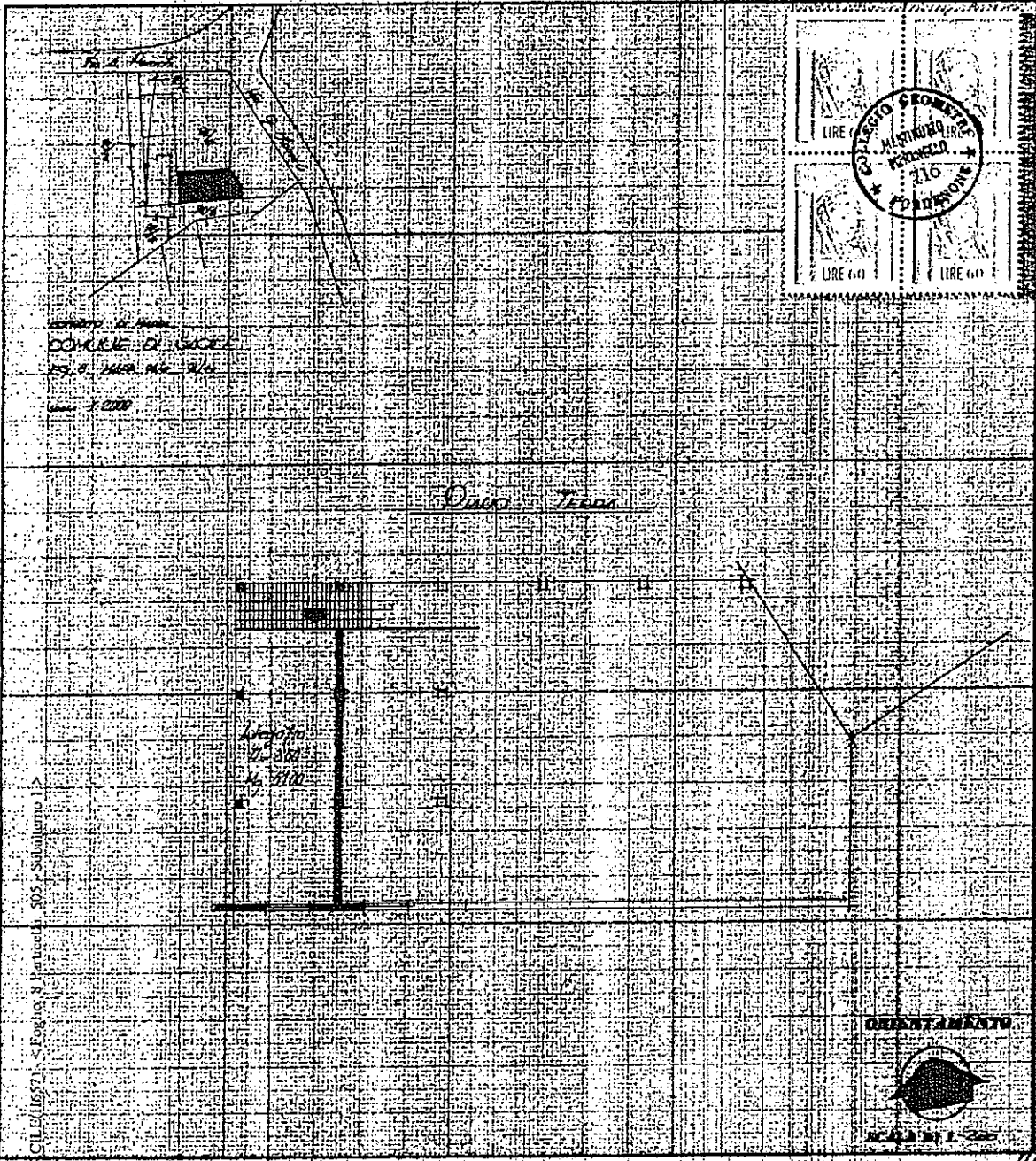
(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1976, N. 63)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SARILE Via G. Fajelli

Ditta RODELUCHE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RODELUCHE

300181



ORIENTAMENTO



Scala 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23 SET 1982
PROT. N° 8859

Completata dal Geometra
Pierangelo Jernetti
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di RODELUCHE
 data 27 SET 1982
 Firma: [Signature]

omine di
SITILE (1657) - Foglio 8 Particella 505 - Subaliquo 1
- Situazione al 08/05/2013
- MHEI piano: T.

MODULARIO
A - ng. read. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

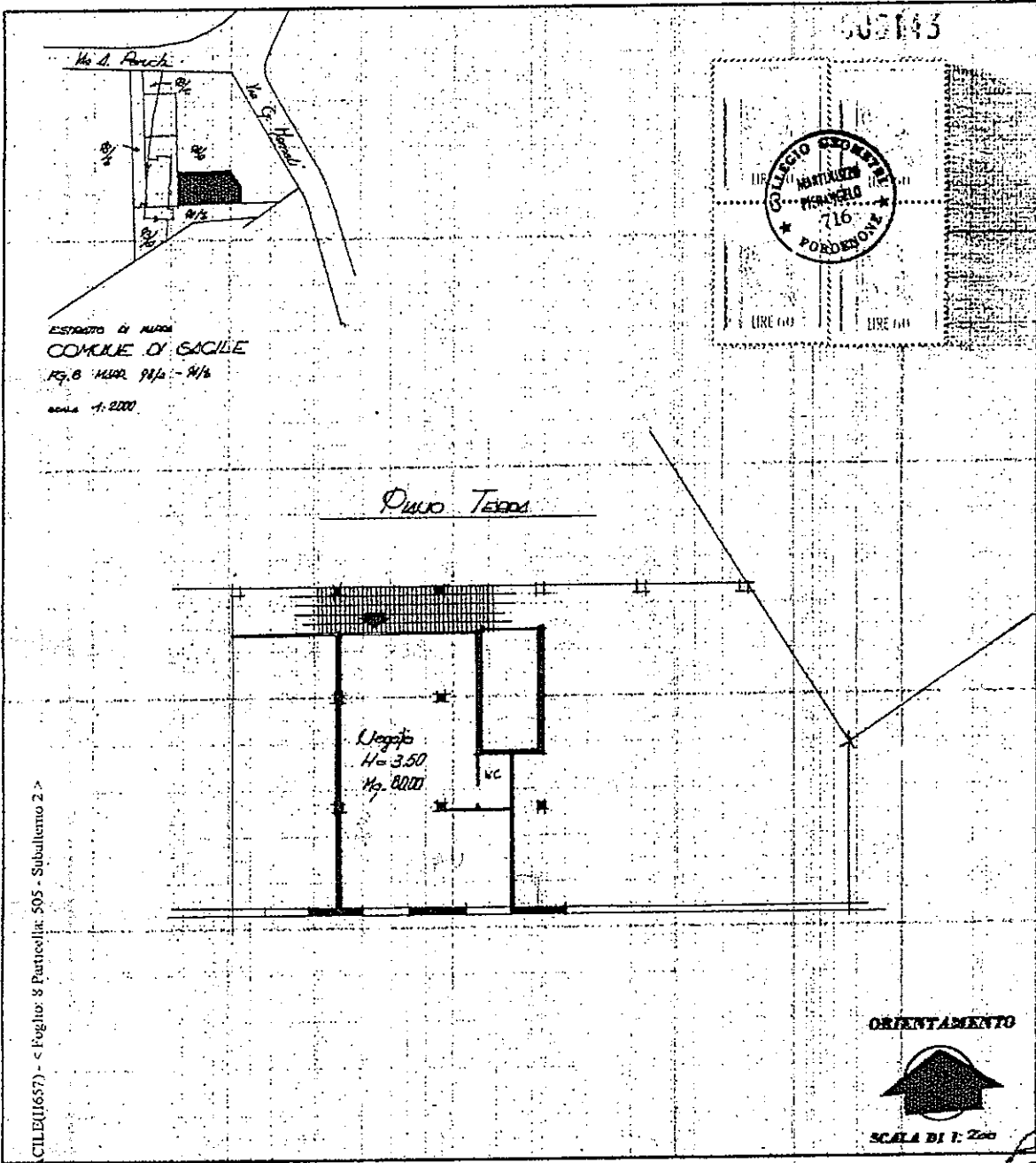
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1952, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via G. Jaffel

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RODENONE



CITTA' DI SACILE (1657) - < Foglio 8 Particella 505 - Subalterno 2 >

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA _____ PROT. N° <u>8961</u>	Situazione al 08/05/2013 MELI piano: T.

Completata dal Geometra
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Paolo Jaffel
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Rodene
 DATA 22 SET 1982
 Firma: Paolo Jaffel

MODULARIO
F. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

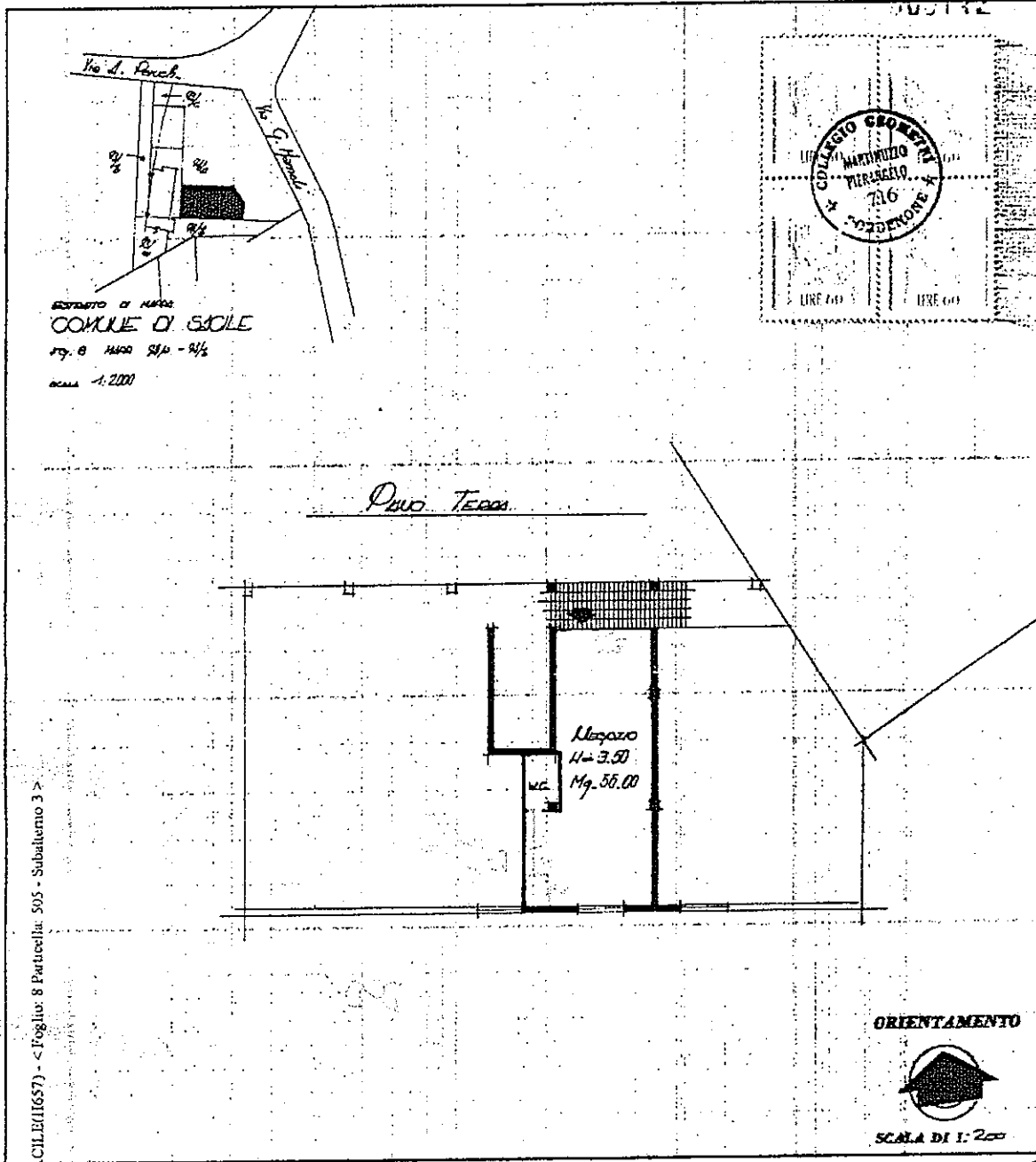
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1979, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SIOLE Via G. TAJESI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RODEURQUE



CILIE(1657) - < Foglio: 8 Particella: 505 - Subalterno 3 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 21/07/82
PLOT. N°: 8960

Situazione al 08/05/2013
NELLI primo T:

Compilata dal Geometra (5)
Pierangelo TAJESI
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di RODEURQUE
DATA: 21 SET 1982
Firma: Pierangelo Tajesi

