

TRIBUNALE DI PORDENONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 248/2011 promossa da:

COND. RIVER con l'avv. Dario DELL'ANESE

contro

&&&&&

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del sottoscritto dott. agr. Saverio MARINI, con studio a Maniago (PN) in Via F. Petrarca n. 10 - Cod. Fisc. MRN SVR 71E11 G244U – iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Pordenone al n. 110.

1 – PREMESSA

Ill.mo G.E. dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, nell'udienza del 18 settembre 2013, affidava allo scrivente C. T. U. l'incarico peritale come di seguito articolato:

*“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 costru-***

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarco n. 10 – 33085 Muniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.E.C.: s.murini@epap.conafpec.it

zione 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: 9a).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); 9b). 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

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarca n. 10 – 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.E.C.: s.marini@epap.conafpec.it

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*

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarca n. 10 – 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marintsaverio@gmail.com
P.E.C.: s.marini@epap.conafpec.it

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;

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."

L'ill.mmo G.E. dispone inoltre che lo scrivente:

"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 compresi);

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;

I. depositi, unitamente alla relazione, istanza di liquidazione delle proprie competenze”

Lo scrivente, dopo aver accettato il su esposto incarico prestando il giuramento di rito, procedeva con l'acquisizione delle informazioni e della documentazione necessaria presso l'Amministratore del condominio, l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria immobiliare), gli Uffici tecnici e demografici del Comune di Pordenone. A causa dell'inesigibilità della documentazione completa relativa alla gestione condominiale, lo scrivente ha dovuto richiedere proroga al ill.mo G.E. di giorni 60 (concessa) con l'auspicio di ottenere in tempi brevi i conteggi necessari, confidando nel subentro del nuovo amministratore in sostituzione del precedente inadempiente in tal senso. L'attesa però non si è rivelata

proficua e pertanto, in merito agli oneri ed alle pendenze di natura condominiale a carico dell'appartamento di proprietà degli esecutati, lo scrivente si è limitato ad effettuare una stima approssimativa e di larga massima.

In data 03 ottobre 2013 effettuava l'accesso all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza della sig.ra _____ per le verifiche sulle caratteristiche intrinseche del bene. Esperiti tutti gli accertamenti possibili e ritenuti necessari, lo scrivente espone quanto accertato e valutato sul bene oggetto di pignoramento per punti, in ottemperanza all'incarico affidatogli.

2 ESAME DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA (Risposta al punto 1)

La documentazione consegnata è costituita da estratti catastali (storico e planimetrico) e certificazione delle iscrizioni e trascrizioni ventennali. Dalle verifiche effettuate non risultano documenti mancanti o inidonei.

3. FORMALITA', ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI (Risposta al punto 2)

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità:

3.1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.1.1. Descrizione catastale dei beni pignorati (Allegato n. 1 – 1e)

Catasto dei fabbricati – Comune di Pordenone

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€.)
31	253	14	A/2	3	5 vani	735,95
31	253	24	C/2	6	8 mq	22,72
31	253	30	C/6	6	16 mq	90,90

Pordenone – via Vallenoncello n. 18 interno 11.

3.1.2. Storico ventennale e atto di provenienza

1.

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarca n. 10 – 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.E.C.: s.marini@epap.conafpec.it

proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei
beni, in forza di:

➤ Atto di Compravendita stipulato in data 25/07/2002 (Rep n. 61091
Rac. n. 20899 – Trascritto a Pordenone il 30/07/2002 gen. n. 13098 part. n. 9381 –
Notaio dr. PIROZZI Severino di Pordenone), avente per oggetto l'unità immobilia-
re censita al catasto dei fabbricati al comune di Pordenone foglio n. 31 particella n.
253 sub nn. 14 – 24 - 30 (**Allegato n. 2 – 2f**).

3.1.3. Esiti ispezione ipotecaria

Non sono state riscontrate formalità pregiudizievoli (trascrizioni o iscrizioni) nel
ventennio precedente alla 23/01/2014 (**Allegato n. 3 – 3c**) contro i soggetti e
l'immobile rispettivamente sopra descritto ed indicato ad eccezione per quanto di
seguito riportato:

- Ipoteca volontaria iscritta il 17/07/2008 registri gen. n. 11908 part. n. 2287, con
atto Notaio dr. BEVILACQUA Guido.

Capitale: € 105.000,00 (*euro centocinquemila virgola zero zero*)

Totale Ipoteca: € 210.000,00 (*euro duecentodiecimila virgola zero zero*)

Immobili: comune Pordenone – catasto fabbricati – foglio n. 31 – particella n. 253
– sub nn. 14 – 24 – 30.

A favore: Banco di Brescia San Paolo Cab S.p.a., con sede a Brescia (BS).

Contro:

proprietari ciascuno per 1/2.

- Verbale di pignoramento immobile del 27/07/2011 trascritto a Pordenone il
06/10/2011 registro gen. n. 14578 part. n. 10060.

Importo: €. 10.804,84 (*euro diecimilaottocentoquattro virgola ottantaquattro*) oltre

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrucci n. 10 – 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.E.C.: s.marini@epap.comafpec.it

agli interessi successivi da calcolarsi, nonché le spese, i diritti e gli onorari.

Immobili: Pordenone – catasto fabbricati – foglio n. 31 – particella n. 253 – sub
nn. 14 – 24 – 30.

A favore: Condominio RIVER, con sede a Pordenone (PN).

Contro:

proprietari ciascuno per 1/2.

3.2. LE MAPPE CENSUARIE, SCHEDE CATASTALI ED ELABORATI PLANIMETRICI

Le mappe censuarie sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio, mentre gli elaborati planimetrici e le schede catastali erano già disponibili agli atti e conformi a quelli visionati presso gli uffici sopra indicati (**Allegato n. 4 – 4c**).

4. DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE PIGNORATO (Risposte al punto 3)

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un appartamento e dalle relative pertinenze, oltre alle quote millesimali delle parti comuni, in palazzina sita a Pordenone (PN) in via Vallenoncello n° 18 – interno 11 (**Foto nn. 1 – 6**).

Gli immobili nel dettaglio sono costituiti da:

4.1. Appartamento al piano quarto (Foto nn. 7 – 22)

Unità immobiliare al uso residenziale sita al piano 4° (e ultimo) su una palazzina a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato. L'accesso è garantito dalla pubblica via Vallenoncello n°18 attraverso un cortile e scala interna, oltre che da ascensore al piano, comune alle altre unità del fabbricato.

L'appartamento è disposto su un unico livello e vanta una superficie commerciale di mq 94,00 con un'altezza utile di m 2,78. Lo spazio è suddiviso in cinque vani fisici, costituiti da un ingresso - soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, oltre

al disimpegno di collegamento alla zona notte, un piccolo ripostiglio e due terrazzini, il tutto rifinito con intonaco e tinte al civile.

I vani vengono come di seguito identificati e descritti :

Ingresso - Soggiorno: il vano presenta una superficie calpestabile di circa mq 22,93. Il locale prende luce da una porta finestra che da accesso al poggiolo sul lato ovest. La pavimentazione è costituita da piastrelle monocottura cm 20 x 20 con motivo anni '70 e di color panna/nocciola posate accostate. Ad ornamento del locale sono presenti cornici in gesso alle pareti e al soffitto. La stanza da accesso alla cucina, alla zona notte attraverso il disimpegno ed al ripostiglio.

Cucina: Il vano di forma rettangolare (m 3,88 x 2,62) presenta una superficie calpestabile di circa 10,17 mq. Il locale prende luce da una porta finestra che da accesso al terrazzino posto sul lato nord-est del fabbricato. La pavimentazione è costituita da piastrelle monocottura cm 20 x 20 di colore chiaro con motivo anni '70 posate accostate. La parete con adduzione dell'acqua e lo scarico delle acque saponate è rivestita con piastrelle cm 15 x 15 di colore chiaro e fantasia floreale fino ad un'altezza di circa m 1,50.

Camera n. 1: La stanza di forma rettangolare con risega (m 4,28-4,68 x 4,00) presenta una superficie calpestabile di circa 17,62 mq. Il locale prende luce da una finestra a tre ante. La pavimentazione è in parquet di legno a listello piccolo disposto a quadri verniciato.

Camera n. 2: Il vano è di forma rettangolare (m 3,89 x 4,03) e si caratterizza per una superficie calpestabile di circa mq 15,68. Il locale prende luce da una finestra a tre ante. La pavimentazione è in parquet di legno a listello piccolo disposto a quadri verniciato.

Bagno: Il vano presenta una forma rettangolare (m 2,71 x 1,97). Il locale prende luce da una finestra a due ante. La pavimentazione è in piastrelle monocottura di

colore scuro cm 15 x 15 posate con fuga chiara. Le pareti verticali sono rivestite con piastrelle monocottura cm 15 x 15 bianche con motivi in nero (evidente riparazione con ripresa del rivestimento in piastrelle bianche), posate accostate fino all'altezza di circa m 1,65. All'interno sono presenti sanitari del lavandino, del water e del bidet costruiti in ceramica bianca, oltre alla vasca da bagno in metallo smaltata. La rubinetteria è costituita da miscelatori e la cassetta wc è esterna. Il locale versa condizioni non ottimali di manutenzione, mostrando segni di corrosione alla vasca da bagno e ammuffimento del soffitto e delle pareti.

Disimpegno: Il vano è di forma pressoché rettangolare (m 2,29 x 1,59) e si caratterizza per una superficie calpestabile di circa mq 3,57. La pavimentazione è costituita da piastrelle monocottura accostate di colore scuro.

Ripostiglio: Il locale è cieco ed accessibile dal soggiorno-ingresso e presenta dimensioni m 0,78 x 1,65.

Terrazzino lato sud-ovest: Il terrazzino è di forma rettangolare m 6,40 x 1,27 e di superficie calpestabile di mq 8,13. La pavimentazione è in piastrelle monocottura di colore marrone cm 10 x 10 posate accostate e sfalsate. Il perimetro presenta parapetto in muratura con interposizione due moduli di ringhiera metallica verniciata e finitura con sovrapposizione di piastre in marmo chiaro.

Terrazzino lato nord-est: Il terrazzino è di forma rettangolare m 3,64 x 1,27 e di superficie calpestabile di mq 4,62. La pavimentazione è in piastrelle monocottura di colore marrone cm 10 x 10 posate accostate e sfalsate. **Il vano è chiuso con struttura a vetri in profilato di alluminio, dotata di finestre apribili (difficoltà di rilevanza edilizia) (Foto n. 32).** I vetri retinati posti a copertura del vano presentano vistose crepe e versano in condizioni precarie (Foto n. 23). Il perimetro presenta parapetto in muratura con interposizione due moduli di ringhiera metallica verniciata e finitura con sovrapposizione di piastre in marmo chiaro.

I serramenti:

L'accesso dell'appartamento è difeso da portoncino in legno tamburato nobilitato in mogano, dotato di doppia serratura.

I serramenti interni, comprese le casse ed i profili, sono realizzati in legno tamburato nobilitato in mogano a vista, ad eccezione di quello tra il soggiorno ed il disimpegno che risulta essere dotato di vetro satinato. Nella parte a giorno dell'appartamento le porte presentano sopra luce con vetro satinato.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno douglas verniciato trasparente a due o tre ante, con vetro singolo e avvolgibili in materia plastica di color marrone (Foto n. 24). I serramenti esterni, in particolare quelli rivolti a sud, evidenziano carenza di manutenzione.

Impianto termico e di climatizzazione:

L'impianto termico di riscaldamento e per l'acqua sanitaria non è funzionante, in quanto manca la caldaia e la relativa canna fumaria. In merito si riferisce che il condominio ha optato per la conversione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in autonomo, demandando a ciascun condomino le necessarie modifiche dell'impianto originario. Da quanto potuto accertare l'appartamento è dotato delle tubazioni sottotraccia dell'impianto termico originario e di corpi riscaldanti di fabbricazione "Adami" posti a muro in tutti i vani principali (Foto n. 27). Lo stesso vale per l'acqua calda sanitaria di bagno e cucina .

La camera da letto matrimoniale (camera n. 1) è dotata di impianto di climatizzazione fisso di fabbricazione Bion mod. Bion90XC da 9000 BTU, con split a parete ed unità esterna nel terrazzino (Foto n. 28).

Impianti elettrici:

L'impianto elettrico è vetusto, con contatore posto nell'interrato condominiale ed interruttori generali all'interno nello sgabuzzino, due distinti per illuminazione e

per la forza motrice. I frutti, gli interruttori e le prese presenti nei vani sono di varia tipologia, prevalentemente B-Ticino serie Domino anni '70. E' presente impianto citofonico di fabbricazione Urmet (Foto nn. 25 – 26).

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento risulta essere carente e si rende necessario il ripristino dell'impianto termico mediante fornitura di nuova caldaia e della relativa canna fumaria.

4.2. Cantina al piano scantinato (Foto nn.29 – 30)

La pertinenza è ricavata nello scantinato condominiale e vanta una superficie calpestabile di circa mq 8,00, con un'un'altezza utile di m 2,18. Il locale è dotato di finestratura da bocca di lupo e portoncino in metallo con sopra luce, chiudibile con chiavistello.

4.3. Garage al piano terra (Foto n. 31)

La pertinenza è costituita da area riservata nel sottoportico condominiale al piano terra, aperta su tre lati. Il soffitto è costituito dal solaio di piano al quale è stato apposto pannello tipo monopanel come funzione estetica. Le dimensioni lorde sono m 2,80 x 5,60 per complessivi mq 15,70.

La palazzina della quale l'appartamento fa parte è denominata "Condominio RIVER Corpo A", contigua ad altro edificio denominato "Condominio RIVER Corpo B". Il fabbricato comprendente n. 13 unità immobiliari di cui n. 12 ad uso abitativo e n. 1 a uso commerciale.

L'edificio è elevato su cinque piani fuori terra con piano scantinato, su area di pertinenza recintata adibita in parte a cortile e parte a giardino, con alberi ad alto fusto (magnolie e cedri). Le strutture verticali sono in cemento armato, con tamponamenti in muratura e solai di piano in laterocemento. Il manto di copertura è realizzato in pannelli tipo "monopanel" disposti a padiglione.

Il condominio non presenta tratti architettonici e di finitura di particolare pregio. Si

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarca n. 10 – 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.E.C.: s.marini@epap.conafpec.it

segnala che il condominio è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria al tetto e al porticato negli anni 2011/2012 (pare non ancora completamente ultimati). Lo stato di manutenzione generale è accettabile ad eccezione dell'accentuato degrado delle tinte delle facciate (in particolare quelle a nord e ad ovest) e delle ringhiere dei poggioli.

La recinzione è costituita da muro e colonne in muratura, con tamponamento in blocchi alveolari a funzione estetica, sovrastati da cordolo in cemento. Sugli altri lati, la recinzione è costituita da uno zoccolo in cemento supportante paleria in ferro e rete plastificata. Sono presenti un cancello pedonale in ferro a due ante ed un cancello carraio scorrevole non motorizzato, entrambe sorretti da colonne in muratura. Sul retro è presente tettoia aperta su un lato ad uso autorimessa.

Le parti comuni di pertinenza ai beni pignorati dovrebbero incidere per 67,840/2000,000 sul totale condominiale, considerando l'intero condomino RIVER (scala 1 e scala 2).

5. CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE DEL BENE RISPETTO A QUELLO CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO *(Risposte al punto 4)*

Gli atti del pignoramento individuano correttamente gli immobili oggetto di esecuzione e ne consentono un'univoca identificazione.

6. VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO *(Risposte al punto 5)*

Gli accertamenti hanno evidenziato delle difformità all'appartamento censito al foglio n. 31 mapp. n. 253 sub n. 14 che richiedono l'aggiornamento della relativa scheda catastale. Le discordanze riguardano la struttura a vetri posta a chiusura del terrazzino lato nord-est e la demolizione e spostamento di alcune pareti interne ai locali soggiorno, ingresso e sgabuzzino.

7. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

(Risposta al punto 6)

Gli immobili eseguiti ricadono in zona omogenea "B" ad attuazione diretta, in particolare "B 1,5 (*)" definita come residenziale di completamento semiestensiva, in ambito nel quale l'altezza massima dei nuovi edifici dovrà essere verificata in relazione all'art. n. 35 del P.U.R.G.

8. CONFORMITA' DELLE COSTRUZIONI E TITOLI AUTORIZZATIVI

(Risposta al punto 7)

Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione sono stati reperiti, presso l'Ufficio tecnico – Edilizia privata del comune di Pordenone, i seguenti titoli autorizzativi finalizzati ad eseguire attività edilizie:

- Nulla Osta per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi, tettoie esterne aperte e recinzione – Prot. 50085 del 10 novembre 1970;
- Nulla Osta per modificare il progetto di costruzione del condominio "River" (modifiche interne ed alla copertura) di cui alla licenza n. 50085 del 10 novembre 1970 – Prot. 57429/71/TV;
- Autorizzazione di abitabilità a decorrere dal 25 maggio 1972 – Prot. 27723 del 26 giugno 1972;
- DIA per "Demolizione del manto esistente e posa di nuovo manto di copertura in monopanel" – Prot. 156/10 del 08 marzo 2010.

Le opere visionate relative ai beni eseguiti risultano parzialmente conformi ai titoli autorizzativi rilasciati dal comune di Pordenone. Si rilevano le seguenti difformità (Allegato n. 5):

- Prospettica dovuta alla chiusura con struttura in metallo e vetro del terrazzino lato nord-est. L'abuso è di rilevanza edilizia e risulterebbe comunque sanabile (L.R. n. 19/2009 comma 3 art. 50 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e sanatoria").

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarca n. 10 – 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.E.C.: s.murini@epap.conafpec.it

➤ Distribuzione degli spazi interni. Sussiste difformità tra la distribuzione accertata dei vani interni rispetto a quella riportata nella relativa scheda catastale, registrata il 24 maggio 1972 prot. n. 1088. In particolare la discordanza riguarda: la mancanza della parete divisoria interna tra il soggiorno e l'ingresso; l'arretramento del tramezzo divisorio tra soggiorno e ripostiglio di circa cm 20,00 a sfavore di quest'ultimo vano. Le opere sono sanabili ai sensi di legge (L. R. n. 19/2009 secondo i disposti degli art. 16 "attività edilizia libera").

Ai fini della sanatoria si rende necessaria pratica di professionista (SCIA in sanatoria e comunicazione di attività di edilizia libera) da presentare presso il Comune ed il pagamento della sanzione prevista, oltre all'attivazione di procedura DOCFA per l'aggiornamento della scheda catastale. Si stima che l'ammontare degli oneri per onorari dei professionisti per la sanatoria edilizia, oltre a diritti e sanzioni, siano quantificabili in circa €. 1.200,00 (*milleduecento virgola zero zero*).

7. DIVISIONE DEL BENE ESECUTATO IN LOTTI (*Risposta al punto 8*)

I beni eseguiti possono essere divisi in lotti, anche se è auspicabile che gli stessi vengano venduti congiuntamente rappresentando un unico compendio immobiliare.

8. QUOTE PIGNORATE (*Risposta al punto 9*)

L'immobile è pignorato per la sua interezza rappresentato dalla quota di 1/2 di proprietà di _____ e dalla quota di 1/2 di proprietà di _____

9. POSSESSO E DETENZIONE (*Risposta al punto 10 e 11*)

L'appartamento e le relative pertinenze sono stabilmente occupati dall'esecutata sig.ra _____ dai figli minori della stessa e da altre persone conviventi.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti attivi di locazione relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

10. VINCOLI, SERVITU', GRAVAMI E ALTRI ONERI (*Risposta al punto*

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarca n. 10 – 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.E.C.: s.marini@epap.conafpec.it

12 – 13 - 14).

Non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sull'immobile pignorato non sussistono inoltre diritti demaniali ed usi civici.

Da quanto potuto accertare esistono oneri di natura condominiale pendenti sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione, oltre all'importo indicato nel pignoramento. La determinazione di dette spese non è stata eseguita con certezza, in quanto il pro-tempore amministratore dott.ssa [REDACTED] di Pordenone (PN) non ha ancora ricevuto la documentazione relativa al Condominio dall'amministratore uscente, che la detiene senza titolo dal 15 ottobre 2013 (richiesta con provvedimento di urgenza ex art. 700 c.p.c. – R.G. 4376/2013).

La suddetta documentazione è stata personalmente richiesta dallo scrivente al ex-amministratore con istanza inviata via e-mail, rafforzata da raccomandata A/R (ritornata al mittente) e poi nell'ambito dell'incontro nel suo studio del 24 ottobre 2013 a Pordenone.

A titolo indicativo di grande massima gli oneri condominiali pendenti in parola potrebbero aggirarsi intorno ad una somma di 10 – 12 mila euro.

11. VALORE DELL'IMMOBILE *(Risposta al punto 15)*

Al fine della determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha effettuato analisi dell'andamento del mercato immobiliare relativo a beni con caratteristiche intrinseche (tipologia, caratteristiche costruttive, livello di finitura interno ed esterno, stato di conservazione e di manutenzione) ed estrinseche (zona di localizzazione) simili a quello in oggetto. Le risultanze delle indagini di mercato sono state ponderate anche con i dati provenienti dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per la stima del valore si adotta un procedimento sintetico del tipo parametrico, con

valore espresso in €/mq commerciale, comprensivo della quota degli spazi e superfici condominiali indivisibili. Al valore individuato pro quota in capo agli esecutati viene applicata una riduzione del 25%, come da disposizioni contenute nell'incarico, ed esposto al netto di tutti gli oneri in termini di onorari, diritti e sanzioni necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

Le determinazioni vengono esplicitate nella tabella di seguito esposta:

11.1. Valore degli immobili in quota di proprietà (1/2)

Descrizione immobile	Identificazione (Fg./Part./Sub)	Superficie (mq)	Coeff.	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)	Riduz. Forfetaria del 25%	Quota pignorata	Valore Quota (€)
Appartamento	31/253/14	94,00	1,00	900,00	84.600,00	63.450,00	1/2	31.725,00
Cantina	31/253/24	8,00	0,25	800,00	1.600,00	1.200,00	1/2	600,00
Garage (P. auto)	31/253/30	16,00	0,25	800,00	3.200,00	2.400,00	1/2	1.200,00
A dedurre costi: per regolarizzazione edilizia, catastale, sanzioni; ripristino dell'impianto termico; regolarizzazione impianti.					8.000,00	- -	1/2	- 4.000,00
VALORE QUOTA ESECUTATA								33.525,00

11.2. Valore degli immobili in quota di proprietà (1/2)

Descrizione immobile	Identificazione (Fg./Part./Sub)	Superficie (mq)	Coeff.	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€)	Riduz. Forfetaria del 25%	Quota pignorata	Valore Quota (€)
Appartamento	31/253/14	94,00	1,00	900,00	84.600,00	63.450,00	1/2	31.725,00
Cantina	31/253/24	8,00	0,25	800,00	1.600,00	1.200,00	1/2	600,00
Garage (P. auto)	31/253/30	16,00	0,25	800,00	3.200,00	2.400,00	1/2	1.200,00
A dedurre costi: per regolarizzazione edilizia, catastale, sanzioni; ripristino dell'impianto termico; regolarizzazione impianti.					8.000,00	- -	1/2	- 4.000,00
VALORE QUOTA ESECUTATA								33.525,00

Per quanto sopra riportato **il valore complessivo del bene è stimato in € 67.050,00 arrotondato ad € 67.000,00 (euro sessantasettemila virgola zero zero)**, pari a € 33.500,00 quota di proprietà e € 33.500,00 quota di proprietà.

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarca n. 10 – 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax. 0427.731.354 – Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.F.C.: s.marini@epup.comufpec.it

12. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici di Stato civile del comune di Pordenone, risulta che gli esecutati sono stati sposati all'estero ed oggi risultano divorziati. Attualmente il sig.

(Allegato n.

6 – 6b).

13. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE ED IMPIANTISTICHE *(Risposta al punto 17 – 18)*

Da quanto accertato l'appartamento è sprovvisto di certificazione energetica (A.C.E. e A.P.E.). Presso i pubblici uffici non risultano depositate certificazioni di conformità degli impianti installati sul fabbricato:

Impianto elettrico: l'impianto risulta non conforme all'attuale normativa di riferimento, essendo sprovvisto anche di rete di dispersione a terra.

Impianto termico: l'impianto termico non è funzionante in quanto scollegato dall'impianto centralizzato ed attualmente privo di caldaia di pertinenza e relativa canna fumaria. L'impianto ed i corpi riscaldanti presenti risultano obsoleti.

14. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI PENDENTI *(Risposta al punto 19)*

Da quanto accertato presso i pubblici uffici comunali, non risultano provvedimenti sanzionatori pendenti sull'immobile oggetto di pignoramento. Si allega certificato di insussistenza di procedimenti sanzionatori del 07 ottobre 2013 (Allegato n. 7).

Maniago, 27/01/2014

Il C. T. U

dott. agr. MARINI Saverio



Stampa circolare professionale del Dott. Agr. MARINI SAVERIO, n. 110, Pordenone, Italia. La stampetta è circondata da una firma manoscritta.

15. ALLEGATI

15. 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

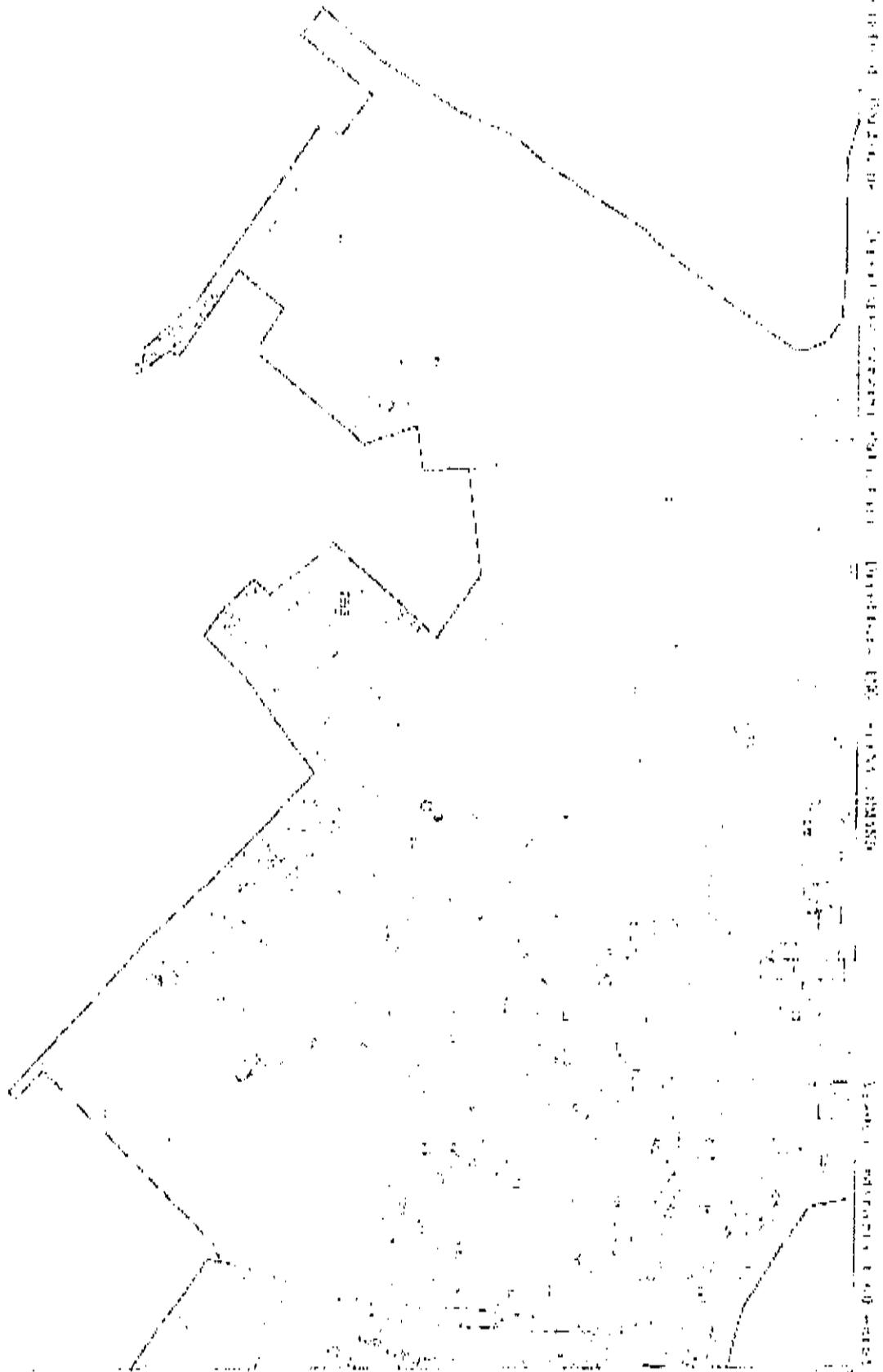
- Foto 1 – Il contesto territoriale nel quale è inserito il bene esecutato (*fonte Bing map*).
- Foto 2 – Foto aerea del bene oggetto di esecuzione (indicato con freccia rossa) (*fonte Bing map*).
- Foto n. 3 – Condominio River lotto A da via Vallenoncello (vista da sud-est). L'appartamento oggetto del pignoramento è al quarto piano e da sul retro.
- Foto n. 4 – L'appartamento oggetto del pignoramento vista lato sud-ovest (*delineato in rosso*).
- Foto n. 5 – L'appartamento oggetto del pignoramento vista lato nord-ovest (*delineato in rosso*).
- Foto n. 6 – Coni visuali foto dei prospetti.
- Foto n. 7 – Quadro sinottico dei coni visuali foto dell'appartamento.
- Foto n. 8 – Ingresso dell'appartamento dal vano scale.
- Foto n. 9 – Ingresso – soggiorno, con visuale verso il terrazzo.
- Foto n. 10 – Ingresso – soggiorno.
- Foto n. 11 – Soggiorno – ingresso.
- Foto n. 12 – Cucina, con visuale verso il terrazzo.
- Foto n. 13 – Cucina.
- Foto n. 14 – Disimpegno, con visuale verso il soggiorno – ingresso.
- Foto n. 15 – Disimpegno, con visuale verso il bagno e camere.
- Foto n. 16 – Camera lato sud.
- Foto n. 17 – Camera lato nord.
- Foto n. 18 – Bagno, dettaglio vasca.
- Foto n. 19 – Bagno, dettaglio water e cassetta.
- Foto n. 20 – Bagno, dettaglio lavandino.

- Foto n. 21 – Terrazzo lato sud - ovest.
- Foto n. 22 – Terrazzo lato nord-est.
- Foto n. 23 – Terrazzo lato nord-est. Dettaglio copertura terrazzo.
- Foto n. 24 – Dettaglio tipologia serramenti e ferramenta.
- Foto n. 25 – Dettaglio quadro elettrico nel ripostiglio a lato della porta di ingresso.
- Foto n. 26 – Tipologia di comandi elettrici presenti.
- Foto n. 27 – Dettaglio dei corpi riscaldanti dell'impianto termico presenti nei vani, attualmente non funzionanti in quanto l'impianto è privo di caldaia.
- Foto n. 28 – Split del condizionatore posto in camera da letto lato sud.
- Foto n. 29 – Corridoio condominiale (cantina indicata con freccia rossa).
- Foto n. 30 – Interno cantina.
- Foto n. 31 – Posto auto esclusivo ricavato nel sottoportico condominiale.
- Foto n. 32 – Copertura del terrazzino lato nord-ovest oggetto di possibile sanatoria.

15. 2. DOCUMENTAZIONE

- Allegato n. 1 – 1e Documentazione catastale costituita da visure attuali e storiche.
- Allegato n. 2 – 2f Atto di compravendita - Notaio dr. PIROZZI Severino.
- Allegato n. 3 – 3c Visure ipotecarie relative ai soggetti ed al bene aggiornate al 23/01/2014.
- Allegato n. 4 – 4c Mappa e schede catastali.
- Allegato n. 5 Rappresentazione grafica delle difformità di rilevanza edilizia.
- Allegato n. 6 – 6b Certificazioni anagrafiche.
- Allegato n. 7 Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori del 07/10/2013.

ADD 4



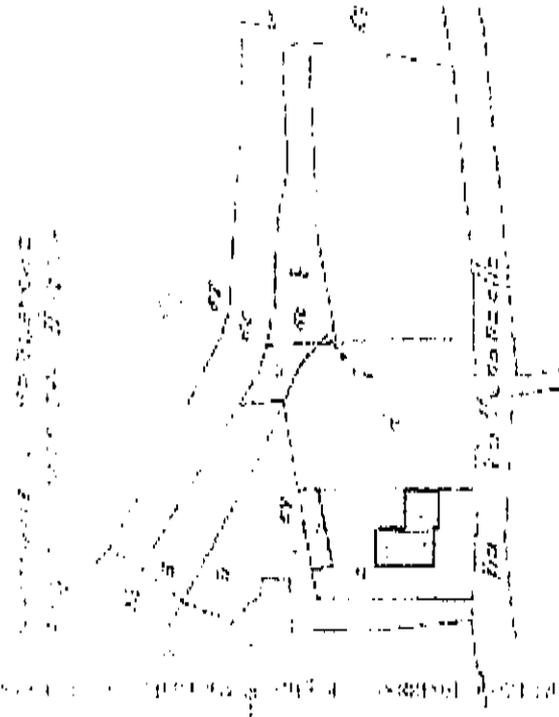
GROUP 4001 4001
 10-10-68
 10-10-68

10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68

10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68 10-10-68

ALL 40/2

22 MAG 1977



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANGIPTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 MAG. 1972
PROG. n° 1088

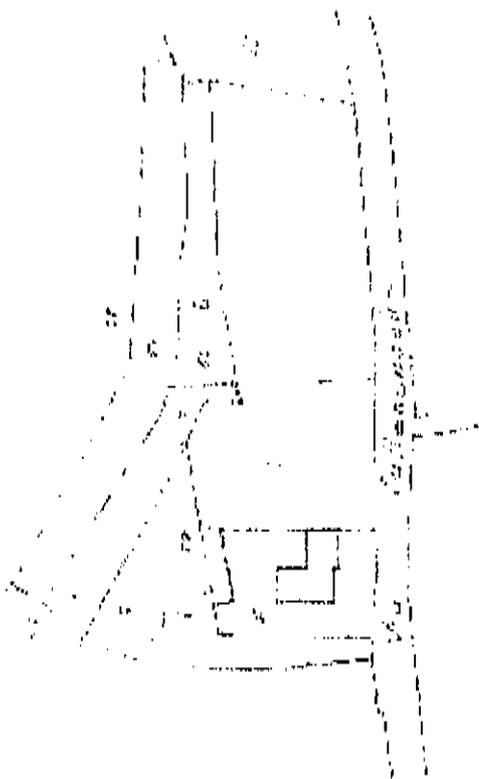
Comitato del ...

Isolato all'Alba di ...
della Provincia di ...
22 MAG. 1977
Firma: *Giuseppe ...*

PRO. ...
Fot. ...

PRODOTTORE: S. 1901/000

PRODOTTORE: S. 1901/000



SC4

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26 MAG 1977

PROG. N° 1031

Carigiate del

territo all'Albo di

della Provincia di

del 22 MAG 1977

Firma:

Spencer Schick

Gruppo Editoriale L'Espresso - Via Broletto, 15 - 00187 Roma - Tel. 06/47811

ARL 46/2



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

1973

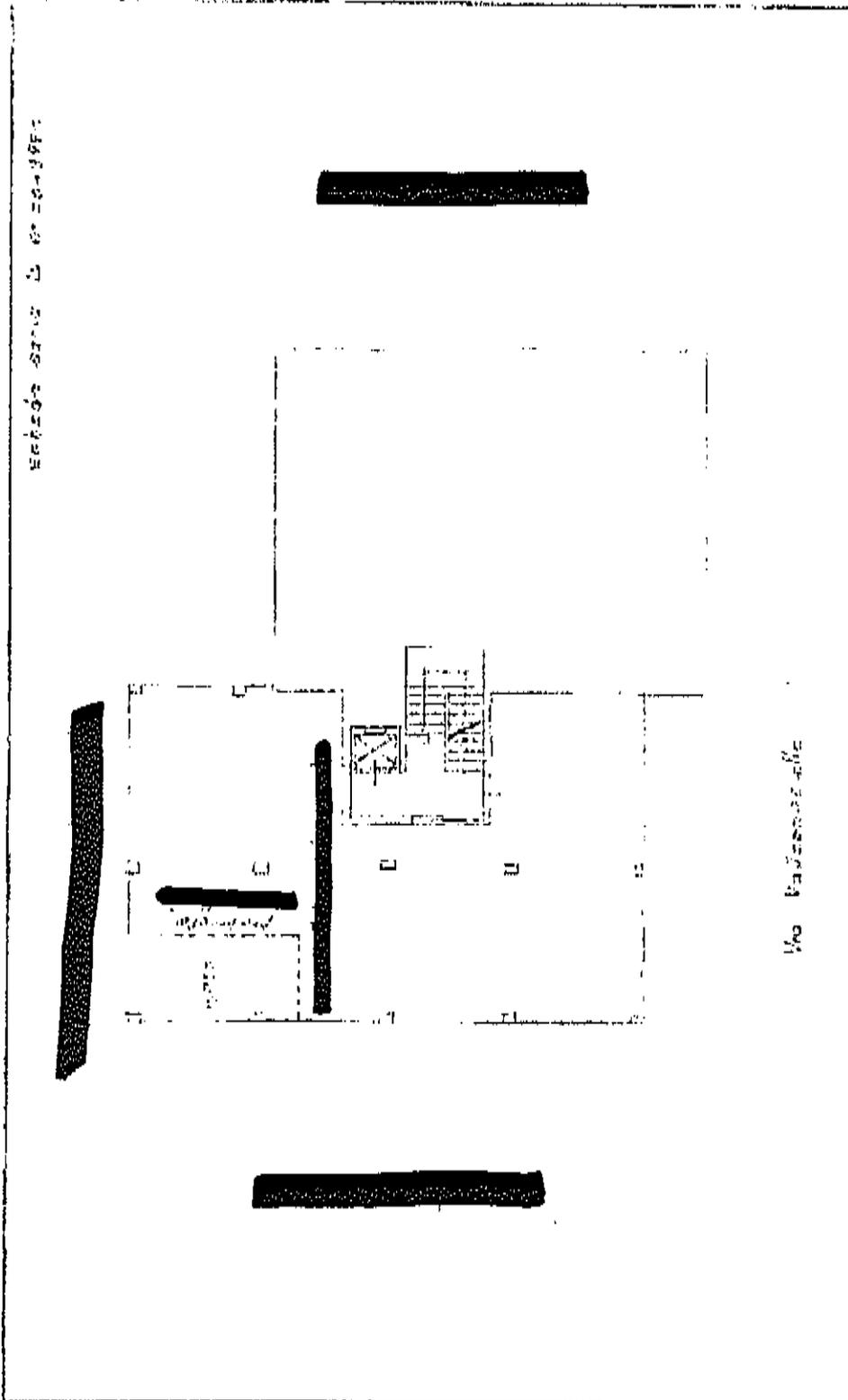
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetrie dell'immobile situate nel Comune di **PORCENONE**

in Via **Vallenocecelle**

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PORCENONE**

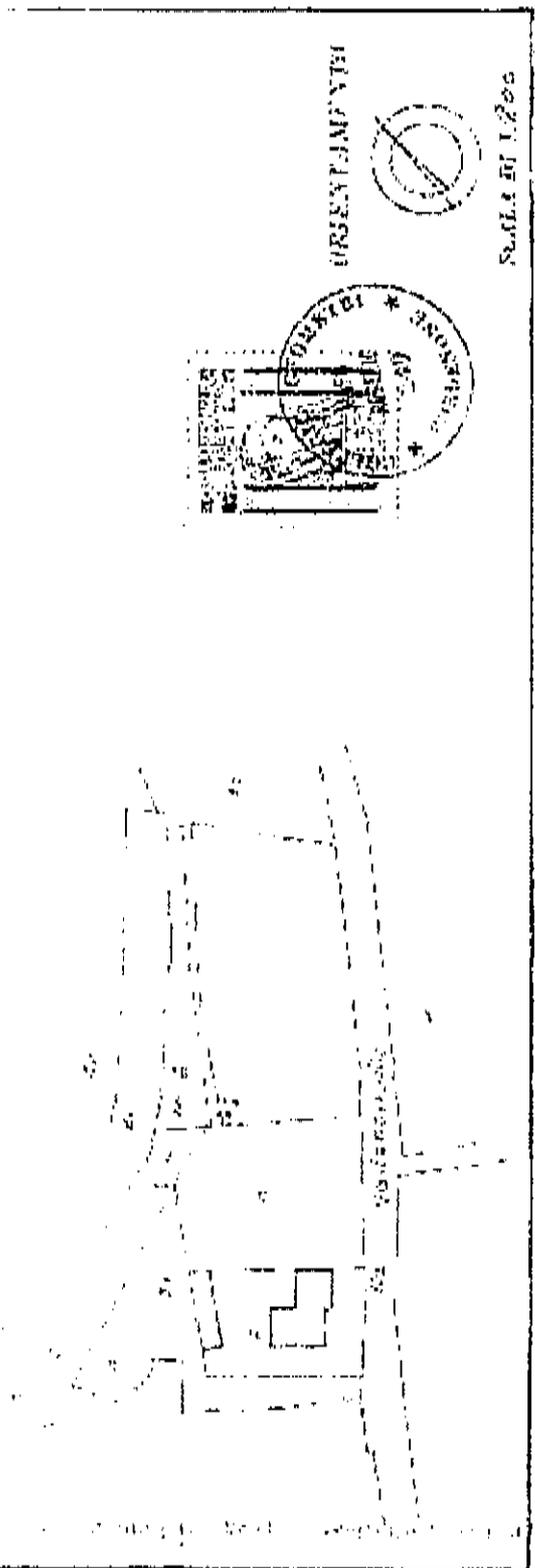


schizzo area di intervento

Via **Vallenocecelle**

51000 - 5000A

ALL 46/2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24 MAG. 1977
FICOR N° 1085

Completato dal **GEOMETRA**
MORO ROBERTO
 GEOMETRI
 iscritto all'Albo di **PORDENONE**
 il 22 MAG. 1977
 Firma: *Roberto Moro*

Prodotto e distribuito dalla **EDIZIONE** - Via **Barbiana**
 10121 - **TORINO** - Tel. **011/241111**

DOTT. MARINI SAVERIO
AGRONOMO

Via F. Petrarca n. 10 - 33085 Maniago (PN)
Tel. e Fax, 0427.731.354 - Cell. 348.5183407
E-mail: marinisaverio@gmail.com
P.E.C.a s.marini@epap.comufpec.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

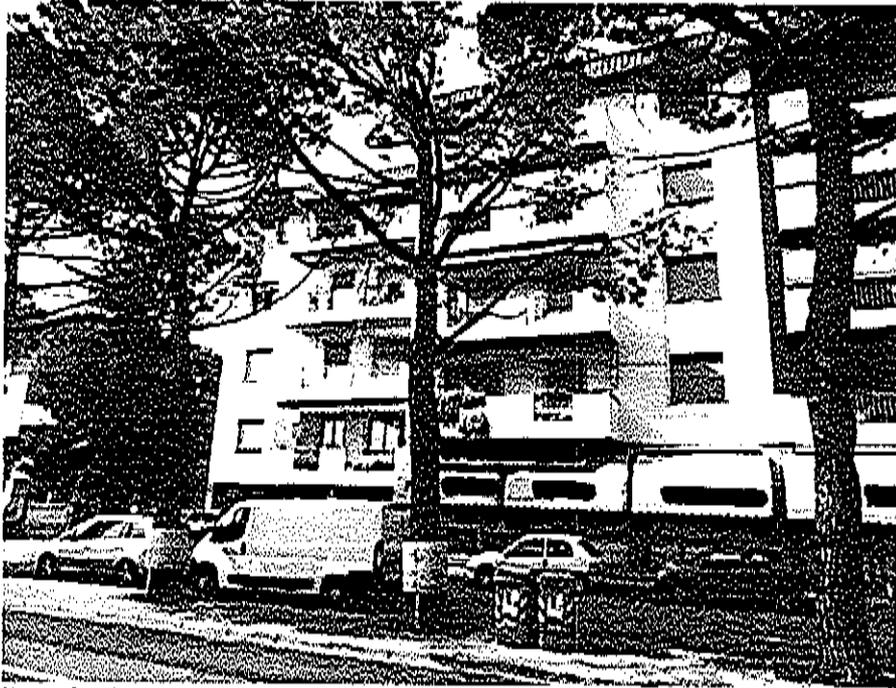


Foto n. 3 - Condominio River lotto A di via Vallenocello (vista da sud-est). L'appartamento oggetto del pignoramento è al quarto piano e da sul retro.



Foto n. 4 - L'appartamento oggetto del pignoramento vista lato sud-ovest (*delimitato in rosso*).