

TRIBUNALE DI PORDENONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 11/13

Promossa da

UNICREDIT SPA

Creditore intervenuto

EQUITALIA NORD spa

Contro

[REDACTED]

Giudice dell' Esecuzione **Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

premesse:

La sottoscritta geom. Stefania Schiavo, nata a Portogruaro (VE) il 19.09.1976 e residente in Azzano Decimo via dello Stadio 20, libero professionista iscritta all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1090, nominata C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 23 ottobre 2013, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, la sottoscritta ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (*All. 1*) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN), sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (*All. 3*)

Presso l'ufficio anagrafe del comune di Cordenons è stato acquisito un certificato, (*All. 2*), ove si attesta che l'esecutato risulta irreperibile dal 20/04/2011 e quindi il comune ha provveduto alla cancellazione dell' esecutato dall'anagrafe.

Data l'irreperibilità dell' esecutato il giorno 29 novembre 2013 è stato possibile accedere all'immobile per il necessario sopralluogo, senza bisogno di forzare la serratura in quanto la porta di accesso dell'immobile era aperta. La servitù di

accesso per raggiungere l'ingresso del fabbricato è dotata di un cancello automatico, comandato dalle unità confinanti. Si è potuto accedere al fabbricato grazie all'aiuto del sig. [REDACTED] vicino di casa, il quale, tramite il proprio cancelletto pedonale confinante con l'unità oggetto di esecuzione ha permesso l'accesso.

E' stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna dell' immobile oggetto di esecuzione immobiliare, costituito da **un'abitazione** (Mapp. 465 sub 4) e da **un garage** (Mapp. 465 sub 2) completa di rilievi e riscontri metrici e fotografici (All. 4) al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE STIMATO

Sulla scorta della documentazione in atti, dell'estratto di mappa, delle visure e schede catastali reperiti (All. 1), l'immobile pignorato, e quindi da valutare, risulta attualmente identificato catastalmente come segue:

- **CATASTO FABBRICATI - Comune di CORDENONS**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	35	465	2	C/6	3	28 mq	57,84	p. T-1 Via Ponte del vado
	35	465	4	A/3	1	8 vani	413,17	p. T-1-2 Via Ponte del vado

Da una verifica dei documenti catastali, si evince l'inesatta **corrispondenza** dell'appartamento tra l'esistente e quanto denunciato in catasto con la scheda allegata al foglio 35 mappale 465 sub 4, difformità riguardanti essenzialmente alcune modifiche interne. (All. 1)

Per perfezionare la pratica, è necessario predisporre un modello Do.C.Fa. per l'aggiornamento al catasto fabbricati della distribuzione interna. Tale pratica possono essere inoltrate anche in un tempo successivo dall'aggiudicatario.

- **DITTA CATASTALE ATTUALE**

[REDACTED]

proprietà per 1/1;

Non è stato possibile reperire lo stato civile dell'esecutato.

- **TITOLI DI PROVENIENZA**

Il bene individuato catastalmente come sopra, a seguito delle verifiche eseguite con la documentazione presente nei fascicoli di causa, risulta di proprietà per la quota dell'intero del [REDACTED] a fronte del seguente atto (All. 3) :

Atto tra vivi "Compravendita" : Notaio Gaspare Gerardi, rep. n. 51603 del 20-03-2008, registrato a Pordenone il 18-04-2008 con la quale la [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'immobile oggetto di esecuzione.

DATI URBANISTICI-REGOLARITÀ EDILIZIA

Il P.R.G.C. vigente individua gli immobili oggetto di esecuzione all'interno della seguente zona Territoriale Omogenea:

- **Zona residenziale B1: residenziale confermativa, estensiva di saturazione-**

Per individuare tale zona, si allega alla presente perizia la zonizzazione (All. 1)

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1967. E' stata presentata una denuncia inizio attività in sanatoria il 14 marzo 2007 a nome della sig.ra

██████████ data 18 settembre 2008 viene presentata una denuncia inizio attività a nome del ██████████, ma i lavori non sono stati realizzati.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su tre livelli con un area ad uso esclusivo (*foto 1-2-3-4-5-6-7-8*).

L'immobile oggetto di stima è accessibile da via Ponte del vado tramite una servitù di transito ad uso privato (*foto 3*), confina a Nord-Est con il mappale 511, a Sud-Est con il mappale 335, a Sud-Ovest con il mappale 447 e a Nord-Ovest con il mappale 221 (*All. 1*).

La pertinenza è parte recintata da paletti e rete metallica. La servitù di accesso è provvista un cancello in ferro automatizzato.

L'intera proprietà oggetto di stima risulta disabitata e **non risultano in corso contratti di locazione** (*All. 2*).

- **Abitazione** (*F.35 Mapp. 465 sub. 4*)

Con riferimento alle schede ed estratto di mappa catastali (*All. 1*) e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Distribuzione interna

Al piano terra dell'altezza utile di mt. 2,54 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 90,00 circa, destinati alla residenza. Dalla servitù comune si accede al cortile ad uso esclusivo che accede all'unità ove si trovano, un ingresso, una stanza (*foto 9*), un ripostiglio (*foto 10-11*), un soggiorno (*foto 12*), un pranzo (*foto 13*) e una cucina (*foto 14*). Dall'ingresso si trova la scala (*foto 15*) per l'accesso al primo piano. L'altezza interna è di mt.2,40 con una superficie lorda di 90,00 circa, nel piano si trovano un disimpegno (*foto 16-17*), tre camere (*foto 18-*

19-20) e due ripostigli. Dal disimpegno tramite la scala (foto 21) si accede al piano secondo dell'altezza media di mt. 2.80 con una superficie lorda è di 90,00 circa, nel piano si trovano due soffitte (foto 22-23-24-25).

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo estremamente economiche e prive di finitura in forte stato di abbandono e degrado:

STRUTTURE

- Struttura portante in muratura in blocchi di cemento e mattoni pieni;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Privo di intonaci;
- Serramenti in legno;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Copertura in coppi;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di alluminio;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile;
- I pavimenti sono in piastrelle e in tavole di legno al piano primo e secondo;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico a vista e sprovvisto di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;
- Impianto idrico-igienico-sanitario non è presente;

- **Garage** (F.35 Mapp. 465 sub. 2)

Con riferimento alle schede ed estratto di mappa catastali (All. 1) e all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Distribuzione interna

Al piano terra dell'altezza utile di mt. 2.60 sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 30,00 circa, destinati ad accessori. Dalla servitù comune si accede al cortile ad uso esclusivo che accede all'unità ove si trovano, un garage (foto 9), un antebagno (foto 10-11) e un servizio igienico (foto 12). Tramite la scala in ferro (foto 21) esterna si accede alla copertura a terrazzo.

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo estremamente economiche e prive di finitura:

STRUTTURE

- Struttura portante in muratura in blocchi di cemento;
- Solaio piano di copertura in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al grezzo;
- Serramenti in ferro;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di alluminio;
- Scala e ringhiera in ferro

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile;
- I pavimenti sono in piastrelle nel servizio igienico e in cemento nel garage;

- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico a vista nel garage, sottotraccia nel servizio igienico e sprovvisto di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento non è presente;
- Impianto idrico-igienico-sanitario di bassa serie;

CRITERIO DI STIMA - VALUTAZIONE

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (*Euro al mq. e/o al mc.*) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, **non risulta comodamente divisibile**, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

BENE	TIPOLOGIA	PIANO	SUPERFICIE	€/mq	VALORE
m. 465 sub4	Abitazione	Terra	90 mq	450	40.500,00
m. 465 sub2	Accessorio	Terra	30 mq	225	6.750,00
m. 465 sub4	Abitazione	Primo	90 mq	450	40.500,00
m. 465 sub2	Terrazzo	Primo	30 mq	150	4.500,00
m. 465 sub4	Abitazione	Secondo	90 mq	225	20.250,00
sommano					112.500,00

Valore complessivo arrotondato = 112.500,00

A detto valore viene applicato una riduzione 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. Pertanto il valore dell'immobile viene considerato in euro **84.375,00**.

Si attribuisce all'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione un giudizio di stima di totali € 84.000,00 (Euroottantaquattromila/00).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle certificazioni in atti, le formalità da cancellare, a carico del [REDACTED]

[REDACTED] sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone il 18/04/2008 ai nn. 6499/1177
Contro: [REDACTED] per la quota dell'intero
Favore: Unicredit banca s.p.a
Immobili gravati: Cordenons foglio 35 mappale 465 sub. 2 e 4
- **Ipoteca giudiziale:** Decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone il 18/11/2010 ai nn. 17100/3440
Contro: [REDACTED] per la quota dell'intero
Favore: Hypo Alpe Adria Bank spa
Immobili gravati: Cordenons foglio 35 mappale 465 sub. 2 e 4
- **Ipoteca legale:** Atto amministrativo
Iscritta a Pordenone a il 19/12/2012 ai nn. 15969/2308
Contro: [REDACTED] er la quota dell'intero
Favore: [REDACTED]

Immobili gravati: Cordenons foglio 35 mappale 465 sub. 2 e 4

- **Pignoramento immobiliare** Atto giudiziario

trascritto a Pordenone il 07/02/2013 ai nn. 1921/1382

Contro:  per la quota dell'intero

Favore: Unicredit spa

Immobili gravati: Cordenons foglio 35 mappale 465 sub. 2 e 4

Allegati

ALL. 1 - Documenti Catastali ed estratto P.R.G.;

ALL. 2 - Certificazione di insussistenza di provvedimenti in corso, certificato di irreperibilità e insussistenza di contratti d'affitto;

ALL. 3 - Pratiche comunali;

ALL. 4 - Elaborato grafico;

ALL. 5 - Atto di provenienza; ;

ALL. 6 - Fotografie n. 28

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver dato esauriente risposta all'incarico ricevuto con quanto sottoscritto si è pronunciato nei precedenti punti della relazione, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Premesso che la presente relazione è già stata inviata al creditore precedente, a quello intervenuto ed al debitore, si deposita in originale con gli allegati e su supporto informatico (*CD-Rom*).

Azzano Decimo, 07.01.2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

MOULAND
P. 100 mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

EP

Mod. 8 (Nuovo Conto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

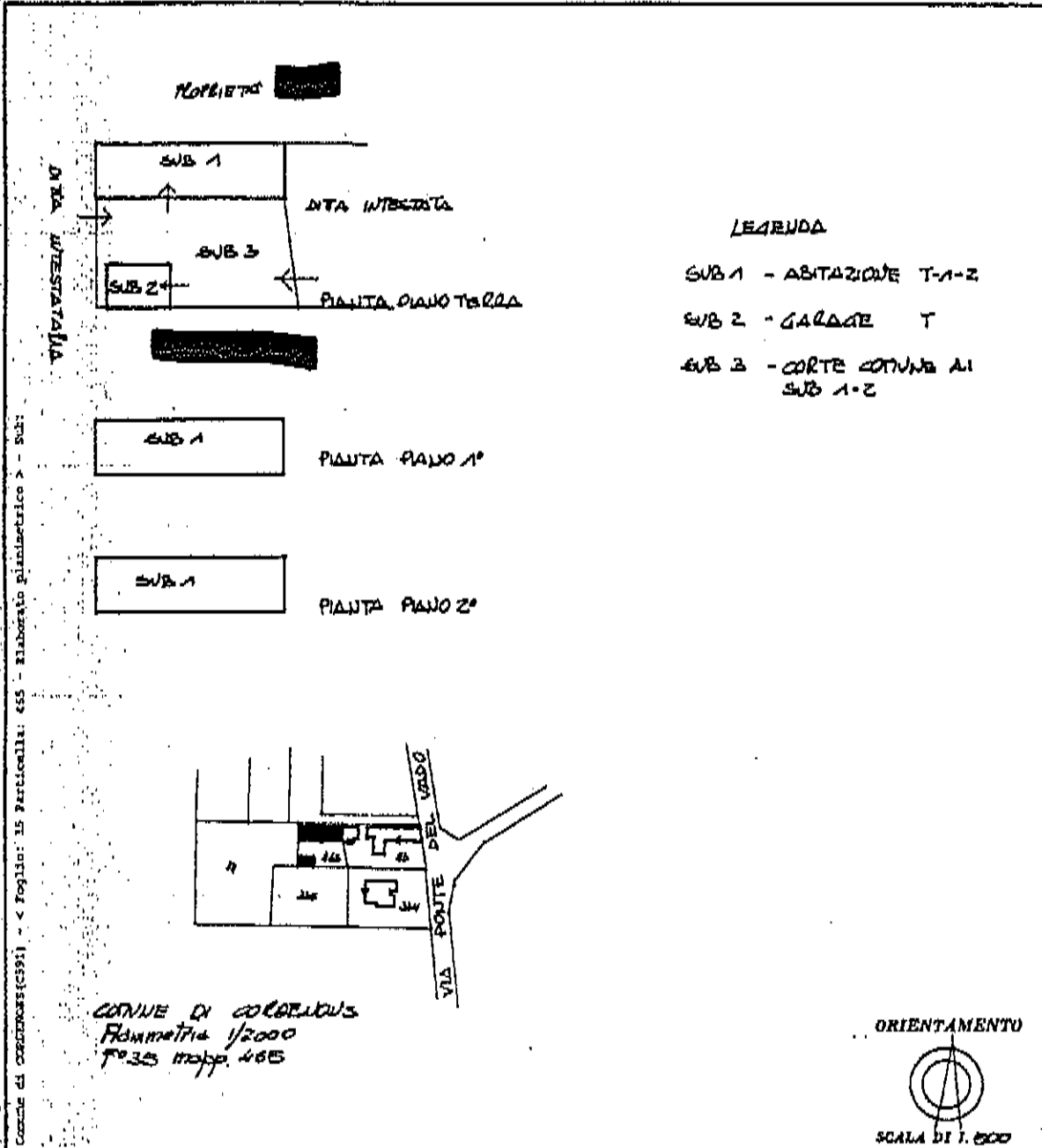
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1949, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDEUONS Via ROUTE DEL VADO FS

Ditta ELABORATO PLANIMETRICO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIONE



Comune di Cordeuons (391) - < Foglio: 15 Particella: 455 - Elaborato planimetrico > - SUB

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-11-87

PROT. N° 6538/A

Compilata dal GEOM. ANTONIO GALASSI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di LEGNANO

DATA _____

Firma: _____



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

Dichiarazione protocollo n. PN0175131 del 15/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordénons

Via Ponte Del Vado

civ. 70

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 35

Particella: 465

Subalterno: 2

Compilata da:

De Benedt Cesare

Iscritto all'albo:

Geometri

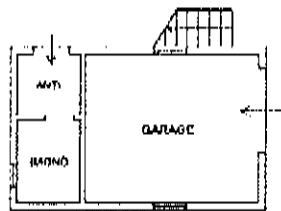
Prov. Pordenone

N. 721

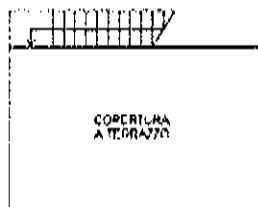
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto Terreni e dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2013 - Tutta la provincia - Soggetto: PETRICIANI/MARLAN - Foglio: 35 - Part: 465 - Sub: 2 - VIA PONTE DEL VADO n. 70 piano: 1-1;



PIANO TERRA
H = 250



PIANO PRIMO

Ultima Planimetria2 in atti



MODULARIO
F. fig. rend. 407



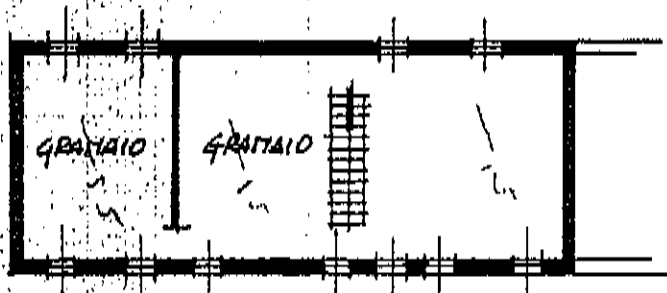
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (I)

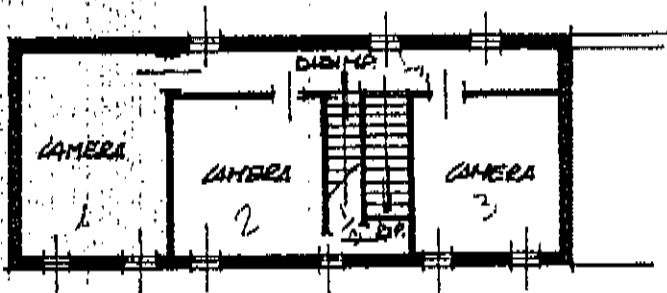
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di COSENZANO via PONTE DEL VADO civ.

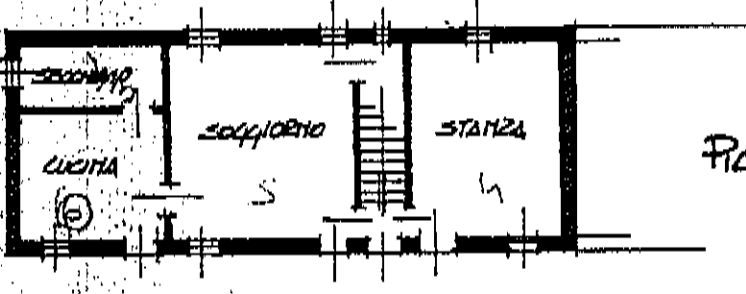
Catasto Terreni e del Fabbricato, ricerca ristretta - Situazione al 08/11/2013 - Tutta la provincia. Seguito
Foglio: 35 - Part: 465 - Sub: 4
VIA PONTE DEL VADO piano



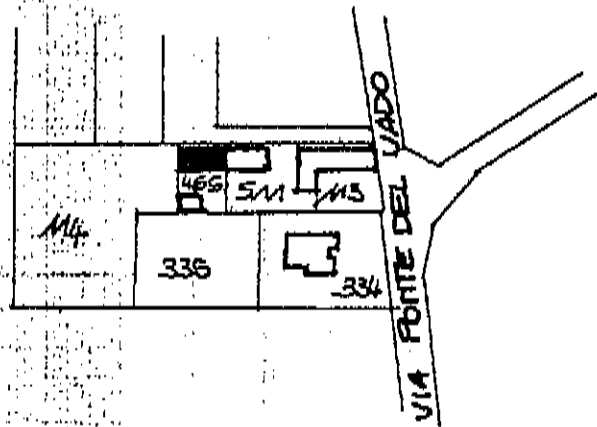
Pianta Piano 2°
H = 2.20



Pianta Piano 1°
H = 2.40

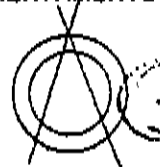


Pianta Piano Terza
H = 2.40



Comune di COSENZANO
Estratto Map. 1/2000
F° 35 map. 465

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Ul. Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 09/06/1993 - Data: 08/11/2013 - n. PN0133528 - Richiedente SCHIAVO
Tot. fogli: 1 - Formato di licq.: A (209x296) - Part. di scala: 1:1
1155 - A

Compilata da: ARCH. DEL POP. RICCARDO
M. P. SCHIAVO
della provincia di FI

RISERVATO ALL'UFFICIO
3358/93

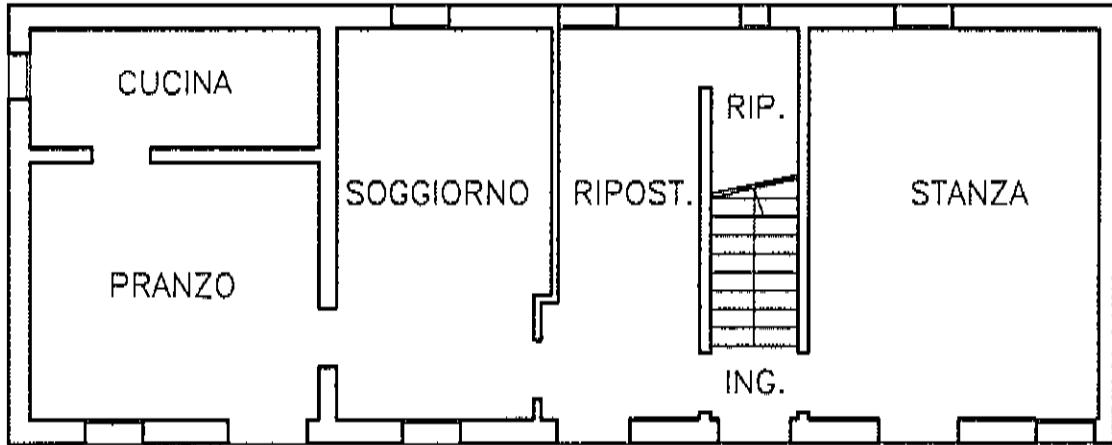


SUPERFICIE RESIDENZIALE

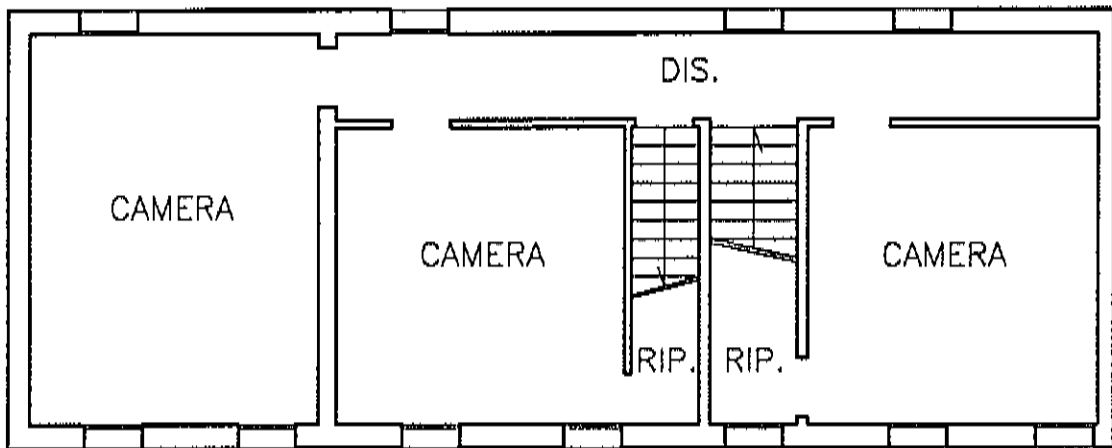


SUPERFICIE ACCESSORIA

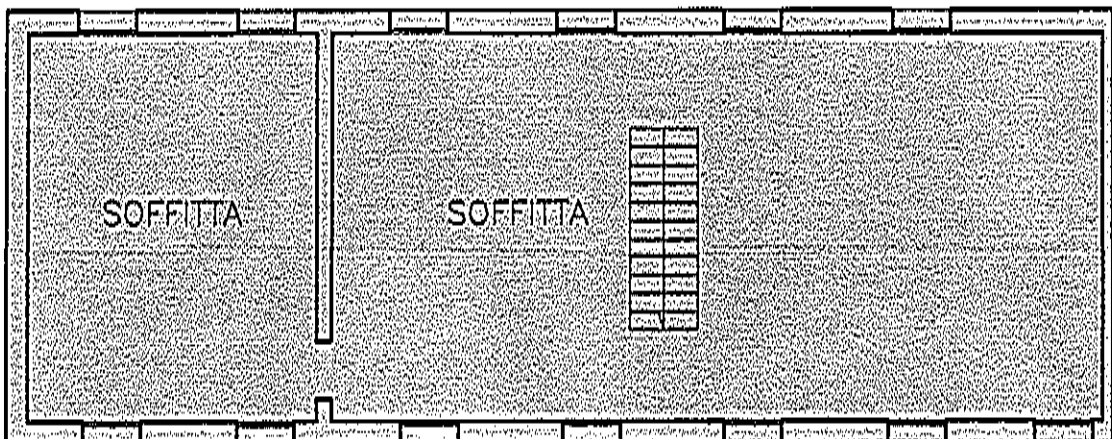
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



via Ponte del Vado

planimetria

113

accesso servizio di transito
con cancello automatizzato



511

221

465

