

fabrici
associati

edilizia
topografia
territorio

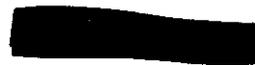
Viale Marconi, 19/1 - 33170 Pordenone
Tel. 0434 208607 - Fax 0434 208855

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 63/10
Giudice E.I. Dott. Petrucco Toffolo Francesco
promossa da:



contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pordenone, 14.02.2011



Ill.mo G.E. Dott. E. Petrucco Toffolo

PREMESSA

Con convocazione del 01.12.2010 la S.V.I. nominava il sottoscritto Geom. Antonio Fabrici con studio professionale in Viale Marconi n. 19 - Pordenone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone con il n. 835, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Al sottoscritto veniva conferito il seguente mandato:

Il G.E. visto l'art.173 *bis* disp. att. c.p.c affida all'esperto il seguente incarico:

- 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 dichiarati e di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante

dalla documentazione in atti);

3) **descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato** indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) **proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

6) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

7) **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità**. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo;

8) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

9) dica se l'immobile è pignorato *solo pro quota*:

se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

10) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa

anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone)

11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

13) accerti l'esistenza di vincoli o oneri 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 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, 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, 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 20%, 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) alleggi, 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 28.12.2011, in qualità di C.T.U. mi recavo presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone e successivamente in data 11.01.2011 mi recavo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone per acquisire la documentazione ipo-catastale necessaria a redigere la perizia.

Poi in data 21.01.2011 mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Pasiano di Pordenone per acquisire tutti i dati relativi alla normativa edilizia ed urbanistica inerente il fabbricato al fine di assumere informazioni concernenti la regolarità edilizia e la verifica della destinazione urbanistica.

Successivamente prendevo contatti con il signor [REDACTED] il quale, mi consentiva di effettuare un sopralluogo presso gli immobili pignorati in comune di Pasiano di Pordenone.

Effettuato il sopralluogo, controllati gli elaborati grafici ed effettuata una ripresa fotografica; sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto la presente relazione divisa nei seguenti paragrafi:

In conformità all'incarico posto dal Giudice, il sottoscritto risponde alle domande seguendo l'ordine dei punti del quesito.

Punto 1 del quesito)

Esaminati gli atti il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione in ordine all'estratto catastale e al certificato delle iscrizioni e trascrizioni ventennali.

Non sono stati riscontrati documenti mancanti o inidonei.

Punto 2 del quesito)

2.1) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

I - Immobili oggetto di esecuzione descritti in catasto come segue:

Catasto fabbricati

| F. | M.n. | Sub | Z.C. | Ubicazione | Cat. | Cl. | Cons | Rendita € |
|----|------|-----|------|----------------------------|------|-----|----------|-----------|
| 27 | 103 | 5 | | Via Pontuz n.9, piano T.-1 | A/3 | 3 | 8,5 vani | 526,79 |
| 27 | 103 | 3 | | Via Pontuz n.9, piano T. | C/6 | 2 | 21 mq. | 40,13 |
| 27 | 103 | 4 | | Via Pontuz n.9, piano T. | C/6 | 2 | 23 mq. | 43,95 |
| 27 | 103 | 6 | | Bene comune non censibile | | | | |

Catasto terreni

| F. | M.n. | qualità | cl. | Sup. Ea. | R.d. euro | R.a. euro |
|----|------|-------------|-----|----------|-----------|-----------|
| 27 | 103 | Ente urbano | | 0.21.80 | | |
| 27 | 102 | Semin arbor | 2 | 0.35.80 | 40,68 | 25,88 |

Storico ventennale:

1. [redacted] nudo proprietario, da ante ventennio in forza di:

- Atto di donazione e divisione in data 16.03.1985 rep.n.943 notaio Pertegato Giorgio, trascritto a Pordenone il 15.04.1985 ai nn.3604/2961 e in rettifica il 04.03.1996 ai nn.4217/3209.

Donazione da [redacted] con riserva d'usufrutto per sé e dopo la sua morte a favore del coniuge [redacted]

catasto fabbricati F.27 n.103, catasto terreni F.27 n.103 sub 2, consistenza variata come da schede n.563 e 564 del 24.02.1976, catasto terreni F.27 n.102 are 55.80; assegno a [redacted] nuda proprietà catasto fabbricati F.27 n.103, catasto terreni F.27 n.103 sub 2, consistenza variata come da schede n.563 e 564 del 24.02.1976, catasto terreni F.27 n.102 are 55.80.

- Mancano le vulture di riunione d'usufrutto.

2. [redacted] proprietario in forza di:

- Decreto di trasferimento immobili in data 15.01.2002 rep.n. 81 Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 06.02.2002 ai nn.2329/1773. Catasto fabbricati F.27 n.103 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.27 n.103 are 21.80, n.102 are 35.80.

Esito ipotecarie:

Dal ventennio al 27.12.2010 non esistono formalità pregiudizievoli (trascrizioni o iscrizioni) contro i diritti spettanti a [redacted] sugli immobili suddescritti ad eccezione che per le seguenti:

- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 28.06.1993 ai nn.7180/5583.

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Immobili: Pasiano di Pordenone catasto fabbricati F.27 n.103/A, n.103/B, n.103/C.

- Ipoteca volontaria iscritta il 29.04.2002 ai nn.7171/1264.

Favore: CASSA DI RISPARMIO DI UDINE E PORDENONE S.P.A., con sede a Udine

Contro: [redacted]

Immobili: Pasiano di Pordenone - catasto fabbricati - Catasto fabbricati F.27 n.103 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.27 n.103 are 21.80, n.102 are 35.80.

- Ipoteca legale iscritta il 10.05.2006 ai nn.2359/8407.

Favore: GEST LINE S.P.A., con sede a Napoli

Contro: [REDACTED]

Immobili: Pasiano di Pordenone - catasto fabbricati - Catasto fabbricati F.27 n.103 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.27 n.102 are 35.80.

- Ipoteca giudiziale iscritta il 20.12.2007 ai nn.23430/5697.

Favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede a Padova

Contro: [REDACTED]

Immobili: Pasiano di Pordenone - catasto fabbricati - Catasto fabbricati F.27 n.103 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.27 n.103 are 21.80, n.102 are 35.80.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 13.04.2010 ai nn.5665/3818.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobili: Pasiano di Pordenone - catasto fabbricati - Catasto fabbricati F.27 n.103 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.27 n.103 are 21.80, n.102 are 35.80.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 01.07.2010 ai nn.10138/6698.

Favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede a Padova

Contro: [REDACTED]

Immobili: Pasiano di Pordenone - catasto fabbricati - Catasto fabbricati F.27 n.103 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.27 n.103 are 21.80, n.102 are 35.80.

- Ipoteca giudiziale iscritta il 01.07.2010 ai nn.10138/6698.

Favore: ASPRA FINANCE S.P.A., con sede a Milano

Contro: [REDACTED]

Immobili: Pasiano di Pordenone - catasto fabbricati - Catasto fabbricati F.27 n.103 sub 5, 3, 4, catasto terreni F.27 n.103 are 21.80, n.102 are 35.80.

2.2) Mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici.

La mappe e le planimetrie catastali sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda gli estratti di mappa le visure e le schede catastali vedi documentazione allegata. (vedi allegato "A")

Punto 3 del quesito)

Descrizione degli immobili pignorati.

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato residenziale posto in località Pozzo via Pontuz, 9 in Comune di Pasiano di Pordenone.

Il bene è una villa distinta in Catasto con il Fg 27 Particelle 102 e 103 composto da un fabbricato unifamiliare su due livelli.

Descrizione

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra e ha la seguente distribuzione interna:

- accesso dal piano terra, taverna, wc e lavanderia, cantina, disimpegno, locale stireria, locale c.t. e due autorimesse;
- piano primo, accessibile attraverso una scala interna ma anche direttamente dall'esterno mediante una scala a chiocciola che si collega ad un ampio terrazzo porticato, con ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e un bagno;

Il fabbricato è collocato al centro di un parco adibito a giardino in cui troviamo piante e specie arboree di alto fusto.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'abitazione sono buono stato di manutenzione generale complete di impianti.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti al piano terra sono in piastrelle monocottura in cotto, mentre al piano superiore troviamo piastrelle nella zona giorno e bagno e listoncini il legno tipo rovere per le camere.

I serramenti esterni sono il legno in essenza naturale tipo douglas privi di

vetro-camera.

Le porte interne sono tamburate.

I sanitari sono in ceramica bianca in buono stato di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti a radiatori.

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in buone condizioni generali richiede solo qualche ripristino di intonaci leggermente fessurati per assestamento del fabbricato (vedi documentazione fotografica allegato B).

Caratteristiche

Punto 4 del quesito)

Le visure effettuate e i dati indicati negli atti di pignoramento individuano correttamente gli immobili e consentono una univoca identificazione.

Punto 5 del quesito)

I fabbricati sono regolarmente accatastrati, le planimetrie individuano correttamente la consistenza immobiliare non è necessario né correggere né integrare con atti di aggiornamento catastale.

Punto 6 del quesito)

Il fabbricato ricade in zona edificabile omogenea B2 di completamento estensiva. Riguarda le parti del territorio già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in epoca recente a prevalente carattere residenziale.

Inoltre attualmente i mappali 102 e 103 sono compresi all'interno della perimetrazione corrispondente all'area con moderata pericolosità idraulica (P1).

Per quanto riguarda l'estratto di zonizzazione dell'area, le destinazioni d'uso le funzioni ammesse ed i parametri edificatori sono indicati nell'estratto di Zonizzazione, nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Certificato allegati.

(vedi allegato "C").

Punto 7 del quesito)

Per quanto riguarda gli immobili compresi nel lotto 1 sono state reperite le seguenti autorizzazioni ad eseguire attività edilizia

- Concessione per l'esecuzione di opere n° 44/85 del 25.06.1985;
- Concessione per l'esecuzione di opere n° 17/86 del 18.04.1986;
- Permesso di Abitabilità Prat. 44/85 rilasciata il 15.01.1993

Le opere eseguite sono conformi ai titoli rilasciati dal Comune di Pasiano pertanto il fabbricato deve considerarsi regolare in conformità alle norme urbanistico edilizie vigenti (vedi allegato "D").

Il sottoscritto ha presentato richiesta di certificato di Inesistenza di Provvedimenti Sanzionatori in data 28.01.2011 e ad oggi non ha ancora ritirato il certificato (vedi allegato "D").

Punto 8 del quesito)

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da un fabbricato ricadente su un fondo indicato dalla particella 103 e da un lotto di terreno libero da fabbricati indicato dalla particella 103.

Dalla configurazione morfologica dell'area e dalla viabilità che costeggia tutti e due i fondi è possibile determinare due lotti autonomi e suscettibili di libera vendita.

Il **Lotto 1** sarà formato dal fabbricato esistente sul proprio lotto pertinenziale compreso una porzione della particella 102. In questo modo

viene a formarsi un unico lotto omogeneo dal punto di vista morfologico ed urbanistico di forma triangolare il quale mantiene l'accesso diretto da via Pontuz ove si trova l'attuale passo carraio.

Il **Lotto 2** sarà formato dalla restante porzione della particella 102 che risulta anch'esso omogeneo dal punto di vista morfologico e urbanistico con forma rettangolare regolare con accesso diretto su via Pontuz (vedi allegato "E").

Punto 9 del quesito)

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota intestata a [REDACTED] attuale proprietario.

La proprietà è stata trasmessa all'esecutato in base a Decreto di Trasferimento di immobili in data 15.01.2002 Rep. N° 81 Tribunale di Pordenone a seguito di E.I. n° 190/94 Cron. N° 9/6 ora estinta in atti presso l'archivio del Tribunale di Pordenone.

Punto 10 del quesito)

Gli immobili pignorati sono occupati dal signor [REDACTED] [REDACTED] soggetto non esecutato il quale occupa di fatto stabilmente l'alloggio con il proprio nucleo familiare.

Non vi sono contratti di locazione registrati, né occupazioni di fatto da altre persone (vedi allegato "F").

Punto 11 del quesito)

Gli immobili pignorati non sono occupati da coniugi separati né da ex coniugi.

Punto 12 del quesito)

Dall'indagine svolta presso gli uffici non risultano vincoli artistici, storici e di inalienabilità.

Punto 13 del quesito)

Non esistono né vincoli né oneri di natura condominiale.

Punto 14 del quesito)

Per quanto riguarda l'esistenza di diritti demaniali, non vi sono diritti di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Punto 15 del quesito)**Lotto 1**

| Descrizione | Dimensioni | | Sup reale | Coeff. | Sup. comm. in mq |
|---|---------------|------------|-----------|----------------|------------------|
| Fabbricato residenziale Fg 27 Partic. 103 | | | | | |
| piano terra abitazione | | | | | |
| autorimesse e c.t. | 4,1 | 6,4 | 26,24 | 0,5 | 13,12 |
| | 1,9 | 5,3 | 10,07 | 0,5 | 5,04 |
| | 5,3 | 5,4 | 28,62 | 0,5 | 14,31 |
| portici | 4 | 2,5 | 10 | 0,3 | 3,00 |
| | 4 | 2,5 | 10 | 0,3 | 3,00 |
| taverna e locali accessori | 13,65 | 7,7 | 105,105 | 0,7 | 73,57 |
| | 5,8 | 1,2 | 6,96 | 0,7 | 4,87 |
| | 4 | 1,2 | 4,8 | 0,7 | 3,36 |
| Piano primo abitazione | | | | | |
| zona residenziale | 13,65 | 8,9 | 121,485 | 1 | 121,49 |
| terrazzo scoperto | 17,7 | 1,1 | 19,47 | 0,3 | 5,84 |
| | 2,8 | 0,5 | 1,4 | 0,3 | 0,42 |
| | 4,8 | 2,9 | 13,92 | 0,3 | 4,18 |
| terrazzo coperto (portico) | 5,3 | 5,4 | 28,62 | 0,5 | 14,31 |
| Totale superficie commerciale fabbricato residenziale | | | | | 266,50 |
| Calcolo cubatura esistente | superficie mq | H piano | | mc | |
| piano terra autorimesse e c.t. | 64,93 | 2,9 | | 188,30 | |
| piano terra taverna e loc. acc. | 116,865 | 2,9 | | 338,91 | |
| Piano primo abitazione | 121,485 | 3 | | 364,46 | |
| Totale cubatura esistente | | | | 891,66 | |
| Capacità edificatoria potenziale | superficie mq | i.f. mc/mq | | mc | |
| Particella Fg 27 n° 103 | 2180 | 1 | | 2180,00 | |
| Particella Fg 27 n° 102 (porzione) | 1615 | 1 | | 1615,00 | |
| Cubatura residua disponibile mc | | | | 2903,34 | |

Lotto 2

| Descrizione | superficie mq | i.f. mc/mq | | mc | |
|---|------------------|---------------|--|----------------|--|
| particella 102 (porzione) (dim. 65,5 ml * 30 ml) | 1965 | 1 | | 1965,00 | |

PROCEDIMENTO DI STIMA

La stima in oggetto, ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Premesso quanto sopra esposto, confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, posso esprimere le seguenti valutazioni:

- quanto al fabbricato residenziale 800,00 €/mq di superficie commerciale;
- quanto al valore della edificabilità residua realizzabile all'interno del **Lotto 1**, tenuto conto della presenza del fabbricato esistente che comunque condiziona l'edificabilità: 50,00 €/mc;
- quanto al valore del terreno libero da fabbricati tenuto conto della possibilità di realizzare una volumetria senza condizionamenti di fabbricati esistenti: 65,00 €/mq di superficie commerciale.

Determinazione del valore degli immobili di proprietà [redacted]

| Lotto 1 | | | | | | | | |
|---|----|-------------|------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------|----------------|--------------|
| Descrizione | Fg | Part. | Superficie commerciale in mq | valore unitario | valore totale | riduzione forfettaria 20% | quota pign. ta | valore quota |
| Valore in piena proprietà | | | | | | | | |
| Fabbricato piano terra autorimesse e centrale termica | 27 | 103 | 64,93 | € 800,00 | € 51.944,00 | € 41.555,20 | 1 | € 41.555,20 |
| Fabbricato piano terra taverna e locali accessori | 27 | 103 | 116,87 | € 800,00 | € 93.492,00 | € 74.793,60 | 1 | € 74.793,60 |
| Fabbricato piano primo abitazione | 27 | 103 | 121,49 | € 800,00 | € 97.188,00 | € 77.750,40 | 1 | € 77.750,40 |
| Cubatura residua | | | Volume in mc | | | | | |
| Terreno in addizione alla particella 103 | 27 | 102 (porz.) | 2903,34 | € 50,00 | € 145.166,98 | € 116.133,58 | 1 | € 116.133,58 |
| Valore complessivo Lotto 1 | | | | | € 387.790,98 | | | |
| Valore quota pignorata | | | | | | | | € 310.232,78 |

| Lotto 2 | | | | | | | | |
|----------------------------|----|-------------|------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------|----------------|--------------|
| Descrizione | Fg | Part. | Superficie commerciale in mq | valore unitario | valore totale | riduzione forfettaria 20% | quota pign. ta | valore quota |
| Valore in piena proprietà | | | | | | | | |
| Cubatura residua | | | Volume in mc | valore unitario | valore totale | riduzione forfettaria 20% | quota pign. ta | valore quota |
| Terreno autonomo | 27 | 102 (porz.) | 1965,00 | € 65,00 | € 127.725,00 | € 102.180,00 | 1 | € 102.180,00 |
| Valore complessivo Lotto 2 | | | | | € 127.725,00 | | | |
| Valore quota pignorata | | | | | | | | € 102.180,00 |

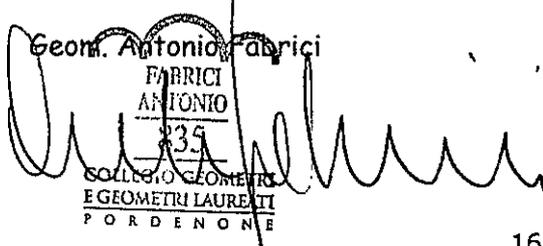
Punto 16 del quesito)

Il signor [redacted] risulta coniugato in data 08.11.21980 con [redacted] come risulta dall'estratto per riassunto atti di matrimonio. (vedi allegato "G")

Tanto il sottoscritto descrive e valuta.

Pordenone, 14.10.2010

Il C.T.U.
 Geom. Antonio Fabrici
 FABRICI ANTONIO
 335
 COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE



MODULARIO
F. rig. rend. 467



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 01/40

LIRE
250

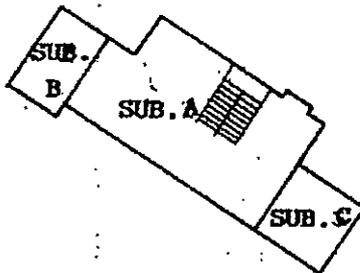
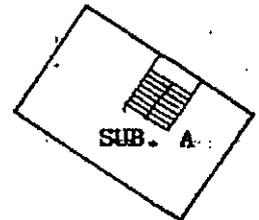
F.P.
[Signature]

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PASIANO di PN** via **PONTUZ** civ. **9**

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

PIANO PRIMO

Stessa
Proprietà



PIANO
TERRA

SUB. D

- SUB. A) Abitazione con vani pri e accessori al P.Terra al P.Primo
- SUB. B) Autorimessa al P.Terra
- SUB. C) Autorimessa al P.Terra
- SUB. D) Corte comune ai sub. 1-2-3 non censibile.

Stessa
Proprietà

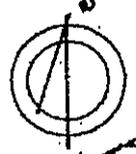
VIA
PONTUZ



Estratto di mappa
Fg.27
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:500

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Ul. Cata. Planimetria in atti
 Data presentazione: 29/01/1990
 Scheda di I - Form. di acq.: F. 27
 n. 103 sub. //

Compilata dal **Arch. BOTTOS GIULIO**
 (Titolo, cognome e nome)
 Data: 28/12/2010
 Iscritto all'albo degli **Architetti**
 della provincia di **Pordenone** n. **121**
 n. **PN0262245** - Richiedente IMMOB. TIZIANA
 F. 27 (209x296) - Fatt. di scala: 1:1

RISERVATO ALL'UFFICIO
29 GEN. 1990
560

Cata. P. 103/28/12/2010 - Comune di PASIANO DI PORDERONE (G353) - Foglio: 27 Particella: 103 - Elaborato planimetrico

MODULARIO
P. n. p. mod. - 498



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
300

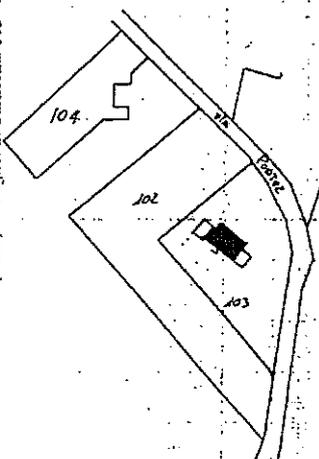
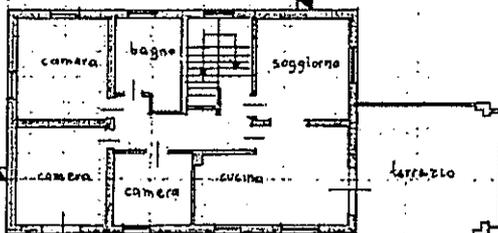
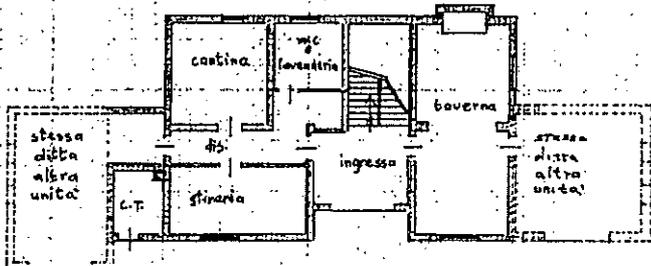
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1989, N. 347)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pasiano Via Pantuz

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



Comune di Pasiano
Foglio 27 map. 103
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
POT. N°
S60

F. 27
M. N. 103
Sub

Compilata dall'architetto Giulio Battos
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Pordenone

DATA - 9 GEN. 1990

Firma: Giulio Battos

MODULARIO
F. - n. mod. - 286



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

Lire
350

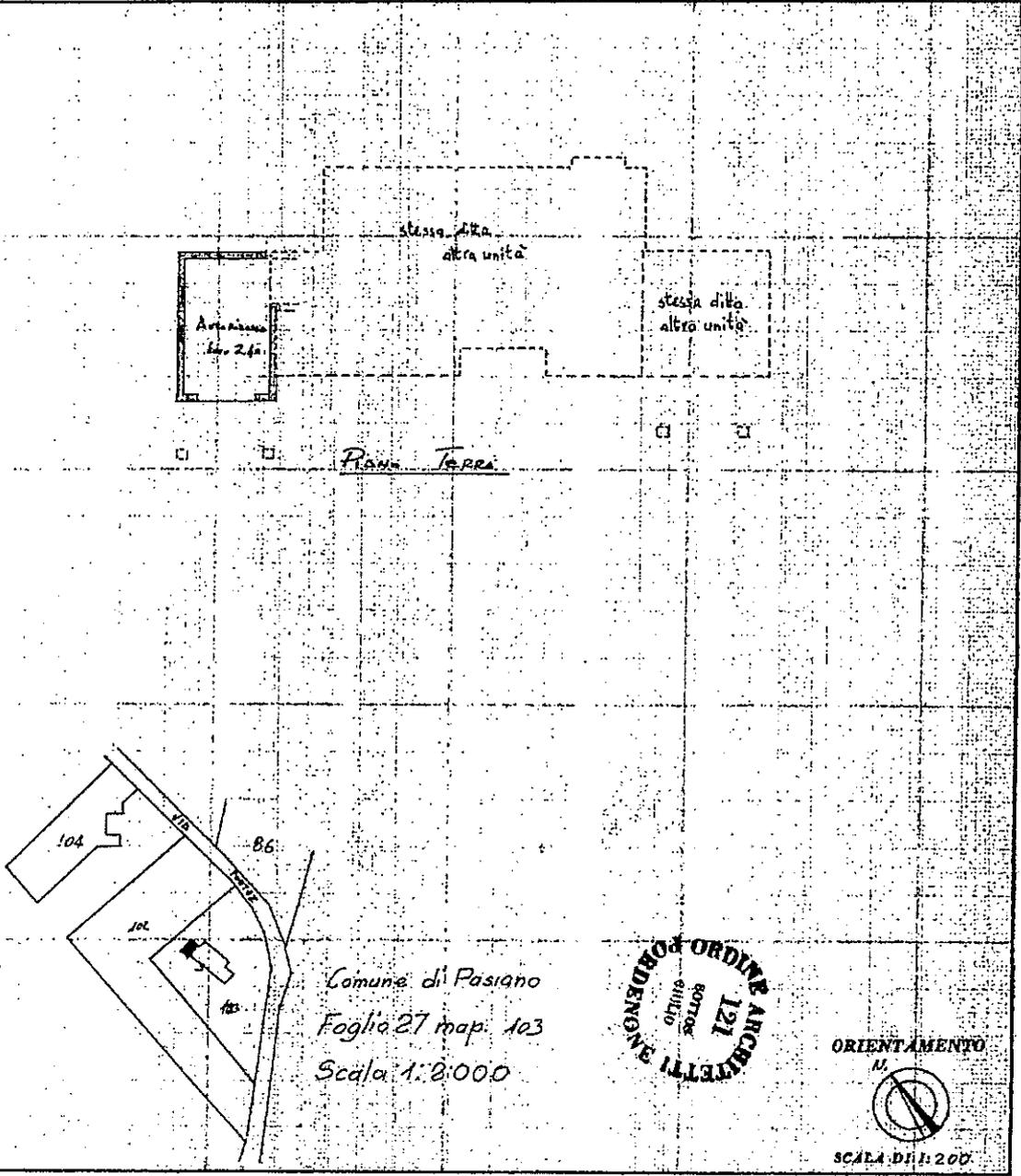
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1968, N. 417)

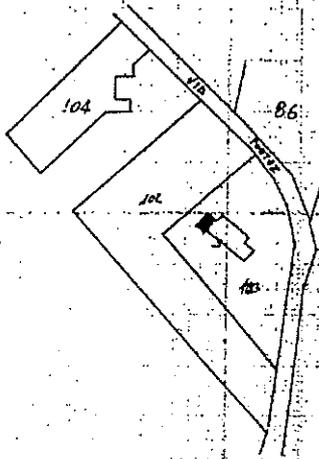
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pasiano Via Pontuz

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



Situazione al 28/12/2010 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (0353) - Foglio 27 Particell. 103 - Subalunno 3 - o. T.



Comune di Pasiano
Foglio 27 map. 103
Scala 1:2.000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
FROT. N°

1990
#427
M.R. 103
Sub.

S61

Compilata dall'architetto Giulia Bottas
(Titolo, nome e cognome del titolare)
Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Pordenone
DATA - 9 GEN. 1990
Firma: Giulia Bottas

MODULARIO
P. - fig. mod. - 499



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

Mod. *B* (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
350

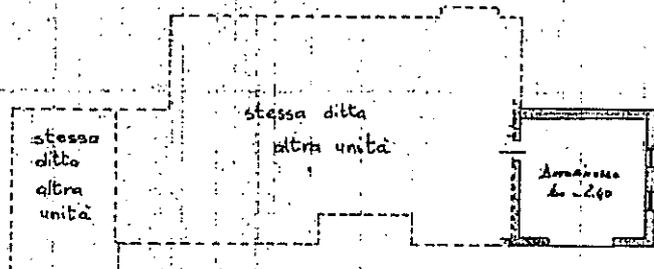
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1998, N. 65)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pasiano Via Pontuz

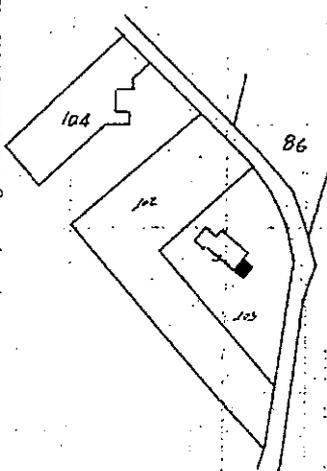
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Perdenone



PIANO TERRA

Comune di PASIANO DI FORDENONE(G353) - < Foglio: 27 Particella: 103 - Subalterno 4 >



Comune di Pasiano
Foglio 27 map. 103
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
S6L

Fg. 27
U. n. 103
Sub.

Compilata dall'architetto Giulio Bottas
(Firma, nome e cognome del licenziatario)

Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Perdenone

DATA - 9 GEN 1990

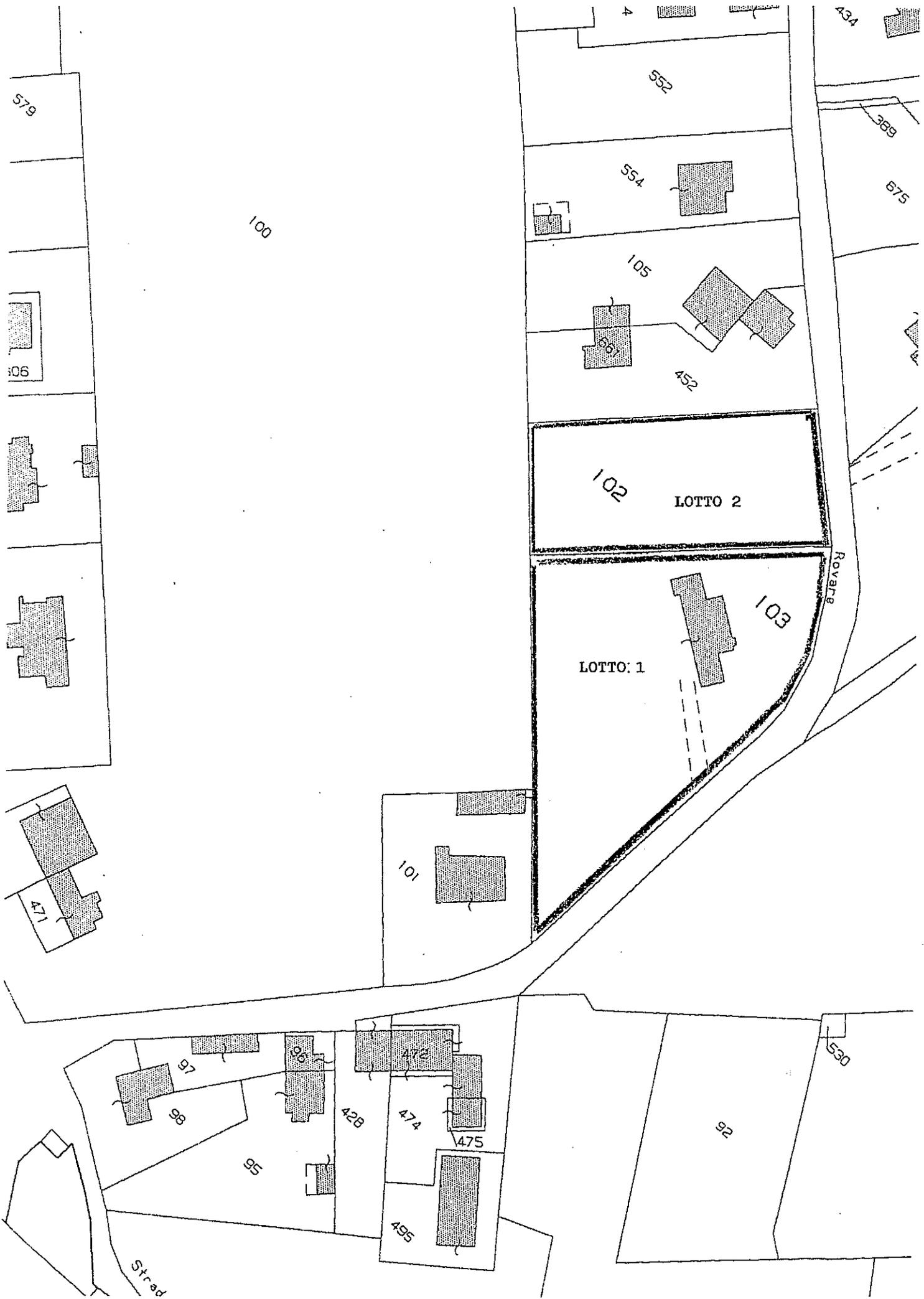
Firma: Giulio Bottas

Situazione al 28/12/2010
no. T:



Particelle: 102,103

Per Visura



579

100

106

4

552

43A

389

554

675

105

661

452

102

LOTTO 2

103

LOTTO: 1

Rovare

101

471

97

98

99

428

474

475

495

92

530

Strad