

**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n. 12/2013 promossa da:

**AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO – RESIDENCE “I DANINI” - CEN-  
TRO COMMERCIALE IV LOTTO** con l'avv. Orsola COSTANZA  
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 06 novembre 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*

**DOTT. MARINI SAVERIO**  
**AGRONOMO**

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

*(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: 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*

**DOTT. MARINI SAVERIO**  
**AGRONOMO**

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

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

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

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

*13). accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se esistano spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. C.c., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo almeno presso la cancelleria del Tribunale di Fondenone 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*

**DOTT. MARINI SAVERIO**  
**AGRONOMO**

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

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

*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.mo G.E. dispone inoltre che lo scrivente:

**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.conufpec.it

*"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*

**DOTT. MARINI SAVERIO**  
**AGRONOMO**

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

*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. alleghi sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);*

*H. alleghi 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'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria immobiliare), gli Uffici tecnici del Comune di Sacile. In data 25 novembre 2013 effettuava l'accesso all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza della sig. \_\_\_\_\_ legale rappresentante della ditta

per le verifiche sulle caratteristiche intrinseche del bene. Esperiti tutti gli accertamenti ritenuti necessari, lo scrivente espone quanto

accertato e valutato sul bene in esecuzione per punti, in ottemperanza all'incarico affidatogli.

## **2 ESAME DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA (Risposta al punto 1)**

La documentazione consegnata è costituita da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato. 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 – 1c)**

Catasto dei fabbricati – Comune di Sacile

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€.)
34	120	5	C/1	4	370 mq	8427,03

strada Interna San Giovanni di Livenza (Sacile) – piano Terra e Primo

#### **3.1.2. Storico ventennale e atto di provenienza (Allegato n. 2 – 2s)**

1.

proprietaria 1/1 ante ventennio in forza di:

- Atto di compravendita stipulato in data 02/09/1987 (rep n. 58910 rac. n. 11497 del Notaio Pietro BUSCIO – registrato a Pordenone il 21/09/1987 al n. 616 e trascritto a Pordenone in data 18/09/1987 nn. 9438/7450, avente per oggetto le seguenti unità immobiliari: catasto fabbricati al comune di Sacile al foglio n. 34 map. n. 120 sub 1/2/3; catasto terreni comune di Sacile al foglio n. 34 map. n. 119 arc 660;
- 13/09/1988 Frazionamento e Tipo mappale n. 1204.4/1988: catasto terreni Sacile

**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

foglio n. 34 map. n. 119 di are 660 da cui derivano il map. n. 119 di are 595 e map. n. 548 di are 65 seminativo arborato di cl. 3;

- 29/10/1990 Frazionamento e Tipo mappale n. 5174.1/1990: Sacile foglio n. 34 map. n. 119 di are 595 da cui derivano il map. n. 119 di are 573 e la cessione al map. n. 572 di are 22; Sacile foglio n. 34 map. 120 di are 560 derivano map. n. 120 di are 387 e si liberano are 173 per il map. n. 571; fusione Sacile foglio n. 34 map. n. 119 di are 573 e map. n. 120 di are 387 generano map. n. 120 di are 950 ente urbano.

Variatione d'Ufficio Tipo mappale n. 5174.2/1990: Sacile foglio n. 34 map. n. 572 di are 22 (soppresso) e superfici di are 173 provenienti dal map. n. 120 generano map. n. 571 di are 195 ente urbano. Correlata alla variazione di cui sopra al foglio n. 34 map. n. 99999 di are 10 enti urbani promiscui.

- 28/05/1991 Nuova Costruzione n. 2470.1/1991: Sacile foglio n. 34 map. n. 120 sub 1/2/3 in sub 4; da Sacile foglio n. 34 map. n. 120 sub 4 in sub 5; Classamento n. 2470.2/1991: Sacile foglio n. 34 map. n. 120 sub 5 assegnata cat. C/1 - cl. 4 - cons. 370 mq.

-15/01/1992 Variazione per Demolizione totale n. 371.1/1992. Sacile foglio n. 34 map. n. 120 sub 1/2/3/4 di 950 mq area urbana, (soppressi).

### **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 - 3a**) contro il soggetto e l'immobile rispettivamente sopra descritto ed indicato ad eccezione per quanto di seguito riportato:

- Verbale di pignoramento immobili del 16/01/2013 trascritto a Pordenone il 23/01/2013 registro nn. 1359/979.

Importo: €. 27.447,67 (euro ventisettemila quattrocentoquarantasette virgola ses-

**DOTT. MARINI SAVERIO**  
**AGRONOMO**

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

*santasette).*

Immobili: comune Sacile – catasto Fabbricati – foglio n. 34 – map. n. 120 – sub 5

A favore: Amministrazione Condominio-Residence “I DAINI” centro commerciale

IV lotto, con sede a Aviano (PN)

Contro: ;

### 3.2. LE MAPPE CENSUARIE, SCHEDE CATASTALI ED ELABORATI PLANIMETRICI

Le mappe e le planimetrie catastali sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio (Allegato n. 4 – 4b).

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è costituito da un fabbricato ad uso commerciale sito in località San Giovanni di Livenza strada Interna di San Giovanni di Livenza in comune di Sacile (PN) (Foto n. I – II).

L'edificio è identificato al catasto dei fabbricati in comune di Sacile al foglio n. 34 mappale n. 120 sub n. 5 come unica unità immobiliare, ma di fatto comprende due unità fisicamente distinte con accesso indipendente (internamente comunicanti – attualmente accesso interno chiuso con parete in cartongesso) costituite da un negozio al piano terra e da un ufficio al piano primo, oltre ad area di pertinenza pavimentata ad uso parcheggio ed aiuole a verde alberate (Foto n. I – 4).

Il fabbricato è elevato su due piani fuori terra con strutture verticali in cemento armato, solai di piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali esterni (ove presenti) in conglomerato cementizio a vista e contro parete interna, tetto a falde in pannelli di tipo “monopanel”. Lo stato generale di conservazione delle facciate esterne è accettabile, mentre risultano evidenti segni di infiltrazioni di acqua sulla

linda lato nord in prossimità del punto di attraversamento della stessa da parte dei pluviali.

**Lotto n. 1 (Foto n. 5 – 12)**

Il locale al piano terra si caratterizza per un unico vano aperto interrotto da due ordini di colonne interne, oltre ai servizi igienici ed alla centrale termica, quest'ultima con accesso indipendente dall'esterno. La pianta è pressoché rettangolare con dimensioni interne di m 15,17 x 12,15, al lordo dei servizi igienici e del locale caldaia, con altezza utile di circa m 3,50. Gli accessi al locale sono costituiti da tre portoncini anta singola, di cui uno con apertura a spinta dall'interno. La pavimentazione è realizzata in piastrelle bianche cm 25,0 x 25,0 fugate e le pareti sono rifinite al civile a tempera bianca. Internamente risultano presenti dei divisori amovibili, costruiti in parte con pannelli di legno e parte con cartongesso, abbandonati dall'ultimo esercente del locale (**Allegato n. 5**)

I servizi igienici sono costituiti da antibagno con lavandino e due vani wc, accessoriati con sanitari in ceramica bianca. Le pareti verticali risultano rivestite con piastrelle monocottura bianche rettangolari cm 15,0 x 22,5. In generale lo stato di manutenzione dei servizi igienici è accettabile (**Foto n. 13**).

La centrale termica è dotata di accesso indipendente e vanta dimensioni interne m 2,40 x 2,20.

Lo stato di manutenzione dei locali del lotto n. 1 è accettabile, anche se si rilevano modifiche e manomissioni agli impianti elettrici e qualche segno di umidità sul soffitto e alle pareti lato nord.

**Lotto n. 2 (Foto n. 14 e Foto n. 17 – 28)**

Il locale al piano primo si caratterizza per un unico vano aperto interrotto da due ordini di colonne interne, oltre ai servizi igienici. La pianta è pressoché rettangolare con dimensioni interne di m 15,15 x 12,15, al lordo dei servizi igienici, con altezza

**DOTT. MARINI SAVERIO**  
**AGRONOMO**

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

del solaio di circa m 2,86. Dal vano si accede a due terrazzini pavimentati, di cui uno aperto (m 16,25 x 1,38) (Foto n. 32) e uno chiuso con finestratura perimetrale (m 3,00 x 1,32) (Foto n. 29). L'accesso al piano è garantito mediante due rampe di scale in vano delle dimensioni m 2,70 x 5,00, di pertinenza esclusiva dell'immobile descritto.

La pavimentazione dei locali è realizzata in piastrelle bianche cm 25,0 x 25,0 fugate e le pareti sono rifinite al civile a tempera bianca. Internamente sono presenti divisori verticali e controsoffittatura in cartongesso amovibili abbandonati dal locatore che suddividono la superficie aperta in sei vani, rifiniti con serramenti (alcuni mancanti), prendi luce interni, tende oscuranti, impianti elettrici e tecnologici, battiscopa, ecc. (vedi fotogrammi) (Allegato n. 6).

I servizi igienici sono costituiti da antibagno con lavandino e due vani wc, con sanitari in ceramica bianca (Foto n. 30 – 31). Le pareti verticali risultano rivestite con piastrelle monocottura bianche rettangolari cm 15,0 x 22,5.

Lo stato di conservazione generale e di manutenzione dei locali afferenti al lotto n. 2 non è ottimale. In merito si segnala la presenza di macchie di umidità particolarmente evidenti sul soffitto e parete del lato nord e su quelle a sud a ridosso del terrazzo. Distacchi di intonaco e segni di umidità sono presenti anche all'ingresso e nel vano scale al piano terra.

#### Serramenti:

I tutti serramenti esterni presenti sono costituiti da porte e finestre con telaio in profilato di alluminio di colore rosso e vetro camera. I portoncini di accesso dall'esterno sono tutti ad anta singola con apertura a battente e tamponamento a vetro; fanno eccezione quello di accesso ai piani, che risulta essere a due ante, e quello della centrale termica in quanto tamponato con pannello pieno e forato. Le finestre presentano prevalentemente apertura scorrevole ed in alcuni casi a "vasistas". I

**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

serramenti interni dei servizi igienici sono costituiti da portoncini ad un'anta con cassa e telaio in profilato di alluminio e pannello di tamponamento pieno. Gli altri serramenti interni al piano primo (ove presenti) sono in legno tamburato

#### Impianto termico e di climatizzazione:

L'impianto di riscaldamento è costituito due gruppi termici a gas metano di fabbricazione "Thermomatic" anni '90, uno per ciascun lotto, e da corpi riscaldanti di interni tipo ventilconvettori di fabbricazione "Eurapo" mod. 75. Nei locali adibiti a servizi igienici sono invece presenti termosifoni di costruzione "Benteler". Il locale al piano primo è dotato di sistema di condizionamento a pompa di calore di fabbricazione "Rhoss" (Foto n. 15 – 16 e Foto n. 33 – 34).

Gli impianti risultano vetusti, sprovvisti di libretto e richiedono evidente manutenzione straordinaria per il ripristino della funzionalità.

#### Impianti elettrici e telefonici

I locali sono dotati di impianto elettrico separato per ciascun lotto e distinto in forza motrice ed illuminazione. Gli impianti hanno subito modificazioni nel tempo per poter essere adattati alle esigenze dei locatari, anche con applicazione di canale fuori traccia e punti di derivazione sui divisori. I frutti, gli interruttori e le prese sono di varia tipologia. Esistono delle predisposizioni per l'impianto telefonico e di allarme. L'area esterna è dotata di impianto di illuminazione costituito da n. 5 pali con relativi corpi illuminanti.

Lo stato di conservazione degli impianti non è ottimale, con evidenti manomissioni e derivazioni che ne richiedono opere di manutenzione straordinaria per il ripristino ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità.

L'edificio è contornato da marciapiede su tre lati in mattoncini di conglomerato cementizio. Il fabbricato è eretto su un lotto che vanta una superficie catastale di mq 950. L'area scoperta, in parte delimitata da zoccolo cementizio, è adibita uso

**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

parcheggio con fondo asfaltato e, per la rimanenza, a verde con arbusti ed alberature. Nelle porzioni a verde sono presenti tre Lagerstroemia, cinque Aceri ed una Betula, oltre ad alcuni arbusti. Le piante necessitano interventi di manutenzione.

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

I dati indicati consentono l'univoca individuazione del pignorato.

Si precisa comunque che dagli accertamenti effettuati sussistono lievi differenze tra la descrizione attuale del bene e quella indicata negli atti di pignoramento. La difformità consiste nel fatto che il manufatto cementizio dell'aiuola posto a sud-est del fabbricato è costruito su un lotto non oggetto di pignoramento, censito al catasto dei terreni in comune di Sacile foglio n. 34 mappale n. 548. La particella è di proprietà delle ditte

(Allegato n 7 – 7b).

#### **6. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO** *(Risposta al punto 6)*

Gli immobili eseguiti ricadono in zona omogenea "B3" definita come "Residenziale di tipo intensivo". Si allega estratto della N.T.A. da "Variante 69 P.R.G.C. adottata del. C.C. n. 73 del 25/11/2013" e "Tavola approvata" che interessa l'immobile oggetto del pignoramento (Allegato n. 8 – 8d / Allegato n. 9).

#### **7. CONFORMITÀ 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 Sacile, i seguenti titoli autorizzativi finalizzati ad eseguire attività edilizie:

➤ Concessione per l'esecuzione di opere di "costruzione di un fabbricato ad uso commerciale: bar, negozio ed uffici" - n. 63/87 del 07/07/1987 – Prot. n. 13028 del 31/07/1987.

- Variante in corso d'opera - Prot. n. 25141/89 del 31/01/1990.
- Autorizzazione di abitabilità a decorrere dal 31/12/1992 – Prot. 08/91.

Le opere visionate relative ai beni eseguiti risultano conformi ai titoli autorizzativi rilasciati dal comune di Sacile ad eccezione per la difformità relativa alla chiusura del terrazzo al piano primo lato est del fabbricato con finestrate (Foto n. 29 - Allegato n. 10). L'abuso sembrerebbe sanabile, previo consultazione ed accordo con il preposto dell'Ufficio tecnico competente, ai sensi di legge (*L. R. n. 19/2009 secondo i disposti degli art. 49 "Permesso di costruire in sanatoria"*), mediante presentazione di idonea documentazione, procedura DOCFA per la regolarizzazione catastale e pagamento della sanzione a titolo di oblazione. Si stima a tal fine che l'ammontare degli oneri per onorari dei professionisti e per la sanatoria edilizia, oltre a diritti e sanzioni, siano quantificabili in circa €. 1.800,00 (*milleottocento virgola zero zero*).

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

Il bene pur essendo censito al catasto come unica unità immobiliare può essere diviso e venduto in lotti, come da progetto di formazione degli stessi allegato (Allegato n. 11).

##### Lotto n. 1

Unità al piano terra uso negozio per mq 205,00 commerciali edificati, oltre all'area di pertinenza antistante ad uso parcheggio e verde privato. Al fabbricato bisognerà rendere inamovibile il serramento di accesso dal retro (lato nord) e procedere con la chiusura del passaggio interno tra le due unità.

##### Lotto n. 2

Unità al piano primo uso ufficio/direzionale di mq 252,00 compresa dell'accesso al piano da vano scala, oltre ad area di pertinenza ad uso parcheggio e verde privato.

Nella formazione dei lotti si deve tener conto anche delle eventuali servitù neces-

**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

sarie per le utenze di gas, luce, ecc.

Si stima per la formazione di lotti, che prevede oneri per onorari di professionista per i rilievi, il frazionamento e per le pratiche regolarizzazioni edilizia e catastali, oltre a diritti e spese, si debbano sostenere costi quantificabili in circa €. 1.500,00 (*millecinquecento virgola zero zero*).

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

L'immobile è pignorato per la sua interezza.

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

Da quanto accertato l'immobile è libero. Altresì non risultano attivi contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

#### **11. VINCOLI, SERVITU', GRAVAMI E ALTRI ONERI** (*Risposta al punto 12 – 13 – 14*)

Non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, usi civici e gravami ed oneri di natura condominiale.

#### **12. VALORE DELL'IMMOBILE**

Al fine della determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha effettuato analisi dell'andamento del mercato immobiliare relative ai 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 dell'area edificata, comprensivo del valore pro quota dell'area di pertinenza. Al valore individuato viene applicata una ridu-

**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@epwp.conafpec.it

zione del 25%, come da disposizioni contenute nell'incarico, 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:**

Descrizione immobile	Identificazione (Fg./Part./Sub)	Superficie Comm. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Totale (€.)	Riduz. forfettaria 25%	Valore di Stim. (€.)
Lotto 1 - Negozio	34/120/5	205,00	900,00	184.500,00	46.125,00	138.375,00
Lotto 2 - Uffici	34/120/5	252,00	900,00	226.800,00	56.700,00	170.100,00
A dedurre costi per regolarizzazione edilizia, catastale e sanzioni						3.300,00
<b>VALORE DEL BENE ESECUTATO</b>						<b>305.175,00</b>

Per quanto sopra riportato il valore del bene è stimato in €. 305.175,00 arrotondato a €. **305.000,00 (euro trecentocinquemila virgola zero zero).**

**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 elettrico risulta manomesso in più punti e richiede interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino a regola d'arte e rilascio di opportuna certificazione.

Impianto termico: non risultano disponibili i libretti delle caldaie e i gruppi termici risultano obsoleti. Si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria al fine di poter ripristinare la funzionalità degli impianti.

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

Da quanto accertato presso i pubblici uffici comunali, non risultano provvedimenti

**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@epup.conafpec.it

sanzionatori pendenti sull'immobile oggetto di pignoramento. Si allega richiesta di rilascio della certificazione presentata il 26/11/2013 che ad oggi non ha ancora portato al rilascio della certificazione (Allegato n. 12).

Maniago, 24/01/2013

Il C. T. U

dott. agr. Marini Saverio



A circular professional stamp is centered on the page. The stamp contains the text: "ORDINE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI", "Dott. Agr. MARINI SAVERIO", and "n. 110". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

## **15. ALLEGATI**

### **15. 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- Foto I – Il contesto territoriale nel quale è iscritto il bene esecutato (*fonte Bing map*).
- Foto II – Foto aerea del bene oggetto di esecuzione (indicato con freccia rossa) (*fonte Bing map*).
- Foto n. 3 – Bene oggetto del pignoramento (*lato sud*) con antistante area pavimentata ed aiuole a verde con alberature.
- Foto n. 4 – Bene oggetto del pignoramento (*lato est*) con area a verde sul retro (*vista da strada interna di S. Giovanni di Livenza*).
- Foto n. 5 – Coni visuali relativi alle foto negozio al piano terra e vano scale.
- Foto n. 6 – Ingresso negozio al piano terra. Dettaglio del marciapiede in mattoncini in conglomerato cementizio.
- Foto n. 7 – Interno negozio al piano terra. Dettaglio piastrella bianca fugata e ventilconvettori ditta "Eurapo".
- Foto n. 8 – Interno negozio al piano terra. Evidenti segni di umidità su parete e soffitto lato nord. Uscita di emergenza su retro con apertura a spinta.
- Foto n. 9 – Interno negozio al piano terra.
- Foto n. 10 – Negozio al piano terra. In evidenza divisori abbandonato dall'ultimo affittuario, Accesso interno al vano scale uffici, chiuso da tamponamento in cartongesso (*freccia rossa*).
- Foto n. 11 – Negozio al piano terra. In primo piano divisori abbandonato dall'ultimo affittuario.
- Foto n. 12 – Negozio al piano terra, Divisori abbandonato dall'ultimo affittuario.
- Foto n. 13 – Servizi igienici. Sanitario wc.
- Foto n. 14 – Vano scale.
- Foto n. 15 – Caldaia Thecnomatic a gas.
- Foto n. 16 – Ventilconvettore di fabbricazione "Eurapo".
- Foto n. 17 – Coni visuali relativi alle foto ufficio al piano primo.
- Foto n. 18 – Vano scale.

- Foto n. 19 – Corridoio di accesso ai vani al piano primo.
- Foto n. 20 – Area reception. Evidente il controsoffitto a fini estetici (altezza utile m 2,38), Tracce di umidità alla parete e parte muraria ammalorata.
- Foto n. 21 – Area reception. Arredo e divisori abbandonati dal locatario.
- Foto n. 22 – Divisori lasciati dal locatario, vano in prossimità dei servizi igienici.
- Foto n. 23 – Vano interno.
- Foto n. 24 – Vano interno. Portoncino che da accesso al terrazzo.
- Foto n. 25 – Vano interno. Pareti divisorie in cartongesso con finestrate interne.
- Foto n. 26 – Vano interno. Pareti divisorie in cartongesso con finestrate interne.
- Foto n. 27 – Vano interno. Portoncino che da accesso al terrazzo. Evidenti segni di umidità.
- Foto n. 28 – Vano interno. Portoncino che da accesso al terrazzo lato est (coperto in abuso).
- Foto n. 29 – Ingresso ufficio – vano scale, visto dal terrazzo al piano primo. Finestratura del terrazzo abusiva.
- Foto n. 30 – Anti-bagno. Lavandino in ceramica bianca. Tubo fuoritraaccia riscaldamento, derivato in seguito alle modifiche degli spazi interni.
- Foto n. 31 – Vano wc. Sanitari in buono stato, in ceramica bianca.
- Foto n. 32 – Terrazzo al piano primo.
- Foto n. 33 – Pompa di calore di fabbricazione "Rhoas".
- Foto n. 34 – Caldaia a gas di fabbricazione "Thermomatic".

## 15. 2. DOCUMENTAZIONE

- Allegato n. 1 – 1c – Visure catastali attuali e storiche relative al bene oggetto di pignoramento.
- Allegato n. 2 – 2s – Visure catastali attuali e storiche dei mappali all'origine del bene partendo dall'atto di provenienza
- Allegato n. 3 – 3a – Visura ipotecarie relative al soggetto ed al bene aggiornate al 23/01/2014.

**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.comafpec.it

- Allegato n. 4 – 4b – Mappa catastale, planimetrie e schede.
- Allegato n. 5 – Tavola grafica relativa ai divisori amovibili del piano terra.
- Allegato n. 6 – Tavola grafica relativa ai divisori amovibili del piano primo.
- Allegato n. 7 – 7b – Schema grafico delle difformità rilevate.
- Allegato n. 8 – 8c Estratto Zona omogenea B3 “Variante 69 P.R.G.C. adottata del. C.C. n. 73 del 25/11/2013”.
- Allegato n. 9 – Tavola approvata “Variante 69 P.R.G.C. adottata del. C.C. n. 73 del 25/11/2013”.
- Allegato n. 10 – Tavola evidenziante l'abuso edilizio.
- Allegato n. 11 – Frazionamento grafico.
- Allegato n. 12 – Domanda per il rilascio del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori presentato il 26/11/2013.

**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.comufpec.it

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 –Bene oggetto del pignoramento (*lato sud*) con antistante area pavimentata ed aiuole a verde con alberature.



Foto n. 2 Bene oggetto del pignoramento (*lato est*) con area a verde sul retro (*vista da strada interna di S. Giovanni di Livenza*).

**40040**  
MOD. 94 (CEU)  
LINE  
250

MODALITÀ  
F. sig. rend. 487

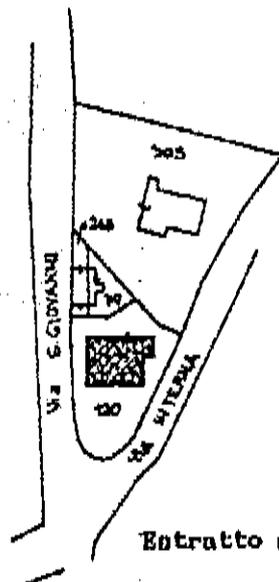
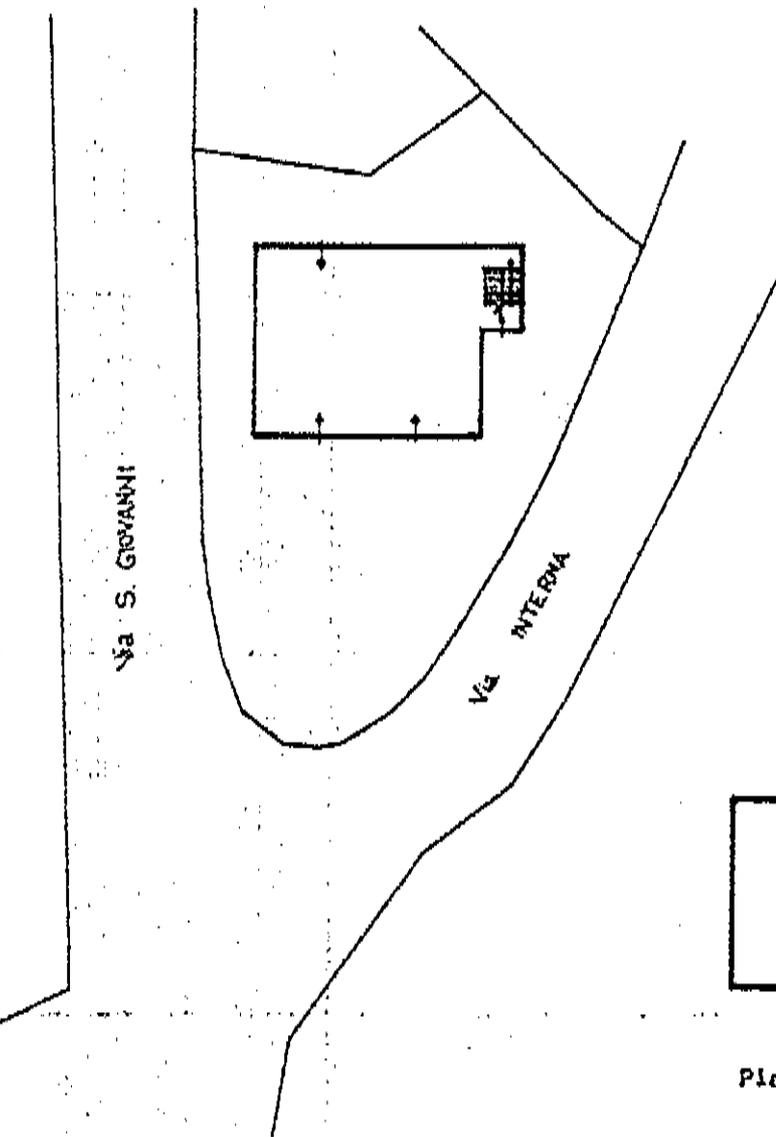


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**SACILE**..... via .....**INTERNA**..... civ.....

Ditta: [REDACTED]

Piano terra



Estratto mappa 1:2000



Piano primo

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Catasto Edilizio Urbano - Sezione al 27/01/2014 - Comune di SACILE (04577) - Foglio 51 - Particelle 129 - Edilizio planimetrico >

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 28/05/1991 - 12  
Totale scelti: 34  
F. 34  
n. 120 sub. 5

Compilata dal geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
**PICCINATO FABRIZIO**  
Data: 27/01/2014 - n. T41447 - (C.N. 422)  
Città: **Sacile** (04577) - (C.N. 422)  
della provincia di **Pordenone**  
data oltre 90. Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO  
Fattore di scala **2470** (non modificabile)

App 45  
LIRE 250

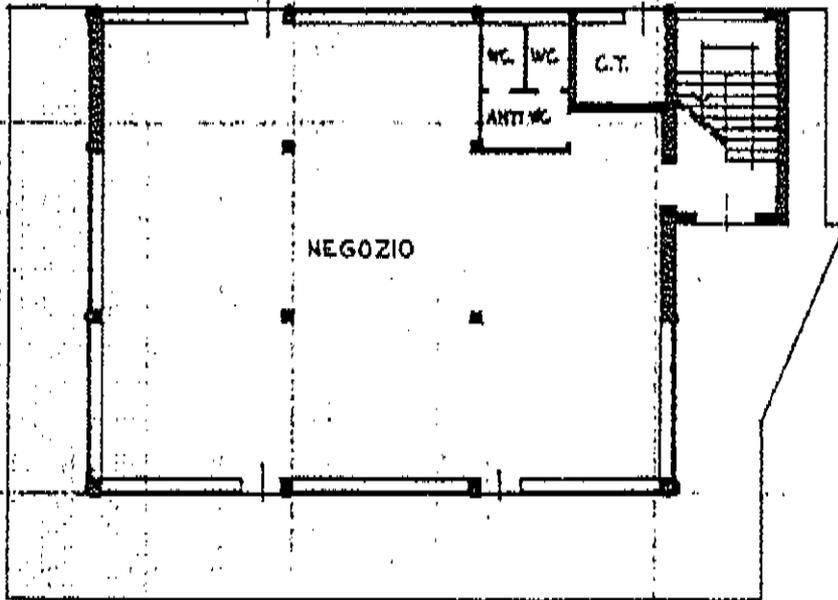
MODULANO  
r. fig. rend. 407



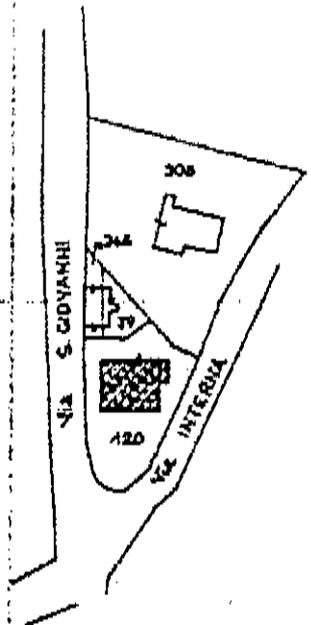
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.l.u. in Comune di SACILE via INTERNA civ. ....

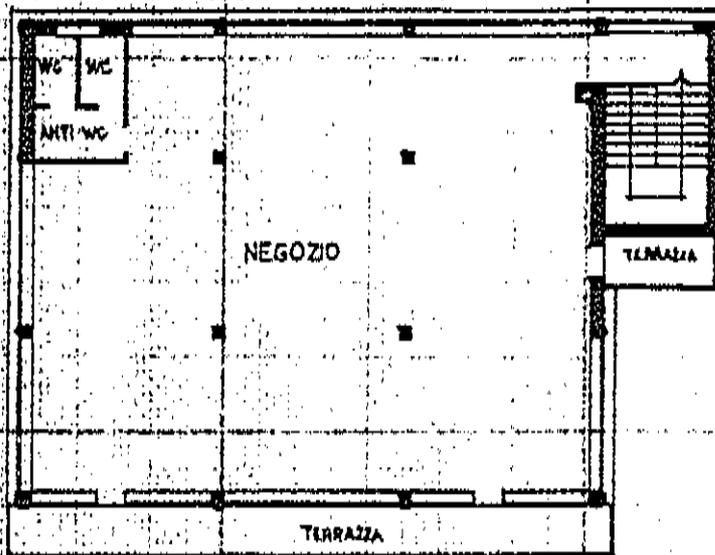
Ditta: [REDACTED]



Piano terra H. 3,50

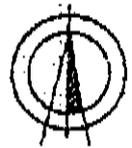


Estratto mappa 1:2000



Piano primo H. 2,87

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 19/11/2013 - Comune di SACILE (1657) - Foglio 31 Particella 120 - Soluzione 5  
CATASTO EDILIZIO URBANO - SINGOLI GIOVANI DI LIVELLO PRIMO

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>geometra</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome) <b>PICCINATO FABRIZIO</b>	
Data presentazione: 28/05/1991 - Data: 19/11/2013 - n. PN0137113 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE	geometra	2470
To schede 34 - Pordene di acq. A (20X298) - Part. di Cata. Pordenone 2 422		