

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Ill.mo Sig. Giudice della E.I. n° 69/07 promossa da **Cassa di Risparmio Del Friuli Venezia Giulia** con l'Avv. Roberto Casucci contro \*\*\*.

Il sottoscritto Bortolin Geom. Roberto, iscritto all'Albo dei geometri del Collegio di Pordenone con il n° 490 e quivi con studio in via Gemona al civico n°7, dimette all'esame del Sig. G.E. Dottor Francesco Petrucco Toffolo la seguente relazione tecnica avente per oggetto: **perizia giurata di stima**, elaborata dallo scrivente Geom. Bortolin Roberto, da Pordenone, a carico dell'esecutato \*\*\*, per i cespiti immobili di proprietà dell'esecutato suddetto, distinti e rappresentati in comune di Maniago (PN) F.17 Mappale 296 Sub. 6 e Sub. 7, meglio designati e articolati in narrativa.

1)- **PREMESSE :**

Con ordinanza in data 27 Maggio 2008, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Pordenone nella udienza del 11 Giugno 2008 durante la quale, previa formulazione del giuramento di rito, gli veniva conferito il seguente incarico:

- 1)- **Previa verifica della documentazione ipo-catastale depositata, proceda all'integrazione di quella carente mediante richiesta delle schede catastali al catasto dei fabbricati, ove già non esistenti nel fascicolo;**
- 2)- **Provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva;**
- 3)- **Precisi la sussistenza di eventuali diritti personali di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro;**
- 4)- **Controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di**

morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per la riunione di usufrutto alla nuda proprietà;

5)- Identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto, in particolare, per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli art. 17 e 40 della Legge n° 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici;

6)- Accerti con riferimento alla legge sul condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al primo settembre 1967, accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi ( ai fini della stima dell'immobile); accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati;

7)- Richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi di procurarsi in caso di convenzioni matrimoniali particolari ( non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici;

8)- Nella ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del giudice che ritenga di procedere alla

divisione ex art. 599 ss. c.p.c., accerti se il bene e comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti, ai sensi degli art. 720 e ss. c.c.;

9)- Trattandosi di unità immobiliare in condominio, richieda all'amministratore del condominio medesimo apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente ( di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.);

10)- Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Lgs. 29 Ottobre 1999 n° 490 e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto;

11)- Nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il C.T.U. che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti;

12)- Indichi, infine il C.T.U. gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti su beni pignorati da cancellare.

13)- il C.T.U. contestualmente al deposito dell'elaborato peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari dovrà allegare allo stesso supporto informatico (Floppy-disk e/o altro) contenente il testo e gli allegati della perizia di stima.

## **2)-ATTO DI PROVENIENZA/NOTA DI TRASCRIZIONE/ATTO GIUDIZIARIO.**

2.1) Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, individuato in Comune di Maniago (PN) al Foglio 17 Mappale 296 Sub. 6 e 7, proviene all'attuale esecutato per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà con Atto Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 30 Ottobre 1998 numero di repertorio 94868 registrato a Maniago il 17 Novembre 1998 al n° 1113.

**2.2)-** Con Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Pordenone Rep. 726 in data 14 Marzo 2008, (All. n°1), di cui a successiva nota di trascrizione in data 20 Marzo 2008 numero 4837 R.G. e n. 3370 R.P., venivano colpiti dal creditore procedente Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A.; i seguenti beni immobili, intestati come sotto riportato, in nuda proprietà all'esecutato sopra generalizzato:

**a) Proprietario per 1/1 per il diritto di nuda proprietà a \*\*\* come sopra detto:**

Comune di Maniago (PN)- N.C.E.U (All.n° 4-5)

- Foglio 17 Mappale 296- Sub. 6- Categoria A/3 ;
- Foglio 17 Mappale 296 – Sub. 7- Categoria C/6 ;

**2.3)-** Atto Giudiziario, ipoteca giudiziale, del Tribunale di Pordenone Rep. 3579/2007 in data 08 Ottobre 2007, di cui a successiva nota di trascrizione in data 11 Ottobre 2007 numero 18859 R.G. e n. 4645 R.P. , (All. n° 2) venivano colpiti da ipoteca giudiziale a favore di Friulcassa S.p.A. Cassa di Risparmio Regionale con sede in Gorizia, i seguenti beni immobili, intestati in nuda proprietà all' esecutato sopra generalizzato:

**a) Proprietario per 1/1 per il diritto di nuda proprietà a \*\*\* come sopra detto:**

Comune di Maniago (PN)- N.C.E.U (All.n° 4-5)

- Foglio 17 Mappale 296- Sub. 6- Categoria A/3;
- Foglio 17 Mappale 296 – Sub. 7- Categoria C/6;

**2.4)-** Atto Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Jus Romano di Pordenone Rep.92934 in data 18 Ottobre 2002, di cui a successiva nota di iscrizione in data 30 Ottobre 2002 numero 18075 R.G. e n. 3176 R.P. (All. n° 3), venivano colpiti da ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone S.p.A. con sede a Udine per la quota di 1/1 Nuda proprietà, i seguenti beni immobili, intestati in proprietà all' esecutato sopra generalizzato; e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 a carico del sig. \*\*\*:

**a) Proprietario per 1/1 per il diritto di nuda proprietà a \*\*\* come sopra detto; e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 a carico del sig. \*\*\*.**

Comune di Maniago (PN)- N.C.E.U (All.n° 4-5)

- Foglio 17 Mappale 296- Sub. 6- Via Vittorio Veneto- Categoria A/3 – Vani 7,5;
- Foglio 17 Mappale 296 – Sub. 7- Via Vittorio Veneto- Categoria C/6 – di mq. 16;

**3)- DA TRASCRIVERE NELL'ORDINANZA DI FISSAZIONE ESPERIMENTO D'ASTA PUBBLICA :**

Cespiti giuridicamente esatti e correttamente intestati e titolati legalmente all'esecutato \*\*\* in nuda proprietà, \*\*\*, nei registri partitari della proprietà fondiaria e urbana del Comune di Maniago (PN); così come detti beni immobili risultano cerziorizzati, intavolati e trascritti nei registri degli uffici P.P.R.R.I.I. (Catasto Terreni e Fabbricati), secondo i riscontri obiettivi e le risultanze probatorie della presente C.T.U.:

**Comune di Maniago - N.C.E.U. (All. n° 4-5)**

**Foglio 17 Mappale 296 sub 6 - via Vittorio Veneto -Piano T-2-3 - Categoria A/3 -Classe 3 - Consistenza vani 7,5 - Rendita Catastale Euro 484,18;**

**Foglio 17 Mappale 296 sub 7 - via Vittorio Veneto - Piano T - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza mq. 16 - Rendita Catastale Euro 43,80.**

Il sottoscritto C.T.U: relaziona e da atto al G.E. che la titolazione giuridica del contratto di proprietà pervenuto all'attuale esecutato, sia a titolo derivato che costitutivo, e tanto risulta dall'istoriato e dalla disamina cronologica e sistematica delle provenienze intervenute nell'ultimo trentennio in capo al Sig. \*\*\*, non presentano irregolarità nella trascrizione al N.C.E.U degli intestatari, i beni risultano regolarmente trascritti e intavolati in tutte le schede partitarie sia al N.C.T. e del N.C.E.U. del Comune di Maniago.

Tanto fino alla data odierna, di redazione del presente elaborato di Perizia Giurata di stima.

Inoltre si dà atto che sono state riscontrate valide ed efficaci tutte le volturazioni traslative dei singoli contratti ed altri trasferimenti, operanti

nelle scritture registrate ed accatastate nei registri partitari della proprietà Fondiaria Urbana, presso l' U.T.E. di Pordenone.

**4)-RISPOSTA ALLA PARTE DEL QUESITO:**

Sempre in riferimento alla parte del quesito, che determina la necessità inderogabile, ai fini della regolarità del procedimento esecutivo, della posizione tecnico legale della pratica, **“Verifichi la regolarità e la compiutezza della documentazione ipo-catastale agli atti e provveda alla integrazione della stessa nella ipotesi di rilevate carenze ed in una alla definizione delle questioni emergenti dalla documentazione stessa”;**

4.1)- In relazione alla parte del quesito riguardante la “ verifichi la regolarità e la compiutezza della documentazione **catastale** agli atti e provveda alla integrazione della stessa nella ipotesi di rilevate carenze, ecc”, il sottoscritto C.T.U. fa presente che tutta la documentazione catastale, dall'esame contrapposto tra le stesse, appaiono e si configurano sia perfettamente regolari per quanto concerne la regolarità della intestazione dell'esecutato pignorato, sia attraverso l'individuazione ed identificazione delle singole particelle catastali, sia intere che divise per subalterni numerici, perfettamente titolate e accatastate in capo all'odierno nominativo per cui si procede.

Pertanto il C.T.U. dichiara di non ravvisare la necessità di integrazione supplementare e/o complementare necessitata da revisione tecnico/legale di quelle formalità già trascritte, revisione da operarsi per quelle che si fossero riscontrate come carenti di fondamenti giuridici.

4.2)-In relazione alla parte del quesito riguardante la " Previa verifica della documentazione ipotecaria depositata, integrazione di quella carente e sopralluogo" ,ecc., il sottoscritto C.T.U. riferisce che tutte le note di iscrizione e trascrizione di pignoramento, dall'esame contrapposto tra le stesse, appaiono e si configurano sia perfettamente regolari per quanto

concerne la regolarità della intestazione dell'esecutato pignorato sia per i creditori precedenti; sia attraverso l'individuazione e identificazione delle singole particelle catastali intere, che in subalterni numerici, perfettamente titolate e accatastate in capo all'odierno nominativo per cui si procede. Pertanto il C.T.U. dichiara di non ravvisare la necessità di integrazione supplementare e/o complementare necessitata da revisione tecnico-legale di quelle formalità già trascritte, revisione da operarsi per quelle che si fossero riscontrate come carenti di fondamenti Giuridici.

4.2) In relazione alla parte del quesito “ **Indichi se gli immobili siano liberi o soggetti a locazione, affitti, canoni, livelli, servitù ed altro**”;

il sottoscritto C.T.U. fa presente che gli immobili sottoposti a pignoramento, risultano attualmente occupati dal sig. \*\*\* e dalla moglie sig. \*\*\*, genitori dell'esecutato sig. \*\*\*, non sono soggetti a contratto di affitto, ne a livelli, ne a servitù.

4.3) In relazione alla parte del quesito “ **Indichi la sussistenza di eventuali diritti personali o reali di godimento a peso degli immobili pignorati con l'onere di precisare nella ipotesi di rilevati diritti di tal genere le relative quote, di verificarne la esistenza o meno in vita dei portatori dei diritti provvedendo alla stima del valore di detti diritti ed in una acquisendo il relativo certificato di morte e di perfezionare presso i competenti uffici la voltura catastale**”;

il C.T.U. rileva che gli immobili sottoposti a pignoramento, risultano attualmente gravati da usufrutto integrale vitalizio ai sensi dell'art. 981 c.c., a favore del sig. \*\*\*, padre dell'esecutato, che alla data della presente risulta in vita.

4.4)- In relazione alla parte del quesito “**Identifichi, descriva e stimi, previo sopralluogo, i beni staggiti, accerti la regolarità urbanistico-edilizia dei fabbricati con riferimento agli art. 17 e 40 della legge n° 47/85 ed indichi**

**la destinazione urbanistica dei terreni desumibile dal certificato di destinazione urbanistica di cui a Legge 28 Febbraio 1985 n° 47( art. 18);**

Il C.T.U. deduce all'esame del Magistrato dell'Esecuzione, di operare e di conseguire la ricerca del valore commerciale di stima e del più probabile valore di mercato, attraverso il metodo di procedimento di analisi economica precisato nelle vigenti normative dell'estimo secondo:

- a) Con **"il valore commerciale di stima"**;
- b) Successivamente con il **"costo di riproduzione deprezzato"**;

In termini di parametri di mercato esistenti e sussistenti nei trasferimenti a titolo oneroso per compravendite poste in esse nei recenti contratti di trasferimento in Maniago, zona e ubicazioni limitrofe ai cespiti in esame posti sull'asse di espansione edilizia, accorpata di "Via Vittorio Veneto", traslativi di diritti reali di proprietà, usufrutto, permuta ed cessione di quote di comproprietà pro-indiviso; **Stima sintetico-comparativa**: quest'ultima si basa sulla comparazione del bene da valutare, con altri cespiti simili, di cui siano i prezzi pagati di recente sul mercato e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

4.4.a)-Previo sopralluogo effettuato e notificato alla parte interessata sotto esecuzione con raccomandata n° 13492470651-9 in data 17 Giugno 2008 (All. n° 6), si è effettuato l'accesso sui beni da staggire alla presenza del sig. \*\*\* e del sig. \*\*\* si è dato inizio alle operazioni peritali e contestualmente riscontro allo stato di consistenza dei beni, così relazionando:

Trattasi di una casa di abitazione bi-familiare posta in Comune di Maniago, in zona di discreta appetibile densità edilizia, al civico 77/B di via Vittorio Veneto, la zonizzazione si presenta con case a struttura abitativa per singoli nuclei familiari (monoresidenziali) e con condomini di massimo tre piani per più nuclei familiari (pluriresidenziali), il fabbricato è suddiviso nel senso trasversale in due porzioni di abitazione; la porzione di fabbricato che è



oggetto di pignoramento è attualmente abitata dai coniugi \*\*\* e \*\*\* in regime di comunione legale familiare.

L'abitazione sopra descritta ed individuata al foglio 17 Mappale 296 del Comune di Maniago, e confina con un lato verso la via Vittorio Veneto (All. 7).

L'immobile considerato si sviluppa con le seguenti dimensioni globali espresse secondo la volumetria vuoto per pieno così stabilizzate: lunghezza ml. 12,60, larghezza ml. 11,10, altezza media di ml. 4,70 circa, per una volumetria complessiva della parte abitativa di circa mc. 603,762, il presente conteggio volumetrico tiene in considerazione che il fabbricato non ha una conformazione perfettamente regolare ma subisce un arretramento con dimensioni di ml.5,70x2,00, circa, già dal piano terra. A tale volumetria va aggiunta la superficie posta al piano interrato (garage + cantina+w.c.) per una superficie di circa mq. 49,06 con una altezza di ml.2,30 circa, per una volumetria complessiva della parte seminterrata di circa mc. 112,838.

Il C.T.U. dichiara che il fabbricato ad uso abitazione non corrisponde esattamente ai disegni di progetto depositati nel Comune di Maniago ( All. n° 8) ed autorizzati con Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n° 11293 in data 14 Dicembre 1973 ( All. n° 9).

L'abitabilità è stata rilasciata senza alcun accertamento di violazione e trasgressione di norme edilizie, di cui alla Legge n° 45/85 in data 14 Luglio 1993 ( All. n° 10).

E stato presentato inoltre un secondo progetto che rappresenta lo stato di fatto attuale, con il rilascio di una concessione ad eseguire attività edilizia Prot. n° 14915/92, pratica n° 92/207, concessione n° 216/92, (All. n° 11), a cui non è mai stato dato seguito, **allo stato attuale tale pratica è decaduta**.

In considerazione di quanto sopra detto, il bene oggetto di stima, abbisogna di essere sanato con la presentazione di una D.I.A..

I beni, oggetto di pignoramento, sono individuali attualmente nel PRG in vigore nel Comune di Maniago in Zona con prevalente destinazione residenziale- **“Zona A02” di interesse storico.**

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, risultano regolarmente accatastate, come da elaborato planimetrico e planimetrie dell'immobile al N.C.E.U. (All. n°12) e come risulta dalle visure dell'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone Comune di Maniago (All. n°4 e 5).

La costruzione “de quò” è stata realizzata con materiali di comune commercio e a strutture tralicciate, e più precisamente con fondazioni continue in calcestruzzo, telai portanti in elevazione in blocchi in calcestruzzo dello spessore di cm. 20 per il primo e secondo piano e in blocchi di calcestruzzo da cm. 25 per il piano seminterrato, solaio interpiano in elementi di laterizio armato tipo “Bausta” compresa la copertura, tramezzatura divisoria da cm. 8 in elementi forati di laterizio, muratura perimetrale con isolamento costituito da un foglio di stifferite da cm. 3 e tramezza in laterizio interna.

Il fabbricato, oggetto della presente, è situato su piani diversi, piano interrato con altezza di ml. 2.30, piano secondo con altezza di ml. 2.75, e piano sottotetto con altezza media di ml. 1,80, il tutto per complessivi vani 7,5, più il garage.

Le pavimentazioni del piano semi interrato sono in cemento al grezzo; i serramenti esterni sono in metallo privi di retrocamera ( garage + cantina + servizio).

Il piano secondo ( appartamento) le pavimentazioni sono tutte, ad eccezione di due camere che sono in legno, in ceramica, i bagni completi dei servizi igienico-sanitari, sono rivestiti con piastrelle in ceramica per una altezza di circa ml.2,00; serramenti delle finestre in Doglass con retrocamera con

persiane in PVC colore marrone; porte interne in legno Mogano, tutte le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate.

Al piano sottotetto si trova un locale ad uso deposito al grezzo, dove è stata installata la caldaia funzionante a gas metano di rete.

La destinazione abitativa dei singoli vani al piano secondo è la seguente:

Soggiorno ingresso di circa mq. 35,20; Cucina di circa mq. 12,18; Bagno di circa mq. 7,98; Disimpegno di circa mq. 3,52; Ripostiglio di circa mq. 1,10; Servizio igienico di circa mq. 3,00; Camera a due letti di circa mq. 14,28; Camera ad un letto di circa mq. 7,92; Camera ad un letto di circa mq. 10,75; due terrazzi con superficie ciascuno di mq. 8,00 e mq. 8,12.

La destinazione del vano posto al piano sottotetto è la seguente:

Deposito – soffitta di superficie di circa mq. 109,40.

La destinazione dei locali situati al piano seminterrato è la seguente:

Garage di circa mq. 14,00; W.C. di circa mq. 2,00; Ripostiglio-Cantina di circa mq. 21,70.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, funzionante a gas di rete (metano), la caldaia è con bollitore incorporato per la produzione dell'acqua calda per la rete sanitaria e di riscaldamento. La rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento è costituita da un circuito formato da tubazioni, posate sotto intonaco, e fanno capo a radiatori in acciaio lamellare posti in tutti i vani e ai rubinetti di erogazione.

L'impianto elettrico è eseguito sotto intonaco con interruttori e prese della "Ticino". Entrambi gli impianti, ad un primo esame visivo, non sembrano completamente conformi alle disposizioni di Legge vigenti in materia.

L'unità oggetto di valutazione, si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione generale.

Attualmente l'immobile esecutato risulta collegato sia alla rete elettrica sia alla rete del gas metano per il funzionamento dell'impianto termico, alla

fognatura e all'acquedotto cittadino per l'approvvigionamento dell'acqua potabile.

Per quanto concerne gli elementi di arredo esterno questo è normale ed usuale per abitazioni del tipo familiare in zona, con piantumazione modesta.

Passando alla stima analitica dei beni pignorati e trascritti nella ordinanza di pignoramento, “ **il valore commerciale di stima insiste e si configura secondo i parametri di mercato esistenti e sussistenti nei trasferimenti a titolo oneroso per recenti compravendite operate da contratti di trasferimento in comune commercio e con carattere di ordinarietà, in comune di Maniago, posti in essere in periodi attuali e aventi definizioni di zona e ubicazioni limitrofe ai cespiti in esame, deduco i seguenti valori di mercato:**

tutto determinato in funzione della **Stima-Sintetica-Comparativa**, espressa con parametri omogenei, meglio descritti e distinti in narrativa precedente.

**- Superficie espressa in metri quadrati:**

- Piano secondo (appartamento): 128,46	mq.128,46
- Piano secondo (terrazzi) mq. 16,64/3=	mq. 5,55
- Piano sottotetto mq. 128,46/3=	mq. 42,82
- Piano seminterrato (garage+W.C.+ripostiglio): mq. 49,35/2=	<u>mq. 24,68</u>
<b>Sommano in totale</b>	<b>mq.201,51</b>

Tariffata al metro quadrato pari a €/mq. 900,00 = pagato e stimato nel comparto edilizio accentrato su Via Vittorio Veneto : € 181.359,00= globali di riferimento compreso ½ del **terreno aggregato alla abitazione esecutata più sedime di pertinenza e area cortilizia scoperta.**

Pertanto il più probabile Valore di Stima Commerciale e il prezzo di Mercato patrimoniale in Comune di Maniago, così come ricavato e desunto dai parametri esistenti e sussistenti nelle alienazioni a titolo oneroso, per compravendite operate in recenti contratti di trasferimento nei detti fabbricati

di via Vittorio Veneto, tenuto conto della zona di consolidata e saturata espansione edilizia e della ubicazione limitrofe ai cespiti in esame si constatano e si realizzano in globali e complessive € **181.359,00=**

Riassumendo e riproponendo il secondo metodo di stima e criterio di valutazione patrimoniale secondo i canoni dell'Estimo relativi al **Costo di riproduzione deprezzato** si ricavano le seguenti formule di calcolo economico e finanziario:

- Piano terra : mq. 49,35x H.2,40= mc. 118,440
- Piano secondo: mq. 128,46 xH. 2.90= mc. 372,534
- Piano sottotetto: mq. 128,46xH/m 1,80= mc. 231,228

**Sommano complessivamente mc. 722,202**

Pertanto il valore di riproduzione deprezzato in Comune di Maniago, così come ricavato e desunto dai parametri esistenti e sussistenti conosciuti dallo scrivente nelle costruzioni si constatano e si realizzano in globali e complessive mc. 722,202x €/mc.258,23 = **Euro 186.494,22**

più 1/2 del **terreno aggregato alla abitazione eseguita più sedime di pertinenza e area cortilizia scoperta, ricavato come da partita 15288 del Comune di Maniago, cerziorizzato al Foglio 17 Mappale 296 di mq. 280:**  
mq. 280/2 x Euro/mq. 51,64= € 7.229,60 (globali di riferimento)

**Sommano in totale complessive e definitive Euro 186.494,22+7.229,60=€ 193.723,82=**

Tale importo rappresenta la spesa di costruzione attuale, a costo odierno dei prezzi di mercato nel campo delle costruzioni, referite al mese di Luglio 2008 per realizzare una casa di civile abitazione analoga al corpo di fabbrica pignorato; tale prezzo/costo di fabbricazione deve essere riferito e riprodotto però all'epoca di costruzione (1973), in cui venne eretta l'abitazione pignorata: pertanto il coefficiente parametrico per la quota di ammortamento/vetustà patrimoniale, rilevante ed incidente sui beni immobili

nella zona di Maniago, intesa come coefficiente di conservazione, manutenzione e vetustà da tale epoca (1973) fino ad Luglio 2008, è pari al 0,5% annuo: e pertanto, per anni 35 è pari al 17,5%, da cui deducendo e detraendo dal valore di ricostruzione tale deprezzamento, avremo:

**Euro 193.723,82 x- 17,5%= € 159.822,15**

Dall'esposizione de due concetti di Criteri e/o metodo di stima, così come questi sono venuti a concrezione secondo le analisi di ogni singola fattispecie, lo scrivente C.T.U. formula e formalizza il Valore/Prezzo da ricomprendere nei cespiti ad uso abitazione dei beni che saranno staggiti: **La media delle risultanze e dei calcoli elaborati nella presente analisi:**

**Euro (181.359,00+159.822,15) : 2= Euro 170.590,58**

#### **4.4.b - Detrazioni e adeguamenti patrimoniali a valore capitale:**

Deve disporsi anche ulteriore riduzione/detrazione dal valore capitale sopra stimato, causato e prodotto dall'esistenza e sussistenza di un diritto di **Usufrutto integrale vitalizio** a favore del sig. \*\*\*, padre dell'esecutato che comporta una "diminutio" di natura economico-patrimoniale questa rileva ed incide, in sede patrimoniale, sul prezzo di mercato con cui i beni staggiti saranno posti sotto esperimento d'asta : infatti l'eventuale trasferimento della nuda proprietà non consente la libera disponibilità e utilizzo del cespite pignorato e peritato come sopra.

La determinazione di tale detrazione a valor capitale e la sua rilevanza si concretizzano con la individuazione di un coefficiente per la determinazione del diritto di usufrutto, in capo al sig. \*\*\*, computata secondo il coefficiente per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita ( All. n°13), tenuto conto che l'usufruttuario è nato in data 15/08/1937 risulta essere il seguente: **12,50**.

#### **Calcolo valore usufrutto:**

**Usufruttuario anni 70 compiuti- coefficiente 12,50x saggio 3%= 37,50%**

**Valore Usufrutto: € 170.590,58x0,375= € 63.971,47=**

ottenendo con tale calcolo il valore/accumulazione iniziale della rendita annua corrispondente al diritto di abitazione e di godimento del'usufruttuario.

**4.4.c-Determinazione del valore dell'immobile pignorato netto ricavato e desunto dal valore di stima e dal prezzo di mercato riportato in precedenza detratto il diritto di usufrutto goduto dal sig. \*\*\*:**

**€ 170.590,58-63.971,47= (Valore nuda proprietà) € 106.619,11=**

**4.5- Si esprima sulla opportunità economico-funzionale che i beni pignorati siano suddivisi in uno o più lotti, determinandone il valore di ciascuno e descrivendone diffusamente le caratteristiche mediante riscontri planimetrici e fotografici;**

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, viste le caratteristiche strutturale, impiantistiche e la consistenza dei beni, il C.T.U. dichiara di non ravvisare la necessità che i cespiti pignorati siano suddivisibili in più lotti.

L'edificio come sopra descritto, in sede di sopralluogo, è stato rilevato mediante fotogrammi che si allegano alla presente da n° 1 usque a n° 14 ( All. n°14).

**4.6- Richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, dimettendo, in caso di convenzioni matrimoniali particolari ( non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse;**

Il signor \*\*\* dichiara in sede di sopralluogo al C.T.U. di non essere sposato.

Si allega alla presente certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Gorizia dell'esecutato ( All. n° 15).

Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U. ritiene di aver relazionato in scienza e coscienza e risposto secondo le richieste dei quesiti Giudiziali in conformità all'incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di n. 16 pagine viste dal sottoscritto e da un registro con n. 15 allegati.

Con osservanza

Pordenone li, 18 Luglio 2008

Il C.T.U.

(Bortolin Geom. Roberto)

**REGISTRO DEGLI ALLEGATI**

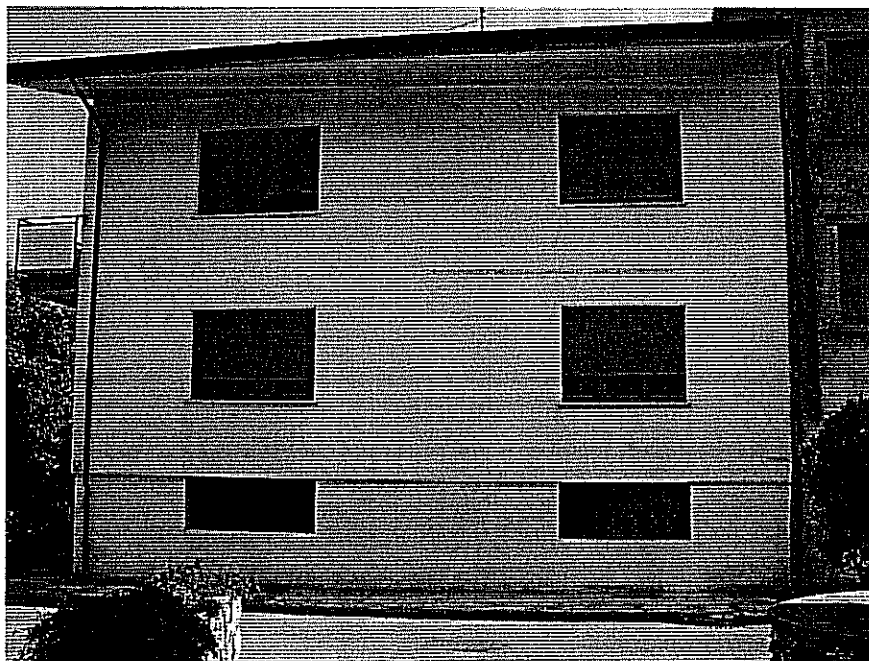


- All. n.1) Elenco sintetico delle formalità (pignoramento);**
- All. n.2) Elenco delle formalità (ipoteca giudiziale);**
- All. n.3) Elenco delle formalità (Ipoteca volontaria);**
- All. n.4) Visura catastale al N.C.E.U. (garage);**
- All. n.5) Visura catastale al N.C.E.U. (appartamento);**
- All. n.6) Comunicazione di sopralluogo e inizio operazioni peritali;**
- All. n.7) Estratto di mappa catastale al N.C.T.;**
- All. n.8) Copia progetto approvato dal Comune di Maniago);**
- All. n.9) Nulla osta per esecuzione lavori edili;**
- All. n.10) Autorizzazione di abitabilità;**
- All. n.11) Copia concessione ad eseguire attività edilizia decaduta;**
- All. n.12) Elaborato planimetrico con planimetrie catastali;**
- All. n.13) Tabella per la determinazione coefficienti valore di usufrutto;**
- All. n.14) Documentazione fotografica;**
- All. n.15) Certificato di stato libero;**

PROSPETTO (Fotogramma n°1)



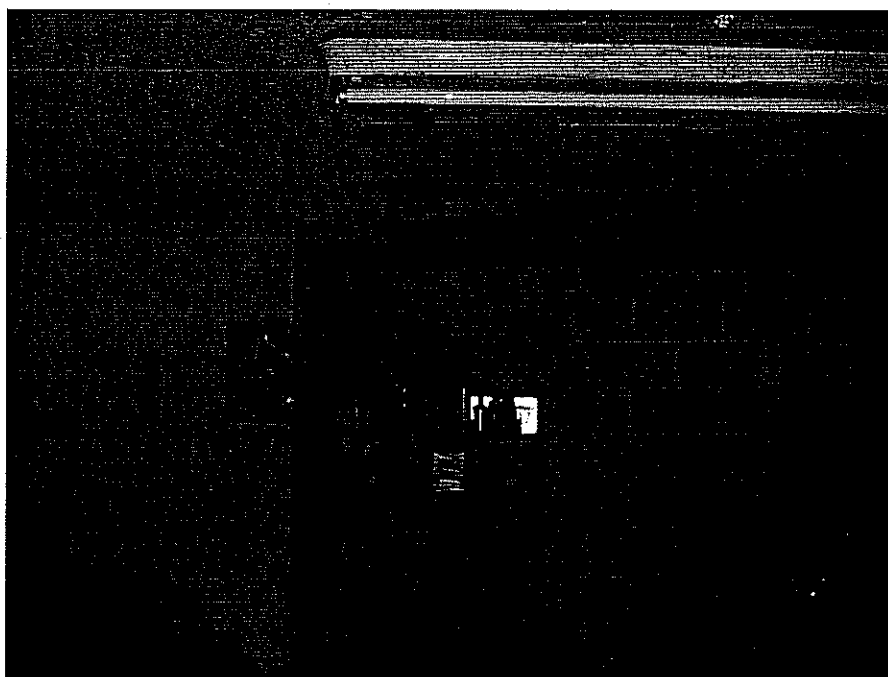
PROSPETTO SU VIA VITTORIO VENETO (Fotogramma n°2)



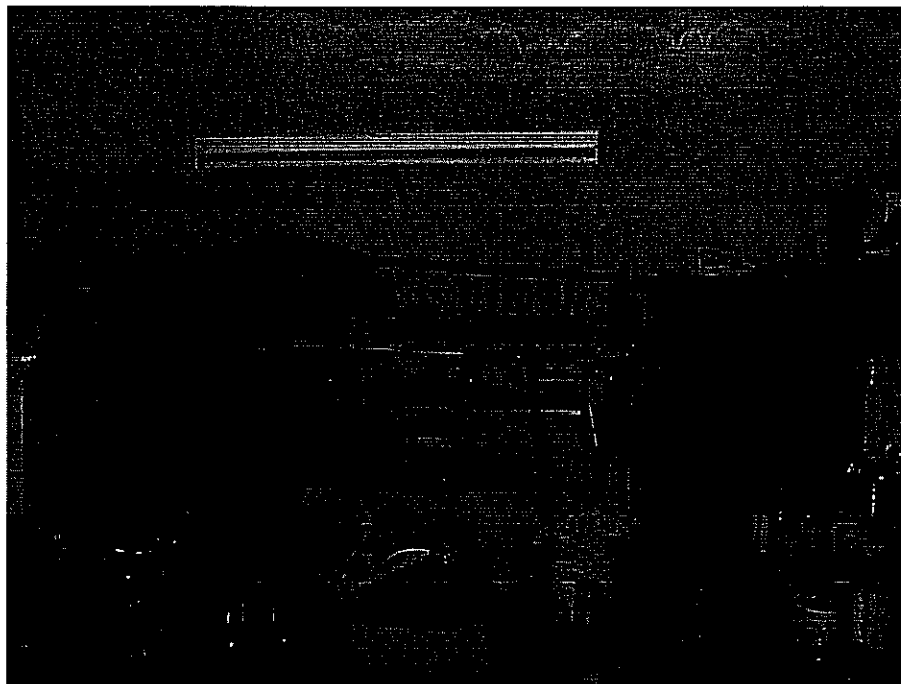
INGRESSO DA VIA VITTORIO VENETO (Fotogramma n°3)



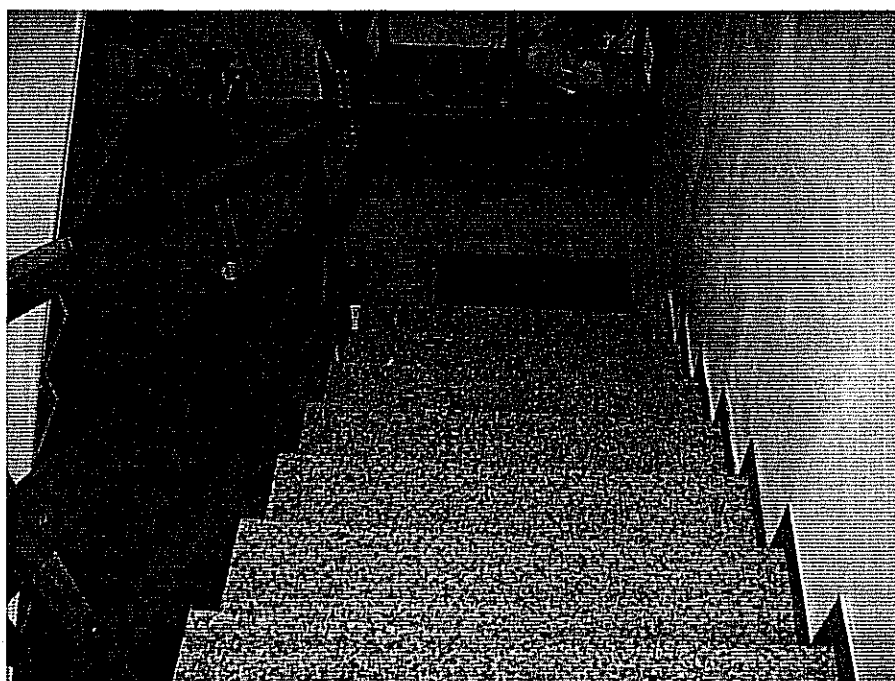
PIANO SEMINTERRATO "GARAGE" (Fotogramma n°4)



PIANO SEMINTERRATO CANTINA (Fotogramma n°5)



SCALA DI ACCESSO AL SECONDO PIANO (Fotogramma n°6)



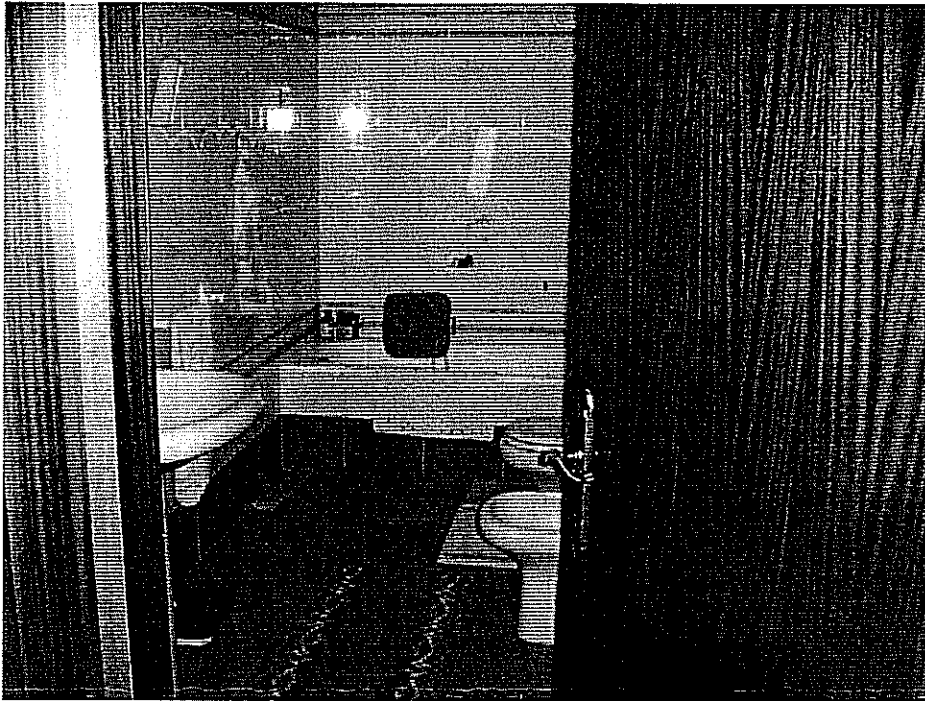
PIANO SECONDO CUCINA (Fotogramma n°7)



PIANO SECONDO PRANZO SOGGIORNO (Fotogramma n°8)



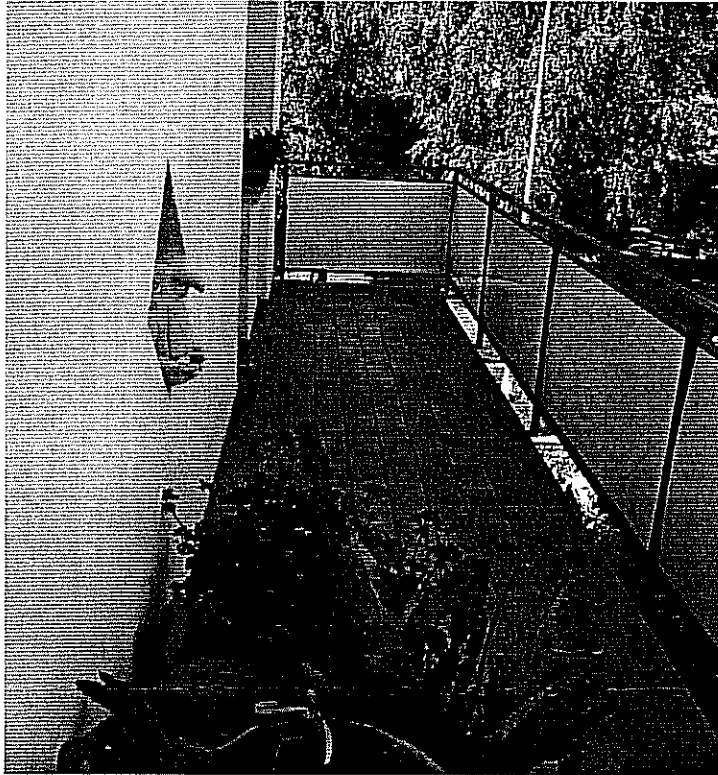
PIANO SECONDO SERVIZIO (Fotogramma n° 9)



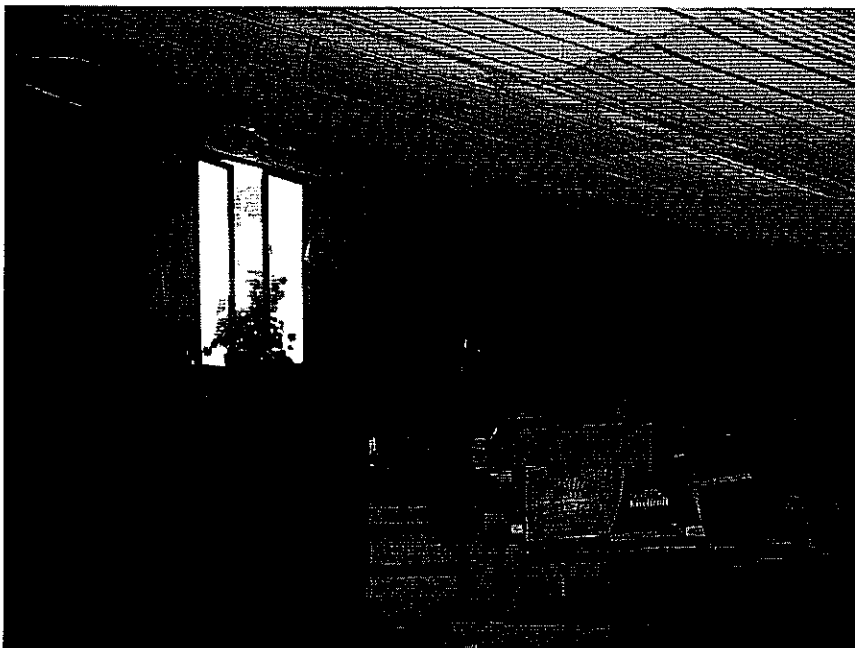
PIANO SECONDO TERRAZZO (Fotogramma n°10)



PIANO SECONDO 2 TERRAZZO (Fotogramma n°11)



PIANO SOTTOTETTO (Fotogramma n°12)



PIANO SOTTOTETTO (Fotogramma n°13)



PIANO SOTTOTETTO C.T. (Fotogramma n°14)





