

fabricci
associati

s d i l l i z i o
t o p o g r a f i a
t e r r i t o r i o

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 317/11
Giudice E.I. Dott. Petrucco Toffolo Francesco
promossa da:

Italfondario S.p.A.
Borromeo Finance srl

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pordenone, 15.09.2012


INGEGNERE U.
ANTONIO
Geom. Antonio Fabricci
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

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

PREMESSA

Con convocazione del 11.07.2012 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 Italfondario S.p.a. Borromeo Fianance s.r.l. con sede in Milano 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) acquisisca, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, 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) 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, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico.

ooooooo

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 12.09.2012 mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Fontanafredda 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.

Poi in data 25.09.2012, in qualità di C.T.U. mi recavo presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone per acquisire la documentazione ipo-catastale necessaria a redigere la perizia.

Successivamente prendevo contatti con la signora [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] la quale, mi consentiva di effettuare un sopralluogo presso gli immobili pignorati in comune di Fontanafredda.

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

Comune di FONTANAFREADDA

Catasto Fabbricati

F.	M.n.	Sub	Z.C.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons	Rendita €
15	998	1		Via V. Bellini n.76/B, piano T.	A/3	2	4,5 vani	290,51
15	998	9		Via V. Bellini n.76/B, piano S1	C/2	2	14 mq.	14,46
15	998	15		Via V. Bellini n.76/B, piano S1	C/6	2	18 mq.	45,55

Area sulla quale insiste il fabbricato condominiale di cui le unità suddette ne fanno parte -
Catasto terreni

F.	M.n.	qualità	cl.	Sup. Ea.	R.d. euro	R.a. euro
15	998	Ente urbano		0.11.90		

Storico ventennale:

1. [REDACTED] per 6/12,
proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno da ante ventennio in forza di:
 - Atto di compravendita in data 24.07.1962 rep.n.27013 notaio Passannante, registrato a Sacile il 10.08.1962 al n.77. Ditta acquirente: [REDACTED] per $\frac{2}{4}$ [REDACTED] per $\frac{2}{4}$. Catasto terreni F.15 n.235 are 71.50.
 - Atto di compravendita in data 09.04.1963 rep.n.59706 notaio Sartori, registrato a Pordenone il 29.04.1963 al n.1950/213. Ditta acquirente: [REDACTED] per $\frac{2}{4}$ [REDACTED] per $\frac{2}{4}$. Catasto terreni F.15 n.227/b are 11.60, n.226/b are 5.50.

- 22.10.1964 nota voltura n.280: catasto terreni dal frazionamento del F.15 n.235 are 71.50 derivano n.235/a are 14.70, n.235/b are 56.80.
- Atto di compravendita in data 25.02.1965 rep.n.78958 notaio Sartori, registrato a Pordenone il 17.04.1965 al n.479. Ditta acquirente: [REDACTED] per $\frac{2}{4}$, [REDACTED] per $\frac{2}{4}$. Catasto terreni F.15 n.233 are 1.30, n.234 are 1.90.
- 03.05.1969 nota voltura n.95: catasto terreni dal frazionamento del F.15 n.235/b are 56.80 derivano n.235/b are 54.20, n.235/c are 2.60.
- 03.05.1969 nota voltura n.96: catasto terreni dal frazionamento del F.15 n.234 are 1.90 derivano n.234/a are 1.30, n.234/b are 0.60; dal frazionamento del F.15 n.235/b are 54.20 derivano n.235/b are 14.30, n.235/d are 18.90, n.235/e are 21.00.
- 30.05.1973 nota variazione n.230: catasto terreni F.15 n.227/b are 11.60, n.226/b are 5.50, n.235/b are 14.30, sostituiti dal n.226 are 7.60 e dal n.235 are 23.80; F.15 n.233 are 1.30, n.234/a are 1.30, n.235/d are 18.90, sostituiti dal n.233 are 21.50; n.234/b are 0.60, n.235/e are 21.00 sostituiti dal n.234 are 21.60.
- Atto di compravendita in data 15.01.1972 rep.n.25218 notaio Gerardi, registrato a Pordenone il 02.02.1972 al n.1738 vol.231. Ditta acquirente: [REDACTED] per $\frac{2}{4}$, [REDACTED] per $\frac{2}{4}$. Catasto terreni F.15 n.228 are 31.80.
- Atto di convenzione di assoggettamento di beni al regime di comunione legale di beni tra coniugi in data 13.01.1978 rep.n.47510 notaio Pisenti, registrato a Maniago il 01.02.1978 al n.274/I. Ditta risultante: [REDACTED] per $\frac{2}{4}$, [REDACTED] per $\frac{1}{4}$, [REDACTED] per $\frac{1}{4}$. Catasto terreni F.15 n.228 are 31.80, n.226 are 7.60, n.235 are 23.80, n.233 are 21.50, n.234 are 21.60.

- Successione testamentaria di [redacted] registrata a Pordenone den.n.66 vol.722, trascritta a Pordenone il 22.09.1990 ai nn.10735/8437. Accettazione tacita d'eredità con atto in data 05.08.1994 rep.n.449960 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 14.02.2007 ai nn.2874/1804. Il de cuius era proprietario della quota di $\frac{1}{4}$ catasto terreni F.15 n.235 are 23.80 (ex catasto fabbricati F.15 n.235), catasto terreni F.15 n.228 are 31.40). Erede: [redacted]
- 22.02.1991 frazionamento n.122/91: catasto terreni dal frazionamento del F.15 n.228 are 31.80 derivano F.15 n.228 are 7.43, n.713 are 7.54, n.714 are 16.83.
- Segue al punto 3a. per immobili catasto fabbricati F. 15 n.235, n.226; segue al punto 2. per immobili catasto terreni F.15 n.714 are 16.83.

2. [redacted] proprietario da ante ventennio in forza di:

- Atto di divisione in data 28.02.1991 rep.n.78992 notaio Buscio Pietro, trascritto a Pordenone il 29.03.1991 ai nn.3966/3105. Assegno a: [redacted] catasto terreni F.15 n.714 are 16.83.
- Segue al punto 3b. per immobili catasto terreni F.15 n.714 are 16.83.

3a. [redacted] per 6/12, [redacted] per 2/12, [redacted] per 2/12, [redacted] per 2/12, proprietari da ante ventennio in forza di:

- Successione di [redacted] registrata a Pordenone den.n.16 vol.783, trascritta a Pordenone il 03.08.1993 ai nn.8617/6673. Il de cuius era proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ immobili catasto fabbricati al F.15 n.235, n.226. Eredi: [redacted]

[redacted] per 1/6 ciascuno. Accettazione tacita d'eredità con atto in data 05.08.1994 rep.n.449960 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 14.02.2007 ai nn.2875/1805.

3b. [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, proprietari da ante ventennio in forza di:

- Successione di [redacted] registrata a Pordenone den.n.16 vol.783, trascritta a Pordenone il 03.08.1993 ai nn.8617/6673. Il de cuius era proprietario dell'intero degli immobili catasto terreni F.15 n.714 are 16.83. Eredi [redacted] [redacted] per 1/3 ciascuno.

- 12.10.1993 frazionamento n.528/93: catasto terreni dal frazionamento del F.15 n.714 are 16.83 deriva F.15 n.581 are 6.29.
- 01.02.1995 variazione d'ufficio n.4 (tipo mappale n.6641/95 - frazionamenti 122/91 e 528/93): catasto terreni dal frazionamento del F.15 n.581 are 6.29 derivano F.15 n.581 are 5.89 e n.412 are 0.40 (facente parte del sedime dell'immobile catasto fabbricati F.15 n.235 da scorporare con frazionamento 122/91 dal n.228 are 31.80).

4. [redacted] proprietario in forza di:

- Atto di permuta quote in data 05.08.1994 rep.n.449953 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 24.08.1994 ai nn.9336/7084. [redacted] sono quota 2/3 di [redacted] catasto terreni al F. 15 n.581 are 5.89.
- Atto di compravendita quote in data 05.08.1994 rep.n.449960 notaio Giuseppe Salice, trascritto a Pordenone il 23.08.1994 ai nn.9246/7002. [redacted] per 6/12, [redacted] per 2/12, [redacted] per 2/12

- cedono quota 10/12 a [redacted] catasto fabbricati al F. 15 n.235 (sovraeretto catasto terreni F.15 n.235 are 23.80, n.412 are 0.40, n.226 are 7.60).
- 01.02.1995 variazione d'ufficio n.2245 (tipo mappale): catasto terreni F.15 n.235 are 23.80 ente urbano.
 - 01.02.1995 variazione d'ufficio n.5 (tipo mappale n.6641/95 - frazionamenti 122/91 e 528/93): catasto terreni fusione di F.15 n.235 are 23.80, n.412 are 0.40, n.226 are 7.60, nel F.15 n.235 are 31.80 ente urbano.
 - 01.02.1995 frazionamento e tipo mappale n.2245/95: catasto terreni dal frazionamento del F.15 n.581 are 5.89 derivano n.682 are 5.52 e n.683 are 0.37; fusione F.15 n.235 are 31.80 e n.683 are 0.37, nel F.15 n.235 are 32.17 ente urbano.
3. [redacted] proprietario in forza di:
- Atto di compravendita in data 03.02.1998 rep.n.49378 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 04.02.1998 ai nn.1326/991. Immobili distinti nel catasto fabbricati al F. 15 n. 235 (catasto terreni F.15 n.235 are 32.17), catasto terreni F.15 n.682 (ex n.581/A) are 5.52.
 - 16.08.1999 variazione geometrica e tipo mappale n.3332/99: catasto terreni fusione F.15 n.235 are 32.17 e n.682 are 5.52, nel F.15 n.235 are 37.69 ente urbano.
 - 03.12.1999 variazione n.1791 - edificazione su area urbana: catasto fabbricati F.15 n.235 subb. 22, 30, 36.
 - 23.06.2006 frazionamento n.82753: catasto terreni dal F.15 n.235 are 37.69 deriva n.998 are 11.90.
 - 14.07.2006 variazione n.7230 - modifica identificativo: catasto fabbricati F.15 n.235 sub 22 = F.15 n.998 sub 1.

- 14.07.2006 variazione n.7238 - modifica identificativo: catasto fabbricati F.15 n.235 sub 30 = F.15 n.998 sub 9.
- 14.07.2006 variazione n.7244 - modifica identificativo: catasto fabbricati F.15 n.235 sub 36 = F.15 n.998 sub 15.

4. [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] per $\frac{1}{2}$,
 proprietari in forza di:

- Atto di compravendita in data 31.07.2007 rep.n.2717 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 08.08.2007 ai nn.15892/9325. Immobili distinti nel catasto fabbricati al F. 15 n. 998 subb. 1, 9 e 15.
- 16.03.2011 variazione n.48395 - toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.15 n.998 sub 1.
- 16.03.2011 variazione n.48403 - toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.15 n.998 sub 9.
- 16.03.2011 variazione n.48409 - toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.15 n.998 sub 15.
- 11.10.2011 variazione n.62603 - toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.15 n.998 sub 1.
- 11.10.2011 variazione n.62611 - toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.15 n.998 sub 9.
- 11.10.2011 variazione n.62617 - toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.15 n.998 sub 15.

Esito ipotecarie:

Dal ventennio al 24.09.2012 non esistono formalità pregiudizievoli (trascrizioni o iscrizioni) contro i diritti di proprietà spettanti a [REDACTED]

[redacted] sugli immobili suddescritti ad eccezione che per le seguenti:

- Ipoteca volontaria iscritta il 08.08.2007 ai nn.15893/4023.

Importi ipoteca € 360.000,00 - capitale € 180.000,00

Favore: MELIORBANCA S.P.A., con sede in Milano.

Contro: [redacted] per $\frac{1}{2}$ e [redacted]

[redacted] per $\frac{1}{2}$

(debitori non datori d'ipoteca [redacted])

Immobili: Per l'intero Catasto fabbricati Fontanafredda F.15 n.998 sub 1, 9 e 15.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto il 13.12.2011 ai nn.17837/12371.

Importi capitale euro 198.829,49

Favore: BORROMEO FINANCE S.R.L., con sede in Milano.

Contro: [redacted] per $\frac{3}{4}$ e [redacted]

[redacted] per $\frac{1}{4}$

Immobili: Per l'intero Catasto fabbricati Fontanafredda F.15 n.998 sub 1, 9 e 15.

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 appartamento di recente costruzione posto in Via Bellini, 76/b in Comune di Fontanafredda.

Descrizione

L'abitazione si sviluppa su un livello al piano rialzato e ha la seguente distribuzione interna:

- ingresso, pranzo con angolo cottura, soggiorno, bagno, terrazzo, c.t. e due camere;

- al piano interrato, troviamo una cantina e un'autorimessa.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'abitazione sono in ottimo stato di manutenzione generale complete di impianti a norma.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle monocottura comprese le camere.

I serramenti esterni sono il legno a vista, provvisti di vetro-camera.

Le porte interne sono tamburate in noce tanganica.

I sanitari sono in ceramica bianca in ottimo stato.

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

Esternamente l'immobile risulta completo nelle finiture che sono in ottime condizioni generali (vedi documentazione fotografica allegato B).

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)

L'appartamento è regolarmente accatastato, 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 "B.1." zona abitative di espansione.

Riguarda le parti del territorio oggetto di ristrutturazione mediante consolidamento a livello di qualità residenziale di aggregati urbani.

Per quanto riguarda l'estratto di zona dell'area, le destinazioni d'uso, le funzioni ammesse ed i parametri edificatori sono indicati nell'estratto di Zonizzazione, nelle Norme Tecniche di Attuazione allegati (vedi allegato "C").

Punto 7 del quesito)

Per quanto riguarda gli immobili è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n° 86 del 27.08.1998;
- Elaborati progettuali definitivi di variante in base a D.I.A. del 15.11.1999 n° 149;
- Certificato di Agibilità n° 47 rilasciata il 18.06.2000.

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

Punto 8 del quesito)

Dalla consistenza dell'appartamento è possibile determinare un unico lotto autonomo e suscettibile di libera vendita.

Punto 9 del quesito)

La proprietà è stata trasmessa in capo a [redacted] e [redacted] in base a Atto di compravendita in data 31.07.2007 rep. n. 2717 notaio Orazio Greco (vedi allegato "E").

Successivamente alla morte di [redacted] la sua quota è stata trasmessa alla mamma [redacted] per $\frac{3}{4}$ e a figlio [redacted] per $\frac{1}{4}$ comproprietari.

Non risultano atti di successione presentati presso l'Agenzia delle Entrate.

Punto 10 del quesito)

Gli immobili pignorati sono occupati dai signori [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] i quali occupano di fatto stabilmente

l'alloggio (vedi allegato "F").

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

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)

Dalla verifica presso l'amministrazione condominiale [REDACTED] [REDACTED] risulta una posizione debitoria, alla data attuale, per spese residue condominiali pari a complessivi € 2.580,40 (vedi allegato "H").

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 Unico

Descrizione	Dimensioni		Sup reale	Coeff.	Sup. comm. in mq
Fabbricato residenziale Via Bellini Fg 15 Partic. 998					
Piano primo abitazione	10	6,1	61	1	61,00
	5,1	5,4	27,54	1	27,54
Terrazzo	8	1,5	12	0,5	6,00
c.t.	1,4	1,1	1,54	0,5	0,77
Cantina	3,5	5	17,5	0,5	8,75
Autorimessa	3,5	5,5	19,25	0,5	9,63
Totale superficie commerciale appartamento					113,69

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 dell'unità immobiliare ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, posso esprimere le seguenti valutazioni:

Determinazione del valore degli immobili di proprietà [redacted]

Lotto 1

Descrizione	Fg	Part.	Superficie commerciale in mq	valore unitario	valore totale	valore con riduzione forfettaria 20%	quota pign.ta	valore quota
Fabbricato residenziale Via Bellini Fg 15 Partic. 998	15	998	113,69	€ 1.100,00	€ 125.053,50	€ 100.042,80	1	€ 100.042,80

Punto 16 del quesito)

Il signor [redacted]

[redacted] come risulta dal certificato anagrafico rilasciato dal comune (vedi allegato "I").

Punto 17 del quesito)

Relativamente all'unità immobiliare pignorata non è stata reperito l'Attestato di certificazione Energetica (ACE).

Punto 18 del quesito)

Presso il Comune di Fontanafredda sono stati reperiti sia il certificato di conformità dell'impianto elettrico sia il certificato di conformità dell'impianto termico (vedi allegato "L").

Tanto il sottoscritto descrive e valuta.

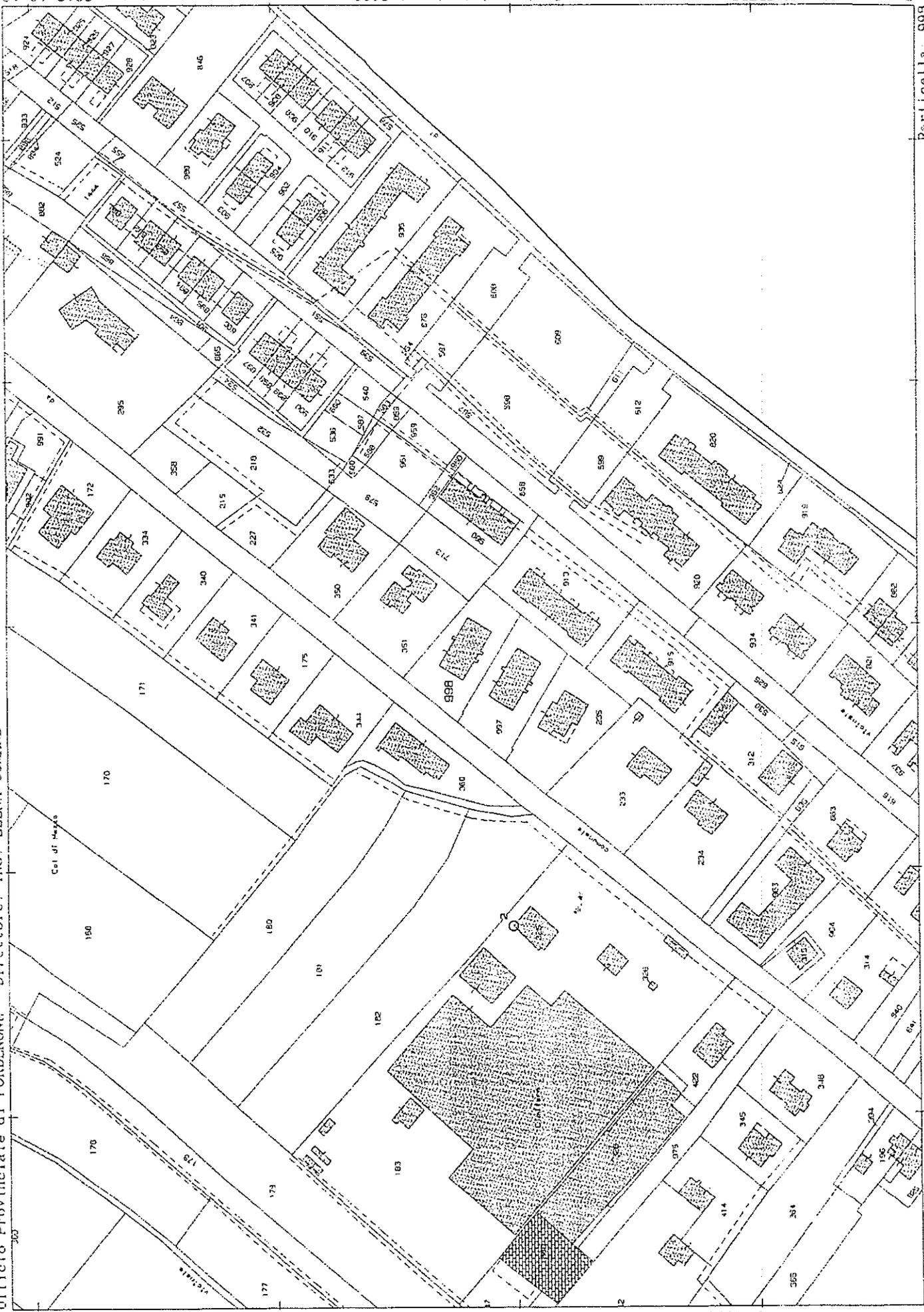
Pordenone, 15.09.2012

ELC.T.O.
FABRICI
Geom. Antonio Fabrici
ANTONIO
835
CONSIGLIO GEOMETRI
EGEOMETRI LAUREATI
PORDENONE



Ufficio Provinciale di PORDENONE - Direttore: ING. ELENA COMAND

Per Visura

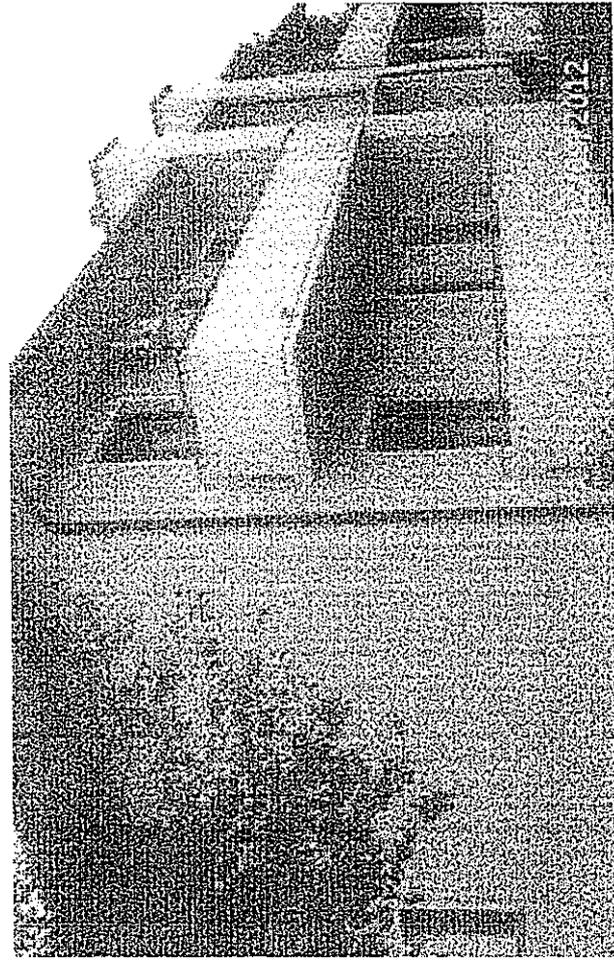


N=2300

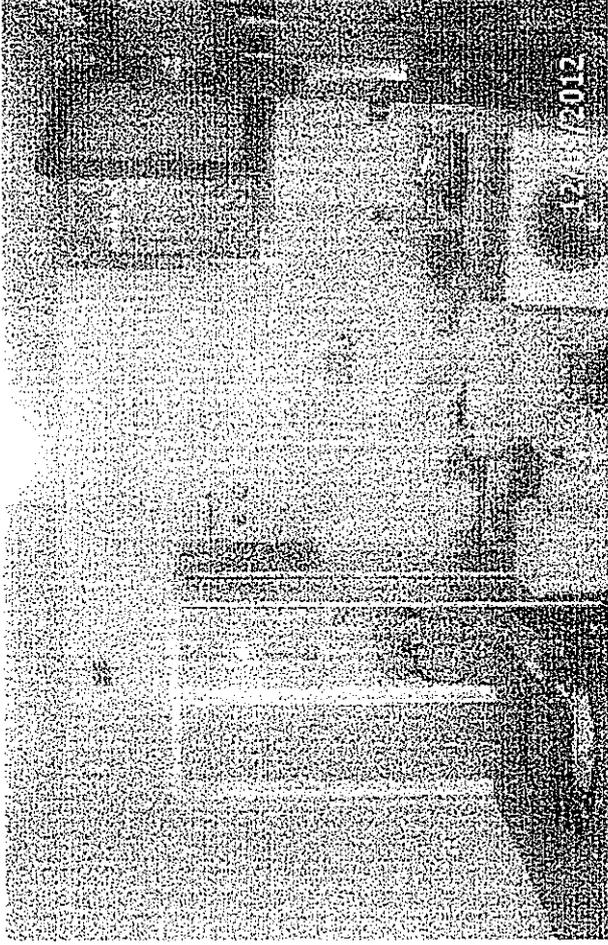
Comune: FONTANAFREDDA
 Foglio: 15
 Richiedente: CELEPRIN
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 1-Ago-2012 10:13
 Prot. n. PNO151290/2012

Particella: 998

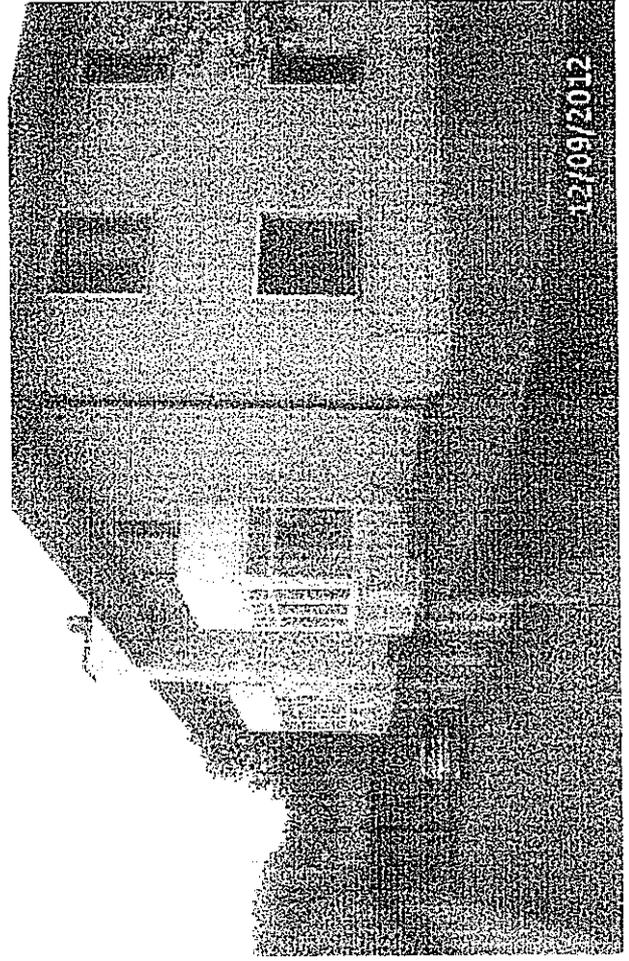
E=1600



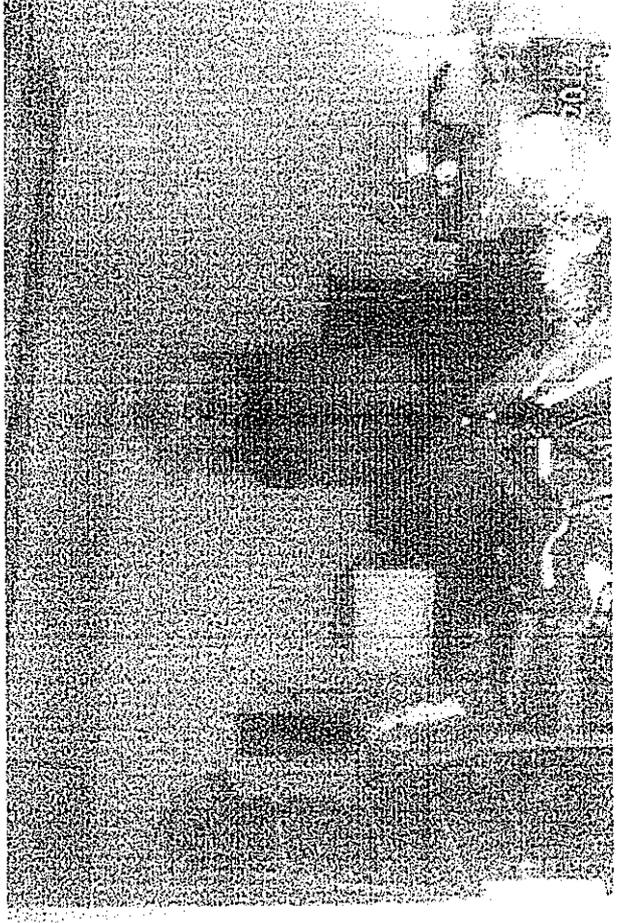
DSCI0009



DSCI0007



DSCI0010

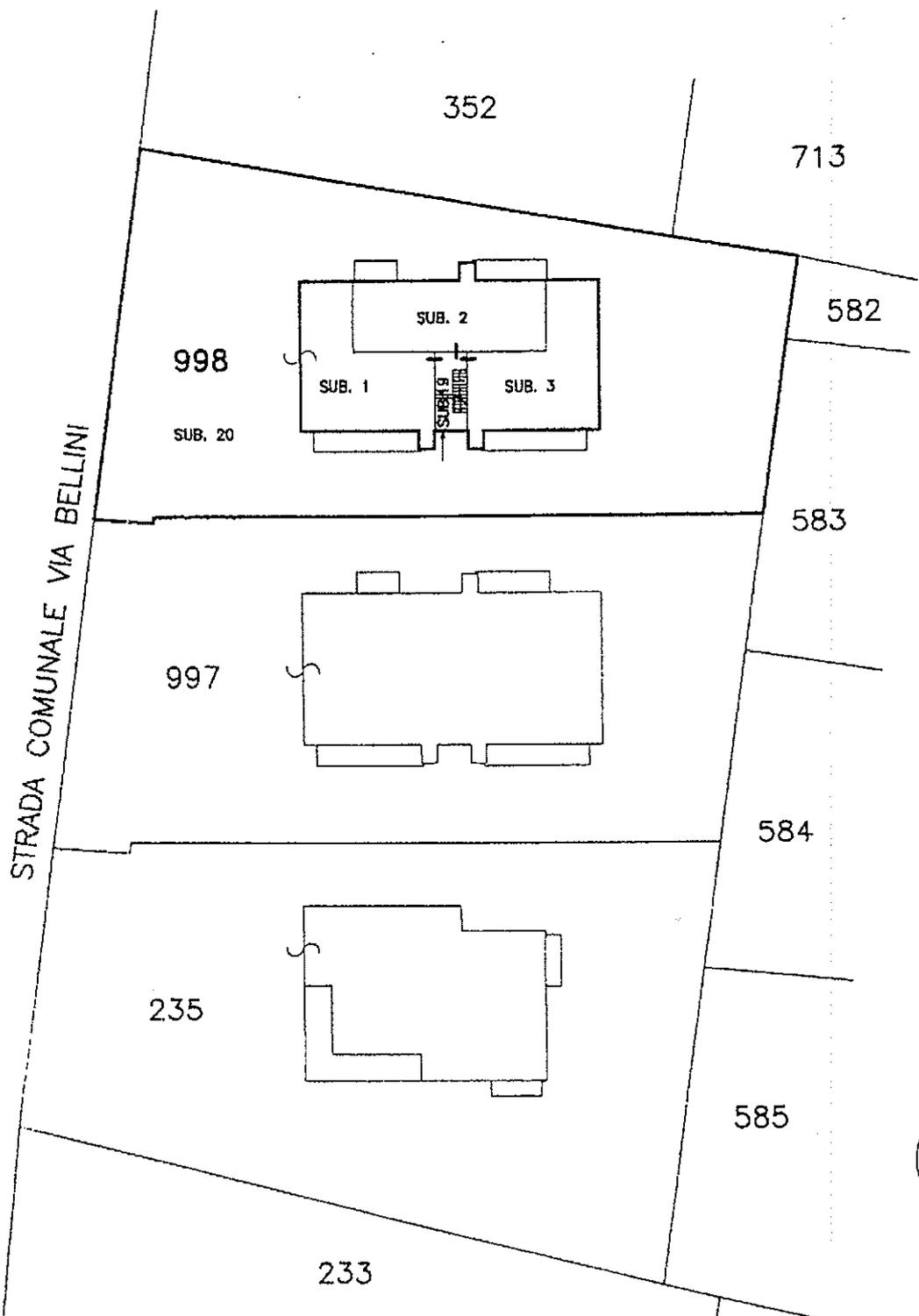


DSCI0008

ELABORATO PLANIMETRICO
Sub:
Compilato da:
Tassan Got Tiziano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 566

Comune di Fontanafredda Protocollo n. PN0092154 del 14/07/2006
Sezione: Foglio: 15 Particella: 998 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA ED AREA ANNESSA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/08/2012 - Comune di FONTANAFREDDA (DV70) - < Foglio: 15 Particella: 998 - Elaborato

Ultima Planimetrie in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

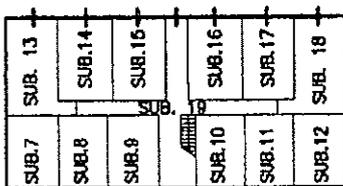
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Tassan Got Tiziano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 566

Comune di Fontanafredda
Sezione: Foglio: 15 Particella: 998

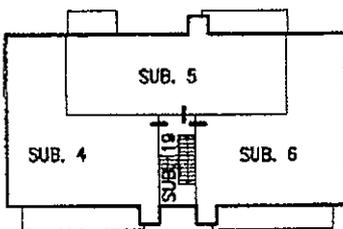
Protocollo n. PN0092154 del 14/07/2006
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/08/2012 - Comune di FONTANAFREDDA (0670) - < Foglio: 15 Particella: 998 - Elaborato

Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
a r.l. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

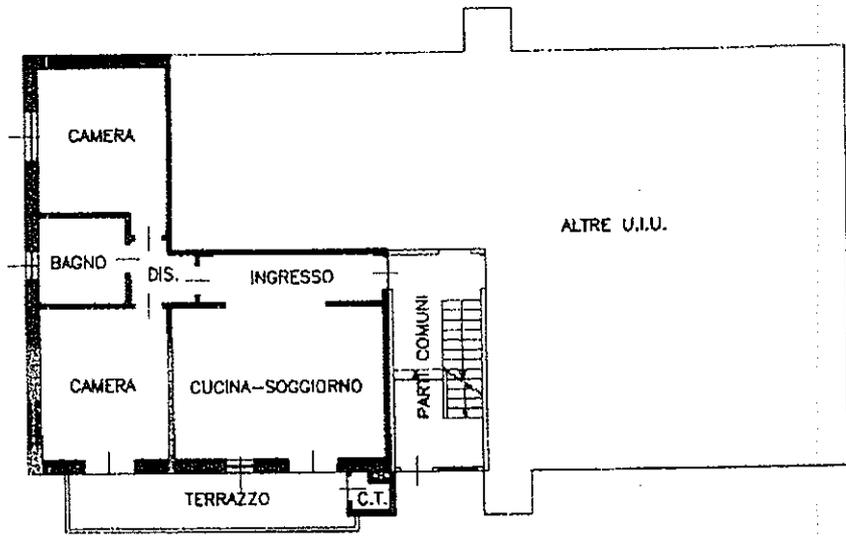
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

LIRE
200

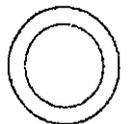
Planimetria di u.i.u. in Comune di FONTANAFREDDA..... via BELLINI..... civ.....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2012 - Comune di FONTANAFREDDA(D670) - < Foglio: 15 Particella: 998 - Subalterno 1 >
VIA N. BENEDETTI n. 10/B piano: 1.



PIANO TERRA H=2.60 ml

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali
Data: 01/08/2012 - n. PN0151306
Tot sheet: 255 - Fontanafr. acq.: A4

Compilata dal GEOM. TASSAN GOTTI
(Titolo, cognome e nome)
TIZIANO
Iscritto all'albo dei GEOMETRI
Richiedente CELEBRINI
della provincia di FODENONE n. 566
(210X297) - Patt. di scala: 1:1
data 12/11/1999 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
a.r.l. n. 497

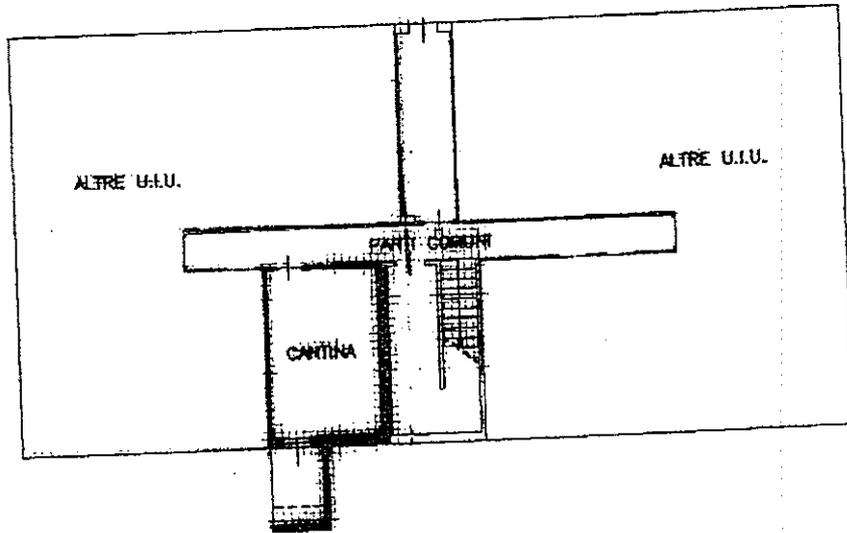


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

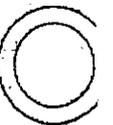
Planimetria di u.i.u. in Comune di FONTANAFREDDA via BELLINI civ.....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2012 - Comune di FONTANAFREDDA(D670) - Foglio: 15 Particella: 998 - Subalterno 9 >
VIA V. BELLINI n. 76/B piano: SI;
Riv. - Interv. Poligrafico e Zecce dello Stato - PV.



PIANO INTERNO H=2.40 ml

ORIENTAMENTO



SCALA DI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da GEOM. TASSAN GOT.
(titolo, cognome e nome)
TIZIANO

Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di PROVINCIA DI CAGLIARI n. 556
data 13/11/1991 Firma [Signature]

Data presentazione: 03/12/1999 - Data: 01/08/2012
Tot. scheda: 235 m. q. di 30 A4(210x297) - Foglio piccolo: 1/1



30 26/1/99

MODULARIO
a r.r. n. 497

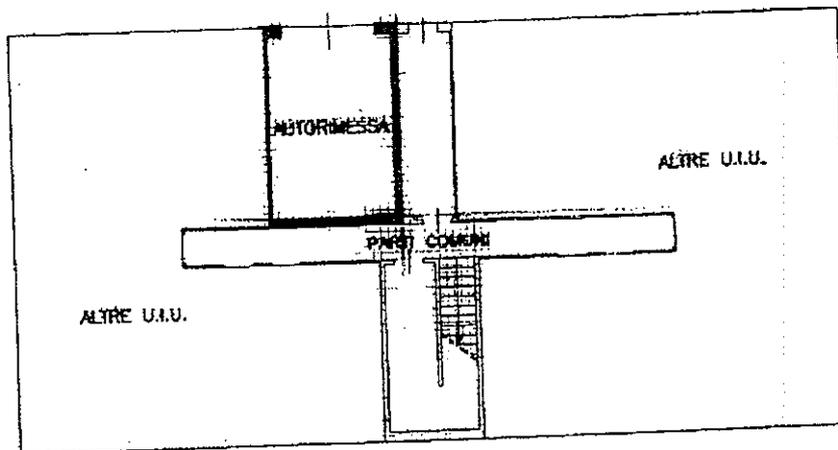


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
200

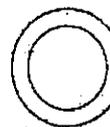
Planimetria di u.i.u. in Comune di FONTANA FREDDA via BELLINI civ.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2012 - Comune di FONTANA FREDDA (D670) - < Foglio: 15 Particella: 998 - Subalterno 15 >
VIA V. BELLINI n. 76/B piano: SI;
Note - Istituto Pagine Gialle e Edizione della "Guida" - P.V.



PIANO INTERIATO H=2.40 ml

ORIENTAMENTO



SCALA DI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. TASSAN GOTTI
(Titolo, cognome e nome)
TIZIANO

Ultima Planimetria in atti
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

Data presentazione: 03/12/1999 - Data: 01/08/2012

data di presentazione: 03/12/1999 - Data: 01/08/2012

Tot. schede: 235

data: 01/08/2012



30762/11