

COPIA

7 FEB 2007

TRIBUNALE DI PORDENONE

RELAZIONE PERITALE

ella Causa Esecuzioni Immobiliari iscritta al N. 63/04 + 77/05

romossa da

INDOMESTIC BANCA spa +

.S.F. Italian Finance Company srl

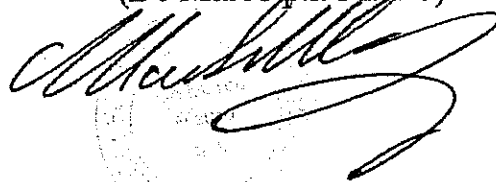
CONTRO

In Punto : STIMA BENI IMMOBILI.

Pordenone, 05 febbraio 2007

IL C.T.U.

(De Marco p.i. Mauro)



All'Illustrissimo Signor GIUDICE
Dott. Enrico MANZON
del Tribunale di Pordenone



RELAZIONE PERITALE

Nella Causa Esecuzioni Immobiliari iscritta al N. 63/04 + 77/05

Promossa da

FINDOMESTIC BANCA spa +

L.S.F. Italian Finance Company srl

CONTRO



In Punto : STIMA BENI IMMOBILI.

Il sottoscritto p.i. Mauro De Marco libero professionista con Studio in Pordenone, via Levade, 32, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della provincia di Pordenone posizione n°346 ed all'albo dei Periti presso il Tribunale di Pordenone ai sensi dell'art. 67 delle norme di attuazione del Nuovo Codice di Procedura Penale, compariva innanzi al dott. Severino ^PDirozzi, delegato dal G.I. dott. Enrico MANZON del tribunale di Pordenone per l'affidamento dell'incarico di C.T.U. nella vertenza a margine .

Prestato giuramento di rito, riceveva il seguente incarico e quesito:

VEDASI QUESITO IN COPIA (ALLEGATO A).

Come da conferimento di incarico in data 09/11/2006 comunicavo il giorno e l'ora per le operazioni peritali, da svolgersi il 09/01/2007 alle ore 9:30 (Allg. B).

In ottemperanza del mandato ricevuto, esaminati i documenti di causa, dove si evidenziava che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare

MANZON

si trovavano in comune di Sequals e precisamente nella zona a sud/est del centro del paese, limitrofa alla villa Carnera.

Il giorno 09/01/07 alle ore 9:30 il sottoscritto si trasferiva, presso l'immobile oggetto di perizia, in via San Giovanni 5, residenza dei sig.

[REDACTED] proprietari dell'intero 1000/1000 in parti uguali in regime di comunione dei beni.

L'immobile è costituito da un edificio bifamiliare realizzato da due unità sovrapposte con giardino, accesso carraio attraverso la pubblica via San Giovanni; procedo al sopralluogo dell'immobile alla presenza della

[REDACTED]

DESCRITTIVO

Comune di Sequals Foglio 6 map. 693 sub.2/sub.4; e map. 1359

Il "bene" oggetto dell'esecuzione risulta essere un edificio avente caratteristiche di "casa bifamiliare" edificata, antecedente al 01/09/1967 successivamente ristrutturata con Nulla Osta del 02/04/1976 prot. 786, pratica n. 21 con abitabilità del 22/12/1977, in un piccolo borgo sviluppatosi nelle vicinanze della pregevole villa padronale in stile liberty del campione del mondo Primo Carnera.

La proprietà si sviluppa su una superficie catastale complessiva di circa mq. 300,00, oltre al map. 1359; l'edificio è strutturato su due piani oltre a porzione di scantinato e soffitta, l'edificio è a confine con i mappali 359/360 (foto 2-vedasi elab. Planimetrico all. C).

Al piano terra vi è un ingresso ad uso comune (foto 1) con l'altra proprietà e l'autorimessa oltre alla cantina nello scantinato e al piano primo, ingresso, soggiorno, cucina pranzo, disimpegno, due bagni, veranda e quattro camere, (Allegato C1/C2 foto 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12).

La pertinenza esterna è delimitata da recinzione su sovrastante muretto da cm. 50 circa.

CCM

Le caratteristiche costruttive e tipologiche e di finiture dell'edificio a seguito dell'intervento sopramenzionato sono:

- realizzazione degli impianti ;
- completamento intonaci civili;
- completamento di servizi igienici;
- porte interne in legno tamburato tinta noce;
- pavimenti uguali in ceramica in tutti i vani ;
- serramenti esterni in alluminio con avvolgibili in p.v.c.

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE

Per una corretta valutazione, effettuate le indagini di individuazione dei prezzi di mercato di compravendita di beni analoghi, ritengo necessario proporre una analisi analitica.

| | | |
|---------------|----------------------------|------------|
| ABITAZIONE 1P | MQ. 201.50 *€. 900/00 = €. | 181.350/00 |
| SOFFITTA 2P | MQ. 149.00 *€. 150/00 = €. | 22.350/00 |
| CANTINA | MQ. 24.50 *€. 300/00 = €. | 7.350/00 |
| AUTORIMESSA | MQ. 15.00 *€. 400/00 = €. | 6.000/00 |

NEL VALORE COMPLESSIVO E' CONSIDERATO ANCHE IL VALORE INTRINSECO DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI E IL VALORE DEL MAPPALE 1359 NON DIVISIBILE NEL CONTESTO DELLA PROPRIETA'.

VALORE TOTALE EDIFICIO RESIDENZIALE € 227.050,00

(cento/00€.)

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 276.00 PARI A UN VALORE AL MQ. DI € 822.64.

CONCLUSIONI

Vista la consistenza e tipologia dell' immobile di residenza risulta evidente per l'illustrazione già fatta l'impossibilità di una eventuale proposta di divisibilità del bene.



La vendita della proprietà a mio avviso risulterà certamente agevole considerata la tipologia proposta.

Si allegano le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati con l'aggiornamento al 31 gennaio 2007.

Tanto in evasione al gradito incarico ricevuto, rimettendomi ad una serena e giusta Vostra decisione.

IL C.T.U.

(De Marco p.i. Mauro)

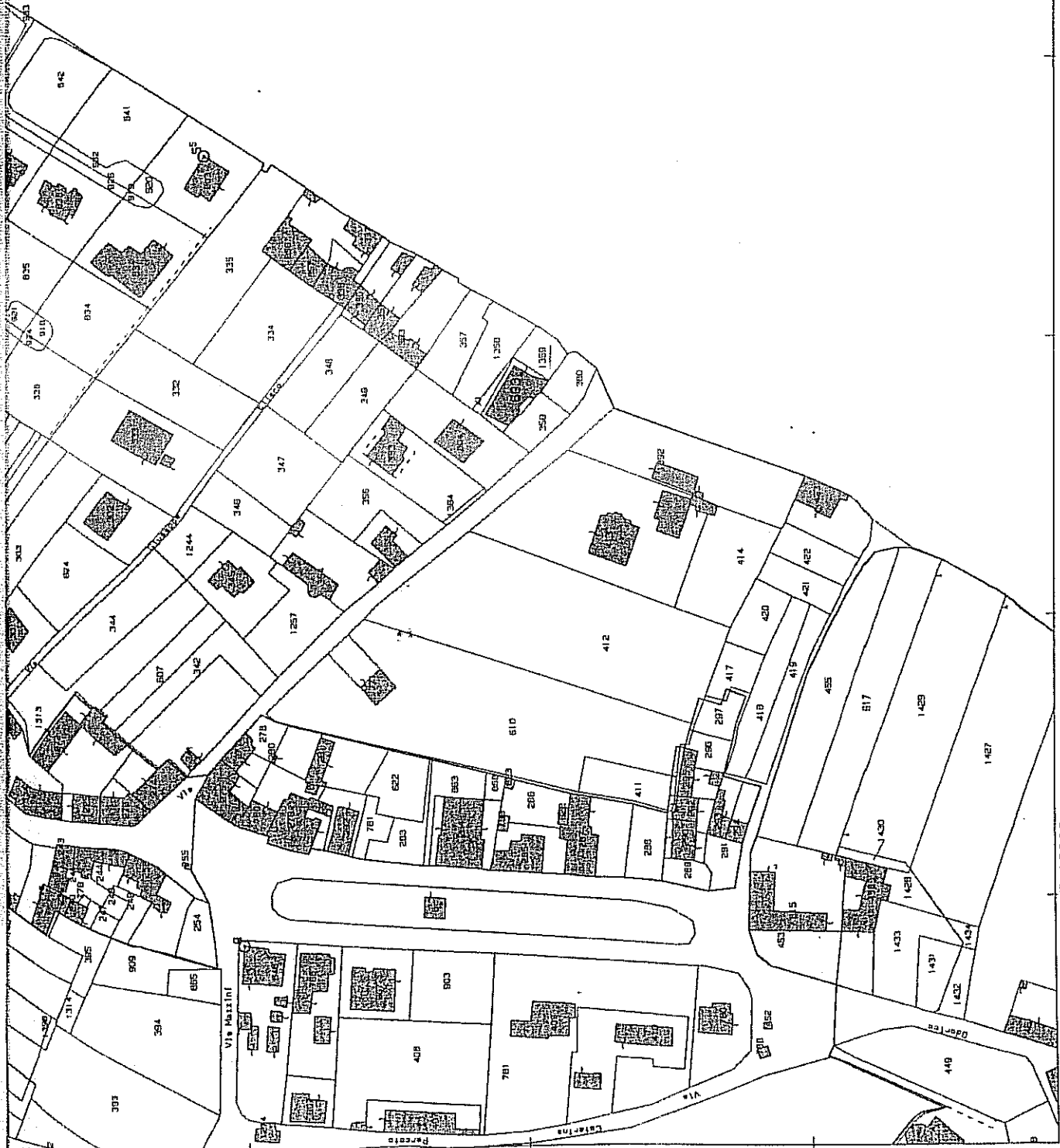
Pordenone, 20 dicembre 2006



Allegati:

- A) quesito di incarico;
- B) avviso di sopralluogo;
- C) schede catastali;
- D) estratto di mappae modello 3/SPC 1987 ;
- E) Certificato catastale ventennale;
- F) Copia certificato RR.II.;
- G) Copia certificati aggiornati al 01/02/2007;
- H) Foto n.12;
- I) Certificato destinazione urbanistico.

D



N=23300

10000



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1934, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **[REDACTED]** Sequals

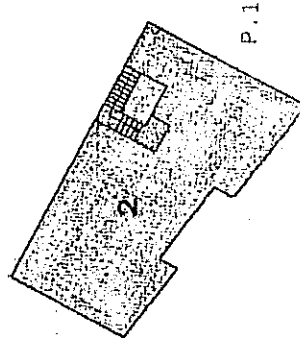
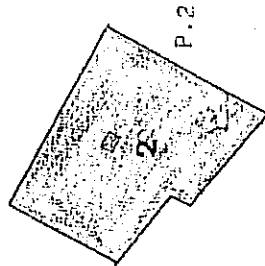
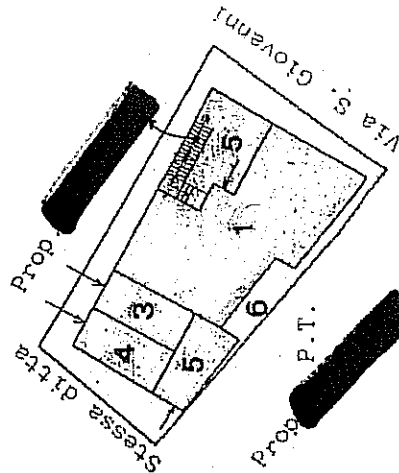
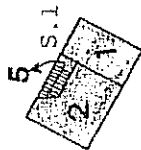
Via S. Giovanni

Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO

ATTESTATO N. 6139 del 5/11/87



LEGENDA:

- SUB 1= Piano scantinato: cantina;
Piano terra: appartamento.
- SUB 2= Piano scantinato: cantina;
Piano primo: appartamento.