



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

*via dell'Aviata n° 6 - 33170 Pordenone*

*e-mail: gianluca.bubbola@libero.it*

*P.E.C.: gianluca.bubbola@ingper.eu*

*tel. fax 0434.535.233*

*cell. 339.31.91.654*

*p.i. 01522340932*

*C.F.: HRHGLCNRH21GKND*

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 264/2012**

**PROMOSSA DA: UNICREDIT S.p.A.**

**CONTRO:** [REDACTED]

## **PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U**

Pordenone, 19.09.2013

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola

PROMOSSA DA: UNICREDIT S.p.A.

CONTRO: [REDACTED]

In data 10.07.2013, il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 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 o delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie 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, soffitti 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 art. 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:
- a) 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;
- b) 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'ufficio del registro 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 (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 presso la cancelleria 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 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 forfettaria 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 trascrizione e iscrizione, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35 % in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel mercato libero;

- 16) allegli, 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 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.

Di seguito vengono riportate le risposte relative ai quesiti di cui sopra:

**Quesito n° 1:** la documentazione presentata, a mezzo di certificazioni catastali ed ipotecarie ventennali, risultava completa.

**Quesito n° 2:** dalla documentazione agli atti e da ispezione ipotecaria eseguita in data 31.07.2013, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene periziato:

- iscrizione contro n° 9.193 R.G. / 2.585 R.P. del 23.05.2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, a favore di Unicredit Banca S.p.a. di Bologna (BO) ;
- trascrizione contro n° 8.999 R.G. / 12.222 R.P. del 10.10.2012: verbale di pignoramento di immobili, a favore di Unicredit S.p.A. di Roma (RM).

In allegato vengono forniti gli estratti catastali del bene pignorato, con la relativa visura ed il certificato di destinazione urbanistica.

**Quesito n° 3:** il bene oggetto del pignoramento, ubicato in via Dante Alighieri n° 11 ad Aviano (PN), ricade sui terreni catastalmente così individuati:

- Catasto Terreni: comune di Aviano (PN) Foglio 20 sez. A mapp. 929 qualità ente urbano, di superficie catastale pari a 3.500 mq;
- Catasto Fabbricati: comune di Aviano (PN) Foglio 20 sez. A mapp. 929 sub. 10 categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 €;
- Catasto Fabbricati: comune di Aviano (PN) Foglio 20 sez. A mapp. 929 sub. 15 categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 34,24 €.

Il bene stimato consiste in un appartamento posto al piano terzo (interno 10) di un condominio risalente all'inizio degli anni '70, in condizioni complessive mediocri, in quanto le pavimentazioni delle camere da letto, i serramenti e gli impianti risultano sostanzialmente quelli originari, affetti da usura e vetustà. In alcune stanze si riscontrano tracce di infiltrazioni dalla copertura e scrostamenti.



L'accesso all'appartamento avviene, dall'area verde condominiale, da un vano scale comune, privo di ascensore condominiale, in cui sono presenti varie crepe e scrostature, con evidenti segni di degrado.

L'immobile principale ha pianta pressoché rettangolare di 4,50 x 11,00 m circa ed è fornito di una piccola terrazza con accesso dalla cucina (non presente negli elaborati di progetto depositati presso il Comune di Aviano) e di un posto auto coperto al piano terra del condominio. Dall'accesso tramite il pianerottolo del vano scale comune, si entra in un locale ad uso ingresso di distribuzione tra la sala soggiorno, la cucina di tipo abitabile, un ripostiglio e la zona notte.

La cucina presenta all'interno un locale dispensa, il cui accesso è differente rispetto a quanto previsto nel progetto iniziale, oltre a presentare la mancanza di una porzione di parete.

Attraverso un corridoio collegato all'ingresso, si accede alla zona notte, costituita da n° 2 camere di cui una matrimoniale ed una singola ed un bagno fornito di vasca ma privo di bidet plastrellato alle pareti per circa 2 metri d'altezza. Le camere da letto sono pavimentate in parquet di legno, di fattura originaria all'epoca di costruzione dell'edificio, mentre tutti gli altri locali presentano pavimenti in piastrelle ceramiche di recente fattura e posa.

La struttura dell'edificio è a telaio in c.a. e muratura perimetrale di tamponamento in laterizio, con solai in laterocemento e divisori interni in laterizio.

I serramenti sono in legno e vetro singolo, originari dell'epoca di costruzione dell'edificio, con oscuramento tramite tapparelle.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento e ACS centralizzato e distribuzione a ventilconvettori, con cronotermostato unico per tutto l'appartamento. L'esecutato riferisce che di recente è stato installato un sistema di contabilizzazione del calore; l'appartamento è inoltre dotato di impianto idrico, di allaccio alle fognature comunali, all'acquedotto ed alla rete del gas metano. L'immobile è dotato di impianto elettrico, citofonico, telefonico ed impianto televisivo non centralizzato, tutti datati e privi di dichiarazioni di conformità. Non è presente l'impianto di raffrescamento.

Lo stato complessivo dell'unità immobiliare, per la naturale usura e la vetusta delle finiture, richiede una ristrutturazione importante. Sono state notate tracce di infiltrazioni dalla copertura condominiale.

L'altezza media dei locali è di circa 2,78 m.

Il vano scale comune presenta gravi segni di incuria e scrostamenti vari, così come complessivamente l'edificio, per le parti comuni (facciate, aree scoperte, ingressi)

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare, calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750), risulta pari a:

Immobile	
appartamento	$4,50 \times 12,25 + 3,30 \times 10,85 + 1,42 \times 8,05 = 102,4$ mq
Posto auto (50% sup.)	$0,50 \times 13,00 = 6,5$ mq
<b>Totale</b>	<b>109</b> mq

**Quesito n° 4:** i dati contenuti nel pignoramento corrispondono quelli rilevati e confrontati al momento del sopralluogo e delle verifiche catastali svolte.

**Quesito n° 5:** non si rende necessario l'aggiornamento dei dati catastali, in quanto le lievi modifiche interne non comportano variazione dei vani utili o di superfici.

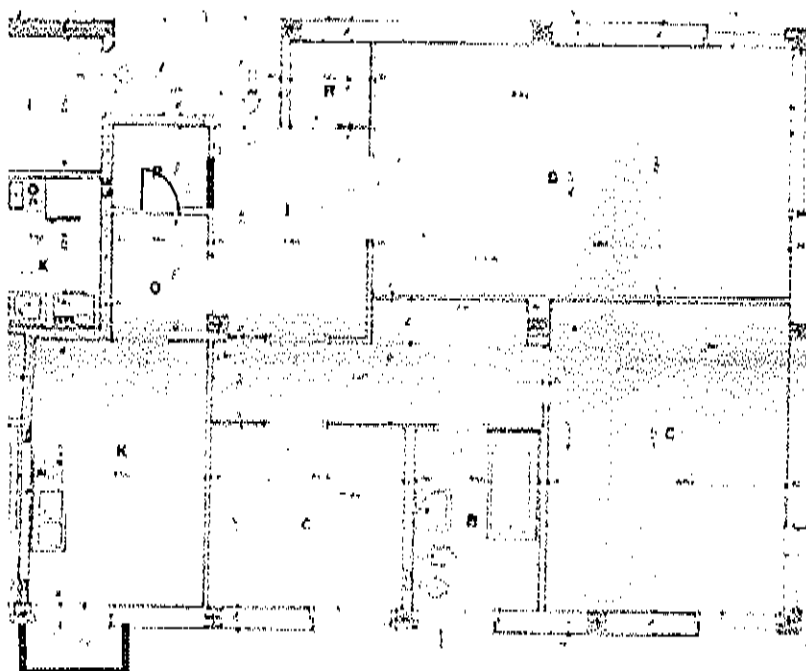


**Quesito n° 6:** come desumibile dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, l'area indicata in precedenza ha destinazione urbanistica di "Zona B.2 – RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO ESTENSIVE" mentre una porzione del lotto su cui insiste il condominio ricade in ambito di Viabilità stradale.

**Quesito n° 7:** presso gli uffici tecnici del Comune di Aviano si è riusciti a reperire la seguente documentazione edilizia;

- Nulla Osta all'esecuzione di lavori edili prot. n° 3.642 pratica n° 38 del 21.04.1970 per la realizzazione dell'edificio condominiale;
- Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 3.014 pratica n° 9 del 05.07.1971;
- Comunicazione attività di manutenzione ordinaria (dipintura facciate) prot. n° 21.988 del 28.09.1999.

Con la documentazione in possesso ed allegata alla presente, dal sopralluogo sono emerse delle piccole difformità edilizie, di cui alla risposta al quesito n° 3, risalenti al momento della costruzione del fabbricato stesso, che si riportano nella seguente figura:



Tenuto conto che le modifiche sono di minima portata ed assentite allora all'atto dell'abitabilità, in quanto eseguite con la realizzazione dell'edificio stesso, si ritiene non siano oggetto di sanatoria.

**Quesito n° 8:** le caratteristiche del bene pignorato e degli accessori non ne permette la vendita, economicamente vantaggiosa, in lotti separati.

**Quesito n° 9:** l'immobile risulta pignorato per l'intero.

**Quesito n° 10:** in data 30.08.2013 è stata inoltrata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Pordenone, in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere e registrati. Non è pervenuta alcuna risposta dall'ente contattato, ma si è constatata l'occupazione del bene da parte degli esecutati.

**Quesito n° 11:** non pertinente.



**Quesito n° 12:** dal certificato di destinazione urbanistica fornito dal Comune di Aviano (PN), non risultano esserci vincoli sui beni in esame, di inalienabilità o di indivisibilità o di altra natura.

**Quesito n° 13:** da comunicazioni verbali avute dall'amministratore del condominio, sig. Benazzi, risultano esserci spese condominiali ancora non pagate, riferite agli anni 2010-11 e 2011-12 (bilanci condominiali a cavallo degli anni solari). Malgrado vari solleciti, non sono state fornite le quantificazioni del debito accumulato. Se perverranno allo scrivente successivamente al deposito della presente perizia, si provvederà a inoltrarle al Tribunale di Pordenone, al fine di fornire la completa informazione in merito.

Non risultano esser pendenti cause in corso.

**Quesito n° 14:** i beni non risultano essere soggetti a diritti demaniali o usi civici.

**Quesito n° 15:** I beni sopra individuati vengono così valutati, sulla scorta della situazione riscontrata nel sopralluogo effettuato, per gli immobili si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2012 (Zona B1 – microzona 1), del Borsino F.I.A.I.P. 2012 e F.I.M.A.A. 2012 nonché da ricerche di mercato, applicando quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 25% al valore così determinato, 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 trascrizione e iscrizione, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Oltre a tale detrazione, viene applicata un'ulteriore detrazione del 20% per tener conto delle condizioni dell'immobile (vetustà ed usura) e dello stabile nel complesso.

Lotto	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO	IMPORTO	RIDUZIONE	VALORE RIDOTTO
unico	109	€ 940,00	€ 102.460,00	45%	€ 56.353,00
<b>TOTALI € 102.460,00</b>			<b>DI STIMA</b>	<b>€ 56.353,00</b>	

**Quesito n° 16:** l'esecutato risulta coniugato come desumibile dalla documentazione agli atti. Per quanto attiene alla residenza, da una verifica effettuata presso il Comune di Aviano (PN), gli esecutati risultano residenti in via Dante Alighieri n° 11 ad Aviano (PN). Si allega il certificato anagrafico.

**Quesito n° 17:** l'edificio, data l'età dello stesso, si ritiene sia privo dell'Attestato di Certificazione Energetica o Attestato di Prestazione Energetica: l'ARES, in data 04.09.2013, ha risposto alla richiesta di copia dell'Attestazione di cui sopra, comunicando l'impossibilità a fornire alcuna indicazione in merito, per incompletezza delle procedure di inserimento dei dati.

**Quesito n° 18:** presso il Comune di Aviano (PN) non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti né copia dei progetti degli stessi. Per quanto rilevabile e constatabile al momento del sopralluogo, gli impianti elettrici ed idrosanitari, risultano essere funzionanti ma datati e non a norma secondo le norme vigenti ora.



**Quesito n° 19:** il Comune di Aviano (PN), come comunicatomi dal personale del Servizio Edilizia Privata, su disposizione del responsabile dello stesso, ing. Sandro Macor, non rilascia alcun certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori anche a fronte di una richiesta formulata, rilasciando semmai solo la copia conforme della richiesta stessa. Ritenendo quindi un inutile aggravio di spesa per la procedura esecutiva a fronte di un certo, quanto inconsueto, non rilascio di una dichiarazione di legge, si è optato per non presentare inutilmente la richiesta.

Pordenone, 19.09.2013

Il C.T.U.  
dott. Ing. Gianluca Bubbola

*Allegati.*

- Allegato 1* *Visura catastale, estratto di mappa*
- Allegato 2* *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3* *Pratiche edilizio:*
- Allegato 4* *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato 5* *Certificazioni anagrafiche*
- Allegato 6* *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7* *Dichiarazione A.R.E.S - A.C.E./A.P.E.*
- Allegato 8* *Documentazione fotografica*





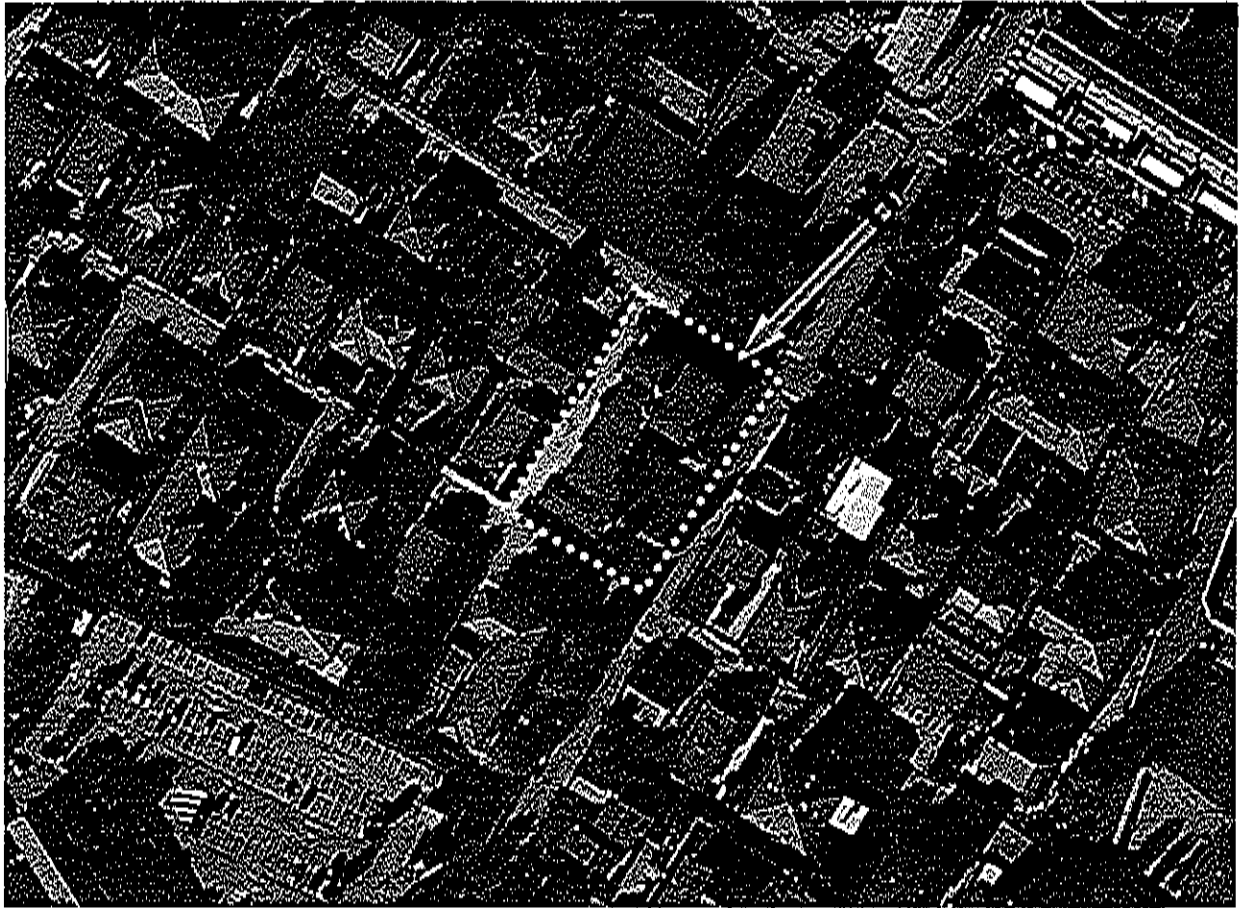


Foto 1 – vista aerea



Foto 2 - facciata su fronte strada

MODULARIO  
F. - Cat. 5 P. - 211



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

MOD. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

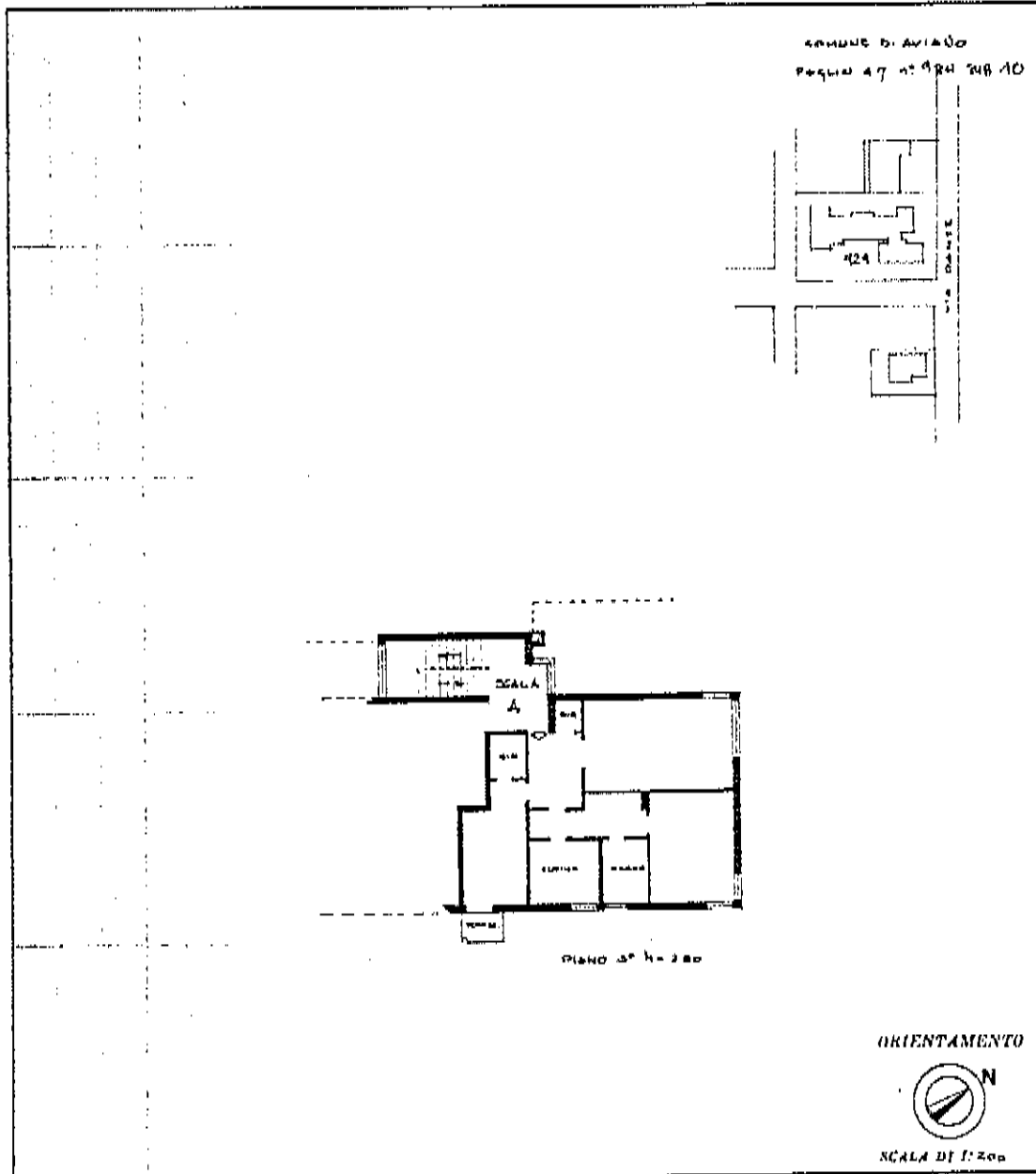
(D. DECRET. LEGGE 11 APRILE 1980, N. 152)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via Dante

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AVIANO FORRENONE

I. 264/2012



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 NOV 1971

PROT. N° 113/71

Compilata dal Ing. Alessandro Tedeschi  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ing. ....  
della Provincia di FORRENONE

DATA 20-10-71

Primo: Indirizzo via Dante

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2013 - Comune di AVIANO (A516) - Sez. Urb. A - Foglio: 47 - Particella: 929 - Subalterno: 10 - VIA DANTE ALIGHIERI piano: 3;

Ultima planimetria in atti .....

10 metri

MODULARIO  
F. Co. 4. F. - 118



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

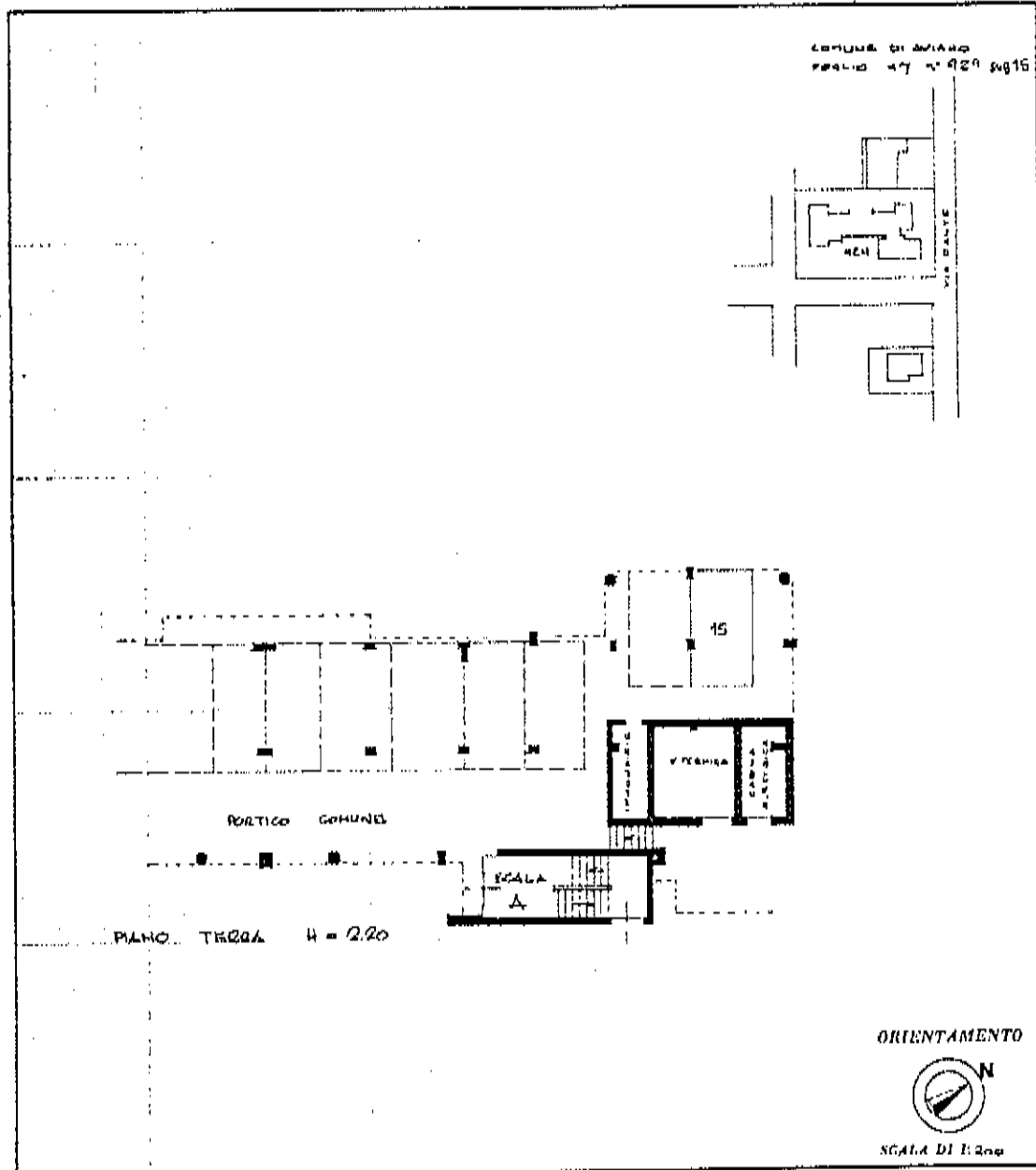
IN PRESENTAZIONE IL APRILE 1971, N. 641

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO ..... Via. Ponte .....

Ditta .....

Allegata alla modulazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ..... AUT. PORDENONE .....

1-070-4668



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 NOV 1971  
PROT. N° 254652

Compilata dal Ing. Alessandro Tardocchi.  
(Piaci, nato e residente nel comune)

Inscritto all'Albo degli Ing. ....  
della Provincia di PORDENONE  
DATA 20.10.1971  
Firma: Alessandro Tardocchi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2013 - Comune di AVIANO (AS16) - S. Sez. Urb. A - Foglio 47 - Particella: 929 - Subalterno: 15 - VIA DANTE ALIGHIERI piano: T

Ultima planimetria in atti