

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare n. 202/2009

promossa da

BCC San Giorgio e Meduno

contro

G. E. : DR. F. PETRUCCO TOFFOLO

consulenza tecnica d'ufficio
Santin p.i. Graziano

PERIZIA

Maniago, li 26.05.2010

Il C.T.U.
Santin p.i. Graziano

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare n. 202/2009
promossa da

BCC San Giorgio e Meduno
contro

In data 14.04.2010 l'Ill.mo G.E. dottor F. PETRUCCO TOFFOLO mi conferiva incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti alla esecuzione immobiliare sopraccitata, affidandomi 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 dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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 risultasse 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 millasimi di parti comuni (lucatoi, 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 indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei 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 preventivamente 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, indicandoli 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 tal prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più 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; verifici 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 indicazione motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

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

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

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

14) rilevi l'esistenza di diritti demenziali (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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 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) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici.-

17) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);

18) acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

19) Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) segnali tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impassibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

b) solleciti, prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditori ad attivarsi presso il C.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del C.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;

c) acquisisca, se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;

d) esponga i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta facendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

e) invii, a mezzo posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

f) depositi presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom;

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

h) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

i) depositi, unitamente alla relazione, istanza di liquidazione delle proprie competenze attenendosi ai seguenti criteri; indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art. 13 D.M. 30.05.2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee - per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima - l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 D.M. 30.05.2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o al 2° comma della citata disposizione;

indichi specificatamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

- le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);*
- non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza e dall'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora, per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;*
- si fornisce allo scopo, prospetto generale per la definizione dei costi;*

AUTORIZZA

Il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).-

DISPONE

Che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.-

ORDINA

Al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.-

AUTORIZZA

In caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e del fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattente dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato).-

Prestato giuramento di rito, accettavo l'incarico affidatomi.-

RELAZIONE

L'inizio delle operazioni veniva fissato per il giorno 28.04.2010 alle ore 10.00 - la parte esecutata veniva informata a mezzo raccomandata con riscontro (allegato B) - successivamente spostato il 10.05.2010 su richiesta dell'esecutata.-

Al sopralluogo era presente l'esecutata assieme alla madre, sig.ra

1) VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Letti gli atti del fascicolo, la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. presente agli atti risulta completa.

2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (già agli atti)

2.1 - ISCRIZIONI

(NEL PERIODO ANTECEDENTE L'ATTO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI)

1) Nota del 02.12.1992, Reg. Part. n. 1660, Reg. Gen. n. 13198

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

San Giorgio e Meduno (PN)

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Atto notaio Buoninconti n. 60.985 in data 26.11.1992

2) Nota del 30.07.1994, Reg. Part. n. 1097, Reg. Gen. n. 8279

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

San Giorgio e Meduno (PN)

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Atto notaio Guarino n. 66.477 in data 29.07.1994

3) Nota del 28.09.1996, Reg. Part. n. 1696, Reg. Gen. n. 10976

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

San Giorgio e Meduno (PN)

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Atto notaio Guarino n. 80.200 in data 26.09.1996

4) Nota del 03.09.1998, Reg. Part. n. 1955, Reg. Gen. n. 11021

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

San Giorgio e Meduno (PN)

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo

Atto notaio Guarino n. 93.669 in data 28.08.1998

2.2 - TRASCRIZIONI

(NEL PERIODO ANTECEDENTE L'ATTO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI)

1) Nota del 28.02.2001, Reg. Part. n. 2349, Reg. Gen. n. 3209

a favore FONDAZIONE CASA DI RIPOSO DI CORDENONS

Verbale di pignoramento immobili

Atto Tribunale di PN del 07.02.2001 Rep. 32

(SUCCESSIVA ALL'ATTO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI)

2) Nota del 22.11.2005, Reg. Part. n. 12445, Reg. Gen. n. 19551

a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO PUNTOVETRO SPA

Revoca atti soggetti a trascrizione

Atto Tribunale di PN del 24.10.2005 Rep. 13968

3) Nota del 17.11.2009, Reg. Part. n. 10904, Reg. Gen. n. 16764

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

San Giorgio e Meduno (PN)

Verbale di pignoramento immobili

Atto Tribunale di PN del 19.10.2009 Rep. 1088

2.3 - ANNOTAZIONI

(SUCCESSIVA ALL'ATTO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI)

1) Nota del 07.12.2005, Reg. Part. n. 2590, Reg. Gen. n. 20862

Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

Atto Tribunale di PN del 22.11.2005 Rep. 12445

3) DESCRIZIONE BENI

Trattasi di un fabbricato residenziale (mapp. 63) composto da due appartamenti (sub 1 e 2), da un accessorio (mapp. 79) e da terreni ricadenti in Z.T.O. B1 - Ambiti destrutturati soggetti a politiche di composizione e riassetto della struttura morfologica come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato (allegato M) formante unico corpo ubicato in comune di Cordenons via Monte Grappa n. 113.

ALCUNI DATI TECNICI

FABBR. RESIDENZIALE

(mapp. 63 sub 1)

scantinato mq. 43

piano terra mq. 136

(mapp. 63 sub 2)

piano secondo mq. 136

soffitta mq. 136

FABBR. ACCESSORIO

(mapp. 79) mq. 390

TERRENO

Mapp. 62 mq. 1.790

Mapp. 4441 mq. 1.500

Mapp. 4442 mq. 230

3.1 - FABBR. RESIDENZIALE

L'immobile, come riferisce l'esecutata, è stato edificato alla fine del 1800. Da allora ad oggi non risulta essere stato rilasciato dal comune di Cordenons alcun atto autorizzativo per eseguire opere edilizie. Trattasi di un fabbricato a pianta rettangolare che si sviluppa su quattro piani di cui

uno entro terra. E' suddiviso in due appartamenti di cui al sub 1 competono lo scantinato ed il piano terra, al sub 2 il piano primo e la soffitta, entrambi gli appartamenti hanno ingressi autonomi, il sub 2 accede dal vano scala di proprietà. La struttura dell'edificio presenta muratura in pletrame, solai interpiano con parte in legno e parte in cemento armato, tetto di copertura a due falde avente struttura in legno e manto di tegole (allegato G).

SUB 1: composto da atrio, soggiorno, cucina, due camere, bagno, scale interne di accesso allo scantinato, cantina e centrale termica comune al sub 2. Altezza del piano terra mt. 2,75 –altezza del piano scantinato mt. 2,50 – presenta pavimenti in marmette di graniglia, serramenti interni in legno verniciato, serramenti esterni in legno verniciato con vetro semplice ed ante ad oscuro, pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle, pareti interne tinteggiate, impianto elettrico entro traccia, radiatori lamellari;

SUB 2: composto da atrio, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e vano scala di accesso all'appartamento e alla soffitta. Altezza del piano primo mt. 2,75 –altezza media della soffitta mt. 2,00 – presenta pavimenti in linoleum, serramenti interni in legno verniciato, serramenti esterni in legno verniciato con vetro semplice ed ante ad oscuro, pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle, pareti interne tinteggiate, Impianto elettrico entro traccia, radiatori lamellari;

TUTTO IL FABBRICATO NECESSITA DI URGENTI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E (SOPRATTUTTO) STRAORDINARIA. (allegato G)

3.2 - ACCESSORIO

L'accessorio è posto di fianco all'abitazione, il corpo principale si sviluppa su due piani, è in muratura con solai in legno e tetto a due falde, la parte bassa verso sud è anchessa in muratura con tetto in legno a due falde. Le parti ampliate giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287 prat. 00410/996 sono in struttura metallica (all. G - I).

TUTTO IL FABBRICATO SI TROVA IN UNO STATO AVANZATO DI DEGRADO E DI ABBANDONO. (allegato G)

3.3 - TERRENI

I terreni distinti con i mapp. 62, 4441 e 4442 ricadono in Z.T.O. B1 - Ambiti destrutturati soggetti a politiche di composizione e riassetto della struttura morfologica.

4) DESCRIZIONE CATASTALE (allegato C-D-E)

4.1 - CF comune di Cordenons (PN)

ditta intestata: proprietaria per 1/1

F.25 Mapp. 63 sub 1 - A/3 cl. 3 vani 5.5 RCE 397,67 via M. Grappa n. 111 S1-T

F.25 Mapp. 63 sub 2 - A/3 cl. 3 vani 6.5 RCE 469,98 via M. Grappa n. 111 T-1-2

F.25 Mapp. 79 - C/2 cl. 1 mq. 375 RCE 348,61 via M. Grappa T-1

nonché al CT comune di Cordenons (PN) come:

F.25 Mapp. 63 - ENTE URBANO di are 06.60

F.25 Mapp. 79 - ENTE URBANO di are 13.05

4.2 - CT comune di Cordenons (PN)

ditta intestata: proprietaria per 1/1

F.25 Mapp. 62 - sem irr arb 3^ are 17.90 RDE 13,87 RA€ 8,32

F.25 Mapp. 4441 - sem irr arb 3^ are 15.00 RDE 11,62 RA€ 6,97

F.25 Mapp. 4442 - sem irr arb 3^ are 02.30 RDE 1,78 RA€ 1,07

Si specifica che dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione certa degli immobili di che trattasi.-

5) DIFFORMITA' CATASTALI

La scheda catastale dell'immobile mapp. 63 (allegato E) rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

La scheda catastale dell'immobile mapp. 79 (allegato E) non rappresenta lo stato dei luoghi in quanto non aggiornata con gli ampliamenti di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287 prat. 00410/996, in tal senso dovrà essere aggiornata anche la mappa al Catasto Terreni con l'inserimento di tali ampliamenti.

6) DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili urbani distinti con i mapp. 63 e 79 ricadono in ZONA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE A.0., ed in particolare il mapp. 63 in sottozona A.0.4 AMBITI EDILIZI SOGGETTI A RISTRUTTURAZIONE, il mapp. 79 porzione est in A.0.5 AMBITI EDILIZI SOGGETTI AD AMPLIAMENTO, il mapp. 79 porzione ovest in A.0.7 AMBITI EDILIZI SOGGETTI A DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

I terreni distinti con i mapp. 62, 4441 e 4442 ricadono in Z.T.O. B1 - Ambiti destrutturati soggetti a politiche di composizione e riassetto della struttura morfologica, come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato (allegato M).

7) REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA

7.1 – FABBRICATO RESIDENZIALE mapp. 63

L'immobile, come mi riferisce l'esecutata, è stato edificato alla fine del 1800. Da allora ad oggi non risulta essere stato rilasciato dal comune di Cordenons alcun atto autorizzativo per eseguire opere edilizie.

7.2 – ACCESSORIO (allegato I)

Il fabbricato è stato edificato giusto NULLA OSTA 06.05.1950 prat. 34/1950 e successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 287 prat. 00410/996 per opere eseguite in ampliamento.

Il 15.07.2004 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 69 per la *"Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenziale per ricavo di un nuovo alloggio, demolizione porzione di fabbricato"* i cui lavori di fatto non hanno mai avuto inizio nonostante la denuncia di inizio lavori presentata in data 01.07.2005.

8) FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente nella eventualità di futura vendita, propone la formazione di due lotti dei beni pignorati.

9) QUOTE DI PIGNORAMENTO

I beni pignorati sono di proprietà per l'intero dell'esecutata sig.ra

10 -11) STATO DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili di che trattasi erano nella disponibilità dell'esecutata ad eccezione dell'appartamento posto al piano terra (mapp. 63 sub 1) occupato dalla sig.ra madre della stessa.-

12) VINCOLI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, ARCHEOLOGICO

Gli immobili non presentano caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare l'inalienabilità del bene.-

13) VINCOLI E ONERI

Alla data odierna presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone non sono in corso cause al riguardo.-

14) DIRITTI O USI

Sugli immobili in oggetto non sussistono diritti o usi di alcun genere ad eccezione, come riferisce l'esecutata, di una **SCRITTURA PRIVATA PER PROMESSA DI VENDITA** di data 09.08.2005

(allegato J) sottoscritta con il sig. ██████████ con la quale si promette di vendere mq. 1.500 di terreno edificabile del ... tipo "B" soggetta ad intervento diretto ... possibilità edificatoria pari a tre alloggi complessivi al prezzo di € 165.000,00 dei quali € 50.000,00 già versati a titolo di caparra confirmatoria come documentato con la matrice dell'assegno n. 0054027716 02 della BCC di San Giorgio e Meduno (allegato J), detto terreno è ora identificato con il mapp. 4441 di mq. 1.500.

La copia del preliminare e della matrice dell'assegno sono stati forniti, su richiesta del sottoscritto, dal promittente acquirente in quanto l'esecutata non era in possesso della copia firmata. I recapiti telefonici per contattare l'acquirente sono stati forniti dall'esecutata medesima.

Inoltre l'esecutata riferisce che, successivamente alla firma del "preliminare", è stata variata la zona urbanistica del terreno promesso in vendita: da edificabile con intervento diretto a edificabile previa approvazione di un Piano Particolareggiato: Z.T.O. B1 - Ambiti destrutturati soggetti a politiche di composizione e riassetto della struttura morfologica.

Per tale motivo le parti non hanno ancora stipulato il rogito definitivo di vendita e l'esecutata riferisce che ha presentato istanza al Sindaco affinché venga ripristinata la zona urbanistica in vigore alla data della sottoscrizione della scrittura privata.

15) VALUTAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata ha adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista, per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza dei beni, applicando, per i fabbricati, i coefficienti correttivi in base allo stato di finitura dei locali.

CALCOLO

LOTTO 1

RESIDENZIALE

(mapp. 63 sub 1 e 2)

scantinato	mq. 43 x 0,3	x €/mq.	400,00 = € 5.160,00
piano terra	mq. 136 x 1	x €/mq.	400,00 = € 54.400,00
piano secondo	mq. 136 x 1	x €/mq.	400,00 = € 54.400,00
soffitta	mq. 136 x 0,3	x €/mq.	400,00 = € 16.320,00

ACCESSORIO

(mapp. 79)

mq. 390	x €/mq.	100,00 = € 39.000,00
---------	---------	----------------------

TERRENO

Mapp. 62

mq. 1.790	x €/mq.	80,00 = € 143.200,00
-----------	---------	----------------------

VALORE MEDIO STIMATO NEL LIBERO MERCATO € 312.480,00

Riduzione forfettaria del 20% pari a € - 62.496,00

SOMMANO ARROTONDATI € 250.000,00

LOTTO 2

TERRENO

Mapp. 4441 + 4442

mq. 1.730 x €/mq. 80,00 = € 138.400,00
VALORE MEDIO STIMATO NEL LIBERO MERCATO € 138.400,00
Riduzione forfettaria del 20% pari a € - 83.584,00

SOMMANO ARROTONDATI € 110.000,00

VALORE DEI LOTTI

- LOTTO 1 = € 250.000,00 (diconsi euro duecentocinquantamila/00)
- LOTTO 2 = € 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00)

16) STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

La sig.ra _____ risulta di STATO LIBERO come da certificato rilasciato dall'ufficio anagrafe del comune di Cordenons (PN) in data 16.04.2010 (allegato F)

17) ATTESTATO DI CLASSIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Gli immobili sono privi dell'Attestato di Classificazione Energetica.

18) CERTIFICATI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

I certificati sono inesistenti. L'impianto elettrico non è a norma, per l'impianto termico si comunica che la caldaia centralizzata a gas metano e la canna fumarla sono di recente installazione.

CONCLUSIONI

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele e esaustiva, ringraziando per la fiducia accordatami resto a disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.-

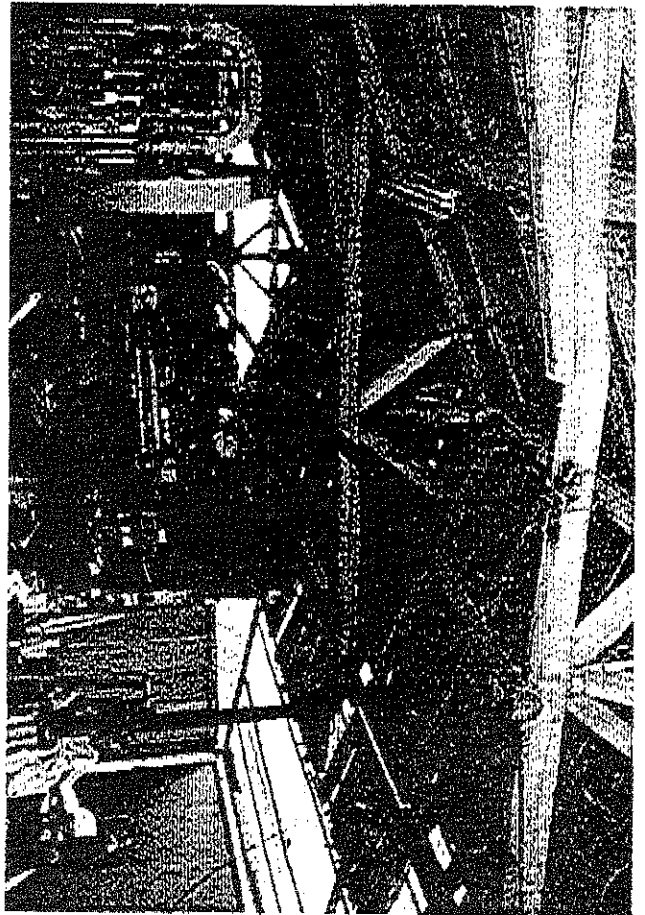
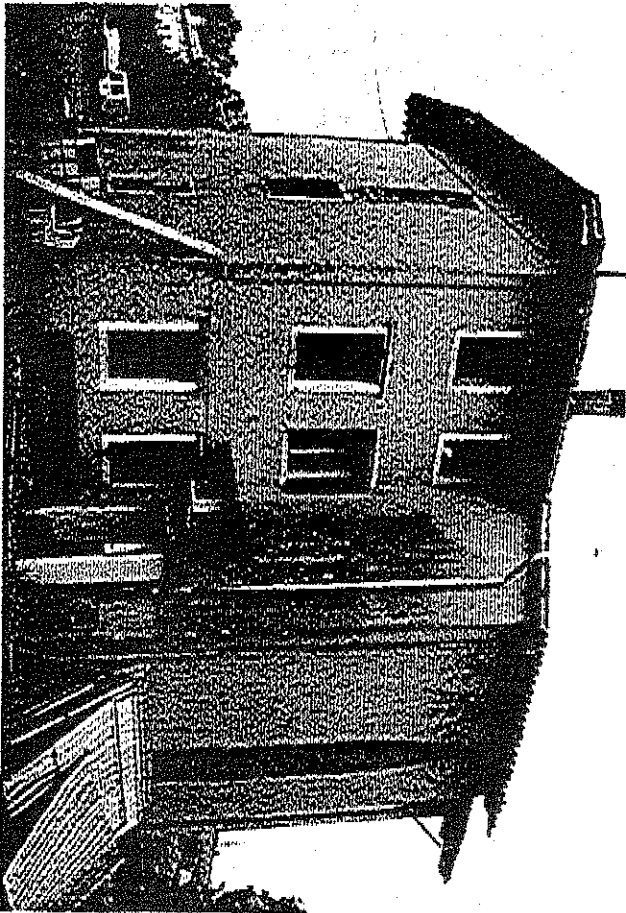
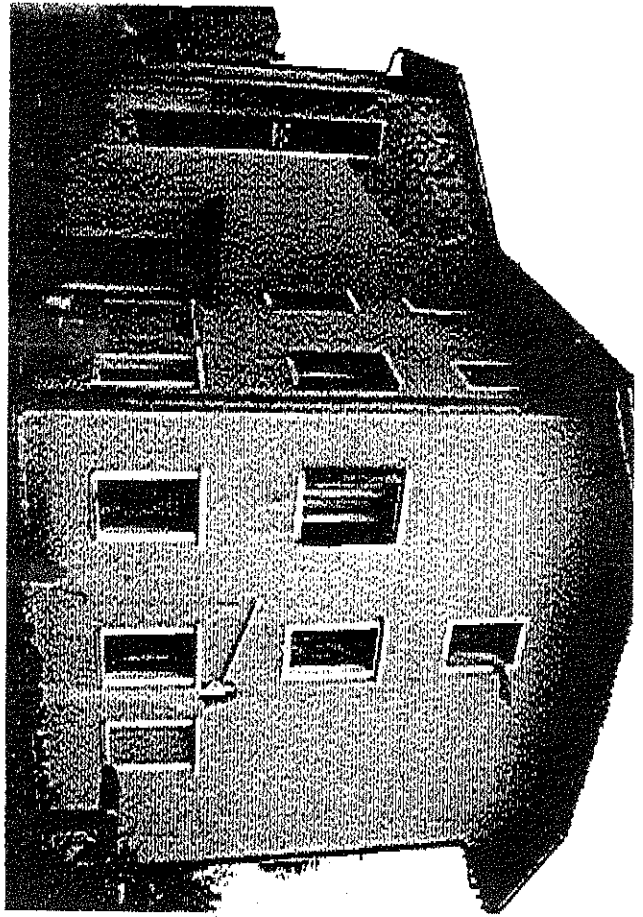
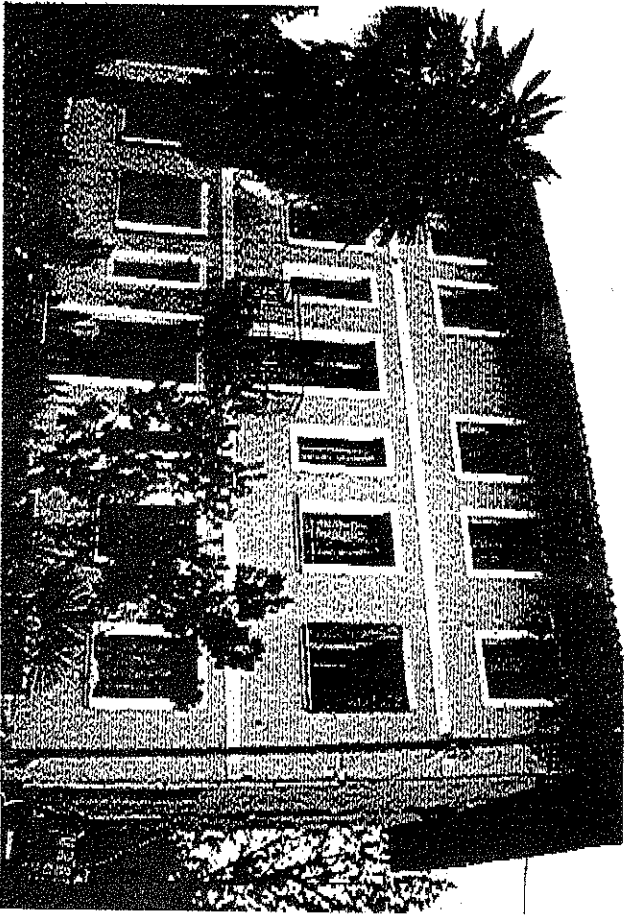
Maniago (PN) il 10.04.2010

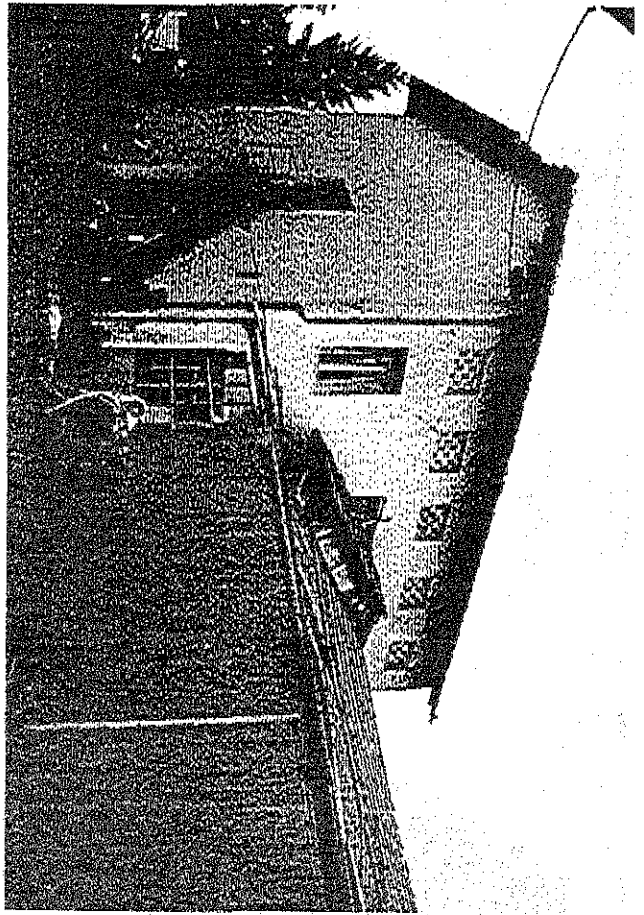
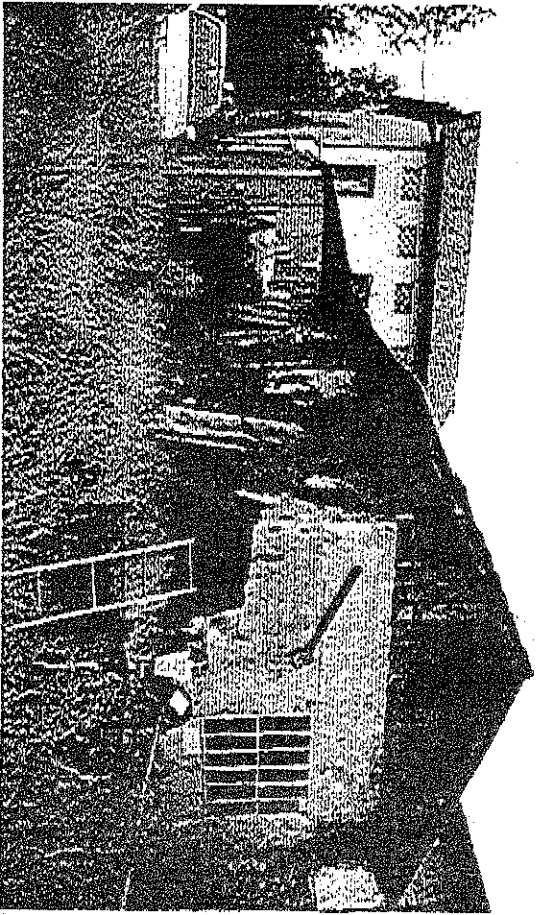
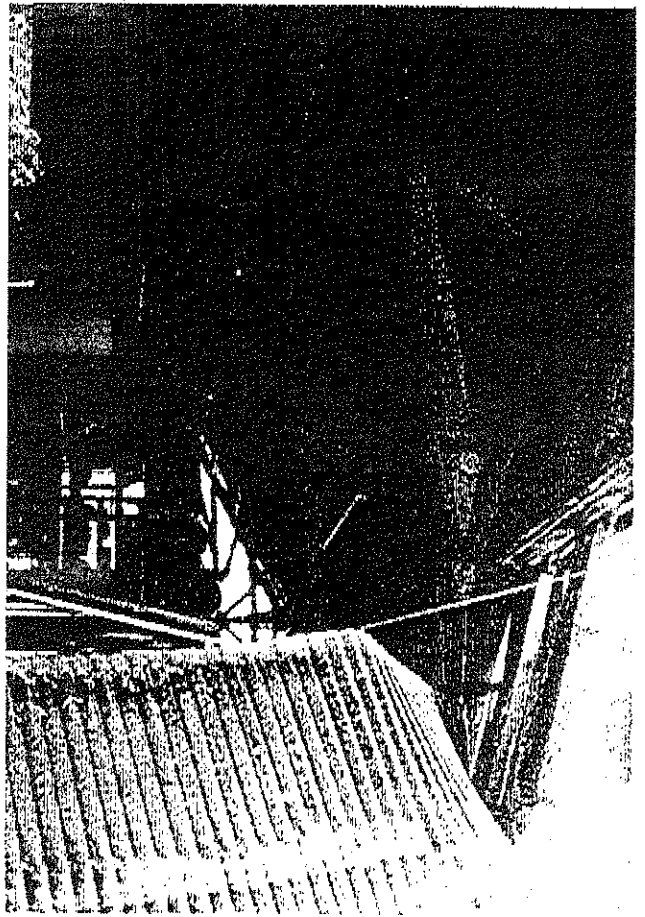
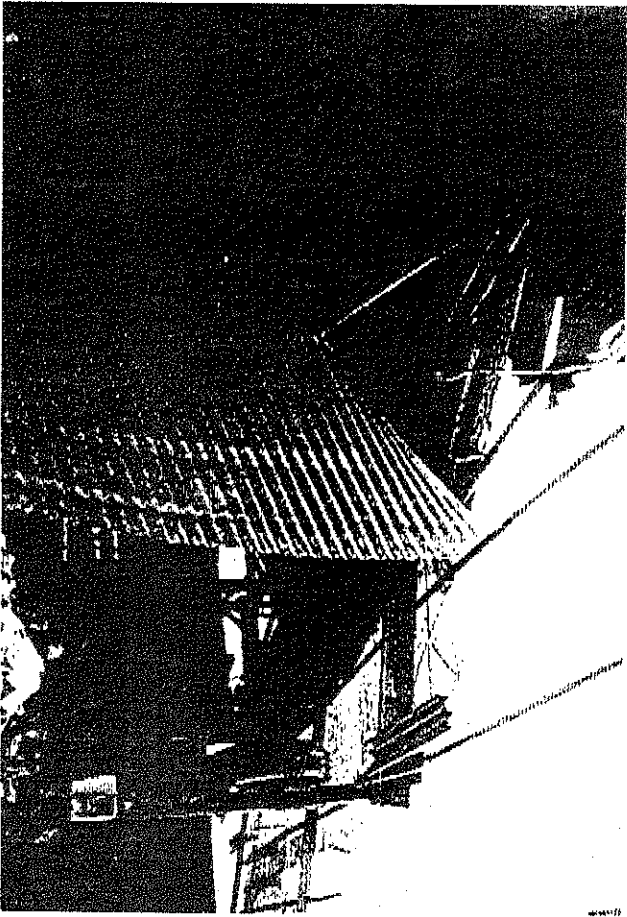
Il C.T.U.

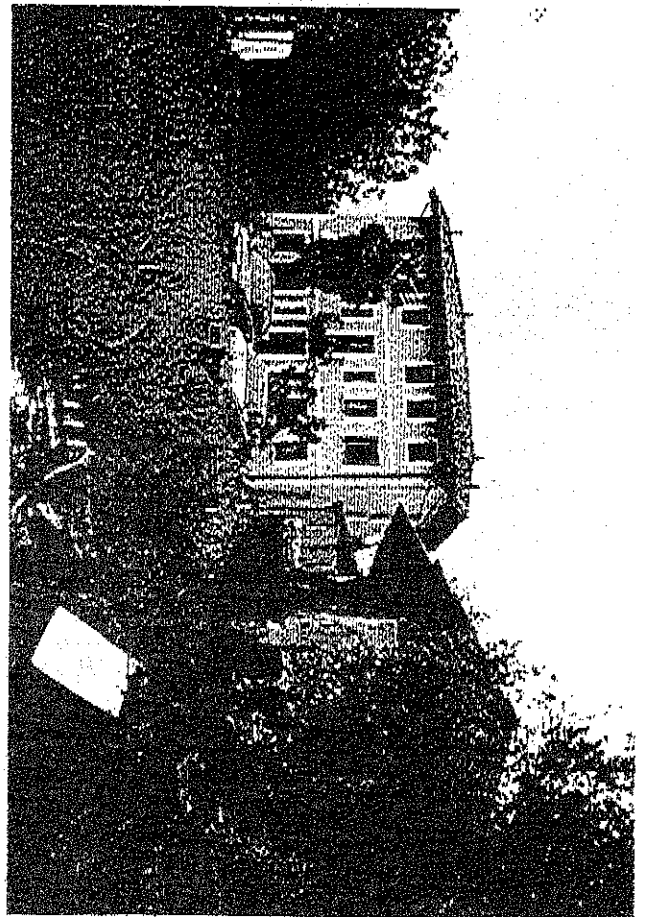
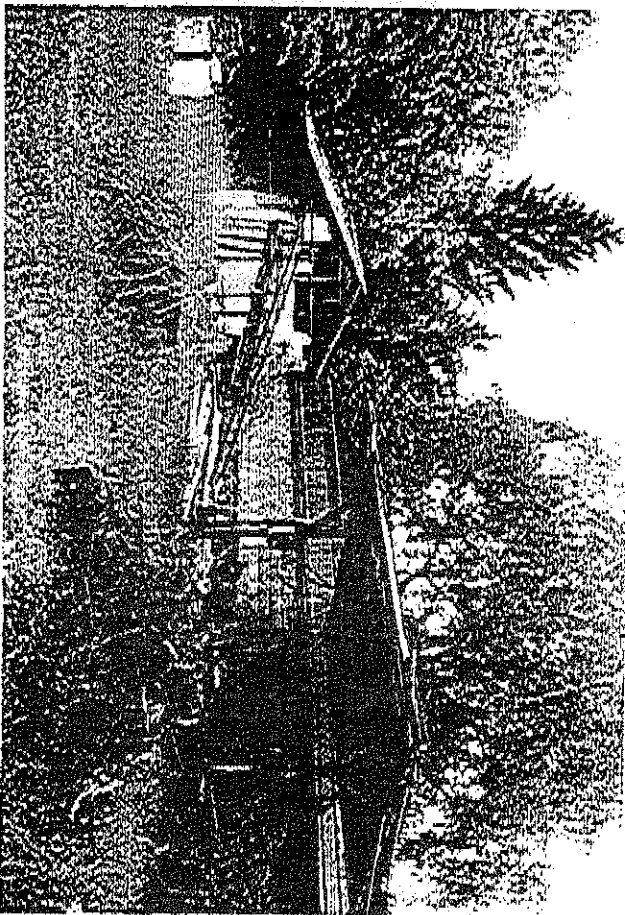
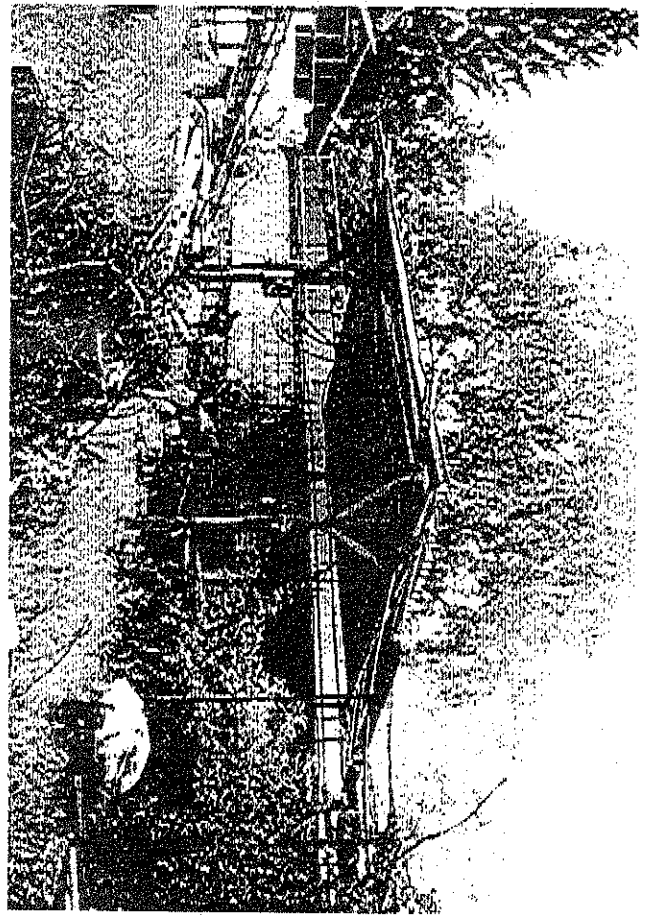
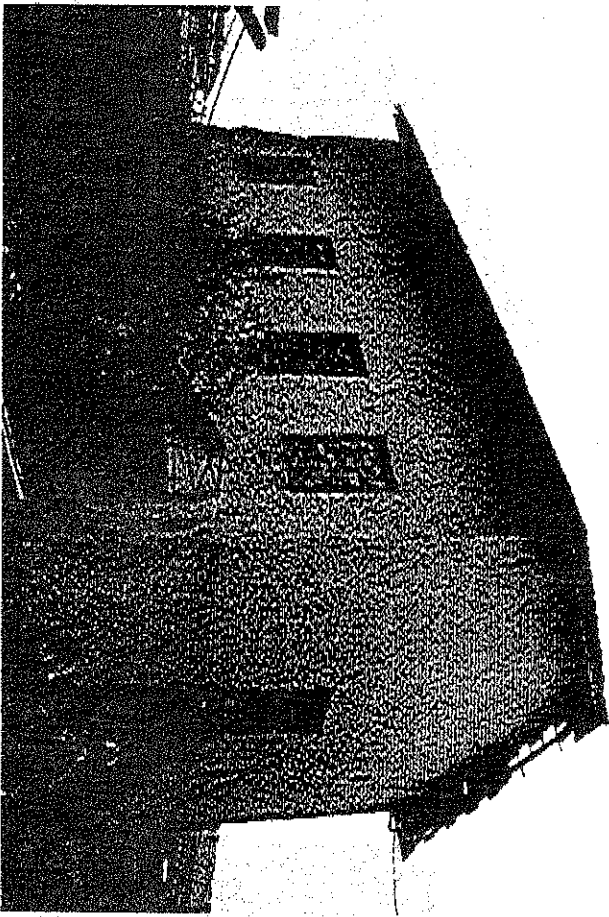
Santin p.i. Graziano

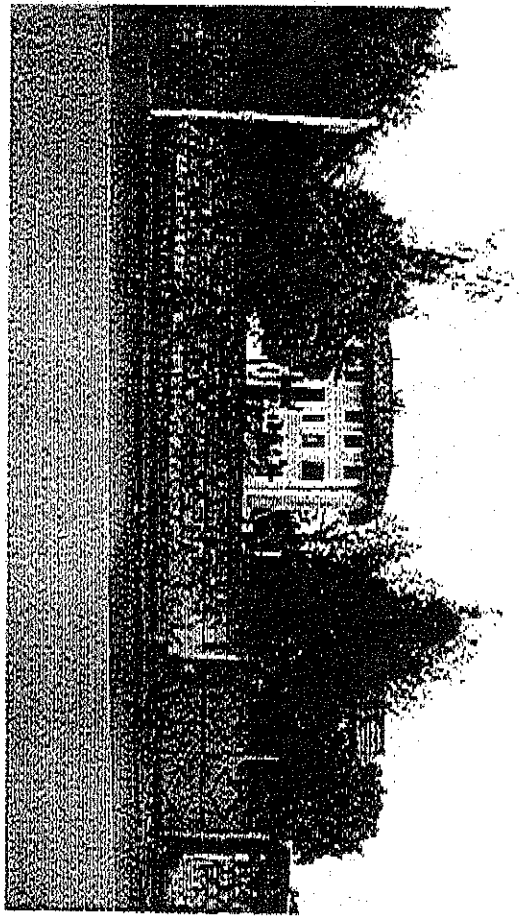
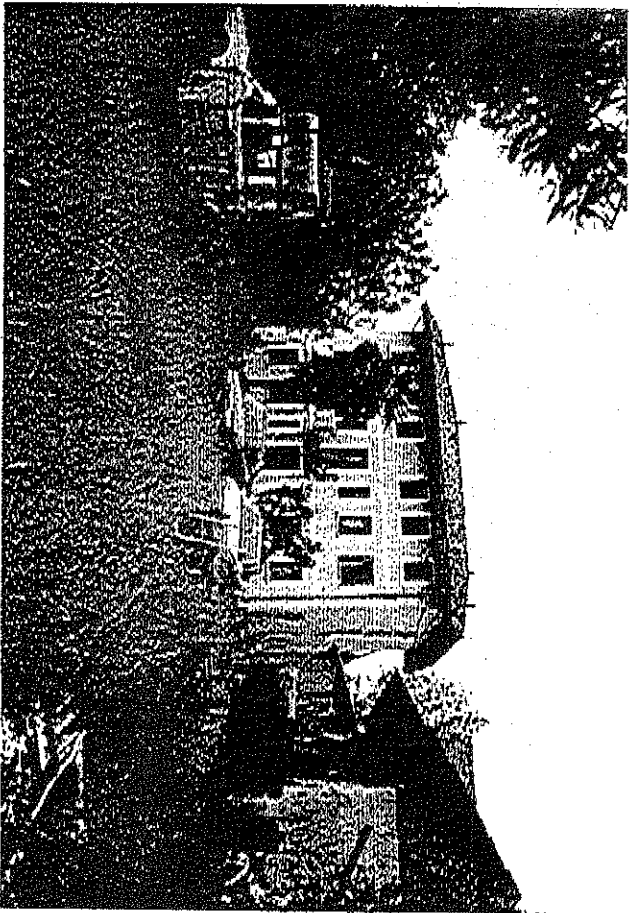
Allegati distinti dalla lettera a) alla q):

- a) Conferimento incarico;
- b) Inizio operazioni parziali;
- c) Estratti di mappa;
- d) Visure catastali;
- e) Scheda dell'unità immobiliare;
- f) Regime patrimoniale;
- g) Documentazione fotografica;
- h) Richiesta Comune di Azzano Decimo;
- i) C.E. ed elaborati accessori;
- j) Preliminare e matrico assegno;
- k) Verbale di sopralluogo;
- l) Recapiti telefonici;
- m) Certificato di destinazione urbanistica;
- n) Richiesta certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori;
- o) Ispezione ipotecaria fino al 26.05.2010;
- p) Fascicolo documentazione ipocatastrale BCC San Giorgio a Meduno;
- q) Titolo di proprietà;
- r) CD-ROM;









Ufficio Provinciale di Foggia - Direzione IM. SVEVO GIUSEPPE

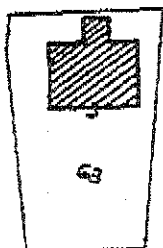


ELABORATO PLANIMETRICO

scala 1:500

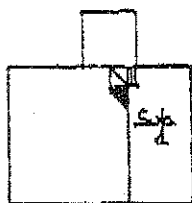
e

Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/04/2010 - Comune di CORDERONS (C991) - < Foglio: 25 Particella: 63 - Elaborato planimetrico > - Sub:

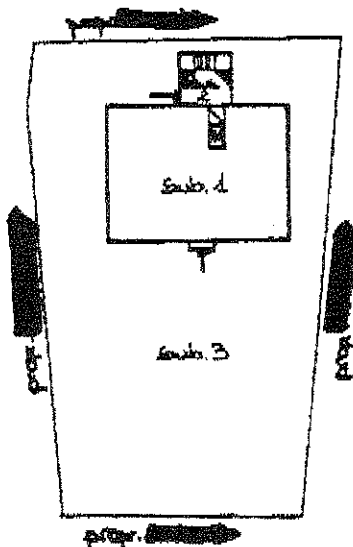


COMUNE DI CORDERONS
Planimetria scala 1:1000
F. 25 All. A Mapp 63

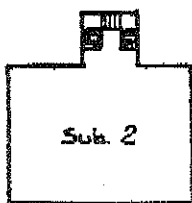
Riferimento tipo mappale
n° 5079 del 06.11.1931



PIANO SEMINTERRATO

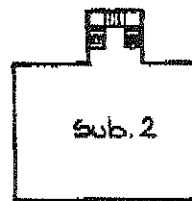


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Sub. 1: ABITAZIONE G.T.;
Sub. 2: ABITAZIONE 1-2;
Sub. 3: AREA COMUNE AI Sub. 1-2...



PIANO SECONDO

Handwritten signature

462

21 GEN 1992

MODALITÀ
F. fig. mod. 487



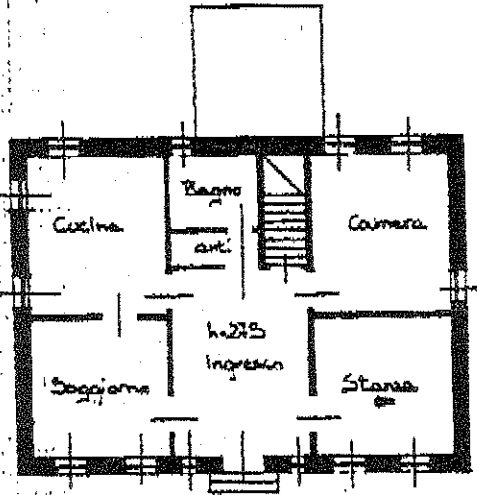
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. EM ((

LIRE
250

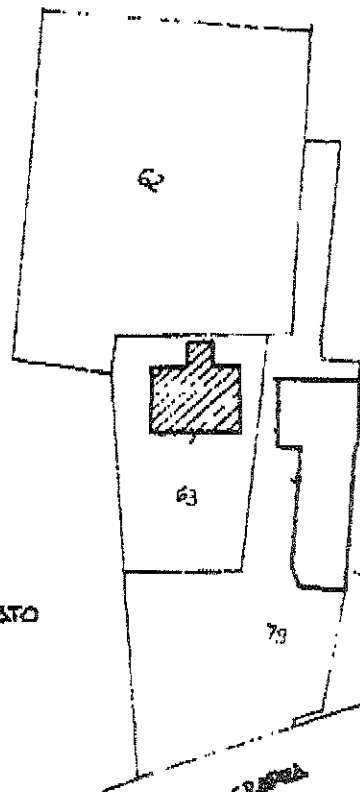
Planimetria di u.l.u. in Comune di CORDENONS via MONTE GRAPPA civ. 111

Ditta:

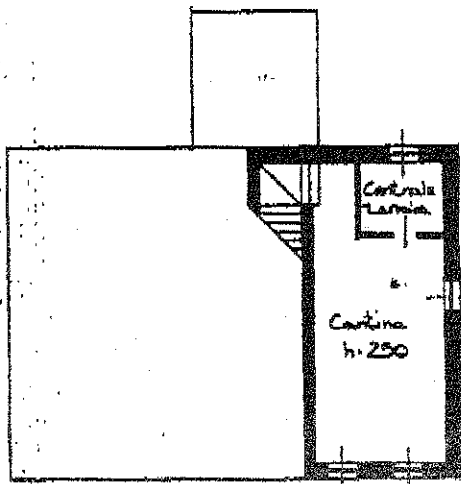


PIANO TERRA
BIALZATO

PLanimetria SCALA 1:1000



PIANO SEMINTERRATO



VIA MONTE GRAPPA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/04/2010 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 25 Particelle: 63 - Subalterno 1 >
VIA MONTE GRAPPA n. 111 piano s.i.

Dichiarazione di N.C.

Compilata dal Geom. DE PAOLI FRANCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 23/01/1992 - Data: 20/04/2010 - n. PN0078453 - Richiedente SANTIN GRAZIANO

462

Tot. schede: 1 - Formulario di acq.: A4(208x296) - Fatti di scala: 1:100

F. 25/A

della provincia di Paradise n. 567

MODULANDO
7. Fig. mod. 497



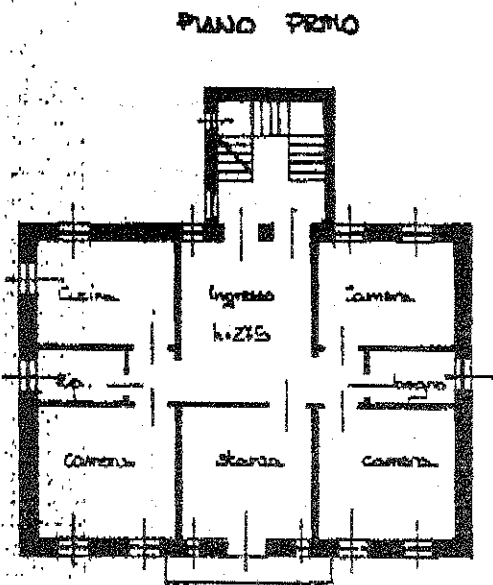
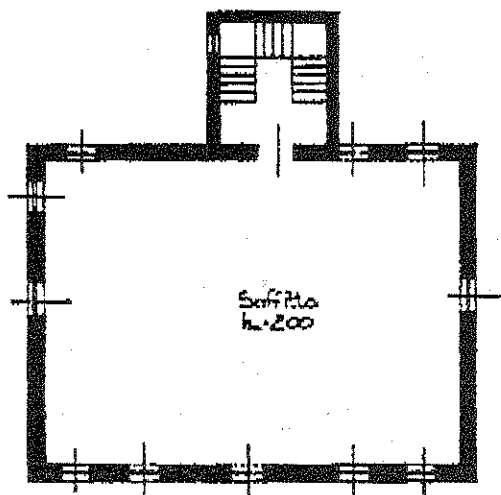
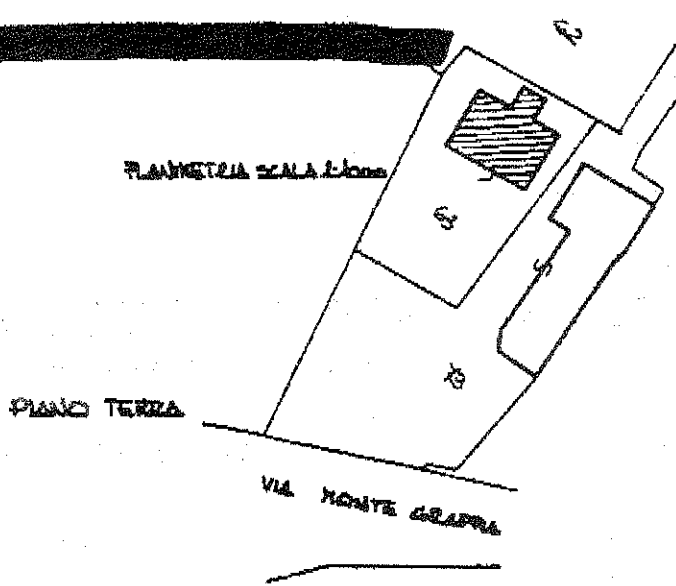
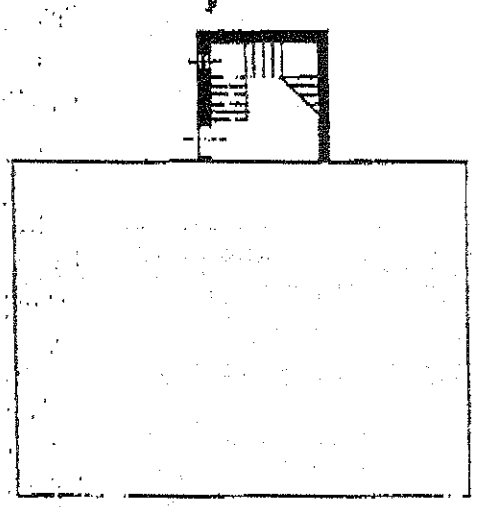
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (1)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORDENONS via Monte Grappa civ. 113

Ditta: _____



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto di Fabbricati - Situazione al 20/04/2010 - Comune di CORDENONS(C991) - < Foglio: 25 Particella: 63 - Subalterno 2 >
via Monte Grappa n. 113 piano 1-1-1-1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Circa Planimetria in atti Data di presentazione: 23/01/1992 - Data: 20/04/2010 - n. PN0078455 - Richiedente SANTIN GRAZIANO Tot. schede: 1 - Formato di req.: A4(209x295) - Fatti di scala: 1/20 Identificativi catastali F. <u>25/A</u>	Compilata dal <u>CAPIOR DE PAOLI FRANCO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> iscritta al libro di <u>_____</u> della provincia di <u>Torricione</u> n. <u>564</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>462</u>
---	---	-------------------------------------

MODULARIO
P. rig. mod. 557

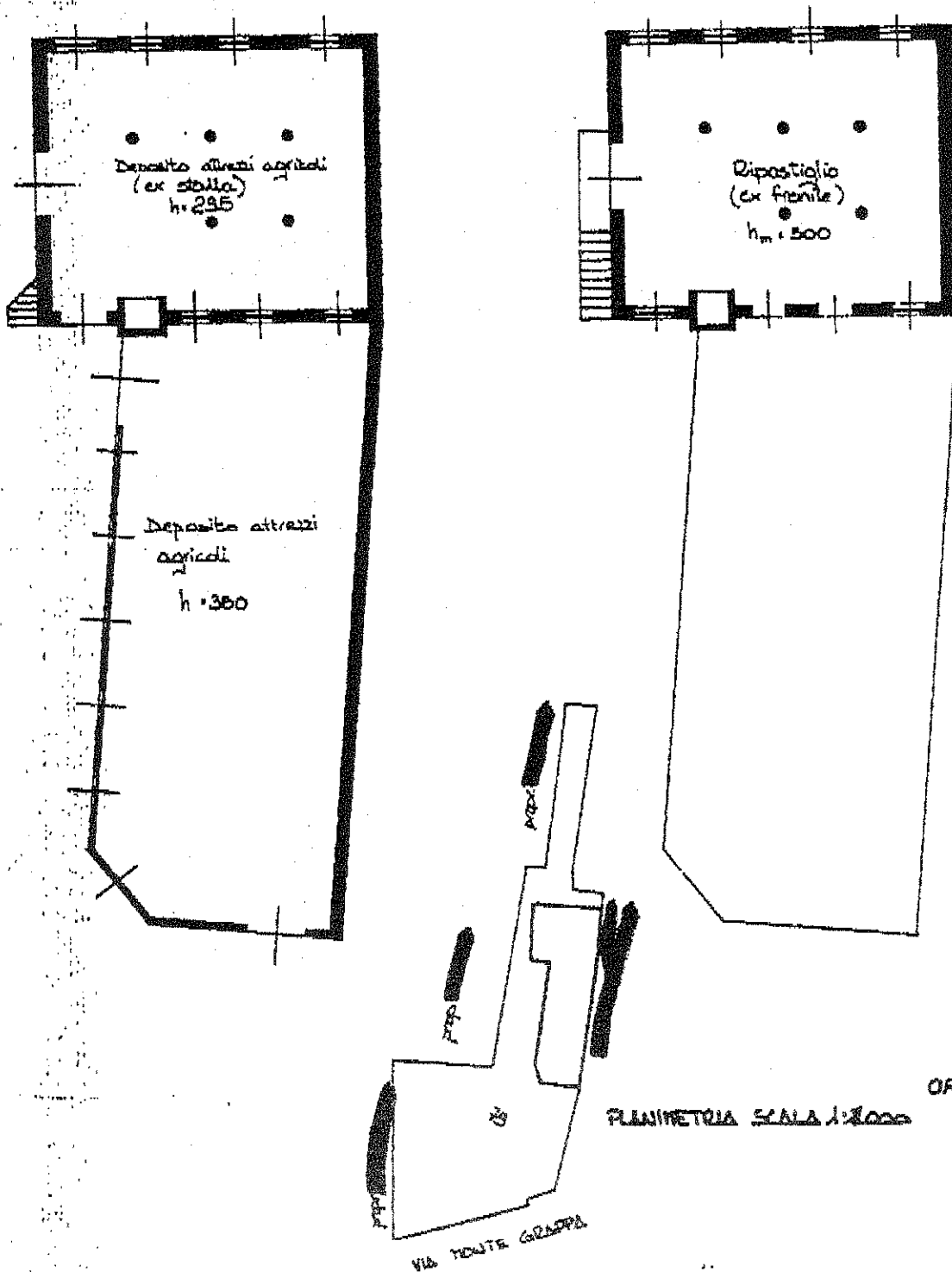


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORDENONS via MONTE GRAPPA civ.

Ditta: [REDACTED]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/04/2010 - Comune di CORDENONS(C991) - < Foglio: 25 Particella: 79 > - Sub: 1-1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compiuta dal <u>Geom. DE PACI FRANCO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima Planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>	(Titolo, categoria e natura)	
Data presentazione: 25/03/1992 - Data: 20/04/2010 - n. PN0078458 - Richiedente: SANTIN GRAZIANO		
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (209x296) - Fatti di scala: 1:100		
F. 22/A	scritto all'atto del <u>Catasto</u>	
	della provincia di <u>Cordenone</u> n. <u>567</u>	1416