

Ill.mo dott. PETRUCCO

G.E. del Tribunale di Pordenone

Esecuzione Immobiliare n. **211/12**

ESECUTORE [REDACTED] con l'avv. Luciano FALOMO

ESECUTATO [REDACTED]

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

C.T.U.: Geom. BOREAN Renza, con studio in Casarsa della Delizia, Via Trieste N. 50, libero professionista.

PREMESSA E QUESITO

In data 20.03.2013, il Dott. Petrucco Toffolo, G.E. del Tribunale di Pordenone, ha conferito incarico di CTU alla sottoscritta Geom. Borean Renza, con il seguente quesito:

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; 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 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 nel 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) *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 esistono 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 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 forfetaria 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 trascrizioni e iscrizioni, 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 libero mercato;*
- 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 e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;*
- 19) *per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.*

*

Il G.E. 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 impossibile 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 creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per chiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per un periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine.
- c. **acquisisca**, 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 fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e. **invii**, a mezzo di posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentale, 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 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (10.07.2013), 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. **alleggi** sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Previo studio della documentazione in mio possesso, ho provveduto a chiedere la documentazione ritenuta opportuna presso i pubblici uffici.

Previ accordi telefonici con l'esecutato, seguiti da lettera trasmessa via fax per fissare la data del sopralluogo, il giorno venerdì 5 aprile c.a., mi sono recata in loco per prendere visione dei luoghi.

Essendo una giornata di pioggia, e trattandosi di terreni e di un fabbricato inaccessibile, privi di un riparo se non la propria vettura, ho solamente avuto un colloquio con [REDACTED] che si è risolto con una sommaria identificazione dei terreni posti sul retro del fabbricato.

Il giorno 15.04.2013, ritornata in loco ho effettuato un rilievo metrico grossolano a verifica delle dimensioni d'ingombro massimo del fabbricato da confrontare con le planimetrie catastali, ed un rilievo fotografico.

Il giorno 23 aprile sono ritornata presso l'ufficio tecnico di Pasiato, ho ritirato le certificazioni richieste ed ho appurato che non esistono pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

*

Oggetto della presente relazione e stima è la piena proprietà intestata al sig.

 dei beni siti

in:

PASIANO DI PORDENONE (PN)

Fig. 1 Mappali 122, 126, 109, 125, 127 e 270

La perizia mostra i seguenti punti:

1. UBICAZIONE E DATI CATASTALI
2. CONFINI
3. PROVENIENZA
4. USUFRUTTO
5. VINCOLI ARTISTICI E STORICI
6. REGOLARITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA
7. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
9. DESCRIZIONE
10. METODO DI STIMA
11. STIMA
12. PROPOSTA LOTTO DI VENDITA

*

PASIANO Fg. 1 MAPPALI 122, 126, 109, 125, 127 e 270

1. UBICAZIONE e DATI CATASTALI

Gli immobili in oggetto ricadono nel Comune di Pasiano (PN), località Visinale di Sopra (ALLEGATI NN. 1, 3 e 4).

Catastalmente sono distinti:

CATASTO TERRENI : PASIANO						
Fg. 1 mapp. 122		Ha 00.00.36	Ente Urbano			
Fg. 1 mapp. 126		Ha 00.01.30	Ente Urbano			
Fg. 1 mapp. 109		Ha 00.14.80	Prato	Cl. 2	R.D. 8,03	R.A. 4,20
Fg. 1 mapp. 125		Ha 00.01.80	Seminativo	Cl. 1	R.D. 2,23	R.A. 1,39
Fg. 1 mapp. 127		Ha 00.08.40	Semin. arbor.	Cl. 1	R.D. 10,41	R.A. 6,51
Fg. 1 mapp. 270		Ha 00.03.70	Seminativo	Cl. 1	R.D. 4,59	R.A. 2,87

CATASTO EDILIZIO URBANO : PASIANO						
Fg. 1 mapp. 126	Sub 1-2	mq 130,00	Area Urbana			

Gli immobili risultano intestati a :

- 
 proprietà per l'intero.

2. CONFINI (ALLEGATO N. 1)

Il mappale 122 del Fg. 1 confina con i mappali 123, 126, 129 e 121.

Il mappale 126 del Fg. 1 confina con i mappali 125, 270, 127, 302, 129, 122 e 123.

Il mappale 109 del Fg. 1 confina con il fiume Meduna, e con i mappali 110, l'argine al 112 e 108.

Il mappale 125 del Fg. 1 confina con la strada al 112, e 270, 126, 123 e 496.

Il mappale 127 del Fg. 1 confina con la strada al 112, e 502, 302 e 270.

Il mappale 270 del Fg. 1 confina con la strada al 112, e 127, 126 e 125.

3. PROVENIENZA

I beni di proprietà attuale [REDACTED] provengono da atto di compravendita rep. n. 14178 del 11.05.2001 del Notaio Guido Bevilacqua (ALLEGATO N.9), dai sigg. [REDACTED]

4. USUFRUTTO

Non sussistono diritti di usufrutto gravanti gli immobili pignorati.

5. VINCOLI ARTISTICI E STORICI

Gli immobili non presentano le caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico tali da comportare l'esistenza di un vincolo culturale ai sensi del D.Leg. 29.10.1999 n. 490, e quindi del diritto di prelazione dello Stato e l'obbligo di denuncia ai sensi dell'art. 58 del suddetto decreto.

6. REGOLARITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA

PASIANO Fg. 1 MAPPALE 122, 126, 109, 125, 127 e 270

I mappali 122, 126, 125, 127 e 270 del Fg. 1 ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Pasiano, in "zona B2" (DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA).

Tali mappali rientrano in area di vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, in quanto ricadono entro la fascia di rispetto di m 150 dall'argine del fiume Meduna - Acqua Pubblica iscritta all'elenco di cui al R.D. 8 febbraio 1923 al n. 44, ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/2004 e L.R. n. 5/2007 e ss. mm. e ii. (ALLEGATO N. 5).

Il mappale 109, del Fg. 1 ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Pasiano, in "zona E4 I" (DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO, INTERNA A PERIMETRO DI P.R.P.).

Tale area rientra in Perimetro "P.r.p. di Interesse Agricolo-Paesaggistico o di Tutela Ambientale Previgente/Previsto", inoltre ricade in Area Tutelata per legge - Parte Terza - Beni Paesaggistici del D.L. n. 42/2004: fiume Meduna, Acqua Pubblica iscritta all'elenco di cui al R.D. 8 febbraio 1923 al n. 44, ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/2004 e L.R. n. 5/2007 (ALLEGATO N. 5).

Con Decreto del Consiglio dei Ministri 22 luglio 2011, è stato approvato il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Livenza e con delibera del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 4/2012 è stata adottata la 1^

variante al piano stesso, in regime di salvaguardia fino ad approvazione definitiva.

Il succitato Piano approvato e la variante adottata con le corrispondenti misure di salvaguardia, ricomprendono:

I **mappali 122, 126, 125, 127 e 270** del Fg. 1 nella **classe P2 - AREA A PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA**

Il **mappale 109** del Fg. 1 nella **classe F - AREA FLUVIALE** (soggetta ad esondabilità della golena del Meduna e del Livenza e del sistema idrografico secondario (TR=100 anni).

*

Dalla ricerca effettuata dal Comune di Pasiano su mia richiesta scritta del 22.03.2013, non risultano rilasciate pratiche edilizie.

Sui mappali 122 e 126, ATTUALMENTE NON E' IN CORSO DI ADOZIONE ALCUN PROVVEDIMENTO SANZIONATORIO PER VIOLAZIONE DELLE NORME IN MATERIA URBANISTICA (ALLEGATO N. 6):

7. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

L'esecutato sig. [REDACTED] e residente [REDACTED] risulta di stato libero (ALLEGATO N. 7)

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Contro [REDACTED] beni ricadenti in Pasiano (PN) Fg. 1 mappali 122, 126, 109, 125, 127 e 270 per l'intero:

- Nota di Iscrizione contro per IPOTECA VOLONTARIA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.10.2007 Rep. n° 38197/27491 iscritta con nota del 22.10.2010 Reg. Part. 3158, Reg. Gen. 15867, del Notaio Guido Bevilacqua con sede in Pordenone, a favore della Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Società Cooperativa, per un capitale di € 64.400,00, totale € 115.920,00.
- Nota di Trascrizione contro per verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Pordenone del 27.07.2012 rep. 1130, registrata con nota del 02.08.2012 Reg. Part. 7420, Reg. Gen. 9957, a favore di [REDACTED] per l'importo di € 19.111,10.

In data 23.04.2013, è stata fatta dalla sottoscritta, una nuova ispezione ipotecaria in aggiornamento a quanto già riportato nei certificati allegati al fascicolo documenti dell'Esecuzione.

Da tale visura non sono emerse ulteriori note riguardanti l'esecutato.

9. DESCRIZIONE

PASIANO Fg. 1 MAPPALE 122

Trattasi di un vetusto fabbricato disposto su tre piani in stato di completo degrado. Ha struttura in mattoni, solai, tetto, scala e serramenti in legno fatiscenti. Dimensioni: m 5,50x5,47xh min. 6,81 (h max non misurata) e un'appendice posta sul retro di dimensioni m 3,31x3,37x h 1,70/2,90, priva di copertura

PASIANO Fg. 1 MAPPALE 126

Trattasi di un'area urbana un tempo sede di un fabbricato ad uso civile abitazione poi demolito, con area pertinenziale.

PASIANO Fg. 1 MAPPALE 109

Terreno ricadente in zona di parco urbano posto tra l'argine ed il fiume Meduna. Trattasi di boschetto selvatico privo di cura in cui sono cresciuti alberi e sterpi.

PASIANO Fg. 1 MAPPALI 125, 270 e 127

Sono tre terreni adiacenti posti fra l'abitato di Visinale di Sopra e l'argine; sono incolti, e all'interno di questi insiste un fabbricato parzialmente edificato in mattoni e forati, privo di copertura, dimensioni m 2,26x2,18xh 2,00/2,50 ed un serbatoio esterno di gas GPL da 1000 lt a servizio dell'immobile al mappale 302 (a detta del ██████████).

*

10. METODO DI STIMA

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state ricavate da misure dirette prese in loco e verificato la rispondenza con le planimetrie catastali, unici elaborati grafici reperiti.

Trattandosi di fabbricati fatiscenti, si calcola il costo di demolizione vuoto per pieno.

mc 260 x €/mc 15,00 =€ 3.900,00

Il serbatoio di gas GPL è situato all'interno della proprietà in oggetto ma è a servizio del fabbricato al mappale 302, per cui si ritiene che la rimozione e

ricollocaamento dovrà avvenire a cura e spese di chi ne usufruisce. Per precauzione, nel caso ci siano problemi con i confinanti che non intendono effettuare alcun cambiamento, si stima il costo per la rimozione del serbatoio gas GPL€ 600,00

*

- Il valore di mercato delle aree fabbricabili viene stimato dopo aver consultato i valori minimi ai fini qui deliberati del Comune di Pasiano con delibera C.C. n. 59 del 03.12.2003. In tale delibera, la Zona B2 di completamento estensiva di Visinale, riporta €/mq 50,00.
- Da un'indagine di mercato, il valore venale dell'area in oggetto, visto l'ubicazione, si ritiene più corretta in €/mq 40,00.
- Per il terreno agricolo, si consulta i valori agricoli medi della Regione Agraria n. 3 cui Pasiano appartiene. Il mappale 109 catastalmente indicato come prato, porta l'indicazione di €/mq 3,52, mentre per il seminativo arborato, riporta €/mq 5,50.
- Da un'indagine di mercato, trovandosi l'area nei pressi dell'abitato di Visinale, e trattandosi di un boschetto su cui si può ricavare della legna da ardere, si ritiene equo il valore di €/mq 4,00.
- Un altro elemento di riflessione per la determinazione del valore di mercato attuale, è il prezzo di acquisto riportato nel contratto di compravendita del 11.05.2001 (ALLEGATO N. 9):
L. 4.200.000 per le porzioni di terreno ricadenti in zona agricola;

L. 3.000.000 per le residue porzioni di terreno ricadenti in zona non agricola;

L. 5.000.000 per l'abitazione;

L. 500.000 per il terreno;

per un totale di L. 12.700.000 (pari a € 6.559,00).

Metto in evidenza che all'epoca dell'acquisto dei beni, i terreni ora edificabili erano agricoli, e sul mappale 126 c'era un fabbricato vetusto che poi è stato demolito.

11. STIMA

Sulla base di ciò che si è descritto, visto le *caratteristiche intrinseche* (la tipologia e l'età del fabbricato, il grado di finitura, la consistenza, le caratteristiche costruttive per cui si ritiene opportuna la demolizione), ed *estrinseche* (l'ubicazione, l'accessibilità, la destinazione urbanistica e vincoli paesaggistici), e *la situazione di mercato*, lo scrivente ritiene di attribuibile ai beni oggetto di stima i seguenti valori:

Comune di Pasiano Fg. 1 mappali 122, 126, 125, 270 e 127: aree edificabili (si prendono le superfici catastali):

mq (36+130+180+840+370) x €/mq 40,00=€ 62.240,00

a detrarre per oneri di demolizione e rimozione serbatoio GPL

sui mappali 122 e 126€ - 4.500,00

Comune di Pasiano Fg. 1 mappale 109

terreno agricolo: mq 1.480 x €/mq 4,00 =€ 5.920,00

TOTALE€ 63.660,00

Si stima l'intera proprietà immobiliare in €. 63.660,00 quale valore più probabile del bene se messo nel libero mercato.

A tale valore si applica una riduzione in via forfetaria 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 trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive:

Valore di mercato aree edificabili (€ 62.240,00-4.500,00).....€ 57.740,00

Riduzione del 25%€ - 14.435,00

Valore della proprietà messa in vendita in forma coatta € 43.305,00

Arrotondati al migliaio€ 43.000,00

(diconsi euro quarantatremila/00)

Valore di mercato terreno agricolo.....€ 5.920,00

Riduzione del 25%€ - 1.480,00

Valore della proprietà messa in vendita in forma coatta € 4.440,00

Arrotondati al migliaio€ 4.000,00

(diconsi euro quattromila/00)

12. PROPOSTA LOTTO DI VENDITA

Si ritiene di dividere i beni staggiti in due lotti di vendita così strutturati:

LOTTO N° 1

Comune di Pasiano Fg. 1 mappali 122, 126, 125, 127 e 270

Aree edificabili situate in località Visinale di Sopra

PREZZO BASE LOTTO N° 1€ 43.000,00
(euro quarantatremila/00)

LOTTO N° 2

Comune di Pasiano Fg. 1 mappale 109

Area di interesse agricolo paesaggistico situata in località Visinale di Sopra

PREZZO BASE LOTTO N° 2€ 4.000,00
(euro quattromila/00)

CONCLUSIONI

Lo scrivente rimette originale e copia del presente elaborato, e dei relativi allegati, in forma cartacea e su supporto CD-Rom.

Copia della relazione di stima, senza gli allegati, è stata altresì trasmessa al creditore precedente ed al debitore evidenziando loro la possibilità di depositare all'udienza le note alla relazione purché trasmettano, almeno quindici giorni prima, le predette note allo scrivente che in tal caso interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Casarsa della Delizia, 15.05.2013

il C.T.U.

(geom. BOREAN Renza)

ALLEGATI

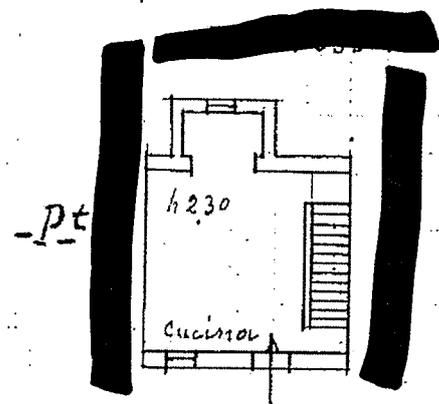
Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa catastale;
- ALLEGATO N. 2 : Estratto P.R.G.C.;
- ALLEGATO N. 3 : Visure catastali;
- ALLEGATO N. 4 : Planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 5 : Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO N. 6 : Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- ALLEGATO N. 7 : Certificato di stato libero;
- ALLEGATO N. 8 : Numeri telefonici;
- ALLEGATO N. 9 : Atto di compravendita del 11.05.2001.

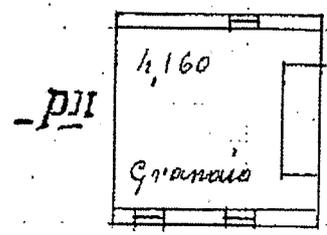
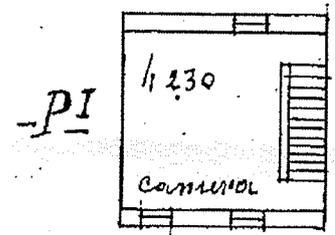
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



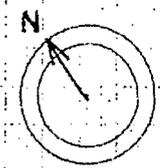
AVVERTENZA: Il
talloncino deve essere in
cura del dichiarante sull
metria (riproducendo la u
mobiliare denunciata con
senza scheda) da presen
senza dell'articolo 7 del
13 aprile 1939-XVII, n. 652



CORTILE DELLA
DITTA SOPRA
INTESTATA



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da
DICHARANTE

(Titolo, nome e cognome del tecnico)