

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare n° 223/2012 promossa da:

UNICREDIT S.P.A. con l'avv. F. Vampa;

contro

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

perito ind. edile ALESSANDRO FILIPUZZI.-

1.-PREMESSE

In data 22/05/2013 il Giudice dell'Esecuzione dott. F. Petrucco Toffolo nominava C.T.U. il sottoscritto, assegnando il seguente incarico di cui al "Verbale di giuramento dell'esperto":

1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., (estratto del catasto o certificati delle iscrizioni o trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al G.E. e 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, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe consuarie, scheda catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i torrioni) 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 agli atti;

3) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interno ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori o millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale 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 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 delle costruzioni alle autorizzazioni, 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, D.P.R. 06/06/2001 n° 380 o 40, comma 6° della Legge 28/2/1985 n°47; o, 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 dovrà verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, o 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 all' U.T.E.; 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 dalle L. 3 giugno 1940 n°1078, fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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 risultino 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;

11) ove l'immobile sia occupato dal coniugo 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;

14) rilevi l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitu' pubbliche o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) dotorni 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 ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfettaria 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; per gli immobili ad uso produttivo, (industriale o artigianale), potrà essere applicata una

riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione nel libero mercato;

16) allegghi 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 dallo stesso 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.

Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, lo scrivente si è recato presso i beni immobili oggetto di stima ed ha accertato quanto sotto descritto.

2.- DOCUMENTAZIONE ART. 567-2° comma cpc: (Punto 1 del quesito)

La documentazione di cui all'art.567-2° comma c.p.c. presente in atti è completa di certificazione notarile sostitutiva corredata da relazione ipo-catastale, note iscrizioni e trascrizioni relative alle u.i. pignorate effettuate nel ventennio.

3.- UBICAZIONE BENI IMMOBILI: (Punto 3 del quesito)

I beni immobili oggetto dell'esecuzione sono costituiti da:

A.- appartamento ad uso abitazione int. 7 situato al piano secondo di un fabbricato condominiale denominato "Eridania B°", situato in Porcia, via A. Volta n°9, con quota di comproprietà sulle parti comuni del condominio pari a mill.115,05/1000.

B.- cantina int. 21 posta nel piano seminterrato con quota di comproprietà sulle parti comuni del condominio pari a mill. 3,76/1000.

C.- garage int. 12 posto nel piano seminterrato, con quota di comproprietà sulle parti comuni pari a mill. 7,52/1000.

4.- DESCRIZIONE CATASTALE: *(Punto 3 del quesito)*

I beni immobili in oggetto sono censiti catastalmente in Comune di Porcia come segue:

Catasto Terreni:

Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Sup.Ha	R.D. €.	R.A.€.
2	370	E.U.	--	0,23,90	--	--

Ditta attualmente intestata:

-Area di enti urbani e promiscui.

Catasto Fabbricati :

Fg.	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consist.	R.D.€.
2	370	7	V. Volta, 9-2"	A/2	3^	Vani 6,0	805,67
2	370	21	V. Volta, 9 S1	C/2	3^	Mq. 8	18,18
2	370	12	V. Volta, 9 S1	C/6	3^	Mq. 14	28,92

Ditta attualmente intestata:

1/2 in regime di comunione dei beni;

proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.

5.-PROPRIETA' E POSSESSO: *(Punto 10 e 11 del quesito)*

I beni immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari per averli acquistati in regime di comunione dei beni, dai sigg. Trnka Adnan e Ibrahim in data 31.08.2007, giusto atto notaio

Bandieramonte rep.5303/2425, trascritto presso la Conservatoria RR.II, di Pordenone al n°16843 R.G. e n°9829 R.P.

Alla data attuale le unità immobiliari sono abitate dagli esecutati; gli stessi risultano residenti presso l'appartamento in oggetto, come da certificato contestuale rilasciato dal Comune di Porcia ed allegato al presente.

6.-CONFORMITA' DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI RISPETTO AL PIGNORAMENTO; *(Punto 4 del quesito)*

La descrizione attuale dei beni immobile è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

7.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI; *(Punto 3 del quesito)*

I beni immobili oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un appartamento ad uso abitazione, cantina e garage situati rispettivamente al piano secondo e piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Eridania B", ubicato in Porcia, via A. Volta n°9.

L'edificio insiste su terreno di pertinenza ubicato in zona residenziale, periferia Nord-Est della città di Porcia in posizione adeguatamente servita da viabilità urbana e nelle vicinanze della S.S. 13 Pontebbana e dell'autostrada A28 Portogruaro-Conegliano. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso abitazioni unifamiliari e fabbricati condominiali, nelle vicinanze sono presenti centro commerciale e direzionali.

Il fabbricato condominiale di forma regolare, è elevato su n°3 piani fuori terra e piano seminterrato e comprende n°9 appartamenti ad uso abitazione, n°9 cantine e garages.

Il condominio, per quanto potuto accertare, è costruito con struttura portante piano seminterrato in c.a., pilastri in c.a. e muratura di laterizio con intercapedine interna nei piani fuori terra, solai di piano in laterocemento, tetto in solaio di laterocemento e manto di copertura in coppi; vano scale in c.a., grondaie e tubi pluviali per lo scarico delle acque meteoriche in lamiera zincata preverniciata, pareti esterne intonacate a civile con rivestimento vetroso.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento al civico acquedotto; lo scarico delle acque fognarie avviene mediante tubazioni in conglomerato cementizio e pvc con allacciamento alla fognatura comunale.

L'area sulla quale sorge il fabbricato è recintata su tre lati con muretto in c.a. sp. cm.20, altezza cm.20 e rete metallica plasticata dell'altezza di cm.100 sul lato Ovest, muretto in c.a. sp. cm.15, altezza cm.75 e rete metallica dell'altezza di cm.120 sul lato Nord, muretto in c.a. sp. cm.20, altezza cm.20 con soprastante ringhiera in ferro dell'altezza di cm.90 sul lato Est.

L'accesso al condominio avviene mediante scala esterna con gradini rivestiti in ghiaietto lavato; l'accesso ai garages avviene attraverso accesso dalla strada via Volta su porzione di terreno privo di recinzione, contiguo all'area dell'adiacente cond. "Eridania A" e ad uso comune con lo stesso.

Il piano seminterrato è delimitato sul lato Ovest da muretto in c.a. e rete metallica con scale di accesso al giardino.

L'area circostante il condominio è destinata parte a verde condominiale piantumata con varie piante di varie essenze e parte in battuto di cemento per l'accesso ai garages e c.t.

Appartamento uso abitazione:

L'appartamento ad uso abitazione è situato al piano secondo del fabbricato condominiale, ha superficie coperta di circa mq. 109,00, terrazza di mq. 7,57, volume misurato vuoto per pieno di circa mc. 300,000.

L'unità immobiliare, con accesso dal vano scale comune, è costituita dall'ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, disimpegno zona notte, terrazza sul lato Sud.

I serramenti di finestre sono in legno abete tinteggiato con vetro termophan e persiane avvolgibili in pvc; portoncino di ingresso in legno tinteggiato, porte interne in legno tamburate. Radiatori dell'impianto di riscaldamento in acciaio.

L'impianto elettrico è eseguito ad incasso di muro con quadro elettrico dotato di n°2 interruttori "Ticino", quadro elettrico completo di interruttore differenziale magnetotermico (salvavita), posto nel piano seminterrato, oltre a impianto citofonico.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è del tipo centralizzato a gas metano, con caldaia Riello mod. 37001.100, bruciatore Riello mod.40GS15, potenza termica focolare di KW 116.3, bollitore da lt. 300, pompe di ricircolo, termoregolazione. L'impianto è dotato di libretto di impianto e libretto delle manutenzioni periodiche, effettuate dalla ditta Pasut Alberico s.r.l., ultima manutenzione del 08/04/2013-rendimento caldaia pari a 92,7%.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare è funzionale e le rifiniture interne, di buona qualità, sono le seguenti.

Ingresso: dimensioni interne di cm. 315x146, altezza cm. 270, pavimento in lastre di marmo tipo travertino da cm.100x25, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Soggiorno: dimensioni interne di cm. 400x462, altezza netta di cm.270, pavimento in lastre di marmo tipo travertino da cm.100x25, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Cucina: dimensioni interne di cm.400x310, altezza netta di cm.270, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento pareti in piastrelle di ceramica da cm.20x20, altezza cm.160, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Ripostiglio: dimensioni interne di cm. 147x280, altezza netta di cm. 270, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, canna fumaria interna cm.44x17, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 1: dimensioni interne di cm. 260x286, altezza netta di cm. 270, pavimento in legno a quadrotti di rovere da cm. 14x14, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 2: dimensioni interne di cm. 310x404, altezza netta di cm. 270, pavimento in legno a quadrotti di rovere da cm. 14x14, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Camera 3: dimensioni interne di cm. 421x404, altezza netta di cm. 270, pavimento in legno a quadrotti di rovere da cm. 14x14, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate;

Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca, delle dimensioni interne di cm. 183x280, altezza netta di cm.270, pavimento in piastrelle di ceramica da cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica da cm.

15x15 dell'altezza di cm.180, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Disimpegno reparto notte: delle dimensioni interne di cm. 145x125 e cm.480x110, altezza netta di cm.270, pavimento in marmo travertino, soffitto e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Terrazza: posta sul lato Sud dell'appartamento con accesso dal soggiorno e dalla cucina, dimensioni di cm. 473x160, pavimento in piastrelle di gres da cm.7,5x15, parapetto in muratura da cm.15 e ringhiera in ferro altezza cm.130;

Vano scale condominiale: con rampe aventi larghezza di cm.125, gradini in marmo, pedata cm.30 ed alzata cm.17, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Cantina:

Il locale ad uso cantina interno n°21 è situato al piano seminterrato del fabbricato condominiale, con accesso dal corridoio comune.

La stessa ha dimensioni interne di cm.398x175, altezza netta di cm.230, superficie di mq.7,73, pavimento in battuto di cemento, porta di ingresso in ferro e lamiera, finestra in alluminio con vetro semplice, dotata di impianto elettrico.

Garage:

Il garage interno 12 è situato nel piano seminterrato ed ha dimensioni interne di cm.549x243, altezza netta di cm.230, superficie lorda di mq.16,44, pavimento in battuto di cemento, portone di accesso in ferro e lamiera del tipo basculante, completo di impianto elettrico.

8.-SPESE CONDOMINIALI:

Alla data del 30.04.2013 gli esecutati hanno un saldo a debito verso il condomino della somma di €. 2.577,40.=; le spese previste per l'es. 2013/2014 (dal 01.05.2013 al 30.04.2014) sono di €. 1.755.98.= con rateizzazione mensile, come da dichiarazione dall'amministratore del condominio sig.ra [REDACTED] allegata alla presente.

Si precisa che l'assemblea condominiale tenutasi in data 22.07.2013 ha deliberato, ad eccezione del delegatario di un altro appartamento dello stabile precedentemente pignorato, la trasformazione dell'impianto di riscaldamento e idrico centralizzati in impianti autonomi; l'importo previsto a carico degli esecutati per dette opere è di €. 3.641,92.=

L'assemblea dei condomini ha deliberato che alle unità immobiliari pignorate, la fornitura dell'acqua sarà portata fino al punto interno delle unità stesse; l'assemblea ha inoltre deliberato che dette spese saranno anticipate dagli altri sette condomini del fabbricato in parti uguali, giusto verbale di assemblea allegato alla presente.

9.-REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA: *(Punti 6 e 7 del quesito)*

Il condominio "Eridania B" nel quale sono ubicate le unità immobiliari in oggetto, è stato costruito nell'anno 1970-72, giusta licenza di costruzione di lavori edili n°117 rilasciata dal Comune di Porcia in data 02/04/1970.

I lavori di realizzazione dell'edificio sono iniziati in data 18/06/1970 ed ultimati in data 29/11/1971, autorizzazione all'utilizzo delle opere in c.a. rilasciata dal Prefetto di Pordenone in data 22/12/1971, prot. N°5193102/50241/AE.

In data 26/06/1972 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità, autorizzazione n°51 del Comune di Porcia.

Difformità edilizia:

Rispetto al progetto edilizio approvato si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie:

-appartamento:

-realizzazione della camera n°3 lato Ovest, (in origine verosimilmente destinata all'appartamento contiguo);

-cambiamento di destinazione d'uso da bagno a ripostiglio e da ripostiglio a bagno con modifica parete divisoria interna.

Si ritiene che dette difformità possano essere sanate mediante presentazione di D.I.A. presso il Comune di Porcia ai sensi della L.R. n°19, con il pagamento della relativa oblazione.=

Difformità catastale:

Le schede catastali risultano conformi alla situazione attuale delle u.i. oggetto della presente.

Destinazione urbanistica:

In base a quanto previsto dal P.R.G.C. vigente del Comune di Porcia, variante n°14 a P.R.G.C. approvato con DPGR 0309/Pres. dell'11/11/2008, il terreno sul quale insiste il fabbricato condominiale ricade nelle sotto elencate zone:

-parte prevalentemente in zona residenziale **"ZONA B1" – INTENSIVA DI COMPLETAMENTO.**

La zona comprende le aree già edificate o urbanizzate, distinta nelle zone B1-B2-B3.

L'attuazione delle previsioni del PRGC avviene con intervento diretto e gli usi consentiti sono:

-residenziale, artigianale di servizio alla residenza, alberghiero, direzionale, commerciale al minuto, artigianato non molesto o insalubre.

Parametri edificatori:

-indice ff= mc./mq. 1,00;

-altezza massima= ml. 7,50;

-distanza confini= ml. 5,00;

-distanza strade= secondo quanto stabilito dall'art.5;

-distanza tra edifici= non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato piu' alto con minimo di ml.10 tra pareti finestrate. E' consentita la costruzione in aderenza tra edifici in lotti distinti.

-parte in zona destinata alla "VIABILITA".

Interventi di viabilità con modalità di attuazione diretta, giusto l'art.66 PRGC; le aree sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e meccanico dei mezzi su gomma.

Nelle aree per la viabilità potranno essere realizzati servizi quali illuminazione, semafori ed ogni altra struttura connessa con le funzioni stradali e aree di parcheggio. Le aree comprese nelle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale o ferrovie contigue o comprese entro le zone residenziali, dovranno essere attrezzate per la formazione di barriere arboree a protezione degli edifici.

Oltre a quanto suddetto devono essere osservate le norme del P.R.G.C. riportate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Porcia ed allegato alla presente.

Provvedimenti Sanzionatori (Punto 19 del quesito)

Per quanto riguarda i provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'art.41 della Legge 28/02/85 n°47, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, giusto certificato rilasciato dal Comune di Porcia ed allegato alla presente all. "A".

10.-CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI *(Punto 18 del quesito)*

Presso il Comune non risultano depositati certificati di conformità degli impianti del fabbricato.

11.-ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA *(Punto 17)*

Non è presente l'attestato di certificazione energetica.

12.-STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI *(Punto 16 del quesito)*

I sigg. _____ risultano coniugati in regime di comunione dei beni, (matrimonio del 23/11/2002).

13.-VINCOLI: *(Punto 12 del quesito)*

I beni immobili non sono soggetti a vincoli di interesse storico, artistico, tali da compromettere la loro vendita.

14.-VENDITA IN LOTTI: *(Punto 8 del quesito)*

Ai fini della vendita, considerata la composizione dei beni immobili in oggetto, si ritiene che gli stessi debbano essere venduti in unico lotto.

15.-VALUTAZIONE: *(Punto 15 del quesito)*

Tenuto conto di tutti i fattori inerenti la stima ed in particolare dell'ubicazione, delle caratteristiche, conservazione e stato attuale delle unità immobiliari e del condominio, dei lavori di manutenzione da effettuare, delle spese relative all'installazione dell'impianto di riscaldamento autonomo, delle spese tecniche relative alle pratiche

da sanare, della situazione attuale del mercato immobiliare, in base a valori e medie che si ottengono in comune commercio per beni consimili, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, i beni immobili in oggetto si valutano come sotto indicato.

LOTTO N°1

Appartamento ad uso abitazione con annessa cantina e garage, compresa quota di comproprietà sulle parti comuni pari a mill. 126,33/1000:

CONSISTENZA:

-appartamento: mq. 109,00 x coeff. 1,00=	mq.	109,00.=
-cantina: mq. 7,73 x coeff. 0,30=	mq.	2,32.=
-garage: mq. 16,44 x coeff. 0,50=	mq.	8,22.=
-terrazza: mq. 7,57 x coeff. 0,30=	<u>mq.</u>	<u>2,27.=</u>
Sommano arrotondati:	mq.	122,00.=

VALUTAZIONE:

-mq. 122,00 x €/mq. 950,00=	€.	115.900,00.=
-Detrazione forfettaria del 20% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, ecc.:	€.	23.180,00.=
VALORE TOTALE:	€.	92.720,00.=
VALORE TOTALE ARROTONDATO:	€.	93.000,00.=
Quota spettante agli esecutati 1/1 :	€.	93.000,00.=

(di consi euro novantatre/00)

18.-FORMALITA', ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI: *(Punto 2 del quesito)*

Sui beni immobili in oggetto risultano pubblicate le seguenti formalità:

A) Nominative

1) Trascrizione a favore del 06/09/2007–Reg.P.9829-R.Gen.16843

Titolo: Atto di compravendita del 31.08.2007, notaio Bandieramonte, rep. 5303/2425.

Beni immobili: Comune di Porcia – Catasto Fabbricati fg.2 mapp. 370 sub. 7; sub.12; sub.21.

A favore: _____ per la
 quota di proprietà di 1/2 ed
 per la quota di proprietà di 1/2.

Contro: _____ proprietari per
 1/1.

2) Iscrizione contro del 06/09/2007–Reg.P. 4219–R.Gen. 16844

Titolo: Atto notarile pubblico del 31.08.2007, notaio Bandieramonte - rep. n° 5304/2426. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo di €. 130.000,00= per la durata di anni 30, importo totale comprensivo di interessi di €. 195.000,00.=

Beni immobili: Comune di Porcia – Catasto Fabbricati fg.2 mapp. 370 sub. 7; sub.12; sub.21.

A favore: Unicredit s.p.a. per la quota di 1/1.

Contro: _____ per la
 quota di proprietà di 1/2 ed
 per la quota di proprietà di 1/2.

3) Trascrizione contro del 30/08/2012–Reg.P. 8026–R.Gen. 10845

Titolo: Atto Giudiziario del 08.08.2012 – Tribunale di Pordenone –
rep. n° 1085. Atto esecutivo pignoramento Immobili per €. 20.537,77.= oltre int. e spese.

Beni immobili: Comune di Porcia – Catasto Fabbricati fg.2 mapp. 370 sub. 7; sub.12; sub.21.

A favore: Unicredit s.p.a. per la quota di 1/1.

Contro: _____ per la
quota di proprietà di 1/2 ec
per la quota di proprietà di 1/2.

Tanto lo scrivente comunica in evasione all'incarico ricevuto.

Si allegano alla presente:

-allegato "A":documentazione relativa ai beni immobili.

-CD perizia.

Spilimbergo, 30.07.2013.



