

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PORDENONE**

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Dottor FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Nell'esecuzione immobiliare promossa da

**RESIDENZA AI SALICI**

*Contro*



**Monica Cairoli Dottore Forestale**  
Via del Maglio 8/B  
33170 PORDENONE  
Tel.0434.1831761 Fax 0434.1831762  
[monica.cairoli@virgilio.it](mailto:monica.cairoli@virgilio.it)

## **PREMESSA**

Il giorno 02/10/2013 la sottoscritta Monica Cairoli, Dottore Forestale, libero professionista con studio in Pordenone, in Via del Maglio 8/B, iscritto al n. 108 dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Pordenone, riceveva l'incarico dal dott. Francesco Petrucco Toffolo, Giudice del Tribunale di Pordenone nella:

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 314/12**

promossa da

**- RESIDENZA AI SALICI con l'Avv. L. Zanardo**

contro

Gli immobili indicati nel verbale di pignoramento, oggetto della presente stima sono catastalmente individuati:

1- Comune di Pasiano di Pordenone (PN) in Via Visinale centro,  
N.C.E.U. Foglio 3 Particella 597 Subalterno 37, Cat. C/6, classe 2, consistenza 132 m<sup>2</sup>, piano S-1,  
proprietà per 1/1 comunione de residuo

2- Comune di Prata di Pordenone (PN) in Via Ugo Foscolo 44,  
N.C.E.U. Foglio 6 Particella 2 Subalterno 5, Zona Cens. A, Cat. A/2, classe 2, consistenza 16,5  
vani, piano T-1-2  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

3- Comune di Prata di Pordenone (PN) in Via Ugo Foscolo 44,  
N.C.E.U. Foglio 6 Particella 2 Subalterno 6, Zona Cens. A, Cat. C/6, classe 1, consistenza 31 m<sup>2</sup>,  
piano T  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

### **OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza al mandato ricevuto il sottoscritto CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali: dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria e catastale prodotta ed accertato la sua completezza si è recato all'Agenzia del Territorio di Pordenone per l'aggiornamento delle visure catastali, ipotecarie e storiche ed acquisire copia dell'estratto di mappa e delle planimetrie dell'unità immobiliari oggetto della presente perizia.

E' stato reperito il numero di telefono del Sig.

Nei giorni seguenti si è recato presso i comuni di Pasiano di Pordenone, Prata di Pordenone e San Quirino, per l'acquisizione dei certificati e delle copie della documentazione di interesse.

Il giorno 26 novembre 2013, si è recato presso l'immobile sito in Pasiano di Pordenone previo appuntamento con l'esecutato sig. \_\_\_\_\_ per il sopralluogo necessario a rilevarne le caratteristiche, la consistenza e lo stato di conservazione del bene ed effettuare il rilievo fotografico.

Nella stessa data non è stato possibile accedere agli immobili siti in Comune di Prata di Pordenone, poiché l'esecutato, visti i rapporti con l'ex-moglie, ha preferito non essere presente e il sottoscritto CTU recatosi sul posto non ha trovato nessuno presente.

In data 11 dicembre 2013, la sottoscritta riceveva comunicazione da parte dell'Avv. Gian Lucio Morassutti dell'avvenuto deposito della dichiarazione d'intervento nell'esecuzione immobiliare in oggetto, da parte del Banco di Brescia San Paolo CAB S.P.A.

In data 18 dicembre 2013, dopo diversi tentativi per contattare l'ex-moglie dell'esecutato che occupa parte dell'immobile oggetto della presente perizia, si è recato presso l'immobile per eseguire il sopralluogo.

Constatata inoltre l'incongruità della planimetria dell'immobile presentata al catasto, e rilevata la necessità di procedere alla correzione della stessa e alla presentazione della relativa Denuncia di Variazione presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone, è stata richiesta e concessa una proroga alle attività peritali fino al 31/01/2014.

In data 27 gennaio 2014 la suddetta Denuncia di Variazione è stata presentata all'Agenzia del Territorio.

## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito 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 relative all’immobile pignorato effettuato nei vent’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”;*

E’ stata esaminata la documentazione ipocatastale agli atti che è risultata completa ai sensi dell’art. 567, 2° comma c.p.c.

### Quesito 2

*“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarate di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici, che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni, 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)”;*

#### Iscrizioni e trascrizioni

Dalle certificazioni in atti e dagli aggiornamenti eseguiti in data 09.10.2013 (all. 2) si riportano di seguito le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta con nota del 21.11.2006 Reg. Gen. 20828, Reg. Part. 5496 a favore di Banca di Brescia San Paolo contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario sull’immobile:

Comune di Prata di Pordenone (PN) in Via Ugo Foscolo 44

- Foglio 6 Particella 2 Subalterno 5, Zona Cens. A, Cat. A/2, classe 2, consistenza 16,5 vani,
- Foglio 6 Particella 2 Subalterno 6, Zona Cens. A, Cat. C/6, classe 1, consistenza 31 m<sup>2</sup>, piano T

Capitale	€ 110.000,00
Valore Ipoteca	€ 220.000,00
Durata	29 anni 10 mesi

2. Ipoteca volontaria iscritta con nota del 21.11.2006 Reg. Gen. 20829, Reg. Part. 5497 a favore di Banca di Brescia San Paolo contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario sull’immobile:

Comune di Prata di Pordenone (PN) in Via Ugo Foscolo 44

- Foglio 6 Particella 2 Subalterno 5, Zona Cens. A, Cat. A/2, classe 2, consistenza 16,5 vani,
- Foglio 6 Particella 2 Subalterno 6, Zona Cens. A, Cat. C/6, classe 1, consistenza 31 m<sup>2</sup>, piano T

Capitale	€ 60.000,00
Valore Ipoteca	€ 120.000,00
Durata	29 anni 10 mesi

3. Pignoramento trascritto con nota del 01/12/2012 – Reg.Gen. 16045, Reg. Part. 11679 a favore di RESIDENZA AI SALICI contro \_\_\_\_\_ relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1:

Comune di Pasiano di Pordenone (PN)

- Foglio 3 Particella 597 Subalterno 37 Cat. C/6, classe 2, consistenza 132 m<sup>2</sup>, piano S-1,

e relativamente all'unità negoziale n. 2 per diritto di proprietà per la quota di 1/2 :

Comune di Prata di Pordenone (PN) in Via Ugo Foscolo 44

- Foglio 6 Particella 2 Subalterno 5, Zona Cens. A, Cat. A/2, classe 2, consistenza 16,5 vani,
- Foglio 6 Particella 2 Subalterno 6, Zona Cens. A, Cat. C/6, classe 1, consistenza 31 m<sup>2</sup>, piano T

#### Identificazione del bene

Si è provveduto all'acquisizione delle visure catastali aggiornate, delle mappe censuarie, delle schede catastali e degli elaborati planimetrici presso l'Agenzia del Territorio competente (*all. 1*).

#### Titoli di Provenienza

L'immobile n.1 in comune di Pasiano di Pordenone è risultato di proprietà per 1/1 in comunione de residuo dell'esecutato \_\_\_\_\_ a fronte dell'atto di compravendita del 31/10/2008 in atti dal 02/12/2008, rep. n. 52678 a rogito del notaio Dott. Gerardi Gaspare.

Gli immobili n. 2 e 3 siti in comune di Prata di Pordenone sono risultati di proprietà per ½ in comunione dei beni con \_\_\_\_\_ già \_\_\_\_\_ a fronte dell'atto di compravendita del 30/10/2006 in atti dal 22/11/2006, rep. n. 29050 a rogito del notaio Dott. Bevilacqua Guido.

### **Quesito 3**

*“descrive, 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.)”;*

In data 26 novembre 2013, in presenza dell'esecutato, la sottoscritta procedeva al sopralluogo, ed al rilievo fotografico dell'immobile n.1 (*all. 6*) rappresentato da:

## Unità Immobiliare n. 1

Magazzino sito in Comune di Pasianno di Pordenone (PN) in Via Visinale centro n. 13, N.C.E.U. Foglio 3 Particella 597 Subalterno 37, Cat. C/6, classe 2, consistenza 132 m<sup>2</sup>, piano S-1, proprietà per 1/1 comunione de residuo

- Magazzino di ampia metratura situato al primo piano sotterraneo del condominio "Residenza ai Salici".

L'unità è accessibile dalla strada pubblica, Via Visinale centro n. 13, attraverso un cancello carrabile automatico e una rampa cementata. Il magazzino è di pianta pressoché quadrata, con due portoni basculanti d'accesso, è costituito da un unico vano senza suddivisioni interne.

### Distribuzione interna

- Il pavimento e le pareti sono in cemento
- L'altezza interna è di m. 2,25
- La parete opposta a quella di accesso ha sei finestre a bocca di lupo della dimensione di cm 103 x cm 63 ciascuna
- Il magazzino è dotato di impianto di illuminazione composto da sei lampade al neon attualmente non allacciato.
- La superficie netta del magazzino è di mq. 132

In data 18 dicembre 2013, in presenza dell' ex-moglie dell'esecutato e comproprietaria degli immobili sig.ra \_\_\_\_\_ la sottoscritta procedeva al sopralluogo, ed al rilievo fotografico degli immobili n.2 e n.3 (all. 06) rappresentati da:

## Unità Immobiliare n. 2

L'immobile costituito da una casa indipendente di ampia metratura, la cui planimetria depositata in catasto è risultata non conforme alla stato di fatto, è stato necessario procedere alla Denuncia di Variazione redatta dalla sottoscritta e depositata in data 27 gennaio 2014, attraverso la soppressione del subalterno n. 5 e la costituzione dei subalterni n. 7, n. 8 e n. 9.

L'immobile, infatti, anche sulla base di un progetto presentato dai proprietari nel 2008, ma mai eseguito, è suddivisibile in tre unità abitative, una delle quali è attualmente occupata dalla comproprietaria ex-moglie dell'esecutato e assegnataria della casa familiare, qui residente con il figlio minorenni (sub. 9), con accesso plurimo esterno e corte-giardino quale bene comune non censibile.

Pertanto la nuova individuazione catastale dell'unità immobiliare n.2 è la seguente:

- Comune di Prata di Pordenone (PN) in Via Ugo Foscolo 44, N.C.E.U. Foglio 6 Particella 2 Subalterno 7, Zona Cens. A, Cat. A/2, classe 2, consistenza 8 vani, piano T-1-2  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni cor

- Comune di Prata di Pordenone (PN) in Via Ugo Foscolo 44, N.C.E.U. Foglio 6 Particella 2 Subalterno 8, Zona Cens. A, Cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, piano T  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

- Comune di Prata di Pordenone (PN) in Via Ugo Foscolo 44,

N.C.E.U. Foglio 6 Particella 2 Subalterno 9, Zona Cens. A, Cat. A/2. classe 2. consistenza 6 vani, piano 1 proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Le unità abitative sono accessibili da due lati, da Via Ugo Foscolo, attraverso un cancello carrabile in ferro e da via Mascagni attraverso un cancello scorrevole carrabile in ferro affiancato da un portoncino per l'accesso pedonale. Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, piano terra, primo, e secondo e comprende una corte – giardino. L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico, gas, telefonico e fognario, anche se non in tutte le tre unità abitative sono allacciati. Confina

- a nord con il mappale 1004
- a sud con via Foscolo e il mappale 1012
- ad ovest con via Mascagni
- ad est con altra unità abitativa residenziale mappale 1076

#### Strutture

- La strutture in elevazione del fabbricato, edificato nel 1970, sono costituite da murature portanti in cemento armato.
- I solai sono in latero-cemento
- La copertura è costituita da struttura in legno e tegole
- Le pareti divisorie interne sono costituite da tramezze in laterizio intonacate

#### Finiture esterne

- Intonaco civile, in alcuni punti sono presenti pannelli isolanti posati al grezzo senza finitura
- Le finestre parte in legno con scuri e parte in pvc con vetrocamera
- Porte e portefinestre in alluminio e vetro, e legno
- Grondaie e tubi di scarico in lamiera

#### **Subalterno 7 piani T-1-2**

L'unità abitativa di cui al subalterno 7 non è abitata ed è parzialmente al grezzo, gli impianti sono predisposti ma non terminati, mancano sanitari e opere di finitura:

- L'accesso all'appartamento dal portico al piano terra è costituito da una porta d'ingresso che conduce di fronte, al vano scale; a sinistra è situato il soggiorno con caminetto e a destra la sala da pranzo, dalla quale si accede poi alla cucina, con affaccio al portico retrostante, e ad un piccolo ripostiglio.
- Il portico esterno corre sui tre lati, sud, est e nord dell'appartamento ed è accessibile dall'ingresso e dalla cucina.
- Sui lati nord ed est si estende la corte esterna di pertinenza esclusiva dalla quale si accede alla centrale termica di 1,5 mq
- Al primo piano rispettivamente a destra e a sinistra delle scale si accede a due camere da letto, quella di destra è dotata di un piccolo bagno.
- Dal vano scale si accede inoltre al terrazzo esterno che corre sui tre lati del piano e si amplia sul lato nord, da qui si accede inoltre ad un'ulteriore stanza da bagno ed a un vano scale che conduce alla soffitta
- Il piano secondo è costituito da una soffitta di ampia metratura al grezzo con altezza minima di m. 2,55 e massima di m. 3,10. Il tetto costituito dalla sola travatura in legno e tegole, è a vista.
- La terrazza che corre intorno a tre lati della soffitta non è stata computata in quanto non agibile e non accessibile al momento, qualora gli interventi di ristrutturazione dovessero prevederne il recupero occorrerà provvedere alla variazione catastale.
- L'altezza media interna è di m 2,60

**La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 166,20 così composti:**

Cucina mq 12,50  
Sala da pranzo mq 19  
Soggiorno mq 16  
Camera mq 19  
Camera mq 16  
Bagni mq 12,50  
Soffitta mq 50 computata al 50% per mq 25  
Ripostiglio mq 2 computato al 50% per mq 1  
Ingresso e Vano scale mq 20 computati al 50% per mq 10  
Portico e terrazzo mq 94 computati al 30% per mq 28,20  
Pertinenza esclusiva nella corte esterna mq 70 computata al 10% per mq 7

#### Finiture interne

- Intonaci tinteggiati sia per le pareti che per i soffitti, alcuni soffitti presentano perlinatura
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, marmo e al grezzo
- Porte interne in legno tamburato
- Infissi in legno con scuri in legno

#### Impianti

- Impianto elettrico in alcuni vani incompleto
- L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento incompleto sprovvisto di caldaia e termosifoni
- Per quanto riguarda l'impianto idrico-igienico-sanitario sono presenti le tubazioni ma mancano sanitari e rubinetteria.
- L'approvvigionamento idrico avviene in modo autonomo dall'acquedotto, è allacciato alla fognatura.

#### Stato d'uso

L'appartamento è solo parzialmente completato, la cucina, i bagni, gli impianti e le dotazioni necessitano di completamento.

#### **Subalterno 8 piano T**

L'unità abitativa di cui al subalterno 8 è abitata ed attualmente viene utilizzato in modo saltuario dalla comproprietaria, è dotato di impianti e opere di finitura:

- L'accesso all'appartamento dal portico al piano terra è costituito da un atrio che conduce a un disimpegno; di fronte è situato il bagno e a sinistra un corridoio che conduce alla camera e alla cucina, con affaccio al portico retrostante dove è situato un piccolo vano per la centrale termica.
- Esternamente all'atrio d'ingresso si estende la corte esterna di pertinenza esclusiva con possibilità di posto auto
- L'unità è dotata di un ripostiglio non contiguo accessibile dall'esterno
- L'altezza media interna è di m 2,50

**La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 48,00 così composti:**

Cucina mq 9  
Camera mq 10  
Bagno mq 6  
Atrio, disimpegni e ripostiglio mq 25 computato al 50% per mq 12,50  
Portico mq 16 computati al 30% per mq 4,80

Pertinenza esclusiva nella corte esterna mq 57 computata al 10% per mq 5,70

#### Finiture interne

- Intonaci al "civile" tinteggiati sia per le pareti che per i soffitti
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica
- Finestre in pvc con vetrocamera
- Porte interne in legno tamburato

#### Impianti

- Impianto elettrico in buono stato manutentivo
- L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento, completo di caldaia e termosifoni
- Impianto idrico-igenico-sanitario composto da tubazioni, sanitari, vasca e rubinetterie base.
- L'approvvigionamento idrico avviene in modo autonomo dall'acquedotto, è allacciato alla fognatura.

#### Stato d'uso

L'appartamento è in buono stato manutentivo.

#### **Subalterno 9 piano 1**

L'unità abitativa di cui al subalterno 9 è abitata dalla comproprietaria nonché ex-moglie dell'esecutato e dal figlio minorenni dello stesso, è completo di impianti, sanitari e opere di finitura:

- L'appartamento è accessibile dal lato di Via Mascagni attraverso una scala esterna che conduce al primo piano. La porta d'ingresso in alluminio e vetro conduce al corridoio sul quale si affacciano a destra il bagno, la cucina e il soggiorno; a sinistra due camere di cui la seconda con accesso al terrazzo, e un vano ripostiglio con una scala.
- Il terrazzo corre lungo il lato nord dell'appartamento ed è accessibile da una delle due camere.
- Al piano terra si estende la corte esterna di pertinenza esclusiva dalla quale si accede ad un ampio ripostiglio
- L'altezza interna è di m 2,60

**La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 85 così composti:**

Cucina mq 6  
Soggiorno mq 20  
Camera mq 14  
Camera mq 14  
Bagno mq 5  
Corridoi, ingresso e ripostigli mq 34 computato al 50% per mq 17  
Terrazzo mq 11 computati al 30% per mq 3,30  
Pertinenza esclusiva nella corte esterna mq 57 computata al 10% per mq 5,7

#### Finiture interne

- Intonaci al "civile" tinteggiati sia per le pareti che per i soffitti, alcuni soffitti presentano perlatura in legno
- Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica
- Porte interne in legno tamburato
- Finestre in pvc con vetrocamera

#### Impianti

- Impianto elettrico in buono stato manutentivo
- L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento, completo di caldaia e termosifoni
- Impianto idrico-igenico-sanitario composto da tubazioni, sanitari, vasca e rubinetterie base.

- L'approvvigionamento idrico avviene in modo autonomo dall'acquedotto, è allacciato alla fognatura.

#### Stato d'uso

L'appartamento è in buono stato manutentivo.

### **Unità Immobiliare n. 3**

Garage attualmente utilizzato come deposito - magazzino, sito in comune di Prata di Pordenone (PN), e iscritto nel catasto fabbricati al Foglio 6 Particella 2 Subalterno 6, Zona Cens. A, Cat. C/6, classe 1, consistenza 31 m<sup>2</sup>, piano T proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

L'unità è accessibile da via Foscolo, da un cancello carrabile in ferro, dopo l'attraversamento di un atrio afferente all'unità abitativa di cui al sub. 8, attraverso una portone basculante in lamiera verniciata.

Di pianta irregolare, presenta pareti e soffitto al grezzo, è dotato di impianto luce e acqua corrente e presenta due ampie finestrate.

L'altezza interna è di m 2,50

Attualmente è occupato da mobili e suppellettili della comproprietaria.

**La superficie netta del garage - magazzino è pari a mq 31,00**

#### Strutture

- La struttura è in cemento armato.
- Il solaio è in latero-cemento

#### Finiture esterne

- Intonaco
- Le finestre sono in cattive condizioni manutentive e presentano vetri rotti

#### Finiture interne

- Pareti e soffitti al grezzo

#### Stato d'uso

Il garage, attualmente utilizzato come magazzino dalla comproprietaria, necessita di interventi di completamento e finitura.

### **Quesito 4**

*“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, numero civico, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione del bene;*

*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”;*

La descrizione attuale dei beni oggetto di stima è conforme alla descrizione contenuta nell'Atto di pignoramento, Repertorio 1596/2012 del 01/12/2012 - Nota della trascrizione in atti del 20.12.2012 Reg. Part. 11679 Reg. Gen. 16045.

### **Quesito 5**

*“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario”;*

E' stata presentata una Denuncia di Variazione all'agenzia del Territorio di Pordenone, poiché la planimetria dell'unità immobiliare n. 2 depositata in catasto, era risultata non conforme, la sottoscritta pertanto ha proceduto con l'aggiornamento e la presentazione della suddetta variazione.

### **Quesito 6**

*“Indichi, l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica”;*

L'immobile n. 1 sito in comune di Pasiano di Pordenone ricade in Zona omogenea B2, residenziale di completamento, estensiva (all. 4/a).

Gli immobili n. 2 e n. 3 in comune di Prata di Pordenone ricadono in Zona omogenea B2, residenziale di completamento (all. 4/b).

### **Quesito 7**

*“Indichi, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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 prevedibile necessaria a puro titolo indicativo”;*

A seguito degli accertamenti eseguiti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Pasiano di Pordenone e di Prata di Pordenone, gli immobili non risultano realizzati o modificati in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

## **Quesito 8**

*“Dica, se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione”;*

Si ritiene che le caratteristiche dei beni pignorati in considerazione della tipologia, natura e consistenza, formino due lotti di vendita.

### **Lotto 1 - Immobile n.1**

Comune di Pasianno di Pordenone, Via Visinale centro  
N.C.E.U. Foglio 3 Particella 597 Subalterno 37, Cat. C/6, classe 2, consistenza 132 m<sup>2</sup>,  
piano S-1, proprietà per 1/1

Composto da un magazzino

### **Lotto 2 - Immobili n.2 e n.3**

Composto da abitazioni + garage

#### *Immobile n. 2*

Comune di Prata di Pordenone, Via Ugo Foscolo, 44  
N.C.E.U. Foglio 6 Particella 2 Subalterno ex 5 ora sub 7, 8 e 9, Zona Cens. A, Cat. A/2,  
classe 2, consistenza 8 + 4,5 + 6 vani, piano T-1-2  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

L’immobile è proposto come unico lotto, nonostante la possibilità di ricavarne tre unità abitative, poiché ad oggi sussistono passaggi promiscui e mancano suddivisioni nette delle unità. Inoltre la vendita in un unico lotto permette, in fase di future ristrutturazione, di riorganizzare gli spazi e costituire più unità abitative.

#### *Immobile n. 3*

N.C.E.U. Foglio 6 Particella 2 Subalterno 6, Zona Cens. A, Cat. C/6, classe 1, consistenza 31 m<sup>2</sup>, piano T  
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

## **Quesito 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, la 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 dall’interno, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. e 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);

Il pignoramento riguarda:

l'intera proprietà per quanto riguarda l'immobile n.1 Lotto 1;  
la quota di ½ per quanto riguarda gli immobili n.2 e n.3 Lotto 2.

### **Quesito 10**

*“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 tal 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 (art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al “giusto” canone)”;*

### **Lotto 1 - Immobile n.1**

L'immobile è libero.

### **Lotto 2 - Immobili n.2 e n.3**

Gli immobili sono parzialmente occupati dalla comproprietaria ed ex-moglie dell'esecutato, qui residente con il figlio della coppia minorenni, nato nell'anno 2000.

### **Quesito 11**

*“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*

Si allega provvedimento di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Pordenone R.G. N.687/2011 alla sig.ra (all. 3/b)

### **Quesito 12**

*“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”;*

Gli immobili pignorati non sono oggetto di alcun vincolo.

### **Quesito 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) 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)”;*

L’istanza di cui alla presente perizia è stata promossa dal Condominio “Residenza ai Salici”, in persona dell’amministratore pro tempore La \_\_\_\_\_ legale rappresentante Francesco Di Tondo, per il recupero del credito delle spese condominiali relative all’Immobile 1 – lotto 1, di proprietà dell’esecutato per un importo di € 3.900,38, oltre agli interessi successivi e alle spese successive occorrente.

L’immobile n. 1 Lotto 1 è titolare dei seguenti millesimi:  
Magazzino millesimi 47.330. Da quanto appreso dall’amministratore dell’immobile risultano previste ma non deliberate spese straordinarie.

Per gli immobili n. 2 e n. 3 Lotto 2 non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

### **Quesito 14**

*“Rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;*

Gli immobili non risultano assoggettati a diritti demaniali o usi civici.

### **Quesito 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 opponibile 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 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”;*

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, presa visione delle risultanze dell’Osservatorio Immobiliare presso l’Agenzia del Territorio di Pordenone, applicando il valore minimo in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria;
- b) l'attuale momento di mercato degli immobili è di stagnazione con una forte carenza di liquidità ed il conseguente deprezzamento del patrimonio immobiliare;
- c) ubicazione
- d) lo stato di conservazione e manutenzione, in particolare al Lotto 1 è stato applicato un minor valore al mq in considerazione di questo parametro

### **Lotto 1 - Immobile n.1**

Comune di Pasiano di Pordenone  
 Foglio 3 particella 597 sub 37  
 Via Visinale centro, Piano S1

Magazzino Foglio 3 particella 597 sub 37

Magazzino mq 132,00

**Valutazione mq 132,00 x € 400,00 = € 52.800,00**

**Valore di mercato a corpo € 52.800,00**

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 trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, a tale detrazione si aggiunge ulteriori detrazione di 370 € previsti per pratiche catastali, si ottiene un valore a base d'asta pari a:

**€ 52.800,00** (valore di mercato) – 25% (riduzione forfettaria) =  
**= € 39.600,00 Valore a base d'asta**

Si attribuisce al compendio immobiliare oggetto di esecuzione un valore a base d'asta arrotondato  
**Valore a base d'asta = € 39.600,00**

## Lotto 2 - Immobili n.2 e n. 3

Immobile n.2

Comune di Prata di Pordenone  
N.C.E.U. Foglio 6 particella 2, sub 7  
Via Ugo Foscolo 44, Piano T-1-2, consistenza 8 vani

Comune di Prata di Pordenone  
N.C.E.U. Foglio 6 particella 2, sub 8  
Via Ugo Foscolo 44, Piano T, consistenza 4,5 vani

Comune di Prata di Pordenone  
N.C.E.U. Foglio 6 particella 2, sub 9  
Via Ugo Foscolo 44, Piano 1, consistenza 6 vani

Immobile n.3

Comune di Prata di Pordenone  
N.C.E.U. Foglio 6 particella 2, sub 6  
Via Ugo Foscolo 44, Piano T, consistenza 31 mq

Tre unità abitative in casa indipendente e garage-magazzino Foglio 6 particella 2 sub. 7-8-9 e 6

Unità abitative           mq 299, 20  
Garage/magazzino       mq 31,00

**Valutazione unità abitative + magazzino**  $\text{mq } 299,20 \times \text{€ } 900,00 + \text{mq } 31 \times \text{€ } 400,00 =$   
**= € 269.280,00 + € 12.400 = € 281.680,00**

**Valore di mercato a corpo € 281.680,00**

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 trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, ed in considerazione che la proprietà dell'esecutato è pari a  $\frac{1}{2}$ , si ottiene un valore a base d'asta pari a:

**€ 281.680,00** (valore di mercato) – **25%** (riduzione forfettaria) = **€ 211.260,00 / 2 = € 105.630,00** **Valore a base d'asta**

Si attribuisce al compendio immobiliare oggetto di esecuzione un valore a base d'asta arrotondato  
**Valore a base d'asta = € 105.630,00**

### **Quesito 16**

*“Alleghi, avendone fatto richiesta presso gli uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari 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”;*

Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta divorziato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ con sentenza del Tribunale ordinario  
di Roman (Romania) e successivamente coniugato in \_\_\_\_\_ con la Sig.ra  
come da certificato allegato (all. 3/c)

### **Quesito 17**

*“Indichi, se è presente o meno l'attestato di Certificazione Energetica (ACE);”*

Gli immobili non sono dotati di Attestato prestazione Energetica (APE)

### **Quesito 18**

*“Acquisisca, presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico”.*

Non è stato possibile reperire la documentazione relativa agli impianti nè per l' immobile di cui al Lotto 1 nè per quelli afferenti al secondo Lotto.

### **Quesito 19**

*“Per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori”.*

Come da certificati allegati (all. 5/a e b) gli immobili oggetto di pignoramento non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L.47/85.

## CONCLUSIONI

Il presente elaborato peritale è stato depositato in cancelleria, completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che in CD.

E' stata inviata copia dell'elaborato senza gli allegati al debitore e ai due creditori a mezzo di posta elettronica, evidenziando loro la possibilità di depositare all'udienza le note alla relazione, purchè trasmettano almeno quindici giorni prima le suddette note allo scrivente, che in tal caso interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

Si ritiene completato l'incarico ricevuto, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si ringrazia per la fiducia accordata.

Pordenone, 31/01/2014

IL CTU  
Dott.ssa Monica Cairoli  
Dati. For.  
MORICA  
n. 188



## ALLEGATI

### **Allegato n. 1) Documenti catastali**

- a) estratto di mappa catastale immobile 1, scala 1:2.000
- b) elaborato planimetrico immobile 1, scala 1:200
- c) estratto di mappa catastale immobile 2-3, scala 1:2.000
- d) elaborato planimetrico immobile 2-3, scala 1:200

### **Allegato n. 2) ISPEZIONE IPOTECARIA**

- a) N. 1 visure ipotecarie aggiornate al 16/03/2014

### **Allegato n. 3) DOCUMENTI ANAGRAFICI**

- a) Certificato cumulativo di stato di famiglia, residenza
- b) Atto affidamento minore e casa coniugale
- c) Certificato matrimonio

### **Allegato n. 4) DOCUMENTI URBANISTICI**

- a) Estratto P.R.G.C. Comune di Pasiano di Pordenone e NTA
- b) Estratto P.R.G.C. Comune di Prata di Pordenone e NTA

### **Allegato n. 4) PRATICHE EDILIZIE**

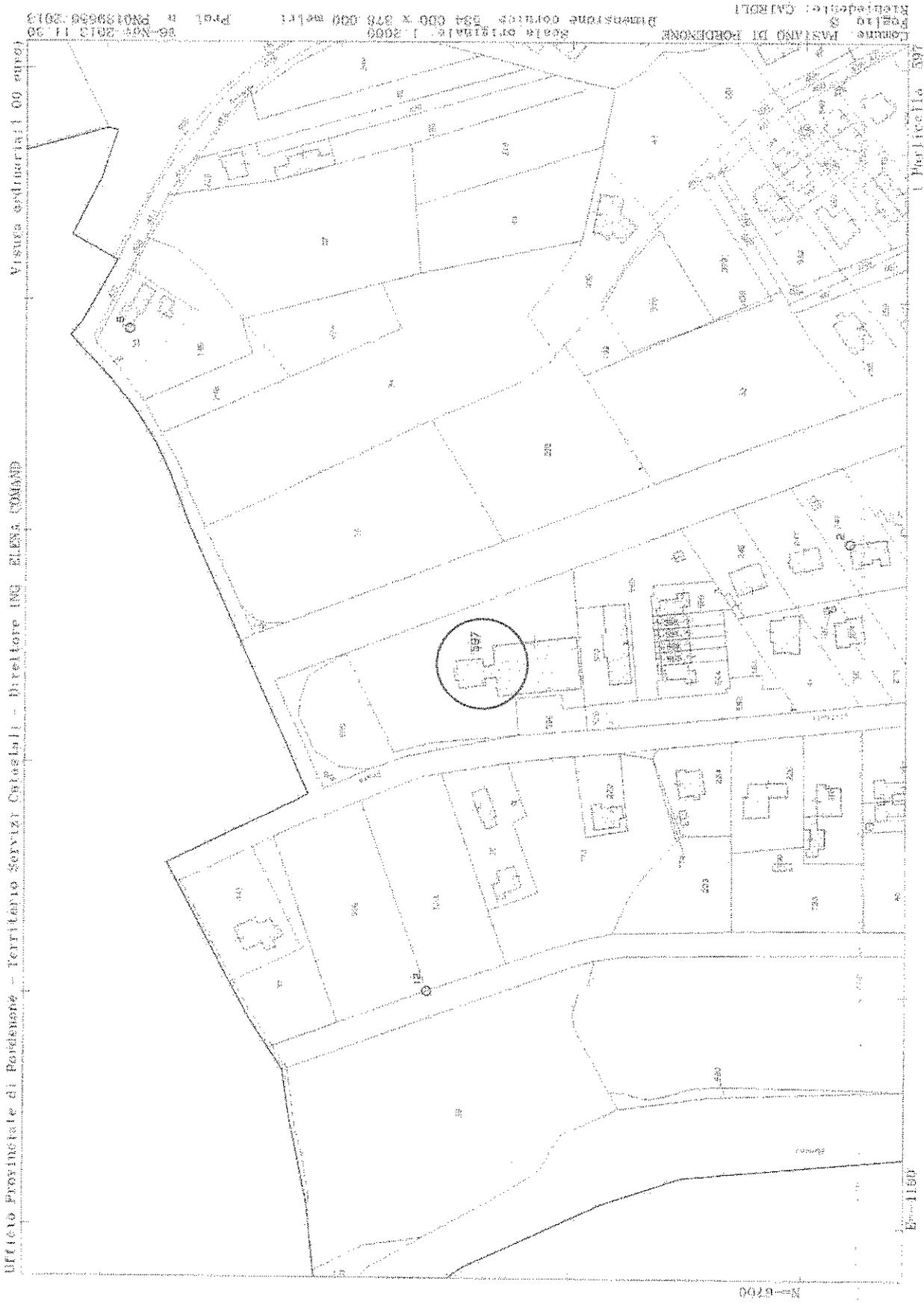
- a) Certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori immobile 1
- b) Certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori immobile 2 e 3

### **Allegato n. 6) RILIEVO FOTOGRAFICO**

- a) N. 47 Fotografie

### **Allegato n. 7) CD**

- a) CD contenente Relazione e allegati



MODULARIO  
F. 119 - mod. 487



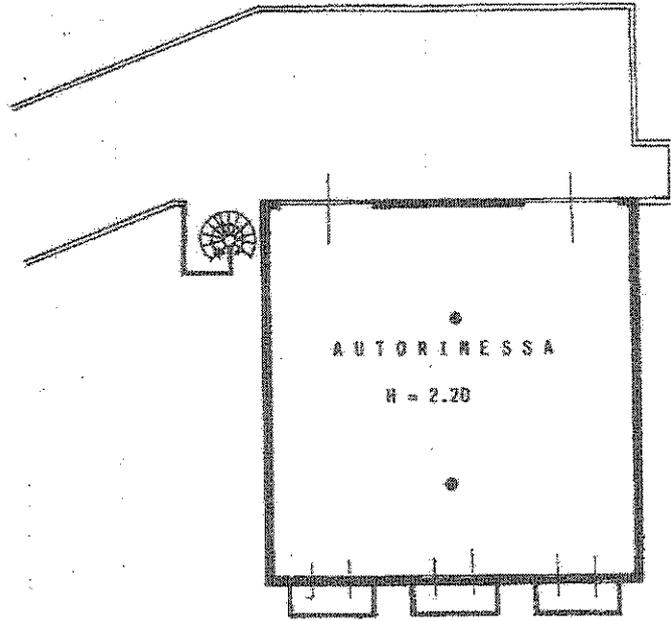
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 10-4-1939, n. 652)

MOD. SN I

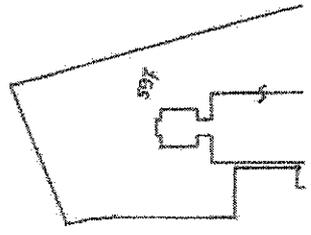
LIRE  
500

Planimetria di u.u. in Comune di PASTIANO DI PORDENONE..... via VISINALE CENTRO..... CIV.....

Catasto del Territorio - Situazione al 27/11/2013 - Comune di PASTIANO DI PORDENONE (33051) - Foglio: 3 Particella: 597 - Subalterno: 37

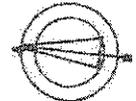


PIANO SCANTINATO



ESTRATTO MAPPA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 21/11/1994 - Data: 27/11/2013 Fot. scheda: F. 3 Form. di invio: A4 21/1/2003	Complete del <b>GEOMETRA</b> <small>(Firma, cognome e nome)</small> F. 3 Comune di PORDENONE	F. 3 Comune di PORDENONE
--	---	-----------------------------

RISERVATO ALL'UFFICIO





**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Cairoli Monica  
Iscritto all'albo:  
Dottori Agronomi e Forestali  
Prov. Pordenone N. 108

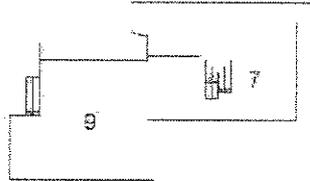
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di Prata Di Pordenone	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 8 Particella: 2	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

MAPPALE 1004



PIANO TERRA E CORTE



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



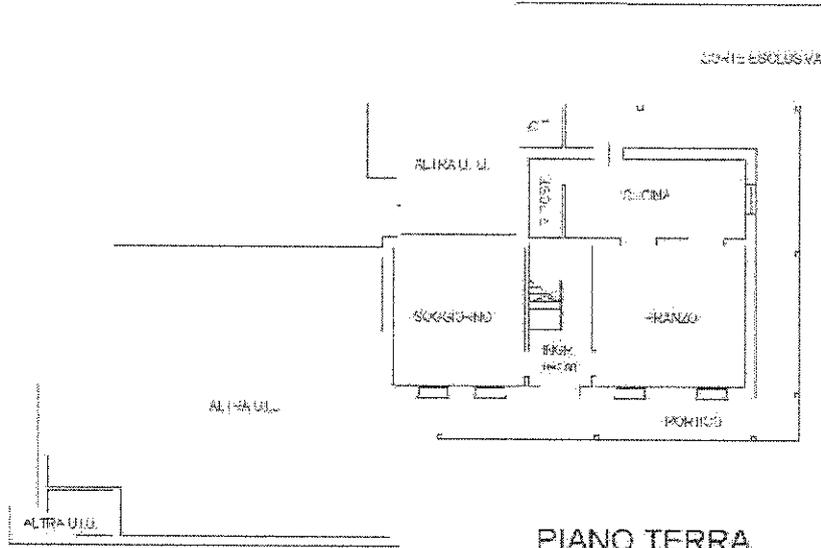
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone  
 Via Ugo Foscolo \_\_\_\_\_ civ. 44

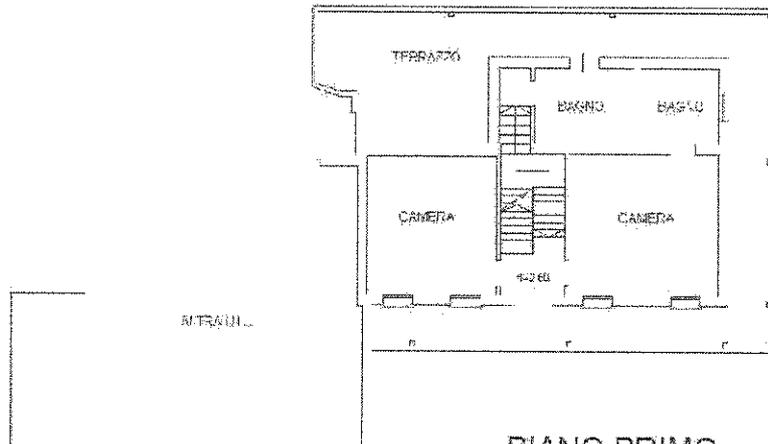
Identificativi Catastali:  
 Sezione: \_\_\_\_\_  
 Foglio: 6  
 Particella: 2  
 Subalterno: 7

Compilata da:  
 Cairoli Monica  
 Iscritto all'albo:  
 Dottori Agronomi E Forestali  
 Prov. Pordenone: \_\_\_\_\_ N. 108

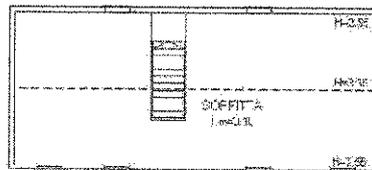
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



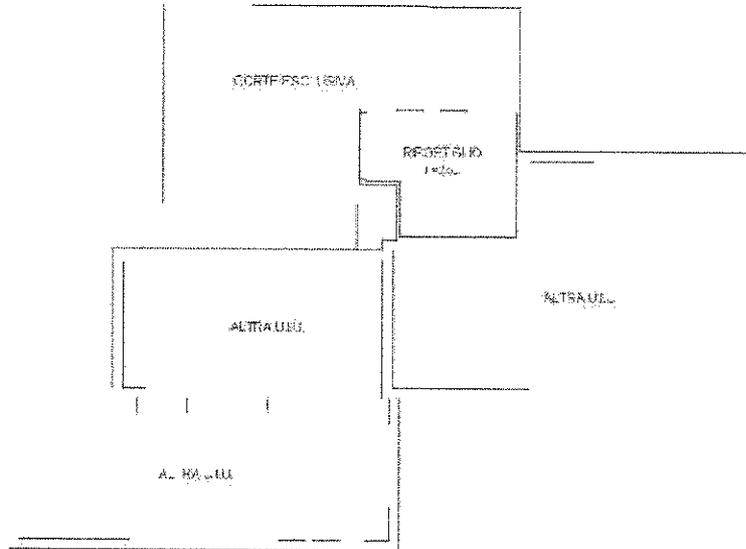
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pordenone.

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Erata Di Pordenone  
 Via Ugo Foscolo \_\_\_\_\_ civ. 44

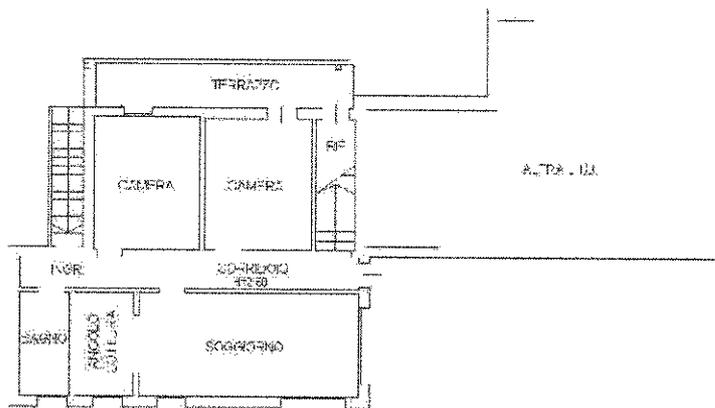
Identificativi Catastali:  
 Sezione: \_\_\_\_\_  
 Foglio: 6  
 Particella: 2  
 Subalterno: 9

Compilata da:  
 Cairoli Monica  
 Iscritto all'albo:  
 Dottori Agronomi E Forestali  
 Prov. Pordenone: \_\_\_\_\_ N. 108

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



