

STUDIO TECNICO GEOMETRA **FABIO ANESE**
Piazza XX Settembre, 10 - 33170 Pordenone
Telefono 0434.209134 - Fax 0434.524544

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione Immobiliare N. 93/12

Promossa da: PIZZIOLI FRANCO (rinunciante)

Contro:

Giudice Delegato: DOTT. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

C.T.U. Perito Stimatore: GEOM. FABIO ANESE

RELAZIONE PERITALE

INCARICO

In data 14 marzo 2013 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dr. Francesco Petrucco Toffolo ha nominato C.T.U. perito estimatore per l'esecuzione in oggetto il sottoscritto geom. Fabio Anese iscritto all'ordine dei Geometri di Pordenone posizione n° 1032, con studio in Pordenone Piazza XX Settembre n.10, incarico accettato il giorno 24.04.2013.

A seguito di ciò, nei giorni seguenti, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le rilevazioni e le verifiche atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni in esame nonché ad acquisire tutte le informazioni di mercato al fine di potere bene svolgere l'incarico affidatogli e redigere la presente relazione.

OGGETTO DI STIMA

Immobili siti in **Comune di CORDENONS, Provincia di Pordenone, via F. Raffin, 1,**

A) Appartamento al piano terra - primo, identificato in catasto come segue:

Comune di CORDENONS (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	39	631	5			A/7	2	8 vani	1.032,91	VIA F. RAFFIN, 1 Piano T-1

B) Garage al piano terra, identificato in catasto come segue:

Comune di CORDENONS (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	39	631	6			C/6	2	36 mq.	63,21	VIA F. RAFFIN, 1 Piano T

C) Scuola privata (asilo nido) al piano terra, identificato in catasto come segue:

Comune di CORDENONS (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	39	631	7			B/5	1	768 mc.	555,29	VIA F. RAFFIN, 3 Piano T-1

I beni comuni a tutti i sub suddetti non censibili, identificati in catasto come segue:

Comune di CORDENONS (PN) - Catasto Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						INDIRIZZO
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	
	39	631	4							
	39	631	8							VIA F. RAFFIN, 1 Piano T-1

L'area di sedime e pertinenziale alle unità immobiliari suddette che costituiscono condominio è identificata come segue:

Comune di CORDENONS (PN) - Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
							Domenicale €	Agrario €
39	631			Ente urbano		0.15.50		

Confini all'area di sedime:

Foglio 39 mappali nn.1170, 318, 1621, 1487, 628, 1315, 629, strada pubblica, salvo se altri.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati correttamente identificati nell'atto di pignoramento immobiliare, e la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sostituiti da relazione notarile ipo-catastale ventennale) è completa.

ATTUALE INTESTAZIONE, TITOLI DI PROVENIENZA, SUCCESSIVE VARIAZIONI CATASTALI, POSSESSO

Ditta attuale intestataria:

-

coniugi in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, proprietari per ½ ciascuno.

Soggetti eseguiti:

coniugi in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, proprietari per ½ ciascuno in forza di:

- Atto di compravendita in data 23.09.2005 rep.n.18988 notaio Francesco Simoncini, trascritto a Pordenone il 12.10.2005 ai nn.17279/11032. Cordenons - catasto fabbricati F.39 n.631 sub 1, 2, 3, corte comune sub 4, catasto terreni F.39 n.631 are 15.50 ente urbano.
- 28.08.2009 variazione n.6961 – divisione ampliamento: catasto fabbricati dalla soppressione di F.39 n.631 sub 1, 2, 3, sono derivati F.39 n.631 sub 5, 6, 7.
- 28.08.2010 variazione n.10305 – classamento: catasto fabbricati F.39 n.631 sub 5, 6, 7, bene comune non censibile sub 8.
- 28.01.2011 variazione n.9263 – toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.39 n.631 sub 5.
- 28.01.2011 variazione n.9266 – toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.39 n.631 sub 6.
- 28.01.2011 variazione n.9269 – toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.39 n.631 sub 7.
- 28.01.2011 variazione n.9271 – toponomastica richiesta dal Comune: catasto fabbricati F.39 n.631 sub 8.

L'immobile alla data del sopralluogo, 26.06.2013, era occupato dai soggetti eseguiti: l'appartamento come abitazione di residenza della famiglia, il garage come relativo accessorio, il laboratorio/scuola come asilo nido privato gestito dal soggetto eseguito

Dall'interrogazione effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a carico dei proprietari eseguiti (vedi allegato 9).

FORMALITÀ IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI DAL VENTENNIO AL 29.07.2013 A CARICO DEI SOGGETTI ESECUTATI

- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 18.01.2007 ai nn.1094/227.
Importi: ipoteca € 629.000,00 - capitale € 370.000,00
Favore: BIPOP CARIRE SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Brescia (BS).
Contro:

Immobili gravati: Cordenons - catasto fabbricati F.39 n.631 sub 1, 2, 3, catasto terreni F.39 n.631 are 15.50 ente urbano.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05.04.2012 ai nn.4728/3558
Importo: capitale € 23.511,87
Favore: PIZZIOLI FRANCO nato a Roveredo in Piano (PN) il 03/07/1949.
Contro:

Immobili gravati: Cordenons - catasto fabbricati F.39 n.631 sub 5, 6, 7.

DESCRIZIONE E ANALISI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ZONA DI UBICAZIONE

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono site in Comune di Cordenons, in prossimità del confine con Pordenone località Torre, all'incrocio tra via Bellasio e via F. Raffin. Costituiscono un complesso condominiale sovra eretto su area di mq.1550, costituito da una abitazione con relativi accessori, un garage, una scuola privata (asilo nido). Le unità sono tutte comunicanti e sono internamente suddivise come segue:

- Appartamento sub.5 (cinque): piano terra ingresso vano scale, e in separato corpo di fabbrica due vani ripostiglio; piano primo vano scala, ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina, terrazzo, soggiorno-pranzo, bagno, disimpegno, camera con guardaroba, camera, camera.
- Autorimessa sub.6 (sei): piano terra autorimessa.
- Scuola/laboratorio sub.7 (sette): piano terra portico, ingresso disimpegno, atrio-spogliatoio, dormitorio, sottoscala, due ripostigli, anti wc, bagno, spogliatoio, ufficio e centrale termica, cucina, ripostiglio, locale unico pranzo-formazione-movimento, portico, primo piano vano scala studio.
- Scale sub 8 (otto) bene comune non censibile accessorio al sub 7.
- Corte comune sub 4 (quattro) bene comune non censibile accessorio a tutti i sub.

Dette unità sono graficamente raffigurate nelle planimetrie e elaborato planimetrico allegato 4.

L'area di sedime dei fabbricati detti ricade nel Piano Regolatore Comunale vigente come da art.107 in zona per Servizi ed Attrezzature Collettive (*Obiettivi*: Il Piano individua le attrezzature e i servizi esistenti e prevede il loro completamento e la loro espansione al fine di dotare il territorio delle giuste connessioni e quantità minime previste dalla legislazione vigente in materia e per garantire una migliore condizione di vivibilità del territorio progredendo così l'offerta di beni per la comunità. *Interventi*: Il P.R.G. delimita le aree prevedendo le seguenti attrezzature, servizi ed impianti d'interesse comune: 3. L'Istruzione.), ricadente negli elaborati di piano nella sottozona 7.3. Istruzione AND = Asilo Nido. Normativa: 3.3. Il volume delle costruzioni non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 m³/m² e l'altezza massima non deve essere superiore a metri 8,50. 3.4. La distribuzione degli edifici deve consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati, attrezzati al gioco, nella misura corrispondente ad almeno il 50% della superficie fondiaria ad esclusione, per dimostrata impossibilità, dei casi in cui il servizio si collochi nell'ambito delle zone urbanizzate od edificate, ovvero dei casi di utilizzo di edifici esistenti (Asili

su recupero di appartamenti condominiali, Asili su recupero di case unifamiliari, ecc., previsti comunque dal PRGC). 3.5. Nel caso di strutture private, che recuperano edifici residenziali esistenti, è consentita l'abitazione del proprietario o custode dell'attività, motivandone, comunque, la necessità. L'ingresso all'abitazione, si consiglia, comunque di realizzarlo autonomo rispetto all'attività. 3.6. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni i distacchi dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a metri 5.

Il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione è stato edificato tra gli anni 1960-2009 come da quanto si è potuto rilevare sul posto, da quanto risulta dalle concessioni edilizie, dalle relazioni tecniche e dal collaudo statico, le fondazioni sono del tipo continue in calcestruzzo armato, vuoto sanitario con "igloo", le strutture portanti verticali sono del tipo miste costituite da pilastri e setti in c.a. e tamponamento in laterizio, strutture orizzontali in solaio del tipo "bausta", travi e cordoli in c.a.. Copertura del tipo ventilato a falde inclinate in legno lamellare, opportunamente isolato con sovrastante guaina impermeabilizzante e manto in tegole/coppi. Linda in travetti di legno a vista. Gli isolamenti delle pareti esterne sono parte a pannello e intercapedine in cotto e parte a cappotto, finite esternamente e internamente a intonaco e pittura. Grondaie, pluviali, scossaline, battiacqua sono in rame.

I cancelli dell'ingresso pedonale sono del tipo metallico, l'ingresso del garage è dotato di basculante in legno. Al piano terra il portocino di ingresso è in legno, i serramenti sono in legno con vetro-camera e avvolgibili in pvc, le porte interne del tipo cieche in legno tamburato, il rivestimento dei pavimenti nella zona giorno nei bagni e i rivestimenti a parete della cucina e dei bagni sono in piastrelle, nella zona notte sono in listelli di legno.

L'impianto termico è autonomo con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento alimentata a metano, con elementi riscaldanti nell'abitazione a piastre radianti. L'abitazione è servita da acquedotto e da fognatura comunale.

L'area esterna è delimitata da una recinzione costituita da un muretto in cemento armato parte con sovrastante paletti e rete plastificata e parte con elementi prefabbricati in cls. La superficie dell'area scoperta pertinenziale, ad eccezione dei camminamenti per l'accesso all'abitazione e al garage, è coperta da manto erboso.

COORDINATE EDILIZIE – URBANISTICHE E REGOLARITÀ

La costruzione dei fabbricati compendianti le unità immobiliari oggetto della presente vendita è stata effettuata, come da:

nulla osta rilasciato dal Comune di Cordenons in data 8 agosto 1960 prot. n. 3592; dichiarazione di abitabilità provvedimento rilasciato in data 11 ottobre 1961 prot. n. 4815; nulla osta rilasciato in data 22 luglio 1967 prot. n. 4904; nulla osta rilasciato in data 9 febbraio 1973 prot. n. 711; concessione edilizia rilasciata in data primo giugno 1978 prot. n.2646; concessione edilizia rilasciata in data 24 aprile 1984 prot. n. 3419; domanda di sanatoria presentata in data 30 giugno 1986 prot. n. 12905 a' sensi degli artt. 31 e seguenti legge 28 febbraio 1985 n. 47, concessione rilasciata in data 10 marzo 1994 n. 52; concessione rilasciata in data 8 marzo 1995 pratica edilizia n. 11/06 - concessione edilizia n. 83 del 28/08/2006, permesso a costruire in sanatoria pratica edilizia n. 4/2008 del 11/06/2009, certificato di agibilità n. 67/09 protocollo n. 16828/2009 del 16/11/2009;

Dalle verifiche degli archivi comunali l'immobile esecutato non risulta essere stato e non è attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art.41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni (vedi certificato nell'allegato 5).

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincoli paesaggistici, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Le schede planimetriche catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Pordenone e allegate alla presente relazione (allegato 4), riproducono esattamente la composizione e consistenza delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Irregolarità rilevate in stato di fatto rispetto le planimetrie catastali e autorizzazioni comunali:

Dalla verifica di rispondenza dei documenti comunali e catastali con i rilievi dello stato di fatto non risultano difformità.

CERTIFICAZIONI ENERGETICA E CONFORMITÀ SICUREZZA IMPIANTI

- L'immobile è dotato della certificazione energetica prevista dal decreto legislativo n.192 del 19.08.2005 s.m. (vedi certificato nell'allegato 5)
- L'immobile è dotato della certificazione di conformità degli impianti in materia di sicurezza prevista dal decreto legislativo n.37/2008 s.m. (vedi certificazioni nell'allegato 5).

COMMERCIALIZZABILITÀ E DIVISIBILITÀ

L'immobile è trasferibile con la presente procedura esecutiva tramite asta giudiziaria in base all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (è in ogni caso onere dell'aggiudicatario regolarizzare le opere dal punto di vista urbanistico per rendere l'immobile commerciabile effettuando le relative sanatorie e/o ripristino delle irregolarità se sopra riportate e/o erroneamente omesse).

L'immobile oggetto di stima non è divisibile senza creare svantaggio economico e inoltre nel rispetto della normativa del Piano regolatore Comunale (3.5. Nel caso di strutture private, che recuperano edifici residenziali esistenti, è consentita l'abitazione del proprietario o custode dell'attività, motivandone, comunque, la necessità) l'abitazione non è destinabile a terzi, quindi si consiglia la vendita in unico lotto.

VALUTAZIONE

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore (dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si rileva il valore in €/mq. delle abitazioni civili in stato conservativo normale min. 900,00 - max 1.250,00; il valore in €/mq. delle ville villini in stato conservativo normale min. 950,00 - max 1.300,00).

Descrizione	superficie lorda mq.**	coefficiente di destinazione	superficie commerciale mq.	€/mq.	Valore €
Appartamento - F.39 n.631 sub 5					
Piano terra: ingresso vano scale, piano primo: vano scale, ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina, soggiorno-pranzo, bagno, disimpegno, camera con guardaroba, camera, camera	163,68	1,00	163,68	1.000,00	163.680,00
Piano primo: terrazzo	4,80	0,50	2,40	1.000,00	2.400,00
Accessori in distaccato corpo di fabbrica: piano terra ripostigli	27,60	0,50	13,80	1.000,00	13.800,00
Totale					179.880,00
Garage - F.39 n.631 sub 6					
Piano terra: autorimessa	34,20	0,50	17,10	1.000,00	17.100,00
Totale					17.100,00
Scuola privata (asilo nido) - F.39 n.631 sub 7 (con accessorio bene comune non censibile sub 8)					
Piano terra: ingresso disimpegno, atrio-spogliatoio, dormitorio, sottoscala, vano scala, due ripostigli, anti wc, bagno, spogliatoio, ufficio, centrale termica, cucina, ripostiglio, locale unico pranzo-formazione-movimento, piano primo: vano scala studio.	267,68	1,00	267,68	1.000,00	267.680,00
Piano terra. portico	33,60	0,50	16,80	1.000,00	16.800,00
Totale					284.480,00
Area scoperta di pertinenza dei fabbricati comune a tutti i sub - F.39 n.631 sub 4					
area scoperta comune a tutti i sub	1.200,00	1,00	1.200,00	10,00	12.000,00
Totale					12.000,00
Totale generale					
Totale stima immobile a valore diretto di mercato					493.460,00
Riduzione forfetaria del 25% per vizi oneri e canc. pregiudizievoli *					-123.365,00
Totale stima immobile a valore diretto di mercato con riduzione 25%*					370.095,00
Valore di stima a corpo intero immobile con riduzione 25%* e corrispondente alla quota in esecuzione					370.000,00

* La riduzione del 25% applicata al valore medio del libero mercato è effettuata in via forfetaria 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.

** Le misure sono state rilevate dalle planimetrie catastali in scala 1:200, dall'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, dalle tavole concessionate in scala 1:100 e da rilievi effettuati in loco.

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa catastale e visure catastali
4. Planimetrie catastali.
5. Pratiche edilizie e certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori
6. Titolo di provenienza e relativa trascrizione.
7. Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli nel ventennio.
8. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di inesistenza di contratti di locazione
9. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

Pordenone, li 2 agosto 2013



 ANESE
 FABIO
 il tecnico stimatore
 COLLEGO GEOMETRI
 E GEOMETRI LAUREATI
 PORDENONE

Allegato n° 4

Planimetrie catastali

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pizzioli Franco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 435

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Cordenons

Protocollo n. PN0173838 del 28/08/2009

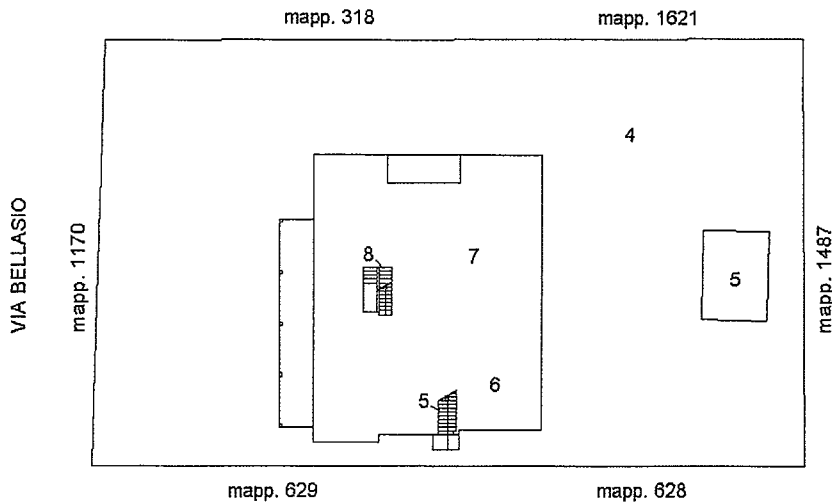
Sezione: Foglio: 39 Particella: 631

Tipo Mappale n. del

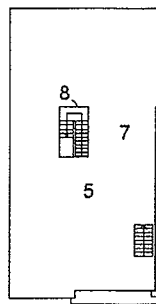
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2013 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 39 - Particella: 631 - Elaborato planimetrico >



VIA RAFFIN
PIANO TERRA

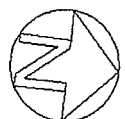


PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 29/07/2013 - n. T213894 - Richiedente: Telematico

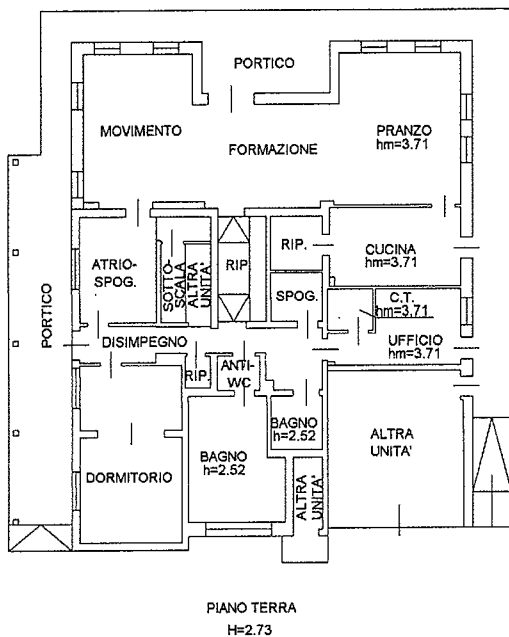
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



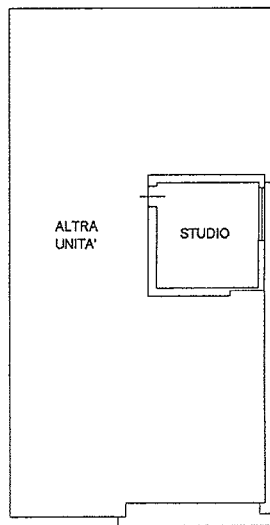
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0173838 del 28/08/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons	
Via Federico Raffin civ. 3	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pizzioli Franco
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 39	Prov. Pordenone
Particella: 631	N. 435
Subalterno: 7	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=2.73



PIANO PRIMO
H=2.64



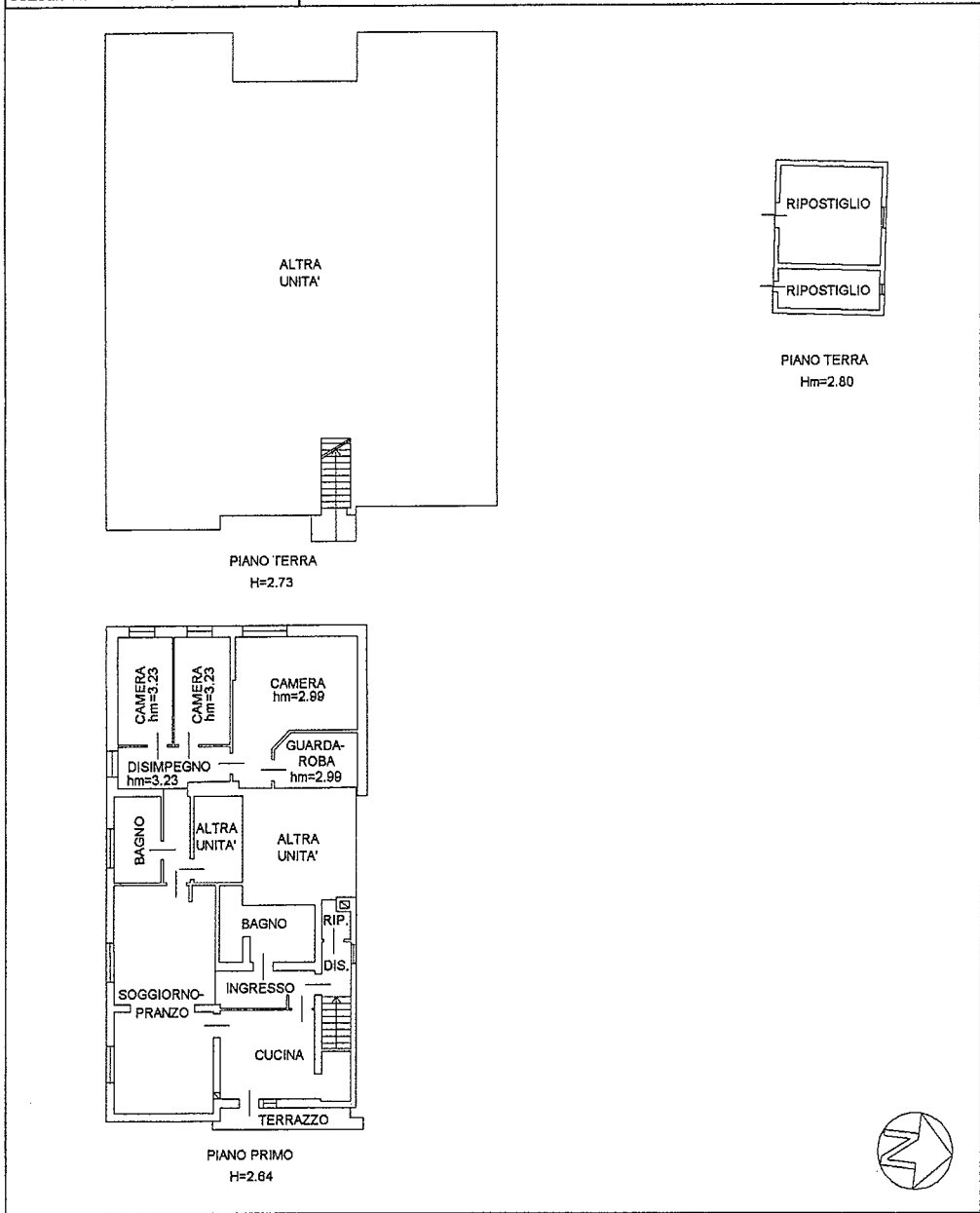
10 metri

Ufficio del Territorio dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2013 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 39 - Particella: 631 - Subalterno: 7 >
 F. RAFFIN n. 3 piano: T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0173838 del 28/08/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons	
Via Federico Raffin civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pizzioli Franco
Sezione: Foglio: 39	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 631	Prov. Pordenone N. 435
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200



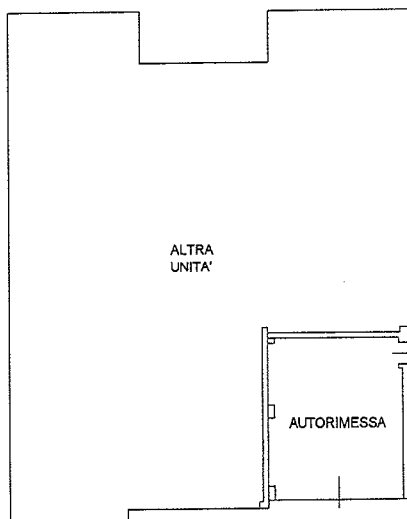
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2013 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 39 - Particella: 631 - Subalterno: 5 ->
F. RAFFIN n. 1 piano: T-1;

10 metri

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0173838 del 28/08/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons	
Via Federico Raffin civ. 1	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pizzioli Franco
Sezione:	Iscritto all'albo: Gecmetri
Foglio: 39	Prov. Pordenone
Particella: 631	N. 435
Subalterno: 6	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
Hm=3.77



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2013 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 39 - Particella: 631 - Subalterno: 6 >
F. RAFFIN n. 1 piano: F;



R9 Lug 2018 17:02
 Prof. n. 1213307/2013

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: CORDONONS
 Foglio: 39

1 Particella: 631

E=1400



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4