

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Studio Notarile Associato Dott.**  
**G.Bevilacqua ed F.Simoncini**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **155/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI**  
**VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geometra Oscar Brisotto**  
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N  
Partita IVA: 01624260939  
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile  
Telefono: 0434738291  
Fax: 0434738291  
Email: oscar.brisotto@alice.it  
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

**PREMESSO:**

Con ordinanza del 07 Gennaio 2015, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 28 Gennaio 2015 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - 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.*);
- 3) **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 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;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);
- 5) **ALLEGHI**, 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; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) **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 e 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 giu-

- sto 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*);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 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;
  - 9) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente 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;
  - 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (*ACE/APE*) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato*);
  - 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
  - 12) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (*di superficie o servitù pubbliche*) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 13) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri 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*);
  - 14) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali 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;
  - 15) **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 e 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*);
  - 16) **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 loca-

zione 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;

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 richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) **ACQUISISCA** se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di 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) **REDIGA**, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizia di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo assistenza.perizia@efisystem.it;
- f) **INVII** a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè 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;
- g) **DEPOSITI** presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC

sia in formato XML sia in formato .PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste);

- h) **ALLEGHI** 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);
- i) **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 sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- j) **DEPOSITI** unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione delle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

In data 26 Marzo 2015, alle ore 10.00 presso l'immobile dell'esecutato il [REDACTED] è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del sostituto custode nominato [REDACTED]. Dopo un breve attesa il quanto [REDACTED] era uscito per sbrigare alcune commissioni, è arrivato presso gli immobili oggetto di pignoramento e senza particolari difficoltà ci fece accedere, così potendo espletare le operazioni previste come da incarico.

**Beni in Azzano Decimo (Pordenone)**  
**Località/Frazione Fagnigola di Azzano Decimo(PN)**  
**Via Don Luigi Padovese n.2/1**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa;  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa;  
L'indirizzo corretto dell'immobile oggetto di pignoramento NON è Via Runtine n.19, ma bensì  
Via Don Luigi Padovese n.2/1

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Via Don Luigi Padovese n.2/1

sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082 Frazione: Fagnigola di  
Azzano Decimo (PN), Via Don Luigi Padovese n.2/1

**Quota e tipologia del diritto**

6/54 (oppure 1/9) di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: [redacted] Stato

Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

[redacted] Ulteriori Informazioni sul debitore: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

[redacted] 3/54 piena Proprietà

[redacted] 6/54 piena Proprietà

[redacted] 36/54 piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 47,  
particella 341, subalterno 6, scheda catastale 42622 del 15 Dicembre 1981, indirizzo Via  
Don Luigi Padovese n.2/1, interno 1, piano Rialzato, sezione censuaria Azzano Decimo,  
categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5, superficie 48,00, rendita € 370,56  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 508/10.000 (cinquecentotto diecimila)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 47, particella  
341, subalterno 14, scheda catastale 42622 del 15 Dicembre 1981, indirizzo Via Don Luigi  
Padovese n.2/1, scala //, interno 1, piano T, sezione censuaria Azzano Decimo (PN),  
categoria C/6, classe 3, consistenza 12,00, superficie 12,00, rendita € 39,66  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 508/10.000

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto è  
conforme alle planimetrie Catastali alla Concessione Edilizia depositata e quindi agli atti del  
Comune di Azzano Decimo (PN), tranne che per la chiusura di un poggiolo esterno,

Regolarizzabili mediante: Dia in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura della veranda esterna

**Note generali:****2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile oggetto della presente perizia, è collocato in periferia rispetto al centro di Azzano Decimo (PN), ma contestualmente al centro di questa piccola frazione denominata Fagnigola di Azzano Decimo (PN); la distanza tra il centro di Azzano Decimo e l'immobile oggetto di pignoramento può considerarsi di circa 4.5 km. Nel contesto si trovano negozi come panificio, bar, tabacchino, di elettricità, un ristorante/albergo ed una chiesa. Questo quanto potuto accertare nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento. L'immobile nel contesto si presenta con uno stato manutentivo scarso; Si può notare dalla relazione fotografica allegata che le parti comuni esterne sono anch'esse prive di manutenzione, diversamente quelle interne rimangono nella media; ma allo stesso tempo, così come dichiarato dall'esecutato il Sig. [REDACTED] sono stati eseguiti alcuni lavori di manutenzione ordinaria da tempo. L'impianto elettrico risulta, per quanto accertato a vista nella norma, ma obsoleto, come pure per le parti idrauliche. I serramenti interni ed esterni sono nella norma, m. aprivi di manutenzione. I pavimenti della zona giorno e notte sono in buono stato d'uso come pure per i bagni e sanitari. Le pitture degli interni sono di vari colori, prive di qualsiasi nuova pittura e con diverse tracce di umidità e musca agli angoli delle murature; diversamente gli esterni sono invece ancora in uno stato discretamente nella media.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] in qualità di comproprietario dell'immobile, per la quota di proprietà pari a 6/54 (oppure 1/9)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*  
Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Studio Notarile Associato Dott. G.Bevilacqua ed F.Simoncini contro [REDACTED]

iscritto/trascritto a Pordenone, agenzia delle Entrate, ufficio di pubblicità Immobiliare in data 25/07/2014 ai nn. 8240 6189

Il pignoramento viene fatto sulla quota di proprietà che risulta essere pari a 1/9

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 6421,30

**Millesimi di proprietà:** 57,20

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Prestazione Energetica Globale Dell'edificio 208,42 kwh/mqa

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di proprietà 18/27 immobili siti nel Comune di Azzano Decimo (PN) Fg.47, Mapp.341, Sub.6 e 14 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI trascritto a Pordenone, Agenzia delle Entrate, ufficio di pubblicità Immobiliare in data 21/05/2009 ai nn. 7041 4677  
Note: Il Sig. [REDACTED] dichiara che con il testamento olografo in data 15 ottobre 2002 lasciato dalla Sig.ra [REDACTED], si è disposto a suo favore, che contestualmente accetta la quota di 18/27 indivisi si usufrutto vita lizio degli immobili sopra descritti

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di proprietà 2/18 immobili siti nel Comune di Azzano Decimo (PN) Fg.47, Mapp.341, Sub.6 e 14 dal **ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI trascritto a Pordenone, Agenzia delle Entrate, ufficio di pubblicità Immobiliare in data 05/11/2009 ai nn. 15954 10400

Note: Nella successione in oggetto alla Sig.ra [REDACTED] oltre alla quota di eredità viene indicato anche un diritto di abitazione lasciata dal coniuge.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **al (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 04/01/1989 ai nn. 10488/2.181

Note: [redacted] (deceduto) proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 16/07/1990 [redacted] (deceduta) proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 16/07/1990

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Agibilità  
 Per lavori: Costruzione di un condominio "alloggi per civili abitazioni e negozi"  
 Abitabilità/agibilità in data 24/11/1981 al n. di prot.

Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di un condominio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 19/03/1979 al n. di prot. 2129 del 1979  
 Rilascio in data 10/05/1979 al n. di prot.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata eseguita la chiusura di un poggiolo esterno senza autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: Dia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura poggiolo esterno all'abitazione.

Note: Le spese per la regolarizzazione Comunali di tale opere eseguite in assenza di permesso ammontano circa ad € 1.500,00;  
 In aggiunta agli stessi ci sono gli oneri aggiuntivi per il costo del professionista di redigere la documentazione Comunale, che ammontano circa a € 1.400,00  
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Dicembre 2013, variante n.66
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 – NORME GENERALI PER LE ZONE TERRITORIALI "B" e "C" 12.1 Destinazioni d'uso Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammessi inoltre: - negozi e botteghe, punti di vendita commerciali nei limiti di mq 400 di superficie di vendita massima ammissibile per singola attività

commerciale, come previsti dalla L.R. 05.12.2005 n°29 e dal relativo Regolamento di Attuazione; - studi professionali e commerciali; - magazzini, esposizioni e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni o alle aree scoperte pertinenziali; - artigianato di servizio, - autorimesse pubbliche e private, purché sia garantito un accesso idoneo; - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, pubblici esercizi in genere; - banche; - cinema, teatri ed altri luoghi di svago, locali di culto e/o destinati all'istruzione. Sono esclusi dalle zone residenziali: - industrie; - ospedali; - macelli; - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici; - tutte le attività incompatibili con il carattere residenziale della zona. Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici ed all'interesse pubblico. È escluso l'ampliamento delle attività produttive esistenti. 12.1 bis Destinazioni non compatibili Nelle zone residenziali B0, B1 e B2 è consentito recuperare, mediante ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, anche in deroga al limite massimo di volumetria fissato dall'indice di fabbricabilità di zona, gli immobili, o loro parti, che alla data di adozione della variante n°15 al PRGC fossero destinati a funzioni non compatibili, di cui al precedente art.12.1 (attività escluse quali industria, agricoltura, ecc.), sempre che le destinazioni previste siano compatibili (funzioni ammesse) secondo quanto disposto dal medesimo art. 12.1. Fatta eccezione per la zona B0 e B1, la volumetria residenziale non potrà risultare inferiore all'75% del volume complessivo massimo realizzabile. La deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria massimo, sarà consentita solo previa redazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale o di un PAC di Iniziativa Privata, esteso all'intera pertinenza urbanistica dell'immobile interessato dall'intervento, prevedendo una dotazione di standard per attrezzature e servizi collettivi, non

inferiore a quella stabilita all'art. 13.4.

12.2 Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico Nelle zone ad attuazione indiretta dovranno essere reperiti spazi per parcheggi pubblici, in funzione della residenza, con esclusione delle sede viarie, nel rispetto dei rapporti minimi fissati dalle norme di zona. Per nuovi edifici o parti di essi destinati ad attività commerciali, ricadenti nelle zone B e C, i parcheggi stanziali e di relazione sono dimensionati nella misura prevista dall'art. 16 del D.P.G.R. 126/95 Pres., dalla L.R. n°29/2005 e regolamento di attuazione. Per le altre attività terziarie (commerciali all'ingrosso, direzionali, pubblici esercizi, ricettive e ricettive complementari) saranno reperiti parcheggi di relazione e stanziali in misura non inferiore al 40% della superficie utile. Nelle zone B0, nel caso di riutilizzo di edifici esistenti per i quali sussista l'impossibilità di reperire gli spazi a parcheggio, è consentito monetizzare i relativi oneri per la quota parte di competenza, ai sensi e con le modalità previste dall' art. 16 del D.P.G.R. n°126/95Pres. 30 12.2bis

Parcheggi stanziali Negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale in zona B0 dovranno essere reperiti spazi per parcheggi stanziali nella misura minima prescritta dalla L. 122/89. In tutte le altre zone B, negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, dovranno essere garantiti almeno due posti macchina per ogni alloggio, di cui uno preferibilmente esterno alla recinzione e, comunque, nel rispetto della L. 122/89.

12.3 Verde pubblico Nelle zone ad attuazione indiretta dovranno essere reperiti spazi a verde pubblico, in funzione della residenza, nel rispetto dei rapporti minimi fissati dalle norme di zona. Per le aree verdi pubbliche o di uso pubblico, eventualmente previste in occasione della realizzazione di nuove attività non residenziali (commerciali, terziarie e direzionali) su edifici esistenti ricadenti in zona B, qualora non reperibili nell'area di pertinenza o nelle aree attigue all'uopo asservite, è consentita la monetizzazione

dell'onere relativo per l'acquisizione e la sistemazione di pari superficie. 12.4 Recinzioni Nelle zone B saranno consentite recinzioni costituite da basamento murario di altezza non superiore a ml. 1,50 ed eventuali sovrastanti ringhiere o reti, nel rispetto, in ogni caso, dell'enorme di decoro. Nelle zone C, le recinzioni saranno appositamente normate dal PRPC, avuto riguardo al raggiungimento della massima uniformità e semplicità.

12.4bis Costruzioni accessorie È consentita la realizzazione di manufatti edilizi accessori, con struttura prefabbricata lignea o metallica e tamponamenti lignei, non infissi stabilmente nel suolo, di altezza non superiore a m 3,0, misurata all'estradosso della copertura, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria ed al massimo rapporto di copertura, nei limiti di mq. 6 e nel rispetto delle disposizioni sul decoro degli edifici. In mancanza del tamponamento, dette strutture potranno coprire una superficie massima (Q) di 20 mq. Esse non potranno essere installate sul fronte principale e dovranno rispettare le distanze tra fabbricati prescritte dal Codice Civile. Non si applicano le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti solo se le stesse siano di costruzioni accessorie e non pareti finestrate di locali abitativi o dove la permanenza delle persone sia del tutto saltuaria. È consentita l'edificazione in aderenza al confine o a distanza non inferiore a m. 1,50 dallo stesso. Per le distanze dalle strade si applicano le disposizioni di zona.

12.4ter Caratteristiche tipomorfologiche ed uso dei materiali per gli interventi nelle zone B. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione e demolizione con ricostruzione, da effettuarsi all'interno delle zone B, con la sola eccezione dei volumi accessori isolati, sono vietati: - la formazione di coperture inclinate con pendenze inferiori al 20% o superiori al 45%, potranno essere inclinate fino al 60% (30°) in caso di installazione di impianti di captazione dell'energia solare.

Sono comunque ammesse le coperture piane. - l'utilizzo di manti di copertura diversi dalla tegola, dal coppo, dalla portoghese e dalla canadese o dai rivestimenti/guaine in rame e similari; Nella progettazione degli interventi edilizi sarà richiesta una particolare cura nella composizione equilibrata dei volumi e degli elementi ordinatori delle facciate. Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione dei materiali e delle coloriture da utilizzare nei paramenti esterni. Deroghe alle presenti disposizioni sono consentite, con provvedimento motivato dell'Amministrazione, in presenza di progetti di particolare impegno architettonico, che dimostrino la compatibilità della propria coerenza formale con le problematiche di inserimento nel contesto.

12.5  
Classificazione delle zone Le zone B comprendono: ZONA DENOMINAZIONE ATTUAZIONE B0 Residenziale di centro città. Indiretta anche nel caso di cui all'art. 12.1 (Diretta se per opere di cui all'art. 13.1, lettera a) o su ambiti in cui sono vigenti PRPC). B1 Residenziale di saturazione semintensiva. Diretta (Indiretta se per opere di cui all'art. 12.1). B2,a Residenziale di completamento estensiva Diretta (Indiretta se per opere di cui all'art. 12.1). B2,b Residenziale di completamento di nuclei edificati a bassa densità. Diretta (Indiretta se per opere di cui all'art. 12.1). B3 Residenziale di completamento già incluse in PRPC. Diretta. (secondo indici e parametri del P. A., validi a tempo indeterminato) Le zone C comprendono: ZONA DENOMINAZIONE ATTUAZIONE C0 Ambiti di espansione in fase di realizzazione. Diretta. C1 Ambiti di espansione residenziale di nuovo impianto. Indiretta. 12.6 Adeguamento normativo I PRPC delle zone B3 e C0 possono recepire le modifiche normative introdotte dalle presente Variante, previa modifica del PRPC vigente. Art. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B1" RESIDENZIALI DI SATURAZIONE

SEMINTENSIVA 14.1 Modalità di intervento Attuazione diretta 14.2 Parametri per l'edificazione If max Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000 Q max 40%. H max 9,5 ml. N° max piani ff 3. Dc min ml. 5 o a confine. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. Df min ml. 10; per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza. Ds min ml. 6, salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2.

14.3 Prescrizioni per l'edificato esistente Nel caso in cui il lotto sia "saturo" sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n°34 al PRGC, da realizzarsi una tantum: - nel limite di mc 150 per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari, - nel limite di mc 30 per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari. L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso. È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse. Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso. Al fine di completare con criteri di omogeneità un complesso immobiliare nell'area

	<p>centrale di Tiezzo, sull'area identificata con un asterisco (*) è consentito realizzare un edificio avente le seguenti caratteristiche: - altezza massima: 12,5 m; - n° piani max: 4; - distanza dai confini: a confine, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate. 14.4 Utilizzo della compensazione urbanistica È data facoltà di trasferire i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree o porzioni delle stesse, per attrezzature e servizi appositamente individuate dal Piano, all'interno di ambiti di zona B1 alle seguenti condizioni: a) che la superficie di "atterraggio" abbia una estensione territoriale non inferiore a mq 2000 o una volumetria esistente non inferiore a mc 2500; b) che tale ambito sia costituito da aree tra loro configue, prive di interruzioni dovute a strade o altri spazi pubblici;35 c) che sia sottoscritta convenzione urbanistica, corredata da proposta planivolumetrica complessiva, con la quale i proprietari delle aree si impegnano, nei riguardi del Comune, al rispetto degli obblighi previsti dal precedente 2° capoverso dell'art. 10.7. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in tale zona entro i seguenti limiti: - 0,2 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice compensativo base; - 0,1 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice premiale, nel caso in cui la cessione delle aree oggetto di convenzione avvenga entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante n°49 al PRGC.36</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	massimo 40%
Altezza massima ammessa:	9,50 ml
Volume massimo ammesso:	3720,00 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato chiuso un poggiolo esterno all'abitazione dell'esecutato. Tale opera eseguita in totale assenza di permesso Comunale, è sanabile a mezzo della legge Regionale 19/2009

Regolarizzabili mediante: Dia in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura poggiolo esterno

Note: Le spese per la regolarizzazione Comunali delle opere eseguite in assenza di permesso ammontano circa ad € 1.500,00; In aggiunta agli stessi ci sono gli oneri aggiuntivi per il costo del professionista di redigere la documentazione Comunale, accatastamenti e volture che ammontano circa a € 1.400,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione :di cui al punto **Via Don Luigi Padovese n.2/1**

Trattasi di porzione di immobile ad uso civile abitazione in Condominio del tipo Civile edificata nel 1979 destinato ad uso residenziale. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato adibito ad autorimessa e cantine, il piano rialzato/primo, come pure per il primo e secondo adibito a residenziale il tutto sito ad Azzano Decimo (PN) in Via Don Luigi Padovese n.2/1 L'accesso avviene attraverso la strada principale e tale viabilità d'accesso è a fondo asfaltato, comprensiva di urbanizzazione primaria, illuminazione pubblica ed acquedotto. L'edificio può essere considerato inoltre in zona semi periferica rispetto al centro di Azzano Decimo. Descrizione dello Stato dei luoghi: Addentrandoci attraverso il camminamento esterno posto fronte Strada Via Don Luigi Padovese si accede alla zona di ingresso pedonale; percorrendo pochi metri si accede alla zona di ingresso del condominio posta centrale rispetto alla zona di svincolo per l'accesso dei garage. Tale ingresso è posto ad un dislivello rispetto alla strada di circa 20 cm. Risalendo attraverso una scala interna condominiale, totalmente composta da scalini in marmo, si accede direttamente alle varie unità abitative. Sul primo pianerottolo condominiale, sono ubicati tre ingressi alle unità immobiliari, di cui fa parte anche l'immobile oggetto di pignoramento. Addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso della abitazione del [REDACTED] si sopraggiunge alla

zona pranzo e cucinino, disposto parallelo alla zona giorno, addentrandoci attraverso una porta troviamo una zona adibita a disimpegno, la quale fa accedere ad un ripostiglio, una camera ed un bagno. Come ben visibile dalla documentazione fotografica allegata si può notare che, le zone esterne risultano nella media; Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa: -Fondazioni del tipo continuo entro terra a travi rovescie in c.a. per quanto riguarda il piano terra; -Muratura perimetrale in elevazione al piano terra in cls e/o blocchi dello spessore di cm. 30 ; -Muratura perimetrale in elevazione al Piano T.-P.-S. in laterizio dello spessore di cm. 30 ; -Primo Solaio interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana a spessore variabile); - Solaio di copertura e sporti di linda composto da struttura del tipo in laterizio misto, grondaie in preverniciato sui sporti di linda; -Divisori interni dell'immobile in laterizio dello spessore variabile come ben visibile dalle planimetrie allegate; Le finiture sono classiche e possono essere così riassunte: -Pavimentazioni della cucina, ingresso e soggiorno in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio; -Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono piastrelle monocottura posti in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio; -Pavimentazione del bagno e wc in piastrelle classiche poste su sottofondo in calcestruzzo liscio e collante; -Rivestimento interno alle pareti del bagno in piastrelle da 20x20 poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza di circa cm. 200/220 dal pavimento esistente; -Apparecchi dei sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, lavabo a colonna, bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio; -Serramenti interni in legno tamburato; -Serramenti esterni in alluminio con vetratura singola, a protezione avvolgibili in pvc; -Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera colorata; -Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse; -Impianto di riscaldamento (condominiale) classico con caldaia per produzione di acqua calda sanitaria funzionante a gas metano con elementi scaldanti in acciaio; -Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di idonei punti luce, prese, e commutatori ecc; -Impianto fognario del tipo statico con vasca di raccolta biologica Imoff posta all'ingresso del piano terra ; -Lo stato di manutenzione interno e di conservazione a fronte anche dell'età dell'immobile stesso è da ritenersi mediocre; Le finiture interne ed esterne dell'immobile oggetto di pignoramento sono nella media, e come ben visibile dal rilievo fotografico e dal sopralluogo effettuato l'immobile oggetto di pignoramento ha uno stato conservativo da ritenersi mediocre.

### 1. Quota e tipologia del diritto

6/54 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]  
Ulteriori Informazioni sul debitore: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted] diritto di quota 3/54 Proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] diritto di quota 3/54 Proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] diritto di quota 6/54 Proprietà

Eventuali comproprietari: [redacted] diritto di quota 36/54 Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **73.4**

è posto al piano Rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1979 ristrutturato, privo di ristrutturazioni dopo la edificazione avvenuta mediante Concesione Edilizi anel 1979

L'unità immobiliare è identificata con il numero Civico n.2/1 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,70 ml

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui semiinterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile nel contesto si presenta privo di manutenzione; Si può notare dalla relazione fotografica allegata che le parti comuni esterne sono anch'esse prive di finitura; diversamente quelle interne rimangono nella media; L'impianto elettrico risulta, per quanto accertato a vista nella norma, come pure per le parti idrauliche. I serramenti interni ed esterni sono nella norma, ma privi anch'essi di manutenzione. I pavimenti della zona giorno e notte sono in buono stato d'uso come pure per i bagni e sanitari. Le pitture degli interni sono di colori diversi in funzione delle destinazioni d'uso delle stesse zone, ma con parecchie tracce di muffa nelle giunzioni delle murature fra solaio e pareti.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Residenziale	sup reale lorda	58,80	1,00	58,80
Autorimessa	sup reale lorda	14,60	1,00	14,60
		<b>73,40</b>		<b>73,40</b>

**Accessori:**

Via  
DonLuigi  
Padovese  
Ripostiglio

intestazione:

\_\_\_\_\_ quota di proprietà 3/54  
 \_\_\_\_\_ quota proprietà 3/54  
 \_\_\_\_\_ quota di proprietà 6/54  
 \_\_\_\_\_ quota di proprietà 6/54  
 \_\_\_\_\_ quota di proprietà 36/54

Foglio 47 particella 341, subalterno 6, scheda catastale 42622 del 15 Dicembre 1981 categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € , posto al piano S1 composto da Ripostiglio - Sviluppa una superficie complessiva di 4,50 - Destinazione urbanistica: residenziale  
 Valore a corpo: € 2500

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Le fonti di informazione in merito ai parametri di compravendita, mi sono pervenute mediante la raccolta di dati attraverso le Agenzie immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare e Borsino immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Azzano Decimo (PN)

**8.3 Valutazione corpi:****Via Don Luigi Padovese. con annesso Ripostiglio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	58,80	€ 900,00	€ 52.920,00
Garage	14,60	€ 500,00	€ 7.300,00

Valore corpo	€ 60.220,00
Valore accessori	€ 2.500,00
Valore complessivo intero	€ 62.720,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.968,89

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Via Don Luigi Padovese	Con annesso Ripostiglio	72,00	€ 62.720,00	€ 6.968,89

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 1.742,22
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Oneri da versare al Comune per la regolarizzazione della chiusura del poggolo.	€ -1.300,00
Spese condominiali inavase al 31 marzo 2015	€ -6.421,30
Spese tecniche per Dia e accatastamenti	€ -1.400,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ -3.894,63</b>

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

#### 8.6 Regime fiscale della vendita

### CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.  
Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.  
Distinti Saluti.

#### **Allegati:**

#### ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Allegato 1 Visura catastali generali ed estratto di mappa;
- Allegato 2 Planimetrie, Elaborato Planimetrico e Pratiche Edilizie;
- Allegato 3 Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 4 Certificato di Destinazione urbanistica e Provvedimenti sanzionatori;
- Allegato 5 Certificazioni Anagrafiche;
- Allegato 6 Atto Notarile di Provenienza e copia Successioni;
- Allegato 7 Banca dati quotazioni Immobiliari "Agenzia Entrate";
- Allegato 8 Documentazione fotografica;
- Allegato 9 Certificazione Energetica A.P.E.;
- Allegato 10 Modulo dati esecutato, Spese condominiali inavase

Data generazione:  
02-05-2015 15:05:54

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Studio Notarile associato Dott.**  
**G. Bevilacqua e F. Simoncini**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. 155/2014  
data nuova udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA**  
**E.I. 155/2014**

Esperto alla stima: **Geometra Oscar Brisotto**  
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N  
Partita IVA: 01624260939  
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile  
Telefono: 0434738291  
Fax: 0434738291  
Email: oscar.brisotto@alice.it  
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

## PREMESSO:

Con ordinanza del 20 Maggio 2015, il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, sulle memorie depositate dall'Avvocato Birri per lo Studio Notarile Associato G. Bevilacqua e F. Simoncini e dall'Avvocato Toffolon intervenuto in proprio chiedono nota integrativa al sottoscritto CTU rispettivamente alle quote di proprietà dell'esecutato, a quali anni si riferiscono le spese condominiali, e perché sono state detratte le spese nel calcolo del valore della singola quota, come riportato nella Perizia depositata in data 8 Maggio 2015 alla Cancelleria del Tribunale di Pordenone.

Di seguito si risponde ai quesiti di integrazione:

### Quota spettante dell'esecutato

In riferimento a quanto richiesto dagli Avvocati Birri e Toffolon si relaziona quanto segue:

- 1) Dalla certificazione Notarile redatta Dall'Avvocato Andrea Maistrello in data 31 Ottobre 2014;
- 2) Dalla Dichiarazione di Successione, depositata presso L'ufficio del Registro di Pordenone riportante data 5/11/2008, con Numero 41 e Volume 1078;
- 3) Dalla Ispezione Ipotecaria, con Nota di trascrizione, avente R.G. n.7041 e R.P. n.4677 e presentazione n.30 del 21/05/2009;
- 4) Dalla visura per Soggetto eseguita in data 27 Febbraio 2015;

E' emerso quanto segue:

- 1) Quota spettante all'Esecutato evidenziata dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio Maistrello, risulta essere di  $1/9$  (piena proprietà)
- 2) Quota spettante all'Esecutato evidenziata dalla dichiarazione di Successione, risulta essere di  $2/18$  di piena proprietà, derivante della quota di possesso del padre che risulta essere  $1/2$  dell'intero immobile, e pertanto facendo la proporzione diventa uguale a  $1/9$  (piena proprietà)
- 3) Quota spettante all'Esecutato evidenziata dalla Visura storica per Immobile eseguita in data 27/02/2015 presso L'Agenzia delle Entrate, risulta essere di  $6/54$  che facendo la proporzione diventa  $1/9$  (piena proprietà)

---

In definitiva La quota spettante all'esecutato il Sig. ██████████ risulta essere sempre la stessa  $1/9$  e pertanto la quota spettante non cambia.

---

### Calcolo delle spese condominiali

In riferimento a quanto richiesto dagli Avvocati Birri e Toffolon si relaziona quanto segue: Come da nota allegata delle spese condominiali e secondo Disposizioni di Attuazione del Codice Civile - Articoli da 61 a 72 - (come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220), nel nostro caso articolo 63 che dispone:

Comma 4 Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente; pertanto l'anno in corso risulta essere il 2015 e l'anno precedente il 2014, le quote spettanti per gli anni sopra descritti risulta essere paria a Euro(712,51+1.302,45) per un **Totale di € 2.014,96**

CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Valore per intero dell'immobile precedentemente valutato risulta pari a	€ 62.720,00
Riduzione del valore del 25% come da disposizione del Giudice della Esecuzione Immobiliare	€ 47.040,00
Riduzione degli oneri da versare al Comune per regolarizzazione della chiusura del poggolo	€ -1.300,00
Riduzione per spese Tecniche di regolarizzazione per Dia e Accatastamenti	€ -1.400,00
Spese condominiali secondo Disposizioni di Attuazione del C.C art.63 Anno in corso e precedente (2015-2014)	€ -2.014,96
Valore dell'intero immobile comprese decurtazioni	€ 42.298,04
<b>Valore della quota di proprietà dell'esecutato</b>	<b>€ 4.699,78</b>
42.298,04 / 9	

PRECISAZIONI:

Agli atti, al momento della stesura della Perizia di Stima inerente alla E.I. in oggetto, avvenuta in data 08 Maggio 2015, non risultava e non risulta a tutt'oggi nessuna Dichiarazione di Successione a nome della Sig.ra [REDACTED] (madre di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]) e tantomeno aggiornamenti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune ove insistono i Fabbricati oggetto di Pignoramento; Nulla è stato trascritto nemmeno presso gli Uffici di Pordenone di Servizio di Pubblicità Immobiliare;

In definitiva se fosse stata redatta e trascritta una Dichiarazione di Successione presso gli uffici competenti e relative Volture presso gli uffici territoriali competenti avremmo avuto una situazione secondo quanto segue;

- 1) Quota di possesso dell'esecutato risulterebbe 6/54 (3/27) della piena proprietà;
- 2) Quota di usufrutto dell'esecutato risulterebbe pari a 18/27
- 3) Quota della nuda proprietà dell'esecutato risulterebbe pari a 6/27

In definitiva:

PIENA PROPRIETA' [REDACTED] QUOTA PARI A 9/27 ( 1/3 )

USUFRUTTO [REDACTED] QUOTA PARI A 18/27

**Allegati**

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

Allegato n.1 Si allega quanto disposto dall'Illustrissimo Giudice Dott. F. Petrucco Toffolo

Allegato n.2 Distinta spese condominiali inavase

Sacile, li 14-07-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**

*GEOMETRA BRISOTTO OSCAR*

*COMUNE DI AZZANO DECIMO*

*PROVINCIA DI PORDENONE*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2014*

*PROMOSSO DA: STUDIO ASSOCIATO NOTAIO BEVILACQUA E SIMONCINI*

*CONTRO* 

***ALLEGATO N.1***      *"MEMORIE DI INTEGRAZIONE ALLA CTU"*

TRIBUNALE DI PORDENONE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 155/14 E.I.

PROMOSSA DA STUDIO ABRAMUCCI ASSOCIATO GUIDO BRUKACQUA E F.S.

CONTRO [REDACTED]

Il giorno 20 maggio 2015 avanti al G.E. dr. F. Petrucco Toffolo sono comparsi:

L'au. Brini per il creditore cedente e l'au. Toffolo intervenuto in proprio. I promotori delle parti preliminarmente discussero il cui verba discusse e chiarimenti in ordine alla determinazione dell'attuale quota di proprietà dell'erede, che risulterebbe essere di  $\frac{1}{3}$  di quota propria ed  $\frac{1}{3}$  di eredità rideterminando il valore della quota. Inoltre che il cui verba menziona a quali atti si riferiscono le spese esecutive, dichiarando il proprio stato esistente nel calcolo del valore della quota.

*[Handwritten initials]*

Il tutto al punto non usato a depositare integrazioni in ordine ai quali di cui sono entrato il 20 luglio 2015 e rinviare l'udienza al 23 settembre 2015 ore 9<sup>00</sup>.

*[Handwritten signature]*

*GEOMETRA BRISOTTO OSCAR*

*COMUNE DI AZZANO DECIMO*

*PROVINCIA DI PORDENONE*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2014*

*PROMOSSO DA: STUDIO ASSOCIATO NOTAIO BEVILACQUA E SIMONCINI*

*CONTRO: PICCOLI BERICO*

**ALLEGATO N.2**

**"RIEPILOGO SPESE CONDOMINIALI"**

[REDACTED]

RIEPILOGO SPESE CONDOMINIALI [REDACTED] 26/05/2015

Saldo a debito gestione 2005/2006	€ 1.679,36
Gestione 2006/2007	€ 1.369,80
Versamenti ricevuti	-€ 2.017,00
<b>Saldo a debito gestione 2006/2007</b>	<u>€ 1.032,16</u>
Gestione 2007/2008	€ 1.594,02
Versamenti ricevuti	-€ 850,00
<b>Saldo a debito gestione 2007/2008</b>	<u>€ 1.776,18</u>
Gestione 2008/2009	€ 1.724,13
Versamenti ricevuti	-€ 1.917,19
<b>Saldo a debito gestione 2008/2009</b>	<u>€ 1.583,12</u>
Gestione 2009/2010	€ 1.493,54
Versamenti ricevuti	-€ 2.181,96
<b>Saldo a debito gestione 2009/2010</b>	<u>€ 894,70</u>
Gestione 2010/2011	€ 2.878,75
Versamenti ricevuti	-€ 820,68
<b>Saldo a debito gestione 2010/2011</b>	<u>€ 2.952,77</u>
Gestione 2011/2012	€ 1.668,25
Versamenti ricevuti	-€ 1.460,00
<b>Saldo a debito gestione 2011/2012</b>	<u>€ 3.161,02</u>
Gestione 2012/2013	€ 2.185,31
Versamenti ricevuti	-€ 900,00
<b>Saldo a debito gestione 2012/2013</b>	<u>€ 4.446,33</u>
Gestione 2013/2014	€ 712,51
Versamenti ricevuti	€ 0,00
<b>Saldo a debito gestione 2013/2014</b>	<u>€ 5.158,84</u>
Preventivo 2014/2015	€ 1.302,45
Versamenti ricevuti a tutt'oggi	€ 0,00
<b>Saldo a debito al 26/05/2015</b>	<u>€ 6.461,29</u>

La quota millesimale dell'unità immobiliare è pari a 57,20

Il saldo di gestione 2013/2014 e preventivo 2014/2015 è stato ripartito in 5 rate:

30-set	€ 5.419,33
31-ott	€ 260,49
30-nov	€ 260,49
31-gen	€ 260,49
31-mar	€ 260,49
	<u>€ 6.461,29</u>

N.B.: non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria per la gestione 2013/14 e 2014/15