

Ill.mo dott. PETRUCCO

G.E. del Tribunale di Pordenone

Esecuzione Immobiliare n. **161/12**

ESECUTORE:

con l'avv. Bruno FASSETTA

ESECUTATO:

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE

<p>RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE</p>
--

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

PREMESSA E QUESITO

In data 20.02.2013, il Dott. Petrucco Toffolo, G.E. del Tribunale di Pordenone, ha conferito incarico di CTU alla sottoscritta Geom. Borean Renza, con il seguente quesito:

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta*

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 3) **descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 5) **proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;**
- 6) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;**
- 7) **indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; ove possibile, indichi la spesa prevedibilmente necessaria a puro titolo indicativo.**
- 8) **Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;**
- 9) **Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle**

quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale);

a. proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

10) **accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);**

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

12) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

13) **accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se esistono spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. C.c. nonché la presenza di eventuali cause in corso con**

domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

- 14) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 15) *determini il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;*
- 16) *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;*
- 17) *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE);*
- 18) *acquisisca presso il Comune i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle Ditte e laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;*
- 19) *per i fabbricati acquisisca presso il Comune il certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.*

*

Il G.E. dispone, inoltre, che l'esperto:

- a. **segnali** tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b. **Solleciti**, prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per chiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per un periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine.
- c. **acquisisca**, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile.
- d. **esponga** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e. **invii**, a mezzo di posta ordinaria o (preferibilmente) posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentale, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (12.06.2013), ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;**
- f. **depositi** presso la cancelleria del Tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom;
- g. **alleggi** sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Previo studio della documentazione in mio possesso, ho provveduto all'integrazione di quanto ritenuto opportuno presso i pubblici uffici.

Con lettera raccomandata all'esecutato, che ha regolarmente ritirato il giorno 28 febbraio, alla sua residenza in via Fella 29 a Morsano, ho fissato la data del sopralluogo per venerdì 15 marzo c.a..

Recatami il giorno stabilito presso gli immobili pignorati, non si è presentato nessuno.

L'esecutato risulta disinteressato allo svolgimento delle operazioni peritali.

Mi sono informata sulla residenza della sig.ra _____ ex moglie dell'esecutato e contitolare delle proprietà in oggetto.

Recatami presso l'abitazione della sig.ra _____ ho trovato i genitori che, perfettamente al corrente della situazione dell'ex genero, ed interessati nella ristrutturazione del fabbricato adiacente a quello pignorato, la cui Concessione Edilizia deriva dal medesimo progetto di ristrutturazione, mi hanno accompagnata e mi hanno spiegato come è suddivisa la proprietà.

Il sig. _____ con l'allora moglie _____, e i sigg. _____ (genitori di _____), sono intestatari della

9. DESCRIZIONE

10. METODO DI STIMA

11. STIMA

12. PROPOSTA LOTTO DI VENDITA

*

MORSANO AL TAGLIAMENTO:

Fg. 25 MAPPALE 379 Sub 5

Fg. 25 MAPPALE 708 Sub 2 e 3

Fg. 25 MAPPALE 710

Fg. 25 MAPPALE 717

Fg. 25 MAPPALE 713

Fg. 25 MAPPALE 714

Fg. 25 MAPPALE 718

*

1. UBICAZIONE e DATI CATASTALI

Il mappale 379 di superficie catastale ha 0.04.40, individua un immobile ad uso abitativo in corso di ristrutturazione con accessori, disposto su due piani fuori terra ed area scoperta pertinenziale, posto in aderenza con altri fabbricati; i

restanti mappali pignorati sono dei terreni circostanti il fabbricato (ALLEGATI NN. 1, 3 e 4).

Catastalmente sono distinti:

CATASTO TERRENI : MORSANO AL TAG.TO						
Fg. 25 mapp. 379		Ha 00.04.40	Ente Urbano			
Fg. 25 mapp. 708	Sub 2	mq 6,00	Area Urbana			
Fg. 25 mapp. 708	Sub 3	mq 20,00	Area Urbana			
Fg. 25 mapp. 710		Ha 00.00.60	Vigneto	Cl. 2	R.D. 0,68	R.A. 0,40
Fg. 25 mapp. 717		Ha 00.00.40	Seminativo	Cl. 4	R.D. 0,34	R.A. 0,22
Fg. 25 mapp. 713		Ha 00.01.20	Vigneto	Cl. 2	R.D. 1,36	R.A. 0,81
Fg. 25 mapp. 714		Ha 00.11.50	Seminativo	Cl. 4	R.D. 9,80	R.A. 6,24
Fg. 25 mapp. 718		Ha 00.01.85	Seminativo	Cl. 4	R.D. 1,58	R.A. 1,00

CATASTO EDILIZIO URBANO : MORSANO AL TAG.TO							
Fg. 25 mapp. 379	Sub 5	Via Dell'Argine		A/4	Cl. 2	Vani 6	€ 182,83

I mappali 379 sub 5, 714 e 710 risultano intestati a :

-

: proprietà per 1/2.

-

: proprietà per 1/2.

I mappali 708 sub 2 e 3, 717, 718 e 713 risultano intestati a :

-

: proprietà per 1/4.

-
proprietà per 1/4.

-
proprietà per 1/4.

-
proprietà per 1/4.

2. CONFINI

Il mappale 379 del Fg. 25 confina con i mappali 506, 710, 707, 708, 709 e 119.

Il mappale 708 del Fg. 25 confina con i mappali 119, 709, 379, 707, 716, e 717.

Il mappale 710 del Fg. 25 confina con i mappali 379, 583, 503, 711.

Il mappale 717 del Fg. 25 confina con i mappali 708, 716, 718.

Il mappale 713 del Fg. 25 confina con i mappali 712, 718, 711.

Il mappale 714 del Fg. 25 confina con i mappali 119, 718, 715, 269, 120 e 744.

Il mappale 718 del Fg. 25 confina con i mappali 717, 716, 715, 714 e 719.

3. PROVENIENZA

I beni di proprietà attuale . provengono da atto di compravendita rep. n. 4924 del 22.03.2007 del Notaio Francesco Bandieramonte (ALLEGATO N.19), con cui:

- Parte prima: i sigg.

per il prezzo convenuto di € 38.650,00, la piena proprietà dei mappali 379, 714; la quota di 1/2 della piena proprietà dei mappali 708, 717 e 718 del Fg. 25 di Morsano al Tagliamento;

- Parte seconda: i sigg.

vendevano a _____ per il prezzo convenuto di € 1.350,00, la piena proprietà del mappale 710; la quota di 1/2 della piena proprietà del mappale 713 del Fg. 25 di Morsano al Tagliamento.

4. USUFRUTTO

Non sussistono diritti di usufrutto gravanti gli immobili pignorati.

5. VINCOLI ARTISTICI E STORICI

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

Esiste altresì il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04, titolo III (m 150 da acqua pubblica (ALLEGATO N. 5).

6. REGOLARITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali 379, 708 e 710 del Fg. 25 ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Morsano al Tagliamento, in "**zona B2**" (di

completamento estensiva). L'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D. Leg. 42/04, titolo III (m 150 da acqua pubblica) in quanto alla data del 6.09.1985 non rientrava nei casi di esclusione previsti dall'art. 142 comma 2 del D. Leg. 42/04.

I mappali 717, 713, 714 e 718 del Fg. 25 ricade nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Morsano al Tagliamento, in "zona E6 R" di interesse agricolo di rispetto. L'area risulta soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D. Leg. 42/04, titolo III (m 150 da acqua pubblica (ALLEGATO N. 5). Dalla ricerca effettuata dal Comune di Morsano al T.ag.to su mia richiesta scritta del 25.02.2013, risulta che sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE (costruzione di fabbricato rurale) Prot. 3263/62 del 30.11.1962 a nome di [REDACTED] d [REDACTED] (ALLEGATO N. 6).
- RISTRUTTURAZIONE PARZIALE CASA, CONCESSIONE EDILIZIA N. 1538 DEL 24.06.1980, Pratica Edilizia n. 48/80.
- ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA, DETERMINAZIONE SANZIONE PAESAGGISTICA (per opere realizzate in difformità all'autorizzazione per costruzioni edilizie prot. 3263/62 e C.E. Prot. 1538/80) Prot. n. 6659/05 del 29.09.2005 a nome di [REDACTED] ALLEGATO N. 7).
- CONCESSIONE N. 41/05 PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI ART. 108 L.R. 52/91 (per opere realizzate in

difformità all'autorizzazione per costruzioni edilizie prot. 3263/62 e C.E. Prot. 1538/80) prot. n. 10625/04 pratica n. 04/74 del 13.10.2005 a nome di
[REDACTED] (ALLEGATO N. 8).

- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 15/05 (per ristrutturazione fabbricato con ricavo di n. 2 abitazioni unifamiliari e accessori ad uso autorimessa) Pratica n. 05/68/AMB, Prot. 11728/05 del 15.02.2006 a nome di [REDACTED] (ALLEGATO N. 9).
- CONCESSIONE N. 16/06 (per ristrutturazione fabbricato con ricavo di n. 2 abitazioni unifamiliari e accessori ad uso autorimessa) pratica n. 5/68, Prot. 11728/05 del 22.06.2006 a nome di [REDACTED] completa delle tavole grafiche (ALLEGATO N. 10).
- Comunicazione di inizio lavori del 06.07.2006 (ALLEGATO N. 11).
- Voltura della concessione n. 16/06 del 22.06.2006 da [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] (ALLEGATO N. 12).
- Trattandosi di fabbricato in corso di ristrutturazione, nel fascicolo delle pratiche edilizie, non ci sono attestati di certificazione energetica (ACE) né certificati di conformità degli impianti (attualmente inesistenti).

Sono stati adottati i seguenti provvedimenti sanzionatori ai sensi degli art. 40 e 41 della Legge 47/85 (ALLEGATO N. 14):

- Sanzione amministrativa, comminata ai sensi dell'art. 167 del D.Leg. 42/04 a seguito dell'accertamento di un danno ambientale, dell'importo di € 516,46 e che la somma è stata interamente versata in data 19.11.2004 (Pratica Edilizia 04/74/01/AMB);

- Sanzione amministrativa, comminata ai sensi dell'art. 108 comma 5 della L.R. 52/91, dell'importo di € 271,91 e che la somma è stata interamente versata in data 26.09.2005 (Pratica Edilizia 04/74).

Il 22.05.2007 è stato eseguito il collaudo statico delle strutture in conglomerato cementizio armato e acciaio a firma dell'ing. Guerra (ALLEGATO N. 13).

7. STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

L'esecutato sig.

comproprietario degli immobili pignorati, dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Morsano, risulta che il giorno 16.07.1994 ha contratto matrimonio con _____ n regime di separazione dei beni.

In data 01.07.2011, con provvedimento del Tribunale di Pordenone, n. 724/11, è stata pronunciata la separazione giudiziale passata in giudicato in data 17.03.2012 (ALLEGATO N. 15).

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Contro _____ eni ricadenti in Morsano al Tag.to (PN) Fg. 25 mappale 379 Sub 5 e mappali 710 e 714 per la quota di 1/2 ciascuno; Fg. 25 mappale 708 Sub 2 e 3, Mappali 717, 713 e 718 per la quota di 1/4 ciascuno:

- Nota di Iscrizione contro per IPOTECA VOLONTARIA, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.03.2007 Rep. n° 4925/2085

iscritta con nota del 10.04.2007 Reg. Part. 1776, Reg. Gen. 6869, del Notaio Bandieramonte Francesco con sede in Pordenone, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno - Società Cooperativa, per un capitale di € 80.000,00, totale € 160.000,00.

Contro beni ricadenti in Morsano al Tag.to (PN) Fg. 25 mappale 379 Sub 5 e mappali 710 e 714 per la quota di 1/2; Fg. 25 mappale 708 Sub 2 e 3, Mappali 717, 713 e 718 per la quota di 1/4:

➤ Nota di Trascrizione contro per verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Pordenone del 04.06.2012 rep. 782, registrata con nota del 19.06.2012 Reg. Part. 5901, Reg. Gen. 7888, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (PN).

In data 12.03.2013, è stata fatta dalla sottoscritta, una nuova ispezione ipotecaria in aggiornamento a quanto già riportato nei certificati allegati al fascicolo documenti dell'Esecuzione. Da tale visura non sono emerse ulteriori note riguardanti l'esecutato (ALLEGATO N. 17).

9. DESCRIZIONE

MORSANO AL TAG.TO Fg. 25 MAPPALE 379 Sub 5

Trattasi di porzione di un vetusto fabbricato rurale costruito alla fine del 1800 con struttura in mattoni pieni e sassi, un tempo adibito a stalla, attualmente in fase di ristrutturazione; si trova allo stato grezzo da adibire a casa di civile abitazione, con annesso fabbricato accessorio ad uso deposito in un distinto

corpo di fabbrica edificato nel 1962 e annessa corte esclusiva di pertinenza occupante una superficie complessiva di mq 440.

La planimetria catastale al sub 5 e l'elaborato planimetrico (ALLEGATO N. 4) corrispondono allo stato di fatto ad eccezione del secondo piano che è stato demolito e alla realizzazione di alcune pareti interne di nuova realizzazione meglio evidenziate all'ALLEGATO N. 20.

La proprietà intestata a _____ e _____ è stata pignorata per la quota di _____ pari a 1/2.

Il corpo di fabbrica in fase di ristrutturazione ad uso abitativo, è disposto su due piani fuori terra.

L'accessorio staccato ha struttura in blocchi di cemento, tetto in legno con sovrastante manto di copertura, pavimento in cemento liscio; internamente è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro con travi e tavolato in legno; scala in ferro. Una parte dell'accessorio è chiusa da serramento in alluminio verde a quattro ante di cui due apribili; l'interno è inaccessibile per mancanza delle chiavi del portone d'accesso; apparentemente ha lo stesso grado di finitura del restante rustico.

I lavori di ristrutturazione eseguiti dal 06.07.2006 al 23.04.2007 dall' _____ di _____ snc di _____ ammontano a € 75.000,00 (68.130,00 + IVA 10%).

Tali lavori comprendono: demolizione del piano secondo (soffitta), scavi di sbancamento e sezione ristretta per fondazioni, cordoli, travi, pilastri in c.a., sottofondi, caldane, pavimento ventilato con "IGLU", solaio in struttura

di legno abete con sovrastante tavolato, tetto comprensivo di travi in legno, ventilazione, tavelle e muretti, impermeabilizzazione sottotegola, manto di copertura in tegole portoghesi, lastre termoisolanti in polistirene, guaina tagliamuro, canna fumaria, torretta da camino, grondaie, murature in elevazione, isolamento massetto, contorni grezzi dei fori esterni, alcuni contorni di finitura dei fori interni in mattone.

Le spese tecniche, consistono nella realizzazione dei frazionamenti, variazione catastale, rilievi, perizia di stima per la Banca, pratica per autorizzazione ambientale, progetto architettonico, Direzione Lavori, progetto strutturale e collaudo statico, sopportando un costo stimato in € 20.000,00 per la parte della ditta e

MORSANO AL TAG.TO Fg. 25 MAPPALE 708 Sub 2 e 3

Trattasi di aree urbane adibite a cortile di ingresso di pertinenza degli immobili urbani ai mappali 379 e 707 occupante una superficie complessiva di mq 20.

La proprietà intestata a e
: stata pignorata per la quota di pari a 1/4.

MORSANO AL TAG.TO Fg. 25 MAPPALE 710

Trattasi di appezzamento di terreno inerbato occupante una superficie complessiva di mq 60, ad uso esclusivo e posto sul retro del fabbricato al mappale 379.

La proprietà intestata a _____ è stata pignorata per la
quota di _____ pari a 1/2.

MORSANO AL TAG.TO Fg. 25 MAPPALE 717

Trattasi di terreno di interesse agricolo occupante una superficie complessiva di
mq 40, facente parte dell'area d'accesso ai fabbricati.

La proprietà intestata a _____ e
_____ è stata pignorata per la quota di _____ pari a 1/4.

MORSANO AL TAG.TO Fg. 25 MAPPALI 713

Trattasi di appezzamento di terreno inerbato di interesse agricolo occupante una
superficie complessiva di mq 120, ad uso accesso carraio per i terreni retrostanti
e per i fabbricati ai mappali 379 e 707.

La proprietà intestata a _____
_____ è stata pignorata per la quota di _____ pari a 1/4.

MORSANO AL TAG.TO Fg. 25 MAPPALI 714

Trattasi di appezzamento di terreno incolto di interesse agricolo occupante una
superficie complessiva di mq 980. L'area è delimitata da pali in cemento.

La proprietà intestata a _____, è stata pignorata per la
quota di _____, pari a 1/2.

MORSANO AL TAG.TO Fig. 25 MAPPALI 718

Trattasi di appezzamento di terreno inerbato di interesse agricolo occupante una superficie complessiva di mq 185, ad uso accesso carraio per i terreni retrostanti e per i fabbricati ai mappali 379 e 707.

La proprietà intestata a _____ e
è stata pignorata per la quota di _____ pari a 1/4.

10. METODO DI STIMA

Le superfici e consistenze dei fabbricati sono state ricavate da misure dirette prese in cantiere e verificato la rispondenza con gli elaborati grafici reperiti.

Si applica il procedimento di stima dei costi (cost approach) volto a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore dell'area con l'edificio prima della rifacimento e del costo di ristrutturazione.

Per il mappale 379, la stima comprende i fabbricati, il sedime e l'area di pertinenza.

La superficie di riferimento è la *superficie commerciale*.

Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni al 100% ed i muri perimetrali a confine con le altre unità immobiliari al 50%.

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI ARROTONDATE AL MQ:

Per il mappale 379 Sub 5:

- Parte in fase di ristrutturazione: PT mq 149,00 h m 2,60; P1° mq 149,00 h min m 2,35, h max m 3,47; mq 9,00 h m 2,55;

- Rustico: mq 56,00 h min m 4,61, h max m 5,76; mq 18,00 h min m 3,20, h max m 4,61; soppalco mq 20,00;

*

Di seguito si riportano le determinazioni del valore unitario dell'immobile da stimare, utili se si trattasse di un immobile abitabile:

- Le pubblicazioni di settore riportano la quotazione al mq minima/massima specifica per la zona oggetto di stima (riferimento commerciale per l'Agenzia del Territorio: Mussons in Comune di Morsano al Tagliamento per l'Agenzia del Territorio, Chions periferia per l'Osservatorio FIMAA) per compravendite residenziali:

	€/mq nuovo	€/mq usato
Osservatorio 2011 FIMAA	1.200,00/1.350,00	700,00/800,00
Agenzia del Territorio (abitazioni civili)	-	700,00/850,00

- Un altro elemento di riflessione per la determinazione del valore di mercato attuale, è il prezzo di acquisto riportato nel contratto di compravendita del 22.03.2007 (ALLEGATO N. 18):
 - € 35.400,00 per il cespite distinto al mappale 379 sub 5, e per la quota di 1/2 della piena proprietà delle aree di pertinenza distinte ai subalterni 3 e 2 della particella 708;
 - € 3.250,00 per il cespite distinto al mappale 714, e per la quota di 1/2 della piena proprietà delle particelle 717 e 718;
 - € 1.200,00 per il cespite distinto al mappale 710;
 - € 150,00 per la quota di 1/2 della piena proprietà della particella 713.

- Si tiene in giusta considerazione il costo di ristrutturazione effettuato dall'Impresa per lavori eseguiti nel 2006/2007 pari a € 75.000,00 e le spese tecniche pari a € 20.000,00.

11. STIMA

Sulla base di ciò che si è descritto, visto le *caratteristiche intrinseche* (la tipologia e l'età del fabbricato, la tipologia dei fabbricati, il grado di finitura, la consistenza, le caratteristiche costruttive), ed *estrinseche* (l'ubicazione, l'accessibilità e la destinazione urbanistica), e *la situazione di mercato*, lo scrivente ritiene di attribuibile ai beni oggetto di stima il seguente valore di mercato per l'intero:

Comune di Morsano:

Fg. 25 mappale 379 sub 5 a corpo	€	130.000,00
Fg. 25 mappale 708 sub 2 e 3 mq 26 x € 20,00 =.....	€	520,00
Fg. 25 mappale 710 mq 60,00 x € 20,00 =	€	1.200,00
Fg. 25 mappale 717 mq 40 x € 3,00 =	€	120,00
Fg. 25 mappale 713 mq 120,00 x € 3,00 =	€	360,00
Fg. 25 mappale 714 mq 1.150,00 x € 3,00 =	€	3.450,00
Fg. 25 mappale 718 mq 185,00 x € 3,00 =	€	<u>555,00</u>
TOTALE€		136.205,00

Di seguito viene calcolata la quota di proprietà dell'esecutato:

Fg. 25 mappale 379 sub 5 € 130.000,00 x 1/2 =	€	65.000,00
Fg. 25 mappale 708 sub 2 e 3 € 520,00 x 1/4 =.....	€	130,00

Fg. 25 mappale 710 € 1.200,00 x 1/2 =	€	600,00
Fg. 25 mappale 717 € 120,00 x 1/4 =	€	30,00
Fg. 25 mappale 713 € 360,00 x 1/4 =.....	€	90,00
Fg. 25 mappale 714 € 3.450,00 x 1/2 =	€	1.725,00
Fg. 25 mappale 718 € 555,00 x 1/4 =	€	<u>138,75</u>
TOTALE		€ 67.113,75

Si stima la quota in proprietà dell'esecutato in € 67.113,75 quale valore più probabile del bene se messo nel libero mercato.

A tale valore si applica una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa la differenza tra libero mercato e vendite coattive:

Valore di mercato	€	67.113,75
Riduzione del 25%	€	<u>- 16.778,44</u>
Valore della proprietà messa in vendita in forma coatta	€	50.335,31
Arrotondati al migliaio	€	50.000,00

(diconsi euro cinquantamila/00)

12. PROPOSTA LOTTO DI VENDITA

Si ritiene di mantenere unita la proprietà in un unico lotto:

Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO (PN)

Fg. 25 Mappale 379 Sub 5 - Via Dell'Argine, Mappale 708 Sub 2 e 3,

Mappali 710, 717, 713, 714, e 718.

Quota di casa di civile abitazione posta su due piani, in fase di ristrutturazione, con accessorio staccato ed area pertinenziale, ubicata in Morsano, via Dell'Argine con terreni accessori ed agricoli limitrofi.

PREZZO BASE LOTTO€ 50.000,00

(euro cinquantamila/00)

CONCLUSIONI

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

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

NOTA: La sig.ra [REDACTED] intende rinunciare al proseguimento della ristrutturazione e vendere la sua quota di proprietà.

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

Casarsa della Delizia, 22.04.2013

il C.T.U.

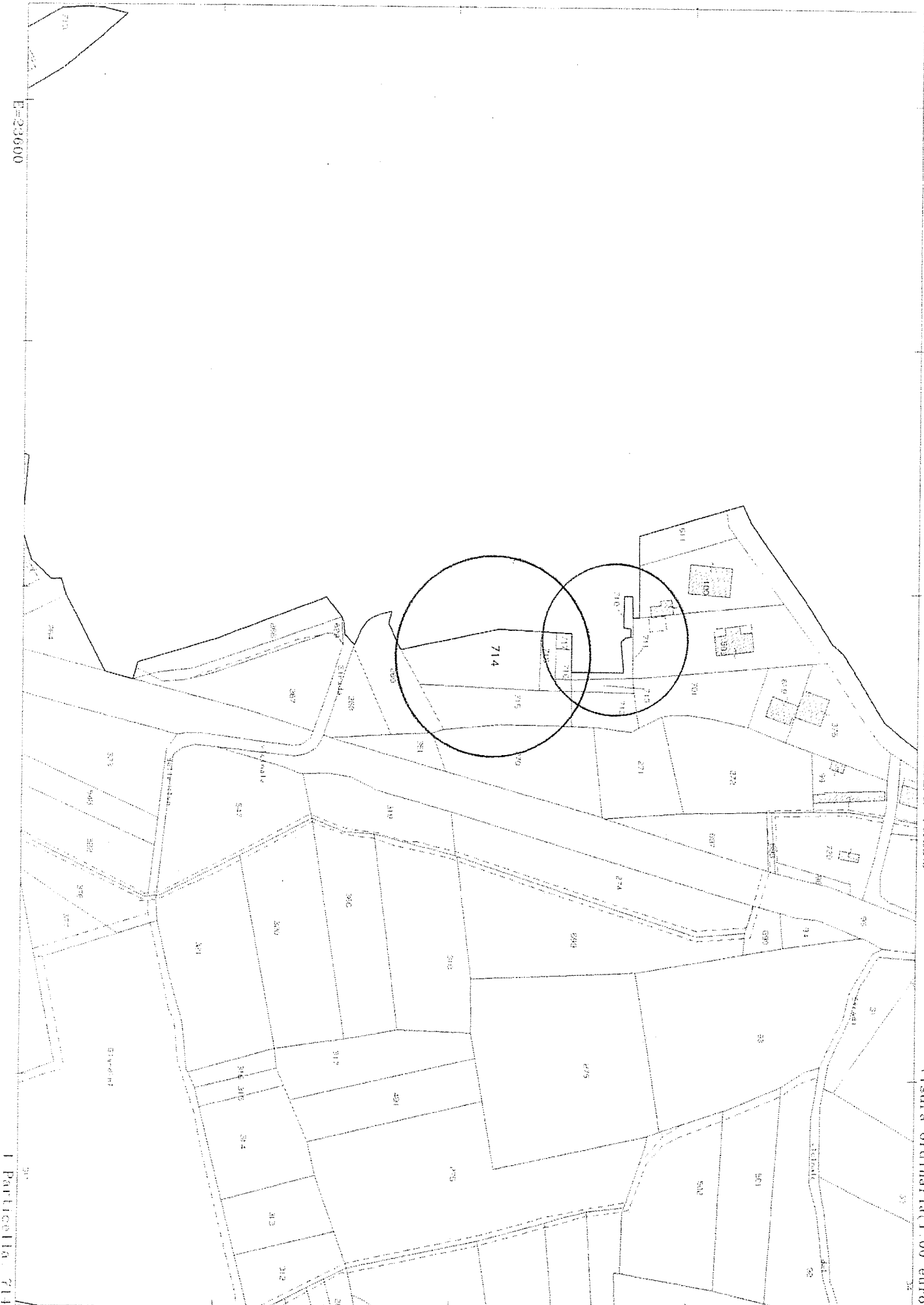
(geom. BOREAN Renza)

ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa catastale;
- ALLEGATO N. 2 : Estratto P.R.G.C.;
- ALLEGATO N. 3 : Visure catastali;
- ALLEGATO N. 4 : Planimetrie catastali;
- ALLEGATO N. 5 : Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO N. 6: Autorizz. costruzione fabbricato rurale Prot. 3263/62;
- ALLEGATO N. 7: Accertam. compatibilità paesaggistica Prot. 6659/05;
- ALLEGATO N. 8 : Concessione Edilizia in Sanatoria n. 41/05;
- ALLEGATO N. 9 : Autorizzazione paesaggistica n. 15/05;
- ALLEGATO N. 10 : Concessione Edilizia n. 16/06;
- ALLEGATO N. 11 : Inizio lavori del 06.07.2006;
- ALLEGATO N. 12 : Voltura della concessione 16/06;
- ALLEGATO N. 13 : Certificato di collaudo statico delle strutture;
- ALLEGATO N. 14 : Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- ALLEGATO N. 15 : Estratto per riassunto atto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 16 : Certificato di residenza;
- ALLEGATO N. 17 : Visura di aggiornamento in Conservatoria;
- ALLEGATO N. 18 : Numeri telefonici;
- ALLEGATO N. 19 : Atto di compravendita del 22.03.2007;
- ALLEGATO N. 20 : Planimetria

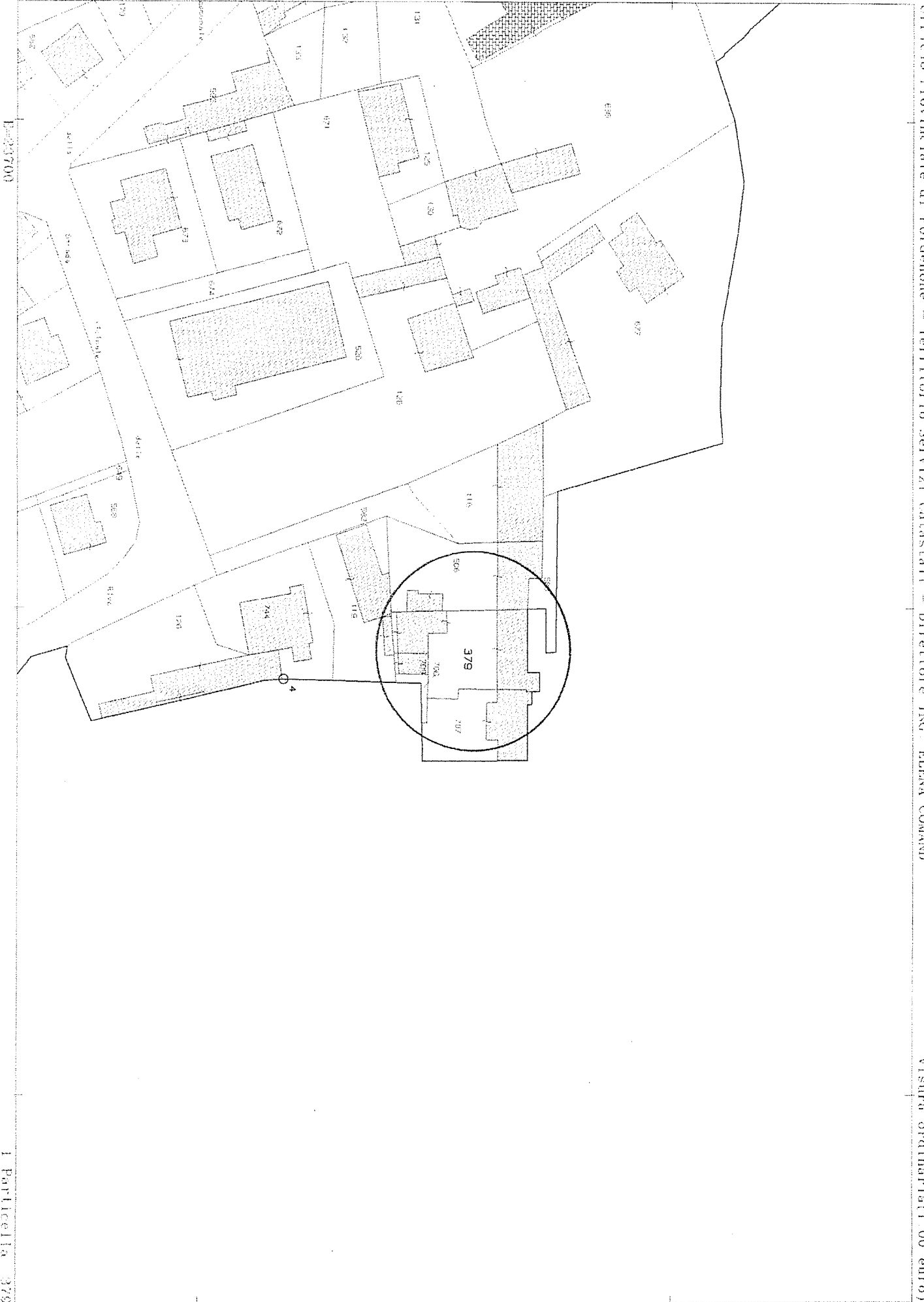
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



N=12000

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Dipendente ING. ELENA COMAND

Visura ordinaria (1,00 euro)



E=23700

1 Particella 379

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0030668 del 15/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Morsano Al Tagliamento

Via Dell'argine

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 379

Subalterno: 5

Compilata da:

Cristante Gianluca

Iscritto all'albo:
 Geometri

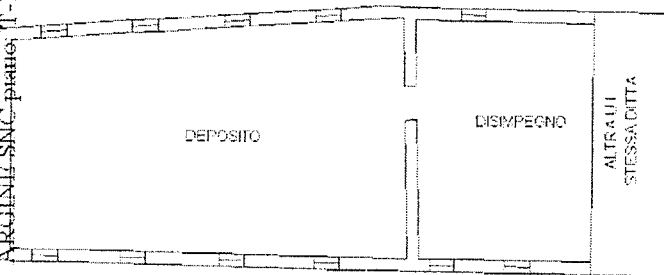
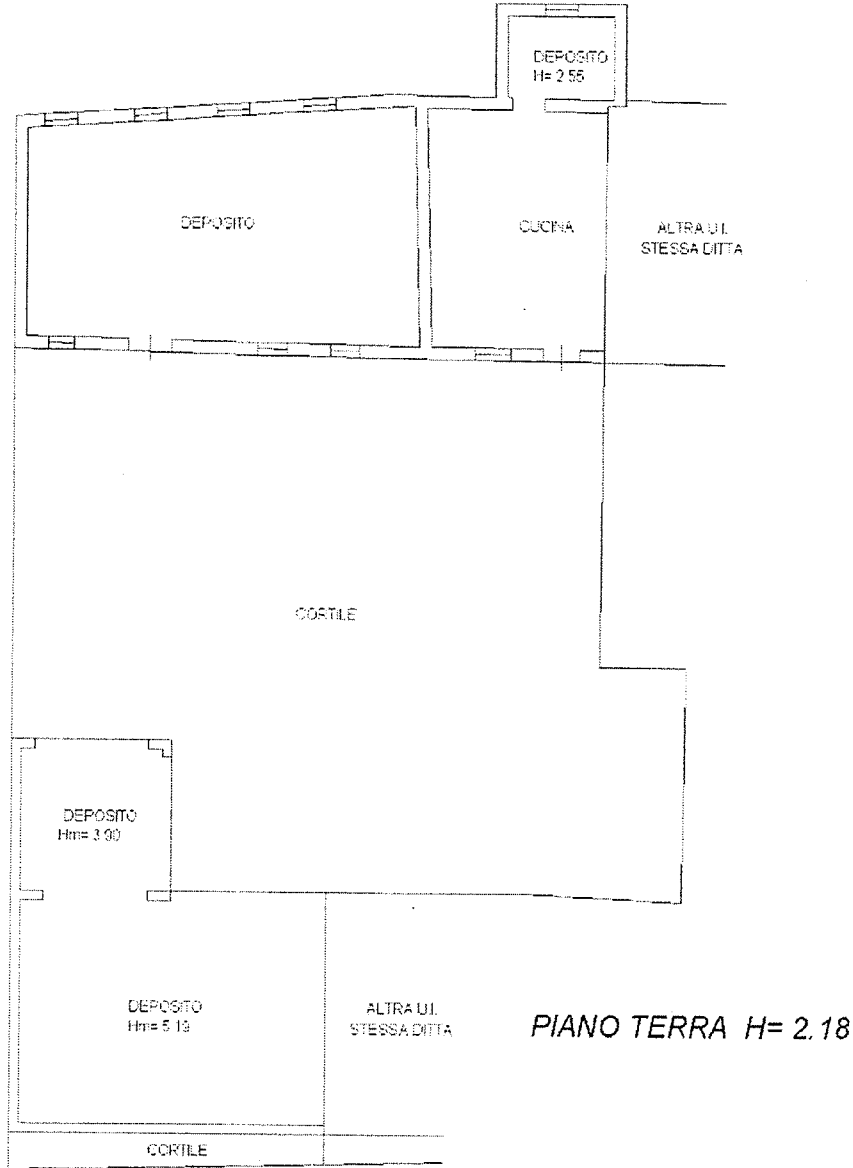
Prov. Pordenone

N. 997

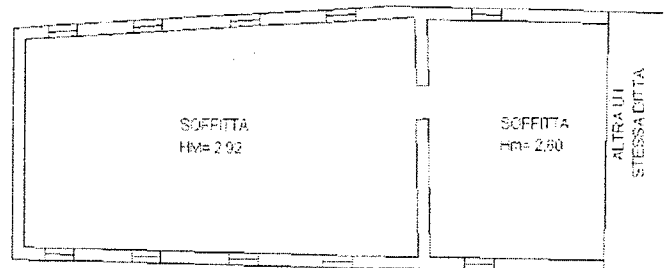
Scheda n. 1

Scala 1:200

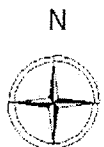
Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/02/2013 - Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO (P750) - Foglio: 25 Particella: 379 - Subalterno 5
 VIA DELL' ARGINE SNC parte 1-1-2;



PRIMO PIANO H= 2.25



SECONDO PIANO



Ultima Planimetria in atti



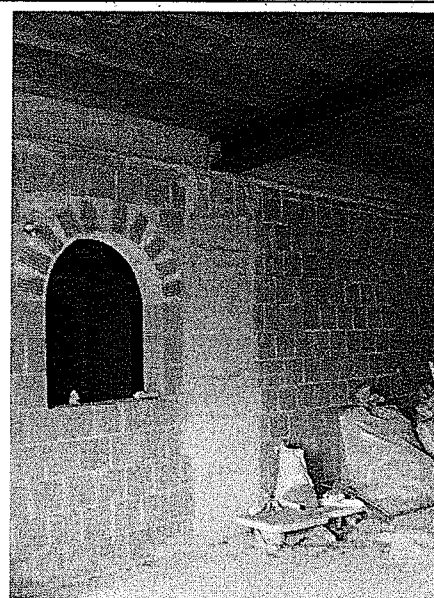
FRONTE CASA IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE



RETRO CASA



PIANO TERRA - SOGGIORNO



PIANO TERRA - CUCINA