

TRIBUNALE DI PORDENONE

E.I. n. 95/12 - Prossima Udienza 24.04.2013

G.E. Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO.

Nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

UNICREDIT SPA, con procura e domicilio l'Avv. Alberto Scotti di Pordenone

contro

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

PERIZIA DI STIMA

dei beni immobili di proprietà dei signori [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

redatta dal geometra Lamberto Iannuccelli, libero professionista con studio in Pordenone Vicolo delle Acque n. 2, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Pordenone con posizione n. 449 nonchè agli Albi dei periti e dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Pordenone.

***** * *****

PREMESSA

Nel corso dell'udienza tenutasi presso il Tribunale di Pordenone in data 11.07.2012, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Petrucco Toffolo, in relazione al procedimento di esecuzione immobiliare emarginato, conferiva allo scrivente geometra incarico di consulenza tecnica d'ufficio e formulava nel contempo il seguente quesito:

- 1 - Previa verifica della documentazione ipo-catastale depositata, integrazione di quella carente mediante richiesta delle schede catastali al catasto fabbricati, ove non già esistenti nel fascicolo.
- 2 - Provveda comunque alla risoluzione delle problematiche catastali evidenziate nella certificazione ipo-catastale o in quella notarile sostitutiva.

3 - Precisi la sussistenza di eventuali diritti personali di godimento e se l'immobile sia libero o soggetto a locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro.

4 - Controlli, anche mediante esame della certificazione ipo-catastale o di quella notarile sostitutiva, se sussistono diritti di usufrutto ed in quali misure, segnalando se sia ancora in vita l'usufruttuario: in caso positivo, ne stimi il valore, ed in caso negativo acquisisca il relativo certificato di morte e provveda, ove necessario alla presentazione della domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto.

5 - Identifichi e stimi i beni staggiti, previo sopralluogo, tenendo conto in particolare per i fabbricati della loro regolarità urbanistico-edilizia con riferimento agli artt. 17 e 40 della Legge 47/85, valutando l'incidenza negativa delle eventuali opere abusive, e per i terreni della loro destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui alla Legge 28.02.1985 n. 47 (art. 18), indicando se sia opportuno, secondo i criteri ritenuti più razionali ai fini della vendita, che i beni pignorati vengano venduti in uno o più lotti, attribuendo espressamente il valore a ciascun lotto e descrivendo diffusamente le caratteristiche di ognuno di essi, mediante riscontri planimetrici e fotografici.

6 - Accerti con riferimento alla legge del condono edilizio, in quale epoca fu realizzato l'immobile; trattandosi di costruzione iniziata successivamente al 01.09.1967 accerti gli estremi delle licenze edilizie, la sostanziale corrispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni; in mancanza di concessioni, dica se la concessione in sanatoria non sia esclusa dalle norme vigenti per il Comune nel quale è sito l'immobile, anche in relazione ad eventuali vincoli paesaggistici o culturali, ovvero se sia ottenibile e con quali oneri prevedibili approssimativi (ai fini della stima dell'immobile), accerti la sussistenza o meno della dichiarazione di abitabilità o agibilità dei fabbricati.

7 - Richieda presso i competenti uffici dello stato civile il certificato di stato libero e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi di procurare in caso di convenzioni particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), copia delle stesse presso i competenti uffici .

8 - Nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa, previo apposito specifico incarico del Giudice che ritenga di procedere alla divisione ex artt. 599 ss. c.p.c. accerti se il bene sia comodamente divisibile, e, in caso positivo, predisponga un progetto divisionale con la formazione di tante porzioni quanti sono i condividenti ai sensi degli artt. 720 ss. c.c.

9 - Trattandosi di unità immobiliare in Condominio, richieda all'Amministratore del condominio medesimo apposita dichiarazione, dalla quale risultino le eventuali pendenze condominiali in capo all'esecutato relative all'anno in corso e a quello precedente (di cui l'aggiudicatario debba rispondere ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. Att. c.c.).

10 - Riferisca se l'immobile presenti caratteristiche di interesse storico, artistico, archeologico, tali da comportare la possibile esistenza di vincolo culturale ai sensi del D.Lgs. 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.

11 - Nel caso in cui il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati già depositato negli atti della procedura sia scaduto, accerti il c.t.u. che gli strumenti urbanistici relativi ai suddetti terreni, non siano stati modificati, anche mediante piani regolatori solo adottati dagli organi comunali competenti.

12 - Indichi infine il c.t.u. gli estremi delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati da cancellare.

*** * ***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In Comune Censuario di Zoppola (PN) al Catasto Fabbricati è iscritta la ditta:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Unità immobiliari intestate:

Foglio 31 Mappale 281 Sub. 6 Via G. Monti A/2 2a vani 6.0 Rend. € 464,81

Foglio 31 Mappale 281 Sub. 2 Via G. Monti C/6 1a mq. 15 Rend. € 30,99

Al c.t. la particella 281 è censita come Ente Urbano di are 5.40.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di esecuzione pervengono in proprietà ai coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] a seguito di atto di compravendita in data 01.04.2004

rep. 41289/11733 a rogito del notaio Gerardi Gaspare in Pordenone stipulato con i

signori [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto del trasferimento risulta altresì la proprietà indivisa delle parti comuni condominiali di cui all'art. 1117 c.c. con precisazione che il Sub. 8 (locale pompe) è comune ai Sub. 4, 5 e 6 mentre il Sub. 9 (corte) è comune a tutti i subalterni.

Trattasi di appartamento (Sub. 6) ripartito su piano terra, piano primo e piano secondo e di autorimessa (Sub. 2) posta al piano terra.

Prezzo di vendita indicato a rogito € 85.000,00.

ACCERTAMENTI CONSERVATORIA DEI RR.II.

Presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone (Servizio di Pubblicità Immobiliare) relativamente ai soggetti eseguiti sono presenti le seguenti formalità di natura pregiudizievole:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria del 13.04.2004 nn. 6106/1268 derivante da atto notarile pubblico (concessione a garanzia mutuo) del 01.04.2004 rep. 41290/11734 notaio Gerardi Gaspare in Pordenone per la somma di € 101.000,00 (oltre a spese e interessi) sugli immobili siti in Comune di Zoppola e distinti al N.C.E.U. Foglio 31 Mappale 281 Sub. 6 e Sub. 2 in favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede a Milano (filiale di Venezia San Polo 1095) e contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

2) Nota di trascrizione del 15.05.2012 nn. 6221/4665 di verbale di pignoramento immobili del 02.04.2012 rep. 484/2012 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone sugli immobili siti in Comune di Zoppola e distinti al N.C.E.U. Foglio 31 Mappale 281 Sub. 6 e Sub. 2 in favore di UNICREDIT S.P.A. e contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Il pignoramento risulta trascritto per l'importo di € 7.931,38 oltre ad interessi maturandi e spese successive e nonché sulle altre rate a scadere sino al soddisfo.

Null'altro di natura pregiudizievole a carico dei soggetti eseguiti risulta agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data della presente relazione.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Le unità immobiliari urbane di cui all'attuale procedura risultano edificate in data anteriore al 01.09.1967.

Il Sindaco del Comune di Zoppola ha rilasciato in data 08.03.1993 ai signori [REDACTED] e [REDACTED] l'autorizzazione edilizia n. 93/036 inerente alla costruzione di fabbricato accessorio alla residenza ad uso garage e deposito attrezzi sull'area distinta al Foglio 31 Mappali 687-282-405; successiva autorizzazione di variante n. 94/022 del 31.01.1994; licenza di abitabilità n. 93/022/L1 del 25.05.1994.

L'edificio principale è stato interessato da successivi interventi realizzati sulla base della concessione edilizia n. 02/060 (pratica 02/037) rilasciata in data 28.05.2002 dal Sindaco del Comune di Zoppola al signor [REDACTED] quale proprietario, per la modifica e ristrutturazione del fabbricato residenziale insistente sull'area distinta al Foglio 31 Mappale 281 al fine di ricavarne n. 3 unità abitative.

Autorizzazione di abitabilità n. 02/037/L1 del 25.06.2003.

L'Amministrazione Comunale di Zoppola ha confermato tramite apposito certificato che a carico degli odierni intestatari delle unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della Legge n. 47/85.

I grafici progettuali assentiti risultano conformi alle planimetrie catastali.

DIRITTI PERSONALI DI GODIMENTO

Non sussistono diritti personali di godimento.

Allo stato le unità immobiliari risultano occupate dai coniugi signori [REDACTED] e [REDACTED]

DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Mediante raccomandata a.r. inviata il 07.01.2013 i soggetti esecutati sono stati informati che il sopralluogo presso le unità immobiliari ubicate in Comune di Zoppola Via G. Monti n. 10 sarebbe stato effettuato in data 29.01.2013 alle ore 9.00.

Corrispondenza regolarmente consegnata in data 12.01.2013 con restituzione allo scrivente della ricevuta di ritorno il 15.01.2013.

L'accesso alle unità è stato poi differito al 04.02.2013.

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta collocata al 2° piano di un maggior fabbricato ad esclusiva destinazione residenziale, mentre l'unità immobiliare ad uso singolo garage-deposito è posizionata all'interno di un distinto corpo di fabbrica elevato su un unico piano fuori terra e posto in aderenza ad un locale destinato a deposito insistente sul contiguo Mappale 978 proprietà di terzi.

Il fabbricato presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive:

- fondazioni in c.a. di tipo continuo;
- struttura portante in c.a. e in muratura di laterizio;
- solai in laterocemento;
- struttura tetto in laterocemento a falde inclinate;
- manto di copertura in coppi;
- struttura scale in c.a. (ad uso esclusivo dell'appartamento) con rivestimento in marmo e in gres ceramico;
- grondaie e pluviali in lamiera zincata preverniciata;
- paramenti murali esterni al civile.
- approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- smaltimento acque bianche e nere mediante rete collegata al collettore fognario sulla pubblica via.

L'appartamento ha una superficie commerciale lorda pari a mq. 115 circa e altezza utile variabile da ml. 2,10 a ml. 3,00; a livello di piano sono presenti locali accessori alla residenza destinati progettualmente a ripostiglio (in realtà nel vano più piccolo è stato ricavato un servizio wc con annessa lavanderia) per una superficie commerciale lorda di mq. 23 circa e altezza utile da ml. 2,10 a ml. 0,50.

Il corpo di fabbrica ad uso garage-deposito presenta una superficie lorda di mq. 15 circa e altezza utile da ml. 2,10 a ml. 3,00.

Consistenza e caratteristiche costruttive:

- appartamento suddiviso nei seguenti locali: ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 3 camere da letto, ripostiglio-deposito e servizio wc-lavanderia;
- pareti divisorie in laterizio forato;
- pavimenti in piastrelle di gres ceramico e in listelli di prefinito; battiscopa in gres e in legno ramino;

- rivestimento pareti bagno, servizio wc-lavanderia e cucina in gres ceramico;
- paramenti murali al civile;
- portoncino d'ingresso a p.t. in legno in pessimo stato conservativo; portoncino di ingresso all'alloggio e porte interne in tamburato; telai di finestra in douglas con vetrocamera; l'abitazione risulta in parte priva di serramenti esterni (la forometria è parzialmente dotata di protezioni costituite da tubolari metallici);
- bagno e servizio wc-lavanderia forniti di apparecchiature igienico-sanitarie in porcellana smaltata e rubinetteria in acciaio;
- impianto di termico e produzione acqua calda costituiti da caldaia funzionante a gas metano e corpi scaldanti in acciaio lamellare;
- impianto elettrico con linee e frutti sottotraccia (non a norma);
- l'appartamento è privo di isolamento termico a parete e/o a soffitto;
- gli impianti tecnologici risultano privi di certificati di conformità e parimenti non è presente l'attestato di certificazione energetica.

Il corpo di fabbrica esterno utilizzato quale garage e deposito è rappresentato da una struttura in elevazione in c.a. e copertura in solaio di laterocemento inclinato; finiture interne al grezzo e portone metallico di tipo basculante.

Discreto in generale risulta lo stato conservativo-manutentivo dei fabbricati.

Il livello qualitativo delle finiture e delle opere di completamento dell'appartamento appare modesto e comunque in linea con gli standard costruttivi in uso all'epoca della realizzazione.

Non si segnalano particolari architettonici di pregio né vizi strutturali.

Alcune limitate formazioni di muffa – derivanti da condensa – sono presenti a soffitto e a parete nei locali esposti a nord.

Limitata ma funzionale la dotazione di impianti tecnologici.

Sufficientemente razionale la distribuzione interna dei locali.

STIMA IMMOBILIARE

Esperiti i necessari riscontri inerenti alle valutazioni in zona per simili realtà immobiliari, tenuto conto della vetustà del fabbricato (ante 1967) e della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, dell'assenza di vizi strutturali e di pregi architettonici, del modesto livello qualitativo delle finiture e delle opere di completamento, della disponibilità di impianti tecnologici datati ma comunque funzionali (ancorchè privi della conformità alle attuali normative), della corrispondenza dimensionale delle unità immobiliari rispetto alle schede catastali e ai grafici di progetto assentiti, delle discrete condizioni generali conservative-manutentive, della mancanza di adeguati isolamenti, della razionale distribuzione interna, dell'assenza di provvedimenti sanzionatori, della presenza di adeguati collegamenti stradali, della vicinanza ai pubblici servizi, dei correnti prezzi di mercato, del ceto sociale che caratterizza la zona, della modesta appetibilità per analoghe realtà residenziali e considerato il momento di incertezza che contraddistingue attualmente il settore edilizio-immobiliare, tutto ciò premesso lo scrivente perito a misura e in base al metodo comparativo formula la seguente stima (distinguendo in riferimento alle diverse tipologie).

Si ha pertanto:

Comune di Zoppola – Via Giovanni Monti 10

N.C.E.U. Foglio 31 Mappale 281 Sub. 6

- abitazione mq. 115,00	x	€/mq. 700,00	€	80.500,00
- accessori mq. 23,00	x	€/mq. 350,00	€	8.050,00

N.C.E.U. Foglio 31 Mappale 281 Sub. 2

- garage mq. 15,00	x	€/mq. 350,00	€	<u>5.250,00</u>
		Sommano	€	93.800,00
A detrarre per riduzione forfettaria 25% (*)			€	<u>23.450,00</u>
		Restano	€	<u>70.350,00</u>

(*) Detrazione applicata in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale commerciale, degli oneri a carico dell'acquirente per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e della sostanziale differenza tra vendite in libero mercato e vendite coattive.

*** * ***

Completato l'incarico, lo scrivente geometra rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali ulteriori incombenze.

Con osservanza.

Pordenone, 11 Febbraio 2013

Allegati:

- 1 - Documentazione fotografica (n. 32).
- 2 - Schede catastali ed elaborato planimetrico (n. 3).
- 3 - Visure catastali (n. 3).
- 4 - Estratto di mappa (n. 1).
- 5 - Concessione edilizia, autorizzazione di abitabilità e pianta secondo piano del fabbricato principale (n. 3).
- 6 - Concessione edilizia, autorizzazione edilizia variante, autorizzazione di abitabilità e pianta del fabbricato accessorio ad uso garage-deposito (n. 4).
- 7 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori (n. 1).
- 8 - Visura ispezione ipotecaria (n. 1).
- 9 - Atto di compravendita (n. 1).

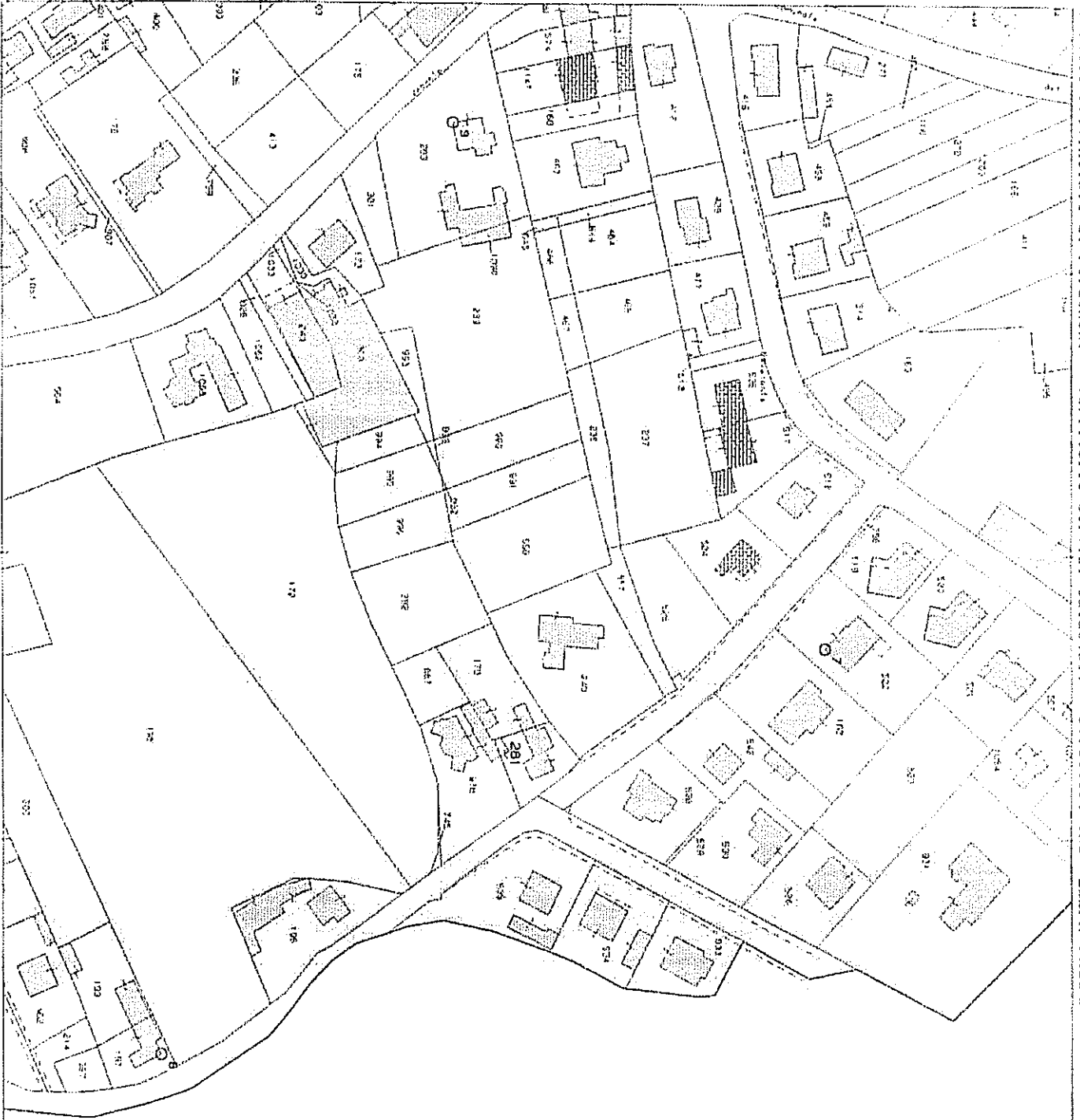


Il perito
geom. Lamberto Iannucelli

N=700

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING ELENA COMANDI

Visura ordinaria(1 00 euro)



E=R600

I Particella: 281

Comune: ZOPPOLA
Foglio: 31
Richiedente: IANNUCELLI

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

20-Dic-2012 12:06
Prot. n. PN0217499/2012

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Monti Giovanni

01v.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 31
Particella: 281
Subalterno: 6

Compilata da:
Silvestrini Olindo
Iscritto all'albo:
Geometri

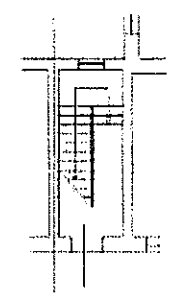
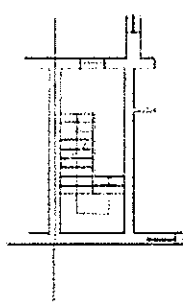
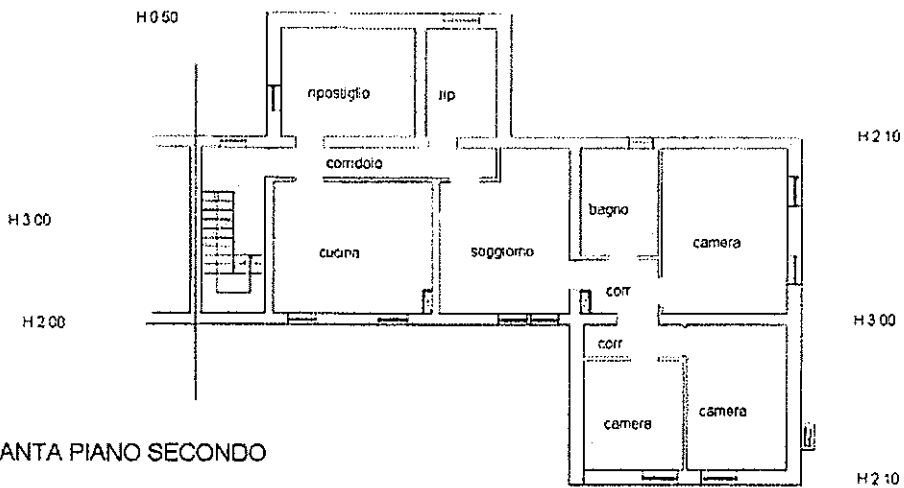
Prov. Pordenone

N. 290

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2012 - Comune di Zoppola - Foglio 31 Particella 281 - Subalterno 6
VIA MONTI G. piano: 2;



Ultima Planimetria in atti

B1

MODULARIO
F. 119, 1190, 499



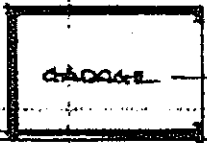
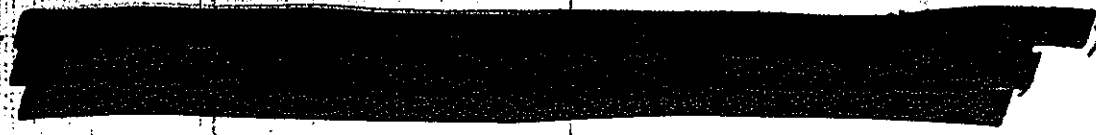
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. 400

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

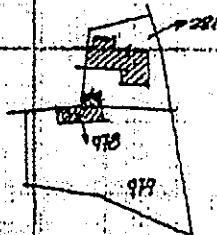
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di ZOPPOLA via MONTI civ.



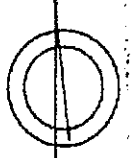
PIANO TERRA

H. 2.10/300



ESTRATTO DI MAPPA
M. 31 scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C.
Piano Planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 25/03/1991 - Data: 20/12/2012 - n. PN0217153 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
F. 281

Compilata dal GEOM. SERGIO
(titolo, cognome e nome)
CD022011 SERGIO
di ZOPPOLA
della provincia di PORDENONE



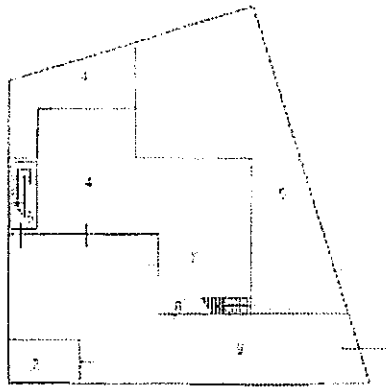
RISERVATO ALL'UFFICIO
0063/A

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

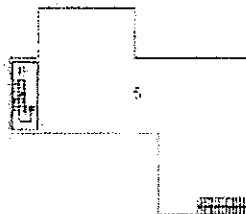
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Silvestrini Olindo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 290

Comune di Zoppola	Protocollo n. 6872	del 16/01/2003
Sezione: Foglio: 31 Particella: 281	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

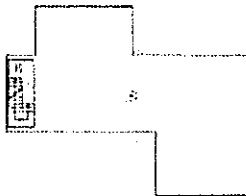
Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/12/2012 - Comune di Zoppola (MI90) - Foglio: 31 Particella: 281 - Elaborato Planimetrico



PIANTA PIANO TERRA con corte annessa



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

LEGENDA :

- Sub 2 Autorimessa pT
- Sub 4 Abitazione pT
- Sub 5 Abitazione pT1
- Sub 6 Abitazione pT12
- Sub 7 Autorimessa pT
- Sub 8 bene comune di sub 4-5-6 pT
- Sub 9 corte comune di sub 2-4-5-6-7-8 pT



Ultima Planimetria in atti

