

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G. E. Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

E.I. n. 135/11

Promossa da

BCC S.GIORGIO E MEDUNO

Contro

premesse:

Il sottoscritto geom. Angelo BORTOLUS, nato in Canada il 19.11.1961 ed residente in Azzano Decimo Piazza Libertà 66/7, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 840, con studio in Tiezzo di Azzano Decimo Piazza Garibaldi 21, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO all'udienza del 25 gennaio 2012, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali

Come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Pordenone, Catasto Terreni/Fabbricati (*ALL. 1*) e con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Maniago, sono stati acquisiti i documenti necessari riferiti alle pratiche edilizie risultate in essere con i relativi elaborati progettuali (*Nulla Osta, Concessioni/Autorizzazioni Edilizie, Condoni, Abitabilità ecc.*) alla regolarità ed all'epoca delle costruzioni (*ALL. 3*), e sempre presso il Comune di Maniago il certificato di stato civile (*ALL. 2*) attestante il regime di stato di separata dell'esecutata.

Previi accordi con l'esecutata Sig.ra [REDACTED] il giorno 21 marzo 2012 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima ubicati in Comune di Maniago, via Carlo Mazzoli Taic 6, per il necessario sopralluogo; nell'occasione, alla presenza della stessa, è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. I sopralluoghi hanno interessato l'immobile costituito da un appartamento (*Mapp.562 sub 20*) e da un' autorimessa (*Mapp.562 sub 32*), dove sono stati eseguiti i rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche (*ALL. 4*).

Individuazione catastale dei beni stimati

Sulla scorta della documentazione in atti, dell'estratto di mappa, delle visure e schede catastali reperiti (*ALL. 1*), gli immobili pignorati e quindi da valutare risultano attualmente identificati catastalmente come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di Maniago

- 1) F. 19 - Mapp. 562 - Sub 20 - Cat.A/2 - Cl.4 - Cons. 6,5 vani –piano 3-S1- Via C.Mazzoli Taic 6 - Rendita € 772,10;

2) F. 19 - Mapp. 562 - Sub 32 - Cat.C/6 - Cl.4 - Cons. 20 mq –piano
S1 - Via C.Mazzoli Taic - Rendita € 54,74;

Ditta :

proprietaria per l'intero;

Da una verifica dei documenti catastali, si evince la sostanziale corrispondenza delle unità immobiliari tra l'esistente e quanto denunciato in catasto con la schede allegate al foglio 19 mappale 562 SUB 20 e 32 salvo leggere modifiche tali da non comportare variazioni di rendita catastale.

Titoli di Provenienza

I beni individuati catastalmente come sopra, a seguito delle verifiche eseguite con la documentazione presente nei fascicoli di causa, risultano di proprietà ultraventennale all'esecutata Sig.ra a fronte del seguente atto:

Atto tra vivi "Compravendita" : Notaio Santo Di Gati, rep. n. 5241 del 09-N-1981, con il quale i sig.ri vendevano alla sig.ra gli immobili oggetto di esecuzione.

Dati Urbanistici-Regolarità Edilizia

Il fabbricato è stato realizzato in forza del nulla osta del 29/03/1972 n. 2368 con la quale veniva al Condominio "San Carlo" la realizzazione del fabbricato ad uso abitativo e commerciale e per il quale veniva rilasciata l'abitabilità in data 01.07.1974 si allega (ALL 3).

Dai rilievi eseguiti, si sono riscontrate leggere difformità tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi. Le stesse possono essere sanate con una semplice DIA in sanatoria del costo complessivo ipotizzabile in € 1.000,00

Descrizione e Consistenza

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al terzo piano di una palazzina composta complessivamente da 14 appartamenti, 4 uffici e 6 attività commerciali al piano terra su fronte di via Alessandro Manzoni ed accessori al piano seminterrato. L'immobile si distribuisce sul fronte prospiciente via Alessandro Manzoni ed è accessibile da via Carlo Mazzoli Taic tramite l'ingresso principale del condominio dotato di ascensore oltre al vano scala. Il fabbricato è situato in posizione centrale di Maniago.

L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte di un complesso immobiliare eretto in un lotto (*Mapp. 567*) della superficie catastale di mq. 1.770. L'area avente una forma planimetrica regolare e confina a Nord con il mappale 559, a est con il mappale 566, a Ovest con via Carlo Mazzoli Taic e a Sud con via Alessandro Manzoni (*ALL. 1*).

Dalle dichiarazioni dell'esecutata effettuate durante le fasi di rilievo, risulta che l'intera proprietà oggetto di stima è utilizzata dall'esecutata, Sig.ra _____ piena proprietaria dei beni e risulta certificata l'insussistenza di contratti d'affitto in corso (*ALL 2*).

Abitazione
(F.19 Mapp.562 Sub 20)

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Distribuzione interna

Tramite il disimpegno condominiale al terzo piano si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 94,00 circa e altezza utile di mt 2.70, con una superficie destinata a terrazzo di mq. 8,21. L'appartamento è composto da un ingresso (*foto 3*) dal quale si accede ad una cucina (*foto 4*) con attiguo terrazzo (*foto 13*), ad un soggiorno (*foto 5*), un ripostiglio (*foto 7*) e un servizio igienico (*foto 6*), tramite il disimpegno della zona notte (*foto 8-14*) si accede a tre camere (*foto 9-10-11*) e un bagno (*foto 12*). Al piano seminterrato si trova la cantina (*foto 16*).

Autorimessa
(F.19 Mapp.562 Sub 32)

Al piano seminterrato si accede all'autorimessa sia dalla rampa esterna che dal vano scale interno. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 23,00 circa e altezza utile di mt 2.30. (*foto 15*)

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- *Telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio;*
- *Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;*
- *La copertura inclinata a padiglione con struttura alveolare;*
- *Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;*

FINITURE ESTERNE

- *Intonaci al civile tinteggiati;*
- *Serramenti in legno con avvolgibili in pvc.*
- *Portoncino d'ingresso principale tamburato non blindato;*
- *Davanzali e soglie in marmo;*
- *Le scale condominiali in marmo e portoncino d'ingresso al condominio in alluminio;*

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- *Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. I bagni sono rivestiti in piastrelle;*
- *I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle mentre le camere sono pavimentate in parchetti. In cemento liscio negli accessori al piano seminterrato;*
- *Porte interne in legno tamburato;*
- *Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;*
- *L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato funzionante a olio combustibile. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori lamellari;*
- *Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie economica in buon stato di conservazione;*

Da parte dell'avvocato Claudia Cesaratto, per conto del condominio "S.Carlo" è pervenuta la nota (ALL. 6) con la quale si evidenziano le spese condominiali inevase da parte dell'esecutata, per un ammontare pari ad € 2.495,50

Criterio di Stima – Valutazione

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (*Euro al mq. e/o al mc.*) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni stimati, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un appartamento in condominio che, per consistenza e caratteristiche tipologiche, **non risulta comodamente divisibile**, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto comprensivo dell'intera pertinenza, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

ABITAZIONE, CANTINA, AUTORIMESSA E TERRAZZO

- Sup. lorda residenziale mq.	94.00	x €/mq.	800,00	= €	75.200,00
- Sup. terrazzo	mq.	9.00	x €/mq.	260,00	= € 2.340,00
- Sup. cantina	mq.	23.00	x €/mq.	400,00	= € 9.200,00

- Sup. autorimessa mq. 23.00 x €/mq. 400,00 = € 9.200,00

Sommano = € 95.940,00

Si attribuisce agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare un giudizio di stima di totali € 96.000,00 (*Euronovantaseimila/00*)

Iscrizioni e Trascrizioni

Dalle certificazioni in atti, le formalità da cancellare, a carico della Sig.ra _____ sono le seguenti:

- 1) Nota di iscrizione – Ipoteca volontaria derivante da “**concessione a garanzia**” di mutuo fondiario, data richiesta 05-05-2005 n.pres. 18, Reg.Part. 1677 Reg.Gen. 7488 a favore della ditta Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno, contro _____
per la quota dell’intero compendio immobiliare composto dall’abitazione, garage e cantina, identificati catastalmente al Foglio 19 Mappale 562 sub 20-32.
- 2) Nota di iscrizione – Ipoteca legale derivante da “**atto amministrativo**”, data richiesta 16-03-2006 n.pres. 64, Reg.Part. 1162 Reg.Gen. 4618 a favore di _____ contro _____
per la quota dell’intero compendio immobiliare composto dall’abitazione, garage e cantina, identificati catastalmente al Foglio 19 Mappale 562 sub 20-32.
- 3) Nota di trascrizione – Atto Giudiziario, Esecutivo o Cautelare “**Verbale di Pignoramento Immobili**” del Tribunale di Pordenone Rep. 675/2011 del 16-05-2011 – Reg.Part. 7364 Reg.Gen. 10718 a favore della ditta Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno,

contro _____ per la quota dell'intero compendio immobiliare, composto dall'abitazione identificata catastalmente al Foglio 19 Mappale 562 sub 20-32.

Allegati

- ALL. 1 - Documenti catastali;
- ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, estratto dell'atto di matrimonio e insussistenza di contratti d'affitto;
- ALL. 3 - Pratiche comunali;
- ALL. 4 - Fotografie in n. 16;
- ALL. 5 - Regolamento di condominio e tabelle decimillesimali;
- ALL. 6 - Situazione spese condomiali;

Conclusioni

Ritenendo di aver dato esauriente risposta all'incarico ricevuto con quanto il sottoscritto si è pronunciato nei precedenti punti della relazione, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

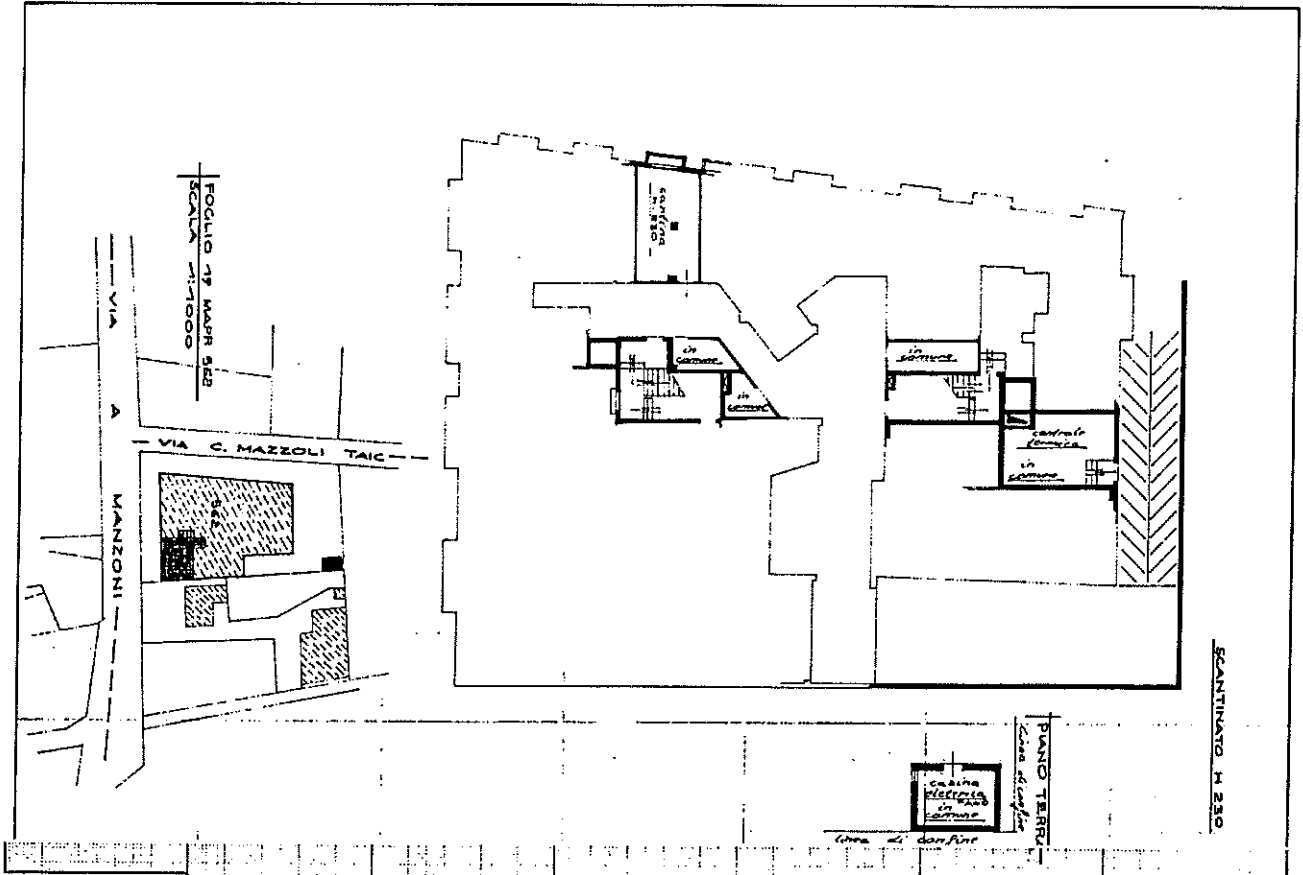
Premesso che la presente relazione è già stata inviata ai creditori procedenti e al debitore, si deposita in originale con gli allegati e su supporto informatico (*CD-Rom*).

Si comunica infine che la sig.ra _____ è reperibile al n. _____ telefonico _____

Azzano Decimo, 06.04.2012

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Angelo Bortolus**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2012 - Comune di MANIAGO (E889) - < Foglio: 19 - Particella: 562 - Subalterno: 20 ->
VIA MAZZOLI CHIASSAIS piano: 3-S1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'USCICO

DATA PROT. N° 537

537 LUB 876

REGOLAMENTO

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EBARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

10 metri

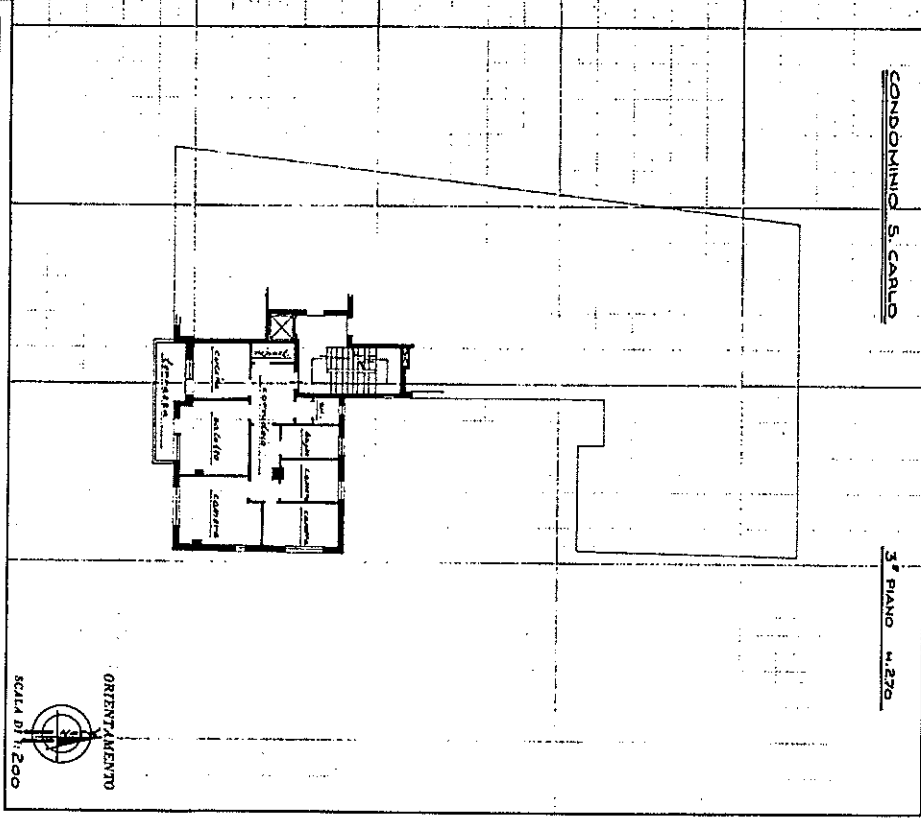
REGOLAMENTO

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EBARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

10 metri



REGOLAMENTO

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EBARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

10 metri

REGOLAMENTO

MINISTERO DELLE FINANZE

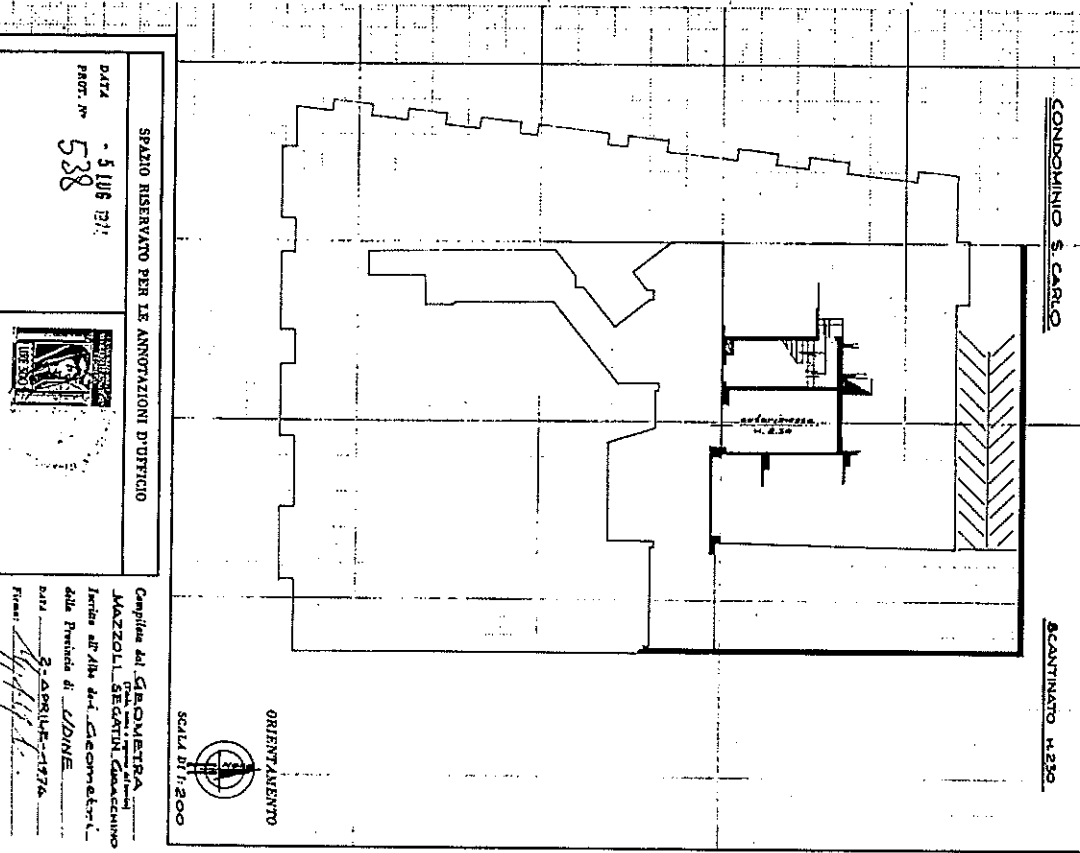
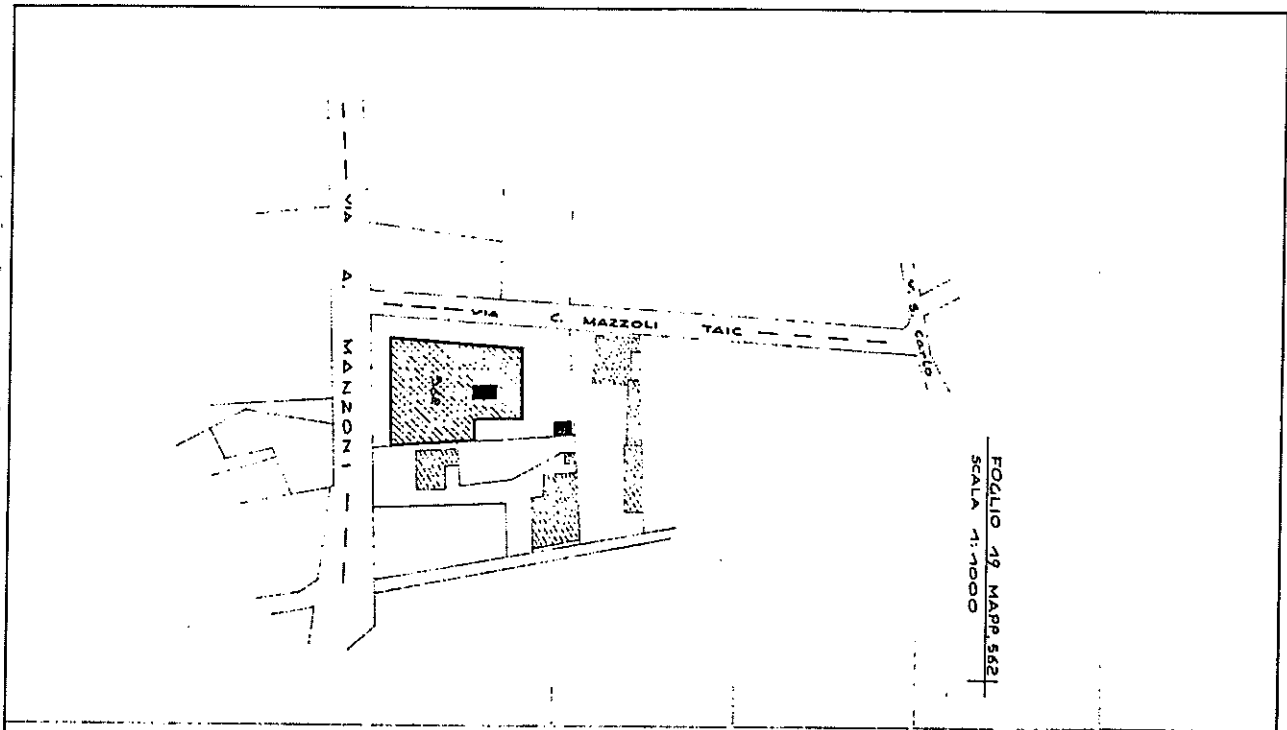
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EBARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

10 metri

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2012 - Comune di MANIAGO (E889) - Foglio: 19 - Particella: 562 - Subalterno: 32 - VIA MAZZOLI/CHIASAIS piano: SI;



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI PU'UFFICIO

DATA - 5 LUG 74
PRT. N° 538

Compilata dal GEOMETRA
MAZZOLI SEBASTIANO GIACCHINO
Incarico all'Alta del. Geometrica
della Provincia di L/DINE
Data 2-08-1974
Firma: [Signature]

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Min. 1 (Primo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di MANIAGO (E. 889)
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di S. PORDENONE. E.

Lit. 30

10 metri

Ultima planimetria in atti