

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **142/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. TONON FRANCESCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO:**  
**Beni in Montereale Valcellina –**  
**Villetta con piano terra**  
**e piano interrato**

**Esperto alla stima:** Geom. FABBRO Luca  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Forniz, n. 8/1 - 33080 Porcia  
**Telefono:** 339/3054017  
**Email:** geom.lucafabbro@gmail.com  
**Pec:** luca.fabbro@geopec.it



**Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca, nato a Pordenone il 12/11/1981, C.F. FBB LCU 81S12 G888K, residente a Pasiano di Pordenone (PN), in via Roma, n. 8/2, con studio a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

**Quesito:**

**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

**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 - 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 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*);

**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 indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**10) INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (*ACE/APE*) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

**11) ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, 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 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 15%, 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;



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Bosco, n. 18 - Montereale Valcellina, Frazione di San Leonardo Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Villetta con piano terra e piano interrato

**Categoria:** Abitazione in villini [A/7] e Autorimesse [C/6]

**Dati Catastali:**

**CATASTO FABBRICATI:**

A) [REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/1.  
Foglio 48, Particella 1053, Subalterno 1, indirizzo Via del Bosco n. 18, piano S1-T, Comune di Montereale Valcellina (Codice F596), Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 10,5 Vani, Superficie Catastale 275 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.111,67.

B) [REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/1.  
Foglio 48, Particella 1053, Subalterno 2, indirizzo Via del Bosco n. 18, piano S1, Comune di Montereale Valcellina (Codice F596), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 25 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 27 m<sup>2</sup>, Rendita € 34,86.

### 2. Possesso

**Bene:** Via del Bosco, n. 18 - Montereale Valcellina, Frazione di San Leonardo Valcellina (PN) – 33086

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Villetta con piano terra e piano interrato

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via del Bosco, n. 18 - Montereale Valcellina, Frazione di San Leonardo Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Villetta con piano terra e piano interrato

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Bosco, n. 18 - Montereale Valcellina, Frazione di San Leonardo Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Villetta con piano terra e piano interrato

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via del Bosco, n. 18 - Montereale Valcellina, Frazione di San Leonardo Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Villetta con piano terra e piano interrato

**Comproprietari:** Nessuno



#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via del Bosco, n. 18 - Montereale Valcellina, Frazione di San Leonardo Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Villetta con piano terra e piano interrato

**Misure Penali:** NO



#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via del Bosco, n. 18 - Montereale Valcellina, Frazione di San Leonardo Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Villetta con piano terra e piano interrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8 Prezzo

**Bene:** Via del Bosco, n. 18 - Montereale Valcellina, Frazione di San Leonardo Valcellina (PN) - 33086

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Villetta con piano terra e piano interrato

**Prezzo:** € 201.500,00



Beni in **Montereale Valcellina (PN)**  
Frazione di **San Leonardo Valcellina**  
Via del Bosco, n. 18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: **Abitazione in villini (A/7) ed Autorimessa (C/6).**  
Siti in Comune di **Montereale Valcellina**, Frazione di **San Leonardo Valcellina**, in **Via del Bosco, n. 18.**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

[REDACTED] pro-  
prietario per la quota di 1/1.

Foglio 48, Particella 1053, Subalterno 1, indirizzo Via del Bosco n. 18, piano S1-T, Comune di Montereale Valcellina (Codice F596), Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 10,5 Vani, Superficie Catastale 275 m<sup>2</sup>, Rendita € 1.111,67.

#### Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così costituita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e mediante le precedenti variazioni, quali rispettivamente la variazione nel classamento del 29/10/2011 con protocollo n. PN0262106 e la costituzione del 29/10/2010 con protocollo n. PN0215214, ove l'unità veniva costituita all'Urbano come Subalterno n. 1 nella Particella n. 1053.

La Particella n. 1053 ai Terreni risulta essere un Ente Urbano di 1.210 m<sup>2</sup>, costituita mediante il tipo mappale del 26/10/2010 con protocollo n. PN0212467, ove venivano sopresse le Particelle n. 288, 289, 603, 736 e 937 e costituita la n. 1053.

In precedenza tali Particelle erano così identificate:

La Particella n. 288 risultava essere identificata come un Seminativo di Classe 2, di 320 m<sup>2</sup>, con Reddito Dominicale di € 2,23 e Reddito Agrario di € 1,32, questo mediante la



costituzione di cui all'impianto meccanografico del 18/12/1984 e quindi antecedente al ventennio.

La Particella n. 289 risultava essere identificata come un Seminativo di Classe 2, di 160 m<sup>2</sup>, con Reddito Dominicale di € 1,12 e Reddito Agrario di € 0,66, questo mediante la costituzione di cui all'impianto meccanografico del 18/12/1984 e quindi antecedente al ventennio.

La Particella n. 603 risultava essere identificata come un Seminativo di Classe 2, di 70 m<sup>2</sup>, con Reddito Dominicale di € 0,49 e Reddito Agrario di € 0,29, questo mediante la costituzione di cui all'impianto meccanografico del 18/12/1984 e quindi antecedente al ventennio.

La Particella n. 736 risultava essere identificata come un Seminativo di Classe 2, di 60 m<sup>2</sup>, con Reddito Dominicale di Lire 810 e Reddito Agrario di Lire 480, questo mediante la costituzione di cui all'impianto meccanografico del 18/12/1984 e quindi antecedente al ventennio.

La Particella n. 937 risultava essere identificata come un Seminativo di Classe 2, di 600 m<sup>2</sup>, con Reddito Dominicale di € 5,42 e Reddito Agrario di € 3,25, questo mediante il frazionamento di data 05/02/1997 e quindi antecedente al ventennio.

#### Confini:

La Particella n. 1053, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a Nord con la Particella n. 1015, ad Est con le Particelle n. 129 e 632, a Sud con le Particelle n. 521, 771, 882 e 892 e ad Ovest con le Particelle n. 934 e 1066.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto nella planimetria al piano terra del Subalterno n. 1 non è stata indicata l'altezza di 257 cm della zona cucina, che risulta avere un'altezza inferiore rispetto al resto del piano terra (270 cm), questo vista la presenza del controsoffitto in tale porzione.

Tale difformità non dovrebbe comportare la variazione della consistenza e della rendita catastale per il Subalterno n. 1 e l'eventuale costo per la presentazione della planimetria corretta al Catasto Fabbricati (diritti di segreteria e compenso del professionista) viene fatto rientrare nella detrazione fofettaria del 15% effettuata dallo scrivente per gli abusi e lo stato d'uso dell'immobile.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Periferica normale.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** dal Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

Note:

Il Sig. [REDACTED] quale l'esecutato, risulta essere il proprietario dei beni oggetto di

esecuzione mediante l'atto di permuta e compravendite del 12/02/1997, Notaio GUARINO Aldo, Rep. n. 82897/13064 e mediante la convenzione privata del 08/10/1997, Notaio GUARINO Aldo, Rep. n. 87309/13627, atti questi precedenti al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

N.B.: Non risultano stipulati contratti di locazione per i beni oggetto di esecuzione (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone del 05/12/2019).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Montereale Valcellina ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 48, Particella n. 1053, Subalterni n. 1 e 2. Atto di pignoramento del 22/05/2018, Rep. n. 1429.

Trascritto in data 21/06/2018, con Reg. Gen. n. 9520 e Reg. Part. n. 7096.

Importo del pignoramento: € 5.084,63 (somma precettata) oltre ad interessi legali successivi fino all'effettivo soddisfo e alle successive spese legali.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Montereale Valcellina ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 48, Particella n. 1053, Subalterni n. 1 e 2.

Atto giudiziario del 31/05/2017, Rep. n. 964/9117.

Iscritta in data 05/06/2017, Reg. Gen. n. 7483 e Reg. Part. n. 1335.

Importo ipoteca: € 93.589,30;

Importo capitale: € 46.794,65.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Montereale Valcellina ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 48, Particella n. 1053, Subalterni n. 1, 2 e 3 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 48 e Particella n. 1053.

A rogito di Notaio GUARINO Aldo in data 21/12/2010, Rep. n. 163059/31448.

Iscritta in data 29/12/2010, con Reg. Gen. n. 19486 e Reg. Part. n. 3899.

Importo ipoteca: € 560.000,00;

Importo capitale: € 280.000,00.

Note:

Si precisa che al Catasto Fabbricati il Subalterno n. 3 è la corte censita come bene comune non censibile, mentre al Catasto Terreni la Particella n. 1053 è censita come Ente Urbano.

N.B.: Alla data del 07/01/2020 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per i beni oggetto di pignoramento (vedi ispezioni ipotecarie allegate).

Dati precedenti relativi ai corpi: VILLETTA CON P.T. E P.INT.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattandosi di abitazione singola (villetta) non risultano spesa di natura condominiale.

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

In base a quanto risulta dai progetti edilizi e da quanto indicato dal Comune di Montereale Valcellina in risposta all'ottenimento del certificato di Abitabilità, di cui alle integrazioni richieste in data 22/12/2003 con Prot. n. 18411, risultano mancanti le prescrizioni necessarie a garantire il superamento delle barriere architettoniche, questo in riferimento alla Concessione in Sanatoria n. 81/97V1 del 26/03/2001.

Comunque si precisa che per la Concessione Edilizia n. 81/1997 del 08/09/1997, il tecnico [REDACTED] in data 21/07/1997 aveva redatto un relazione tecnico descrittiva per il superamento delle barriere architettoniche e si evidenzia che il piano terra principale non ha subito rilevanti modifiche negli spazi interni nella successiva Concessione in Sanatoria del 26/03/2001.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

[REDACTED]

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.



## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione in villini (A/7) ed Autorimessa (C/6)

#### Note sulla conformità edilizia:

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto non è stato rilasciato il certificato di agibilità per le opere edilizie eseguite in rifeimento alle Concessioni Edilizie di cui sopra e poichè sono state accertate delle difformità nei materiali utilizzati nella copertura e non è stato indicato il controsoffitto (con conseguente ribasso dell'altezza utile interna) realizzato in cucina/pranzo al piano terra.

Nello specifico si provvede a precisare quanto segue.

Risulta effettuata in data 18/12/2003 una richiesta di abitabilità con Prot. n. 18235 e successivamente a tale richiesta, il Comune di Montereale Valcellina in data 22/12/2003 con Prot. n. 18411 ha chiesto i seguenti documenti integrativi per l'ottenimento del certificato di agibilità (vedi anche documentazione edilizia allegata):

- Documenti attestanti l'avvenuto accatastamento;
- Collaudo statico;
- Progetto impianto elettrico;
- Elaborati relativi al contenimento energetico;
- Dichiarazione congiunta del progettista, del costruttore, del direttore dei lavori sulla corrispondenza lavori isolamento;
- Verifica prescrizioni necessarie a garantire il superamento delle barriere architettoniche;
- Dichiarazione di salubrità.

Vista la mancanza del certificato di agibilità e la richiesta di integrazione del Comune di Montereale Valcellina del 22/12/2003, il sottoscritto C.T.U. si è più volte recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montereale Valcellina, ed ha anche effettuato delle richieste per iscritto, chiedendo che venisse comunicata l'esatta documentazione ad oggi mancante, visto anche il tempo trascorso da tale richiesta, senza che sia stata fornita una risposta dettagliata al sottoscritto C.T.U. da parte dell'Ufficio Tecnico.

Dei documenti sopra richiesti risulta effettuato in data 29/10/2010 l'accatastamento delle unità, con Prot. n. PN0215214, come da planimetrie catastali allegate.

Oltre alla mancanza del certificato di agibilità è emerso che nella Concessione Edilizia n. 81/1997 del 08/09/1997 erano previste delle prescrizioni, quali in particolare le seguenti sotto riportate:

- Zona Omogenea B1 dovranno essere utilizzati materiali caratteristici della tipologia architettonica esistente (es-s. tetto in legno, manto in coppi, serramenti in legno ecc.) previa presentazione relazione descrittiva dettagliata dell'intervento.

- Atto notarile registrato per redistribuzione e cessione indice di cubatura tra i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] al fine di garantire il rispetto dell'indice di cubatura previsto dal P.R.G.C. nell'edificazione oggetto della presente concessione edilizia.

Rispetto a queste prescrizioni si evidenzia che il tetto risulta realizzato con struttura in latero cemento, quindi in difformità da quanto prescritto nella Concessione in oggetto. Attualmente l'immobile oggetto di esecuzione ricade in Zona B2 nel piano previsto dal P.R.G.C., nella quale non è previsto l'obbligo di realizzare in tetto in legno. Pertanto la difformità è riferita esclusivamente all'epoca di costruzione, quando l'immobile ricadeva in Zona B1 e non a quella attuale e riguarda esclusivamente la prescrizione dei materiali costruttivi e non la realizzazione di volumi in difformità rispetto alla Concessione

suddetta. Deve essere quindi effettuata una pratica di sanatoria per sanare tale difformità.

Per quanto riguarda la prescrizione di cui all'atto notarile per redistribuzione e cessione indice di cubatura, si rimanda alla convenzione privata allegata di data 08/10/1997, Notaio GUARINO Aldo, Rep. n. 87309/13627.

Infine lo scrivente ha accertato che nella zona cucina/pranzo al piano terra è stato realizzato un controsoffitto non indicato nei progetti edilizi, con conseguente riduzione dell'altezza utile da 270 cm a 257 cm.

Per sanare le difformità sopra riportate dovrebbero essere necessarie una Scia Edilizia in Sanatoria per quanto riguarda la difformità dei materiali utilizzati per il tetto e per la realizzazione in difformità del controsoffitto in cucina/pranzo ed una Scia di Agibilità unitamente all'asseverazione di un tecnico professionista, in riferimento alla documentazione mancante e da consegnare come da comunicazione del 22/12/2003 del Comune di Montereale Valcellina.

**Pertanto, viste tutte le difformità di cui sopra, viene effettuata una prima decurtazione al valore di stima del 15% che tenga conto degli eventuali costi ed oneri da sostenere, per la sanatoria e per l'ottenimento del certificato di agibilità.**

Viene effettuata una detrazione forfettaria percentuale in via cautelativa in quanto non è possibile stabilire con esattezza i costi da sostenere per la Sanatoria delle difformità e per l'ottenimento del certificato di agibilità, questo anche visto il tempo trascorso dalle concessioni in oggetto e visto altresì che l'Ufficio Tecnico del Comune di Montereale Valcellina non ha comunicato nel dettaglio se mancano ulteriori documenti per ottenere il certificato suddetto oltre a quelli indicate nella comunicazione del 22/11/2003.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A/7] ed Autorimessa [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 16 al Piano Regolatore Generale comunale approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 16/05/2012 e la successive variante n. 17 approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 26/09/2019.
Zona omogenea:	Zone B.2 - residenziali di consolidamento e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Altezza massima ammessa:	3 piani

**Note generali sulla conformità: Vedi anche certificato di destinazione urbanistica, estratto del P.R.G.C. e normative allegati.**

Descrizione: **VILLETTA CON P.T. E P.INT.**

Il giorno 30 ottobre 2019 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. [REDACTED] in qualità di custode, del Geom. [REDACTED] quale tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'APE per la villetta oggetto di stima e del Sig. [REDACTED] quale l'esecutato.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni immobili in oggetto, si effettuavano le varie verifiche in particolare all'interno dell'abitazione oggetto di esecuzione e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica degli stessi.

Nello specifico trattasi di una villetta singola disposta su di un piano fuori terra per i vani principali ed un piano entro terra per le cantine, autorimessa ed i locali accessori, villetta questa ubicata in una strada privata in ghiaia laterale di via del Bosco, in Comune di Montereale Valcellina (PN), nella frazione di San Leonardo Valcellina, frazione questa posizionata circa 7 chilometri a Sud rispetto al centro cittadino del Comune di Montereale Valcellina.

Il fabbricato insiste nella Particella n. 1053 di cui al Foglio n. 48, per accedere alla quale deve essere percorsa una strada in ghiaia che insiste nella Particella n. 934, che è una laterale di via del Bosco. Tale Particella n. 934 è lunga circa 65 metri, attualmente risulta di proprietà per 1/3 del [REDACTED] quale l'esecutato e per i rimanenti 2/3 di altri proprietari, così come stabilito dall'atto di permuta e compravendite di data 12/02/1997.

Tale strada privata (Particella n. 934) è stata quindi acquistata in data 12/02/1997 dai proprietari dei relativi 3 lotti oggetto d'intervento con alla Concessione n. 81/1997 del 08/09/1997, per l'edificazione di 3 lotti distinti, ed in tale atto è stata costituita una servitù di transito e per l'eventuale passaggio di servizi tecnologici lungo tutta la Particella n. 934 ed a favore delle attuali Particelle n. 935, 1053 (oggetto di esecuzione) e 1066.

Pur essendo costituita la servitù di transito a favore della Particella n. 1053 ed essendo pacifico che non vi sarebbe altro modo per poter accedere alla Particella n. 1053 stessa, ad avviso dello scrivente sarebbe stato comunque opportuno pignorare anche la relativa quota di 1/3 di proprietà del Sig. [REDACTED] della Particella 934, questo al fine di mettere in vendita in un unico lotto la villetta sita nella Particella n. 1053 (di cui al pignoramento di data 22/05/2018 per la procedura in oggetto) e la quota di 1/3 della Particella n. 934, anche per evitare eventuali problematiche e/o vendite a terzi di tale quota di 1/3.

**Il sottoscritto stima il valore della quota di 1/3 della Particella n. 934 in € 4.340,00** (310,00 metri quadrati catastali stimati ad € 42,00 al metro quadrato, visto che si tratta di strada privata) questo nel caso venga messa in vendita nello stesso Lotto unico con i beni già pignorati con l'atto di data 22/05/2018, escluse eventuali decurtazioni previste dalla procedura (rispettivamente del 15% per gli abusi e dell'ulteriore 15% come previsto nell'incarico).

Fatta questa precisazione nel riguardo della Particella n. 934 si provvede ad effettuare la descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento come segue.

La Particella n. 1053, ove insistono le unità oggetto di pignoramento, è interamente delimitata ai confini, mediante recinzione con muretto di base in cemento e sopra paletti e rete in metallo ed anche siepe a confine con le Particelle n. 129 e 1015, con setto in cemento lungo il confine con la Particella n. 632 ed in parte a confine con le Particelle n. 1015 e 1066, mentre nei rimanenti confini con parte della Particella n. 1066 e con le Particelle n. 521, 771, 882 e 892 vi è una recinzione con base in cemento e sopra paletti e rete in metallo.

A confine con le Particelle n. 934 e 1015 è stata ricavata un'area manovra rettangolare per l'accesso pedonale e per l'accesso carraio, accessi questi entrambi in acciaio zincato ad un'anta. Dagli accessi vi è un viale in ghiaia all'interno della Particella n. 1053 che dà accesso al porticato al piano terra di

pertinenza dell'immobile ed al lato dà accesso alla rampa per l'accesso ai locali ed autorimessa del piano interrato.

La costruzione dell'abitazione risulta effettuata tra il 1998 ed il 2001, dai documenti edilizi la struttura portante risulta del tipo misto con muratura e pilastri in cemento per il piano interrato, muri portanti in blocchi di cemento per il piano terra con intercapedine interna, solai in latero cemento, struttura del tetto in foratine verticali con soprastanti tavelloni in laterizio e caldaia in cemento, con manto di copertura in coppi in cotto (vedi anche documentazione edilizia). Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con rivestimento del tipo graffiato in tinta gialla eccetto la porzione del porticato che è rivestita con mattoni a faccia vista, vi sono le grondaie non sporgenti ed i pluviali esterni entrambi in rame e non è presente la fognatura. Esternamente vi è un marciapiede in piastrelle in gres.

Come in precedenza specificato, il viale interno in ghiaia dà accesso ad un ampio porticato ove vi è la porta d'ingresso per i locali principali di cui al piano terra, porticato questo con a soffitto il solaio in latero cemento di copertura, con pilastri di sostegno rivestiti con mattoni a faccia vista e con il pavimento in piastrelle in gres. Tra il porticato e la Particella n. 1066 vi è la rampa in cemento per l'accesso ai locali ed al garage di cui al piano interrato.

Il fabbricato è identificato nel Subalterno n. 1, che comprende i locali principali al piano terra ed i locali accessori al piano interrato, e nel Subalterno n. 2 che identifica l'autorimessa al piano interrato.

Nello specifico si descrive quanto segue.

Il piano terra, che comprende i locali principali, è costituito da un soggiorno con adiacente sala cucina/pranzo e dall'ingresso con affaccio sull'ampio porticato descritto in precedenza. Vi è poi un disimpegno che dà accesso ad uno studio, alle 2 camere da letto, ad un ripostiglio ed a 2 bagni, mentre un ulteriore bagno è con accesso esclusivo dalla camera più grande.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto i bagni e parte dell'angolo cottura della cucina che sono rivestiti con piastrelle in gres.

I soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni, tranne una porzione della cucina che ha un controsoffitto tinteggiato che ne riduce l'altezza utile.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle di gres, eccetto le camere che hanno i listoni in legno. I battiscopa sono in gres, ad eccezione delle camere che sono in legno, mentre nei bagni non vi sono.

La porta d'ingresso è del tipo blindata in tinta verde.

I serramenti esterni (finestre) sono in legno con vetro camera e di colore bianco, con tapparelle in PVC di colore verde, con zanzariere e davanzali in marmo bianchi nella porzione esterna ed in graniglia in quella interna. Alcune luci sono state realizzate mediante la posa in opera di struttura in vetro cemento nei muri portanti.

Le porte interne sono in legno cieche di colore bianco.

L'altezza utile interna dei locali al piano terra è di 270 cm, tranne la porzione della cucina con il controsoffitto che si riduce a 257 cm.

Per accedere al piano inferiore vi è una scala interna rivestita in gres.

Il piano interrato comprende quindi i locali accessori, quali n. 4 cantine, n. 2 ripostigli, l'autorimessa, la lavanderia e la centrale termica ove è situata la vecchia caldaia che non risulta in funzione.

L'autorimessa ha anche un accesso diretto con l'area manovra esterna (piazzale) al piano interrato mediante un portone basculante in metallo di colore verde.

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con tinteggiatura per interni

I pavimenti dei locali sono in piastrelle di gres, così come sono in gres i battiscopa.

I serramenti esterni (finestre) sono in PVC con vetro singolo e di colore bianco, con davanzali in marmo bianchi nella porzione esterna ed in graniglia in quella interna.

Le porte interne sono in metallo cieche di colore bianco.

L'altezza utile interna dei locali al piano interrato è di 244 cm.

Vi è poi un corpo di fabbrica in aderenza alla centrale termica sempre al piano interrato, identificato nei progetti come tettoia, con accesso esterno dall'area manovra esterna di cui alla rampa in cemento ed è priva di collegamento interno diretto con il resto del piano interrato.

Per accedere alla tettoia in oggetto vi sono 2 portoni basculanti in metallo in tinta verde.

Le pareti ed il soffitto sono rivestite con tinteggiatura per interni.

I pavimenti sono in piastrelle di gres, così come sono in gres i battiscopa.

L'altezza utile interna è di 242 cm.

Sopra questa tettoia vi è un terrazzo che si collega con il marciapiede che circonda il retro ed il lato della villetta al piano terra, con pavimento in piastrelle in gres, battiscopa in gres e ringhiera in metallo.

Nel lato Ovest del marciapiede vi è una rampa di scale esterna rivestita in gres in che costeggia la rampa per l'accesso al garage ed alla tettoia e che porta al piano interrato.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti e la caldaia risulta posizionata all'esterno nell'area del terrazzo al piano terra sopra la tettoia di cui al piano interrato; la stessa risulta alimentata a gpl ed il riscaldamento dei locali principali al piano terra avviene con i radiatori.

Nella porzione a Nord della Particella n. 1053 (ovvero nel resto dell'area) vi è la corte di pertinenza dell'abitazione oggetto di esecuzione.

Tale corte è principalmente adibita a verde (prato) con anche degli alberi all'interno dell'area stessa, eccetto la porzione a confine con la Particella n. 1066 che è in ghiaia e che prosegue fino alla rampa che dà accesso all'area manovra per l'autorimessa e la tettoia al piano interrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.266,95****Condizioni di vendita:**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, gas, acquedotto, etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali al P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	180,75	€ 700,00
Locali al P.Int.	sup lorda di pavimento	0,50	147,23	€ 700,00
Porticato al P.T.	sup lorda di pavimento	0,30	29,31	€ 700,00
Terrazzo al P.T.	sup lorda di pavimento	0,20	8,81	€ 700,00
Corte	sup lorda di pavimento	0,05	32,50	€ 700,00

**398,60**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione ed anzianità. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 700,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Al valore di stima il sottoscritto provvede ad effettuare una prima detrazione forfettaria del 15% che tiene conto dei costi per la sanatoria edilizia e per l'ottenimento del certificato di agibilità, oltre che per lo stato d'uso nel quale si trova l'immobile.

Si precisa che le detrazioni effettuate (rispettivamente del 15% effettuata dal sottoscritto C.T.U. per gli abusi e stato d'uso e l'ulteriore 15% prevista dalla procedura) tengono conto anche di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Montereale Valcellina.



**8.2 Valutazione corpi:****ABITAZIONE CON P.T. E P.INT..**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 237.167,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali al P.T.	180,75	€ 700,00	€ 126.525,00
Locali al P.Int.	147,23	€ 700,00	€ 103.061,00
Porticato al P.T.	29,31	€ 700,00	€ 20.517,00
Terrazzo al P.T.	8,81	€ 700,00	€ 6.167,00
Corte esterna	32,50	€ 700,00	€ 22.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 279.020,00  
 Riduzione del 15% per abusi edilizi e stato d'uso dei beni - € 41.853,00  
**Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) € 237.167,00**

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
VILLETTA AL P.T. E P.INT.	Abitazione in villini (A/7) ed Autorimessa (C/6)	398,60	€ 237.167,00	€ 237.167,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. - € 35.575,05

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto (quota di 1/1):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 201.500,00 (arrotondati)**

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
07-01-2020 17:01:21

  
L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**





**Allegati:**

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Certificato di destinazione urbanistica, estratto del P.R.G.C. e normative
- 4 – Documenti edilizi
- 5 – Attestato di prestazione energetica
- 6 – Atto del 12/02/1997, atto del 08/10/1997 e comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone
- 7 – Ispezioni ipotecarie del 07/01/2020
- 8 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 9 – Verbale di sopralluogo del 30/10/2019



