STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/11

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 22.12.2011

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

PROMOSSA DA: [redacted]
CONTRO: [redacted]

In data 12.10.2011, il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

1) ***verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
2) ***predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) 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; 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 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;*
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;*

a) *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 parete del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b) *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'ufficio del registro 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 (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) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria 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 forfettaria 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 trascrizione e iscrizione, 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 mercato libero;

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 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.*

Di seguito vengo riportate le risposte relative ai quesiti di cui sopra:

Quesito n° 1: la documentazione presentata, a mezzo relazione ipocatastale a firma del Notaio Salvatore Dibenedetto di Pordenone datata 20.05.2011, presentava una incongruenza tra l'indirizzo del bene oggetto di pignoramento e l'effettiva sua ubicazione (veniva riportata l'indicazione di Sacile al posto di Polcenigo). Effettuate delle ricerche si risaliva al corretto indirizzo del bene oggetto di pignoramento e quindi della presente stima, come comunicato al signor Giudice il 19.10.2011, procedendo quindi alla perizia del bene.

Quesito n° 2: dalla documentazione agli atti e da ispezione ipotecaria eseguita in data 29.11.2011, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni periziati:

- iscrizione contro n° 6.3413 R.G. / 1.335 R.P. del 16.04.2004: ipoteca volontaria garanzia mutuo fondiario a favore di [redacted]
- iscrizione contro n° 10.099 R.G. / 2.853 R.P. del 01.06.2006: ipoteca legale a favore di [redacted]
- iscrizione contro n° 3.553 R.G. / 691 R.P. del 06.03.2008: ipoteca legale a favore di [redacted]
- iscrizione contro n° 13.885 R.G. / 2.643 R.P. del 30.09.2009: ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore di [redacted]
- iscrizione contro n° 18.443 R.G. / 3.726 R.P. del 16.12.2009: ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore di [redacted]
- trascrizione contro n° 5.665 R.G. / 3.956 R.P. del 18.04.2011: verbale di pignoramento di immobili, a favore di [redacted]

In allegato vengono forniti gli estratti catastali dei beni pignorati, con la relativa visura ed il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito n° 3: il bene oggetto del pignoramento, ubicato in via Spinet n° 44, ricade sul terreno catastalmente così individuato:

- Catasto Terreni: comune di Polcenigo (PN) Foglio 13 mapp. 1.147 qualità ente urbano, di superficie catastale pari a 491 mq;
- Catasto Fabbricati: comune di Polcenigo (PN) Foglio 13 mapp. 1.147 sub. 6 categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 637,82 €;

Il bene stimato consiste in una unità immobiliare contigua su due lati con altri due fabbricati residenziali, costituito da n°3 piani fuori terra oltre ad un'area parzialmente

pavimentata sul fronte strada ed un giardino nella zona retrostante, su terreno in declivio.
Al piano terra è posto un porticato con funzione di autorimessa, connessa all'edificio tramite un piccolo corridoio che sfocia nel locale ingresso e da accesso al bagno e centrale termica. Sempre al piano terra è presente un ampio soggiorno ed una sala da pranzo, oltre ad una cucina ed un ripostiglio ricavato dal sottoscala. La divisione del locale cucina e del ripostiglio risulta leggermente diversa rispetto al progetto concessionato (spostamento della parete divisoria a favore del locale cucina). Dalla cucina si accede ad un cavedio.
Al piano primo è ubicata la zona notte costituta da una camera da letto con cabina-armadio e bagno indipendente, soppalco sulla zona giorno sottostante, una seconda camera da letto matrimoniale con bagno indipendente e antibagno con armadio a muro. Da quest'ultima camera si accede ad un poggiolo sul fronte principale dell'edificio.
Salendo di un ulteriore piano si trova una zona dedicata a sala TV, con acceso su un poggiolo sul fronte principale dell'edificio, e annesso studio, posta nel sottotetto abitabile con copertura a vista (orditura a travi in legno). A questo piano è presente un accesso alla porzione di sottotetto più bassa, su cui è stato ricavato un soppalco sulla sottostante zona notte, non abitabile ed utilizzato quale ripostiglio: quest'ultimo non è presente nel progetto concessionato
L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione integrale, completata il 29.03.2001 si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione, sia per le parti interne che esterne dell'edificio.
Le finiture si presentano di buona qualità sia all'interno che all'esterno dell'edificio: la zona notte e giorno è pavimentata a listoni di legno ad eccezione dei bagni, cucina e centrale termica. Viene segnalata dal marito dell'esecutata, la presenza di infiltrazioni dalla falda di copertura della zona giorno: all'atto del sopralluogo non si rilevano tracce di tali infiltrazioni.
L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a metano a basamento (anche produzione di ACS) di distribuzione a tubi entro pavimento e muri, ed emissione a termosifoni.
L'immobile è dotato di impianto elettrico e telefonico completo, nonché di sistema di aspirazione centralizzato, sistema di allarme antrintrusione a rilevazione di presenza interno e perimetrale esterno, predisposizione del condizionamento centralizzato solo al piano primo.
È presente l'allaccio alla fognatura comunale ed all'acquedotto.
L'altezza dei locali è di 2,50 m al piano terra e primo, mentre è di altezza variabile nel sottotetto, con altezza all'intradosso della trave di colmo di 2,50 m.

La superficie lorda commerciale del singolo edificio, calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP, risulta pari a:

porticato (25%)	7,50x6,10x0,25 = 11,4 mq
piano terra	8,00x11,60 + 3,80x4,90 + 3,50x5,90 = 132,0 mq
piano primo	8,00x11,60 + 4,30x4,50 = 112,2 mq
sottotetto abitabile	8,00x7,00 = 56,0 mq
terrazzi (40%)	0,4x(5,60x1,00 + 4,50x1) = 4,0 mq
Totale	316 mq

Quesito n° 4: i dati contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli rilevati e confrontati al momento del sopralluogo e delle verifiche catastali svolte.

Quesito n° 5: non si rende necessario l'aggiornamento dei dati catastali.

Quesito n° 6: come desumibile dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, le aree indicate in precedenza hanno destinazione urbanistica di Zona E.2 di conservazione ambientale dei vecchi nuclei.

Quesito n° 7: presso gli uffici tecnici del Comune di Polcenigo risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 120/98 per la ristrutturazione dedilizia del fabbricato ad uso civile abitazione in oggetto;
- Permesso di abitabilità prot. n° 005488 del 01.04.2004.

Come nella descrizione di cui alla risposta al quesito n° 3 si sono rilevata piccole modifiche interne, che posso essere sanate tramite la presentazione di una D.I.A. in sanatoria, il cui costo complessivo (spese tecniche e sanzione) possono essere stimate complessivamente in € 3.000.

Quesito n° 8: le caratteristiche dell'edificio non ne permette la vendita in lotti separati.

Quesito n° 9: i beni risultano pignorati per l'intero. Di seguito, al quesito relativo alla valutazione dei beni, verrà indicata la valutazione della quota pignorata.

Quesito n° 10: il bene è occupato dall'esecutata e dal coniuge.

Quesito n° 11: non pertinente.

Quesito n° 12: dal certificato di destinazione urbanistica fornito dal Comune di Polcenigo, non risultano esserci vincoli sul bene in esame. Non si segnalano ulteriori vincoli di inalienabilità o di indivisibilità;

Quesito n° 13: non pertinente.

Quesito n° 14: il bene non risulta essere soggetto a diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 15: : il bene sopra individuato viene così valutato, sulla scorta della situazione riscontrata nel sopralluogo effettuato, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive, tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2011, applicando quanto richiesto dal quesito, ossia applicando al valore così determinato una riduzione in via forfettaria 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 trascrizione e iscrizione, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Non si ritiene di applicare una ulteriore riduzione del valore dei beni, in virtù della necessità di ottenere la sanatoria per le piccole modifiche interne a compensazione dell'incremento dovuto alla qualità delle finiture presenti.

Lotto	*SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)*	*VALORE UNITARIO*	*IMPORTO*	*RIDUZIONE*	*VALORE RIDOTTO*
1	316	€ 870,00	€ 274.920,00	25%	€ 206.190,00

TOTALI € 274.920,00 DI STIMA € 206.190,00

Quesito n° 16: in allegato vengono prodotti l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Sacile (PN) da cui si desume che l'esecutata attualmente è coniugata in regime di separazione dei beni. Per quanto attiene alla residenza, da una verifica effettuata presso il Comune di Polcenigo, l'esecutata risulta residente presso l'immobile oggetto di stima.

Quesito n° 17: l'edificio è privo dell'Attestato di Certificazione Energetica, come da dichiarazione degli uffici regionali competenti riportata in allegato.

Quesito n° 18: presso il Comune di Polcenigo sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti:

- Impianto idrotermosanitario del 19.02.2001 rilasciata dalla ditta P.G. [redacted]
- Impianti elettrici del 12.02.2001 rilasciata dalla ditta PMP di [redacted]

In allegato vengono riportate le copie delle citate dichiarazioni di conformità.

Quesito n° 1: il Comune di Polcenigo ha rilasciato in data 21.11.2011 il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, riportato in allegato.

Pordenone, 23.12.2011

Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

Allegato 1 Visura catastale, estratto di mappa
Allegato 2 Ispezione ipotecaria
Allegato 3 Dichiarazione pratiche edilizie e dichiarazioni di conformità degli impianti
Allegato 4 Certificato di destinazione urbanistica e dichiarazione insussistenza provvedimenti sanzionatori
Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
Allegato 6 Verbale di sopralluogo
Allegato 7Dichiarazione in merito all' A.C.E.
Allegato 8 Documentazione fotografica

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA
via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone e-mail: gianluca.bubbola@libero.it P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654 p.i. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Ufficio Provinciale di PORDENONE - Direttore: ING. ELENA COMAND

Per Visura

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/10/2011 - Comune di POLCENIGO(G780) - < Foglio: 13 Particella: 1147 - Elaborato planimetrico > - Sub:

MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

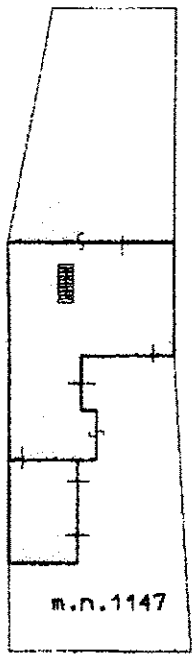
Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO

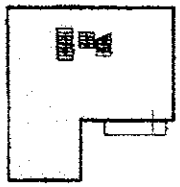
Pag. n. ..... di .....

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
Polcenigo		13/B	1147	213393	28-12-2000

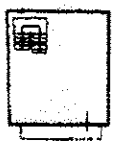
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo 3282/2		06-02-2001 data
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.		[redacted] firma e timbro

Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 20/02/2001 - Data: 24/10/2011 - n. PN0257376 - Richiedente BUBBOLA
Scheda 2 di 3 - Formato di acq.: A4(210x296) - Fatt. di scala: 1:1

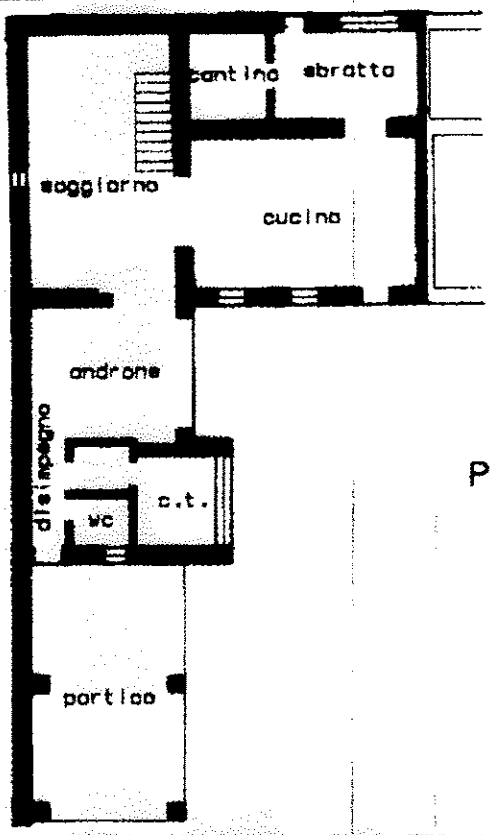
MODULARIO a r.r. n. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

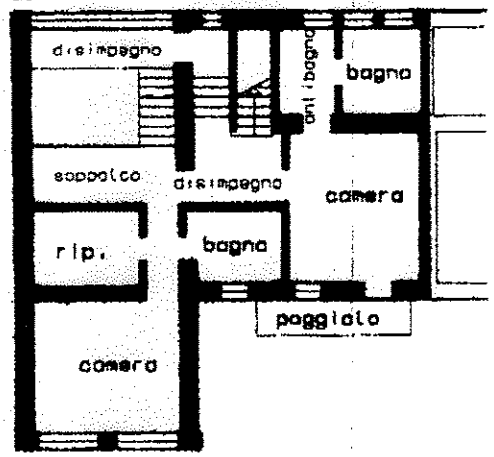
MOD. BN (

LIRE 200

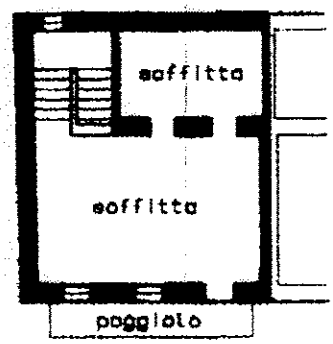
Planimetria di u.i.u. in Comune di Polcenigo via Spinet civ.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima Planimetria in atti
identificativi catastali
Sez. ... Foglio ... n. ... sub. ...

Compilata dal GEOM. DORIGO CARLO
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di PORDENONE n. [redacted]
data 06.02.01 Firma [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO
Doc 32512