Studio Tecnico Ing. Filipetto Maurizio
Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)

tel./fax 0434/923023 - Cell. 349/6027920
e-mail: maurizioflipetto@alice.it - P.E.C.: maurizio.filipetto@ingpec.eu
P.I.: 01447310937 - C.F.: FLP MRZ 72A21 G888Q

TRIBUNALE DI PORDENONE

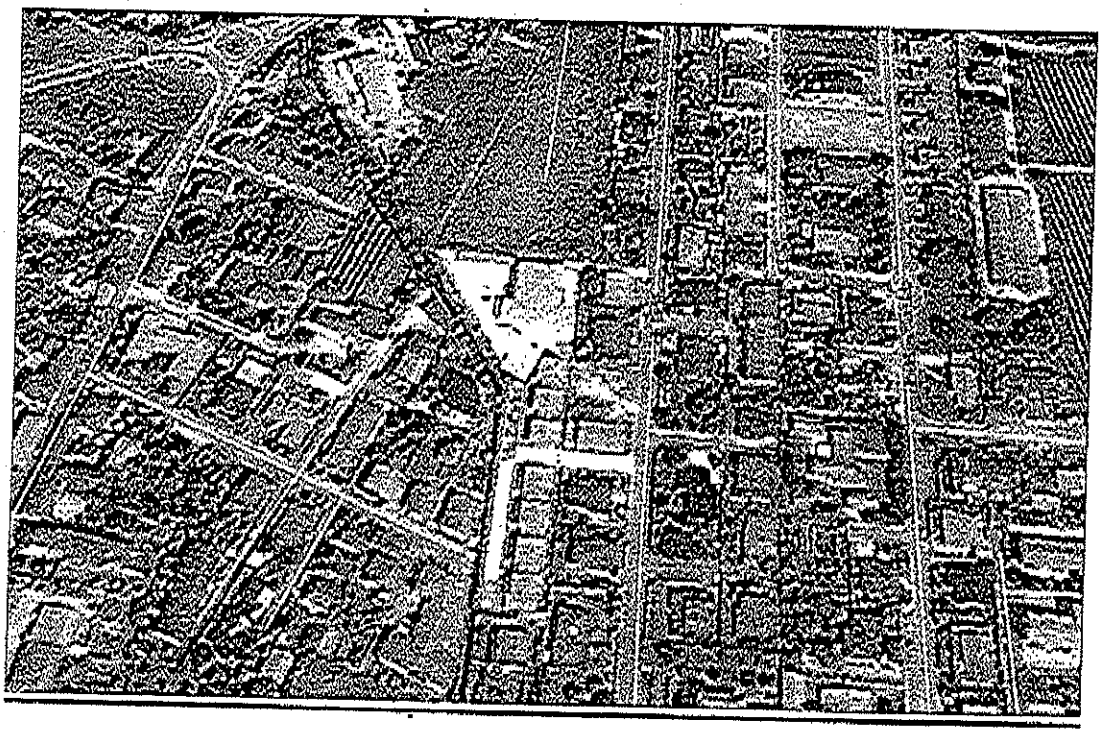
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 277/12

PROMOSSA DA:

[redacted]

CONTRO:

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.



Porcia, 19.09.2013

Il C.T.U.
dott. ing. Maurizio Filipetto

Studio Tecnico Ing. Filipetto Maurizio
Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)

tel./fax 0434/923023 - Cell. 349/6027920
e-mail: maurizio@filipetto@alice.it - P.E.C.: maurizio.filipetto@ingpec.eu
P.I.: 01447310937 - C.F.: FLP MRZ 72A21 G888Q

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 277/12

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO:

In data 10.07.2013, 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, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 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;
   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 al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

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

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

13) **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), ed in particolare indichi se esistano spese condominiali non pagate relative all'anno in cui è stato trascritto il pignoramento ed all'anno precedente per gli effetti di cui all.art. 63 dispp. Att. C.c., nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo almeno presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) **determini il valore dell'immobile**, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed **applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via 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 libero mercato;**

16) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici;

17) indichi se 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.

Quesito n° 1: si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. Si sono fatte inoltre **visure ipotecarie aggiuntive** relative al periodo che intercorre tra la **richiesta di certificato ipotecario speciale del 04/03/2013** di cui **agli atti** e il 10/09/2013 non riscontrando nuove trascrizioni o iscrizioni relative al bene oggetto del pignoramento. Per completezza si sono inoltre verificate iscrizioni e trascrizioni relative alle parti comuni (beni comuni non censibili) ai subalterni oggetto dell'esecuzione immobiliare (Allegato 1bis).

Quesito n° 2: dalla documentazione agli atti datata 04/03/2013 (Allegato 1) e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 10/09/2013 risultano quindi le seguenti ***iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*** sul bene periziato e le parti comuni ai relativi subalterni:

Comune di Casarsa F.6 mapp. 3069 subb. 39 - 52 - 67 (appartamento, garage, posto auto scoperto:

- iscrizione contro ***n° 11463 R.G. / 2166 R.P. del 06/08/2009***: ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario ***a favore di VENETO BANCA S.p.A.*** con sede in Montebelluna (TV) contro Mason Giuliano (C.F.: MSN GLN 62M12 C111T) precedente proprietario dell'immobile e per un ammontare complessivo di €. 216.000, L'esecutata, nell'atto di acquisto (vedi copia conforme in Allegato 4) ***n°18777 R.G./ 12150 R.P.*** si ***accolla*** e fa propria la residua quota di mutuo stipulato con la VENETO BANCA S.p.A.. All'attualità ***il bene risulta per l'intero colpito da ipoteca***.

- iscrizione contro ***n° 12022 R.G. / 1792 R.P. del 04/10/2012***: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a ***favore di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA*** con sede in Preganziol (TV). ***La presente iscrizione colpisce l'intero bene*** per un totale di ***€. 15.000,00*** (euro quindicimila virgola zerozero);

- trascrizione contro ***n° 13505 R.G. / 9831 R.P. del 06.11.2012***: verbale di pignoramento di immobili, a favore di [redacted] ***La presente trascrizione colpisce l'intero bene*** per la somma di ***€. 6.169,44*** oltre gli ulteriori interessi al saldo effettivo, alle spese di notifica e alle spese successive occorrende.

Comune di Casarsa F.6 mapp. 3069 sub. 22 (vano scale comune - bene comune non censibile):

Seppur ininfluente ai fini dei valori espressi nella stima si chiarisce che il subalterno 22, bene comune non censibile, seppur citato nell'atto di acquisto (vedi Allegato 4), ***non risulta di fatto a servizio*** dei subb. 39 - 52 - 67 che attengono la perizia ma dei subb. 2 - 4 - 28 - 38 - 29 - 41 - 5 - 42 - 43 - 44 (le altre unità abitative del fabbricato). ***L'atto notarile di acquisto risulta quindi parzialmente errato e necessita di rettifica.***

Comune di Casarsa F.6 mapp. 3069 sub. 24 (centrale idrica - bene comune non censibile):

Il bene centrale idrica risulta comune ai subb. 1 - 2 - 3 - 4 - 19 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 28 - 41 - 5 - 42 - 43 - 44 - 29.

- iscrizione contro *n° 12022 R.G. / 1792 R.P. del 04/10/2012*: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a *favore di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA* con sede in Preganziol (TV). *La presente iscrizione colpisce il bene per la quota di 1/18* ed un totale di *€. 15.000,00* (euro quindicimila virgola zerozero);

Comune di Casarsa F.6 mapp. 3069 sub. 25 (locale contatori - bene comune non censibile):

Il bene locale contatori risulta comune ai subb. 1 - 2 - 3 - 4 - 19 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 28 - 41 - 5 - 42 - 43 - 44 - 29 - 45 - 46 - 47 - 30 - 48 - 31 - 9 - 49 - 8 - 50 - 51 - 52 - 6 - 7 - 53 - 54 - 55 - 10.

- iscrizione contro *n° 12022 R.G. / 1792 R.P. del 04/10/2012*: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a *favore di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA* con sede in Preganziol (TV). *La presente iscrizione colpisce il bene per la quota di 1/18* ed un totale di *€. 15.000,00* (euro quindicimila virgola zerozero);

Comune di Casarsa F.6 mapp. 3069 sub. 26 (corte comune - bene comune non censibile):

Il bene corte comune risulta a servizio dei subb. 1 - 2 - 3 - 4 - 19 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 28 - 41 - 5 - 42 - 43 - 44 - 29 - 45 - 46 - 47 - 30 - 48 - 31 - 9 - 49 - 8 - 50 - 51 - 52 - 6 - 7 - 53 - 54 - 55 - 10 - 33 - 56 - 57 - 58 - 59 -60 - 61 - 32 - 62 - 63 - 12 - 20 - 11 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 13

- iscrizione contro *n° 12022 R.G. / 1792 R.P. del 04/10/2012*: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a *favore di CENTROMARCA BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA* con sede in Preganziol (TV). *La presente iscrizione colpisce il bene per la quota di 1/18* ed un totale di *€. 15.000,00* (euro quindicimila virgola zerozero);

Copia dell'atto di provenienza ultraventennale è riportata in **allegato 1bis.**

Si noti che

In allegato 1 bis vengono forniti:

- gli estratti catastali del bene pignorato, con la relativa visura, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali nonché l'estratto del P.R.G.C. attuale;

Quesito n° 3: il bene oggetto del pignoramento, ubicato in ***Comune di Casarsa della Delizia (PN), via Zefferino Tomè n.20 risulta così catastalmente allibrato*** (allegato 1 bis):

Catasto Terreni.

Foglio 6 mapp. 3069, qualità **ente urbano**, di superficie catastale pari a 2874 mq.

Catasto Fabbricati.

- **Foglio 6 mapp. 3069 sub.39** in via Tomè, P. T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita €. 464,81.
  Abitazione al piano primo con scala autonoma di collegamento al piano terra.

- **Foglio 6 mapp. 3069 sub.52** in via Tomè, P. T., categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14,00, rendita €. 31,09.
  Autorimessa

- **Foglio 6 mapp. 3069 sub.67** in via Tomè, P. T., categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12,00, rendita €. 26,65.
  Posto auto scoperto

- **Foglio 6 mapp. 3069 sub.24** in via Braide, P.T., bene comune non censibile, comune ai subb. 1 - 2 - 3 - 4 - 19 - 35 - 36 - 37 - 38 - ***39*** - 40 - 28 -41 - 5 - 42 - 43 - 44 - 29. **Quota indivisa di 1/18**.
  Centrale idrica

- **Foglio 6 mapp. 3069 sub.25** in via Braide, P.T. bene comune non censibile comune ai subb. 1 - 2 - 3 - 4 - 19 - 35 - 36 - 37 - 38 - ***39*** - 40 - 28 -41 - 5 - 42 - 43 - 44 - 29 - 45 - 46 - 47 - 30 - 48 - 31 - 9 - 49 - 8 - 50 - 51 - ***52*** - 6 - 7 - 53 - 54 - 55 - 10. **Quota indivisa di 1/18.**
  Locale contatori

- **Foglio 6 mapp. 3069 sub.26** in via Braide, P.T. bene comune non censibile comune ai subb. 1 - 2 - 3 - 4 - 19 - 35 - 36 - 37 - 38 - ***39*** - 40 - 28 - 41 - 5 - 42 - 43 - 44 - 29 - 45 - 46 - 47 - 30 - 48 - 31 - 9 - 49 - 8 - 50 - 51 - ***52*** - 6 - 7 - 53 - 54 - 55 - 10 - 33 - 56 - 57 - 58 - 59 -60 - 61 - 32 - 62 - 63 - 12 - 20 - 11 - 64 - 65 - 66 - ***67*** - 68 - 13. **Quota indivisa di 1/18.**
  Corte comune

Ubicazione del bene

La realità immobiliare oggetto di analisi si configura come un **appartamento al piano primo con relativi garage e posto auto scoperto** facenti parte del complesso residenziale "Villaggio Borgo Nuovo" costituito da tre corpi di fabbrica "Corpo A", "Corpo B" e "Corpo C", sito in Comune di Casarsa della Delizia, e precisamente del "Corpo A" ed individuato al ***civico n.20 di via Zefferino Tomè***.
L'intero "Villaggio Borgo Nuovo" è stato realizzato a **partire dall'anno 2003** con l'esecuzione delle infrastrutture primarie dell'ambito e a proseguire con la costruzione del "Corpo A" ultimato per quanto qui d'interesse in data **31 luglio 2009.**
L'accesso all'unità abitativa presa in esame avviene alla fine dalla strada di lottizzazione, via Tomè, la quale si innesta sulla comunale via Braide.
Lo scoperto pertinenziale della residenza risulta in larga misura asfaltato e consente di raggiungere l'appartamento al primo piano da idonea scala esterna, l'autorimessa ed il posto auto scoperto ubicati dalla stessa parte verso est.
Il lotto di appartenenza è ben delimitato su tutti i suoi lati da recinzione costituita da muretto in c.a. e sovrastante rete metallica con accesso diretto da via Tomè in assenza di cancello.
Pur ricadendo praticamente in zona centrale e ben servita, per la sua posizione defilata, si ritiene goda di buona tranquillità e non soggetta a rumorosità da traffico apprezzabile.

Descrizione del bene **(vedi foto in allegato 7)**

Il fabbricato condominiale, da quello che si è potuto verificare, risulta strutturato in setti portanti di calcestruzzo armato, orizzontamenti in latero - cemento, solaio a sostegno della copertura pure in latero cemento con sovrastanti paretine e tavelloni di laterizio con caldana di ripartizione presumibilmente armata, paretine interne divisorie in laterizio, contropareti perimetrali laterizie con interposto isolamento termico.

Mentre la realità immobiliare nel suo insieme risulta così composta:

- Appartamento.

L'abitazione, con altezza utile di ml. 2,50, è posta al piano primo ed è composta di locali con pareti perimetrali esposte orientate prevalentemente a sud e ad est. L'accesso principale all'unità avviene dall'ampio terrazzo posto a sud tramite portoncino blindato che apre verso il soggiorno direttamente collegato alla cucina.
Un largo corridoio consente l'accesso ai locali della zona notte ed all'unico bagno. Le due camere da letto, tra cui quella matrimoniale, risultano sufficientemente spaziose.
Il bagno è collegato ad un terrazzino a nord da cui è possibile accedere poi ad un locale tecnico chiuso dove è alloggiato il generatore di calore a gas e gli attacchi per una lavatrice oppure un piccolo lavatoio.

Le ***finiture e gli impianti*** si possono classificare come di ***grado medio*** e si compongono di:

- **intonaci** ai vari locali rifiniti al civile;
- **serramenti esterni** provvisti di telaio in rovere con adeguato vetrocamera e balconi esterni sempre in rovere;
- **porte interne** alla vista impiallacciate in legno tipo noce nazionale;
- **pavimentazione** della zona giorno, disimpegno notte e rivestimenti parietali in piastrelle di qualità corrente;
- **pavimentazione** delle camere in listoni di legno prefinito debitamente applicati;
- **pavimentazione terrazzi** in piastrelle di stessa dimensione in monocottura da esterni;
- **scala esterna di comunicazione** in cemento armato rivestita in marmo chiaro tipo Trani;
- **impianto di riscaldamento** a radiatori tubolari non provvisti di valvole termostatiche e caldaia a metano con potenzialità inferiore a 35 kW comandata da due termostati ambiente collocati in soggiorno e in camera matrimoniale;
- **impianto di raffrescamento** non presente;
- **impianto elettrico** dotato di un quadretto con sistema di protezione - salvavita e dispositivi per il sezionamento dei circuiti principali e di un quadretto secondario per il sezionamento dei circuiti del locale caldaia;
- **impianto smaltimento acque reflue** progettato e realizzato per lo scarico in fognatura pubblica;

- Autorimessa.

E' posizionata lungo il confine a nord - est, ha altezza utile pari a ml. 2,40 e dimensioni nette in planta di circa ml. 4,60 x 3,10. E' quindi sufficientemente ampia per il **parcheggio di un auto di medie dimensioni.**
La struttura in c.a. ha rivestimento esterno in mattoni laterizi, portoncino basculante con adeguati fori di aerazione ed apertura manuale.

- Posto auto scoperto

Si constata essere ubicato in linea lungo il confine ad est, in posizione intermedia, e presenta pavimentazione in mattonelle fugate. Le sue dimensioni, desumibili da planimetria catastale, risultano essere di circa ml. 2,40 x 5,00.

In base alla verifiche effettuate si è riscontrata la rispondenza tra l'eseguito, l'assentito dal Comune e le planimetrie catastali della realità immobiliare esaminata.
Il calcolo della superficie lorda commerciale viene formulata sulla scorta degli elaborati grafici autorizzati con riscontro alle planimetrie catastali e sviluppata in **allegato 2** secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750).
Per quanto possibile, circa la determinazione del coefficiente da assegnare al posto auto scoperto (0,1), ci si rifà alla legge 392/78 sull'equo canone ed alla modalità diffusa di valutazione delle superfici scoperte di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo.

Data la stretta correlazione tra gli ambienti dell'appartamento e il locale tecnico in cui è presente anche una piccola lavanderia, pur se con accesso dal piccolo terrazzino a nord, si è deciso di assegnare comunque il coeff. 1.

BENE	Sviluppo	Superficie calcolata	Coeff.	Superficie commerciale
Locali abitazione	(6,15 x 11,60) + (4,00 x 1,55) + (4,30 x 0,20) + (1,15 x 2,30)	81,05 mq	1,00	81,05 mq
Terrazzo a sud	(12,25 x 1,50 - 0,50 x 0,50 / 2) + + (0,40 x 1,00)	18,65 mq	0,50	9,33 mq
Terrazzino a nord	(2,30 x 3,15)	7,25 mq	0,50	3,63 mq
Autorimessa	(3,30 x 5,00)	16,50 mq	0,50	8,25 mq
Posto auto scoperto	(2,40 x 5,00)	12,00 mq	0,10	1,20 mq
Totale				**103,46 mq**

Quesito n° 4: vi è ***congruenza tra la descrizione attuale del bene ed i dati contenuti nel pignoramento che ne consentono l'univoca individuazione***.

Quesito n° 5: in base agli accertamenti ***vi è conformità tra il bene così com'è in essere e le planimetrie catastali*** che non necessitano pertanto di aggiornamenti.

Quesito n° 6: l'appartamento e le sue pertinenze sono collocati su un lotto di terreno che, secondo lo strumento urbanistico comunale in vigore (P.R.G.C. presente in **allegato 1bis**), si trova in "***Zona omogenea B1 con prevalente destinazione residenziale***".

Quesito n° 7: presso gli uffici tecnici del Comune di Casarsa della Delizia (PN) risultano depositate le seguenti principali pratiche edilizie riportate in **allegato 3**:

- ***stralcio primo progetto*** relativo alla costruzione degli appartamenti del lotto A - planimetria, piante e prospetti - con data 25.03.2001;
- ***rilascio parere favorevole*** circa l'osservanza delle ***norme igienico sanitarie*** sul progetto edilizio riportante data 09.05.2001;
- ***Autorizzazione paesaggistica*** ex art.151 del DLgs 29.10.199 n.490 per opere ricadenti in aree vincolate rilasciata il 05.03.2002;
- ***Richiesta di concessione edilizia per le opere di urbanizzazione*** nel "Villaggio Borgonuovo" e per la costruzione di fabbricato residenziale "Corpo A" costituito da n.18 alloggi protocollata il 08.07.2003 completa di relazioni illustrative ed asseverazioni;

- ***relazione illustrativa ad integrazione*** di quella precedente per la descrizione delle opere di urbanizzazione datata 03.09.2003;
- ***integrazione alla richiesta di Concessione Edilizia*** per la costruzione di tre corpi accessori a servizio del "Corpo A" protocollata il 15.09.2003 e completa di relazione illustrativa ed elaborato grafico.
- ***Richiesta di sospensione rilascio di Concessione Edilizia*** protocollata con data 16.09.2003 per permettere la vendita del terreno su cui è prevista l'edificazione e poi la volturazione della pratica edilizia a nome del [redacted]
- ***rilascio Concessione edilizia n.58/03*** del 22.10.2003 ritirata il 05.11.2003;
- ***comunicazione dell'Ufficio Tecnico*** con Prot. n.10584/16051 del 22.10.2003 con le prescrizioni da osservare prima dell'inizio lavori e durante l'edificazione nonché la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo relativo al costo di costruzione;
- ***comunicazione inizio lavori per le opere di scavo*** prevista per il 06.11.2003 e protocollata il 07.11.2003;
- ***Certificato in carta libera*** rilasciato con data 13.01.2004 al titolare della concessione circa l'autorizzazione all'esecuzione del "Corpo A" e relative autorimesse;
- ***comunicazione di variazione d'impresa*** datata 30.03.2004 e protocollata il 20.04.2004;
- ***Verbale della Giunta Comunale*** datato 07.12.2005 circa la denominazione della nuova area di circolazione denominata via Zefferino Tomè;

- ***richiesta di Concessione Edilizia in Variante alla Conc. Edil. N.58/2003*** protocollata in data 13.04.2006 completa di relazione illustrativa ed elaborati grafici;
- ***rilascio di Concessione in Variante N.46/06*** datata 27.09.2006 e ritirata il 13.11.2006;
- ***richiesta di proroga della Concessione N.58/03*** del 22.10.2003 protocollata in data 08.11.2006 a termini scaduti;
- ***riscontro a richiesta di proroga e pronuncia di inefficacia Conc. Edil. 46/06*** con prot. n. 16498/16045/BP/sl datata 16.11.2006. Si richiede nuova istanza completa di Concessione Edilizia.

- ***richiesta di Concessione Edilizia di completamento*** relativa al "Corpo A" e comprendente anche le 18 autorimesse in tre corpi distinti con prot. n. 17076 del 29.11.2006 da parte dell' [redacted] completa di relazione illustrativa.
- ***rilascio di Concessione Edilizia N.70/06*** del 22.12.2006 ritirata il giorno stesso dal concessionario [redacted]
- ***comunicazione di inizio lavori per il giorno 22.12.2006*** e protocollata il giorno stesso con n. 18422 comprensiva di DURC.

- ***relazione illustrativa e allegati grafici della domanda di Concessione Edilizia di completamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria*** strada di penetrazione e servizi a rete con protocollo N.20/07 del 22.03.2007;
- ***rilascio di Concessione Edilizia N.20/07 del 22.03.2007*** da parte del Sindaco di Casarsa della Delizia con ritiro della stessa in data 28.05.2007;
- ***comunicazione di inizio lavori*** per il giorno 09/06/2007 con prot. n.8270 del 01.06.2007;
- ***richiesta di voltura della Concessione Edilizia N.20/07*** del 22.03.2007 con prot. 20397 del 15.12.2009 ;
- ***concessione della voltura*** dal nome della ditta [redacted] a [redacted], e [redacted] in data 18.01.2010 (ritirata in data 27.01.2010) in quanto ininfluente ai fini della disciplina urbanistica;

- ***Concessione edilizia in sanatoria*** prot. n.09/07 del 08.02.2007, ritirata dal Concessionario il 13.04.2007 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria nel "Villaggio Borgonuovo" realizzate in difformità dalla C.E. 58/03, completa di relazione illustrativa;

- ***domanda di Permesso di Abitabilità parziale*** con prot. N.19867 del 07.12.2009 relativa alla C.E. N.58/03 e riferita agli appartamenti subb. 39 - 42, garage 52 - 55, posti auto scoperti 67 - 58. La domanda è corredata della seguente documentazione:
  - dichiarazione DD.LL. attestante che il fabbricato non rientra tra quelli di cui al D.M. 16.02.1982;
  - dichiarazione DD.LL. attestante che i garages rispettano i requisiti del D.M. 01.02.1986;
  - certificato di collaudo opere c.a.;
  - certificato di accatastamento;
  - certificato di potabilità dell'acqua;
  - dichiarazione del DD.LL. di conformità dei lavori di isolamento;
  - dichiarazione di conformità impianto termico con allegati;
  - dichiarazione di conformità impianto elettrico con allegati;
  - inizio lavori;
  - dichiarazione DD.LL. in merito al rispetto delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche rispetto al progetto approvato

Si fa notare che il silenzio del Comune in merito alla domanda di abitabilità parziale ha valore di assenso.

In base agli accertamenti effettuati si ritiene quindi che la costruzione sia conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative ed è completa di agibilità in merito alla quale vale la norma del silenzio assenso.

Quesito n° 8: le caratteristiche del bene pignorato non ne permettono la vendita in lotti separati.

Quesito n° 9: l'immobile ***risulta pignorato per intero per ciò che riguarda il F.6 mapp. 3069 sub. 39 - 52 - 67 che non sono ragionevolmente divisibili*** senza cambiare la natura del bene quale abitazione unifamiliare con proprio garage e posto auto scoperto.
Le parti comuni (b.c.n.c.) ***subb. 24 - 25 - 26 legate al subb. sopra elencati risultano pignorate per la quota di 1/18.***

Quesito n°10: l'immobile ***risulta attualmente occupato***. In allegato 4 si riporta **copia conforme dell'atto di compravendita** Rep. 98673 del 16.12.2009 Notaio Maurizio Bianconi che **ne legittima la proprietà** e la risposta dell'Agenzia delle Entrate con **copia del contratto di locazione** stipulato in data 13.01.2010 e registrato il 19.01.2010 a nome di quale "dante causa" e che legittima il **possesso dell'attuale locatario. La locazione è di durata quadriennale con decorrenza dal 01.01.2010 al 31.12.2013, ed è tuttora in vigore.**
Si fa notare che il contratto di locazione ha data certa anteriore alla data del pignoramento (06.11.2012).

Quesito n°11: non pertinente.

Quesito n°12: dalla consultazione della documentazione specifica presente all'Ufficio Tecnico del Comune Casarsa della Delizia ***non risultano esservi presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità***.

Quesito n°13: il BENE è parte di un Condominio, ***non ci sono spese condominiali in sospeso*** come dalla dichiarazione dell'amministratore riportata in **allegato 4.**
All'attualità non risultano cause in corso con domanda trascritta presso il Tribunale di Pordenone.

Quesito n°14: per quanto il sottoscritto ha potuto verificare presso il Comune e gli enti preposti, ***il bene non risulta essere gravato da diritti demaniali o legato ad usi civici.***

Quesito n°15: la valutazione viene fatta in base alla situazione di fatto riscontrata nel sopralluogo che comunque risulta coincidente con l'ultima variante depositata in Comune e con il specifico accatastamento.
Le quote dei beni comuni non censibili legati ai subalterni oggetto della stima si considerano ricomprese nel prezzo unitario.
Vengono considerati ininfluenti ai fini della stima le seguenti parti comuni condominiali acquisite dalla Sig.ra col rogito trascritto con R.P.12150/R.G.12150 del 22.12.2009 e non riportate nel verbale di pignoramento dell'immobile:

Catasto fabbricati

- F.6, mapp. 3069, sub.22, via Braide P.T.-1-2, b.c.n.c. : riportata per errore materiale nell'atto di compravendita di provenienza ma non oggetto di trasferimento a Vano scale comune ai subb. 2 - 4 - 28 - 38 - 29 - 41 - 5 - 42 - 43 - 44.

- F.6, mapp. 3069, sub.27, via Braide P.T.: area urbana di consistenza mq.50.

- F.6 mapp. 3045 in via Braide P.T.: area urbana. Porzione di strada d'accesso all'intero complesso.

Catasto terreni

- F.6, mapp. 3108 vigneto di Ha: 0.11.25 R.D. €.14,53 - R.A. €. 8,13. - Altra porzione di strada di accesso al complesso.

Si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2012, del Borsino F.I.A.I.P. 2013 e F.I.M.A.A. 2013 nonché da ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e di recente costruzione. E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 25% al valore così determinato, 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.

Lotto	*SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)*	*VALORE UNITARIO*	*IMPORTO*	*RIDUZIONE*	*VALORE RIDOTTO*
unico	103,46	€ 1.200,00	€ 124.152,00	25%	€ 93.114,00
		TOTALI	***€ 124.152,00***	***DI STIMA***	***€ 93.114,00***

Quesito n° 16: il ***certificato cumulativo di residenza - cittadinanza e stato libero*** dell'esecutata titolare dell'immobile pignorato risulta presente in **Allegato 5**.

Quesito n°17: si riportano in **Allegato 6** le richieste all'ARES circa la ***presenza o meno dell'ACE***. L'Agenzia Regionale per l'Edilizia Sostenibile non ha risposto.

Quesito n°18: presso il Comune di Casarsa della Delizia ***risultano presenti certificati di conformità inerenti impianti elettrici, termici, idrici e gas*** riportati alla fine dell'**Allegato 3**.

Quesito n°19: come dichiarato dal Comune Casarsa della Delizia con Certificato Prot. n. 10802/BP/ca del 02.09.2013, a cui il sottoscritto aveva preventivamente inoltrato richiesta, attualmente ***non è in corso di adozione alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica*** (allegato 4).

Porcia, 19.09.2013

Il C.T.U.
dott. ing. Maurizio Filipetto

Allegati:

1. *Copia documentazione ipocatastale in atti.*

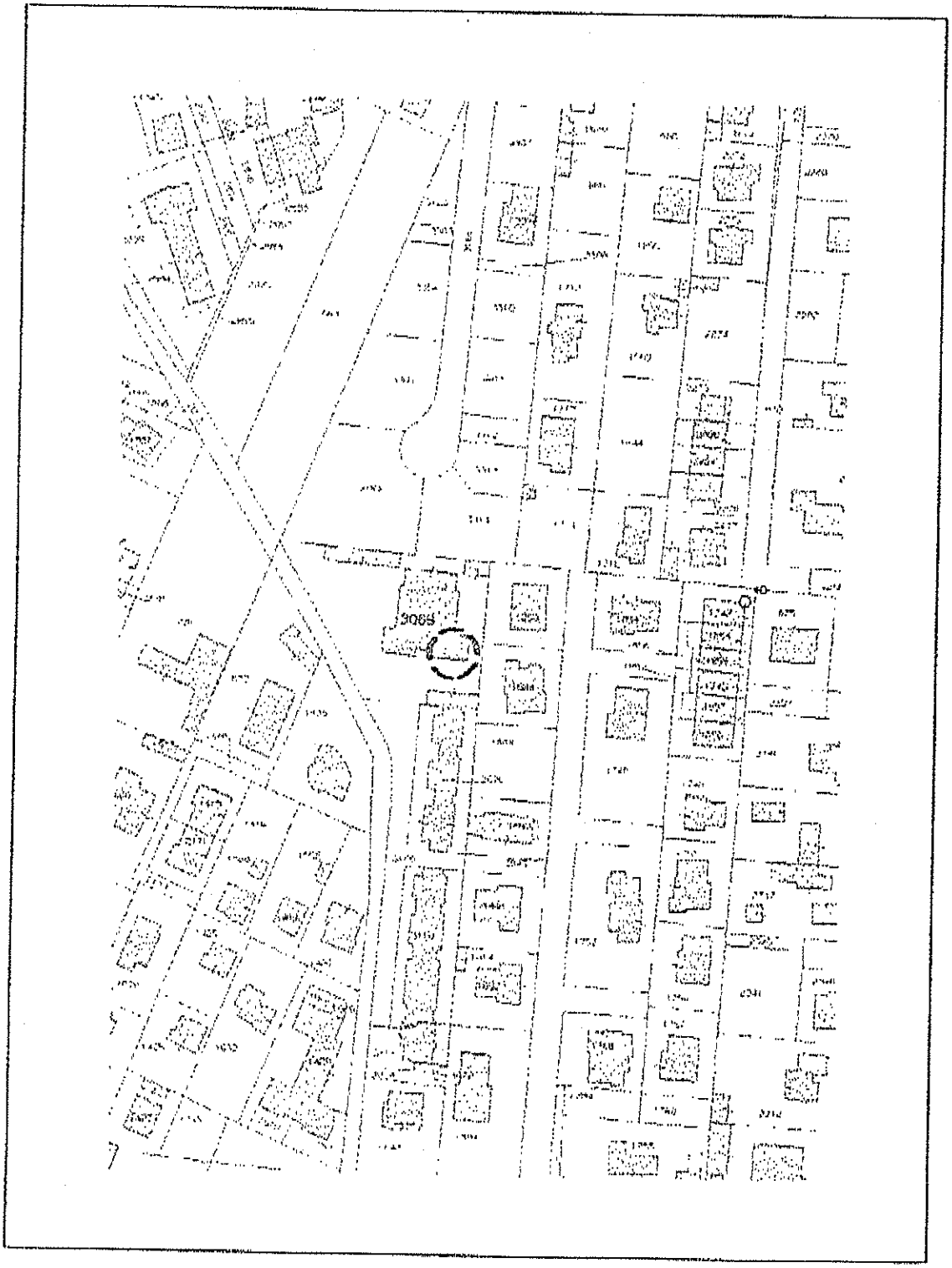
1 bis. *Copia dell'atto di provenienza ultraventennale, ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, planimetrie catastali ed estratto del P.R.G.C..*

2. *Schema grafico relativo al calcolo della superficie commerciale.*
3. *Principali pratiche edilizie presenti in Comune di Casarsa della Delizia.*
4. *Copia conforme atto di compravendita attestante la proprietà.*
   Copia contratto d'affitto fornito dall'Agenzia delle Entrate attestante la legittimità del possesso da parte del locatario.
   Dichiarazione dell'Amministratore circa l'assenza di pendenze per spese condominiali.
   Certificazione del Comune di Casarsa della Delizia circa l'attuale l'assenza di provvedimenti sanzionatori per violazione delle norme in materia urbanistica.
5. *Certificato cumulativo di residenza - cittadinanza e stato libero.*
6. *Copia della Mail PEC di richiesta all'ARES circa la presenza o meno dell'ACE.*
7. *Documentazione fotografica.*
8. *Verbale sopralluogo.*

ESTRATTO DI MAPPA. SCALA 1:2000

Comune di Casarsa

F.6 mapp. 3069 sub. 39 – 52 – 67



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0106024 del 20/05/2009

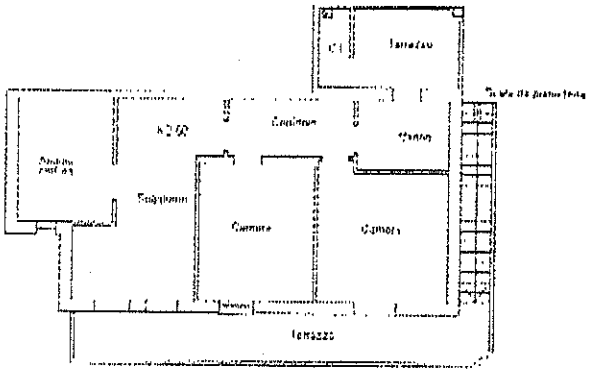
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia

Tome' civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 3069
Subalterno: 39

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1142

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2013 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B930) - < Foglio: 6 - Particella: 3069 - Subalterno: 39 >
VIA ZEFFERINO TOME' SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

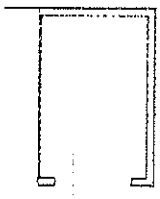
Dichiarazione protocollo n. PN0106024 del 20/05/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia
Tome' civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 3069
Subalterno: 52

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1142

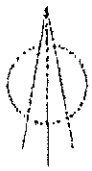
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2013 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (B929) - < Foglio: 6 - Particella: 3069 - Subalterno: 52 >
VIA ZEFFERINO TOME' SNC piano: T;



Autorimessa
hm. 2,40

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0106024 del 20/05/2009

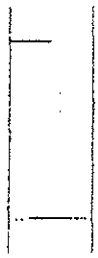
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia

Tome' civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 3069
Subalterno: 67

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1142

Scheda n. 1 Scala 1:200



Posto auto scoperto

PIANO TERRA

Catasto Fabbricati - Situazione al 05/09/2013 - Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (TOME') - < Foglio: 6 - Particella: 3069 - Subalterno: 67 >
VIA ZEFFERINO TOME' SNC piano: T;

Studio Tecnico Ing. Filipetto Maurizio
Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)

tel./fax 0434/923023 - Cell. 349/6027920
e-mail: mauriziofilipetto@alice.it - P.E.C.: maurizio.filipetto@ingpec.eu
P.I. : 01447310937 - C.F.: FLP MRZ 72A21 G888Q

ALLEGATO 7

Documentazione fotografica.

Fig.1: prospetto sud del "Corpo A"

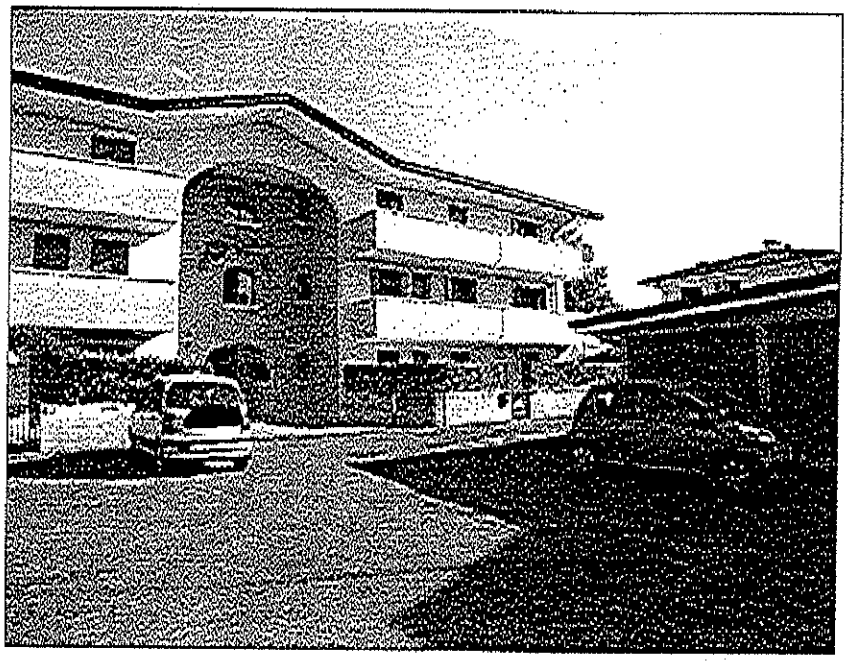


Fig.2: prospetto sud, ala destra del "Corpo A" - vista appartamento al piano primo

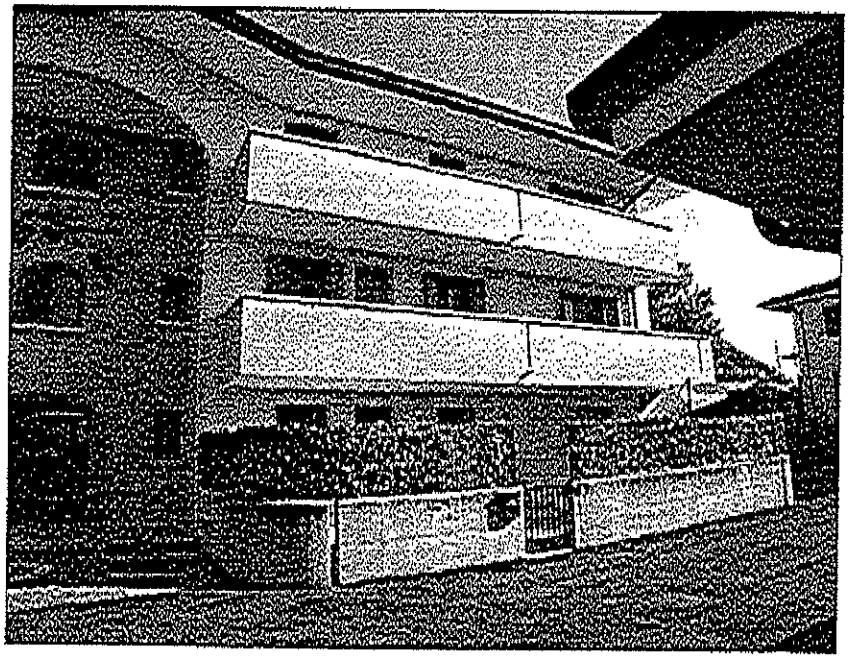


Fig.3: vista sud - est con individuazione scala di accesso all'appartamento al piano primo.

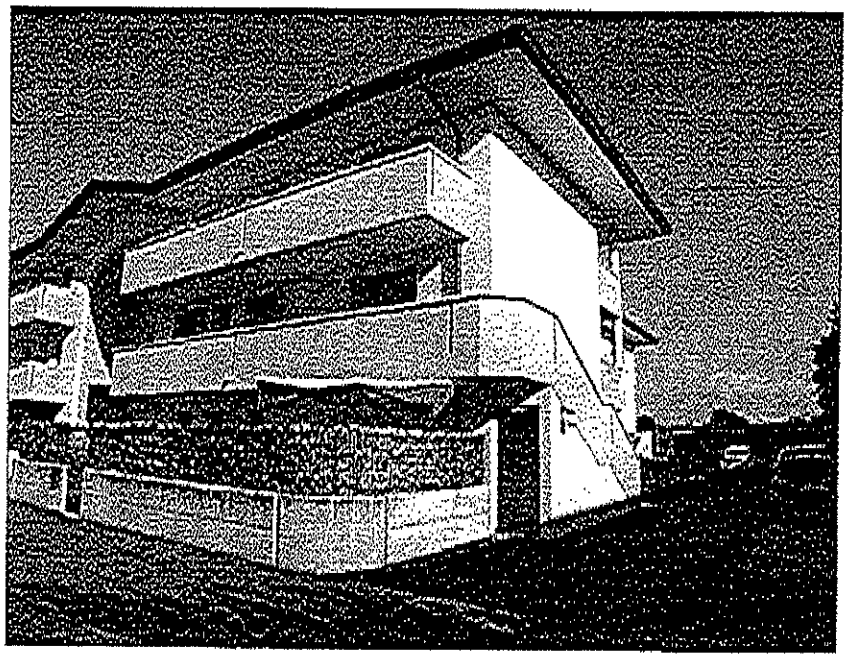


Fig.4: vista nord - est, scala e terrazzino appartamento al piano primo.

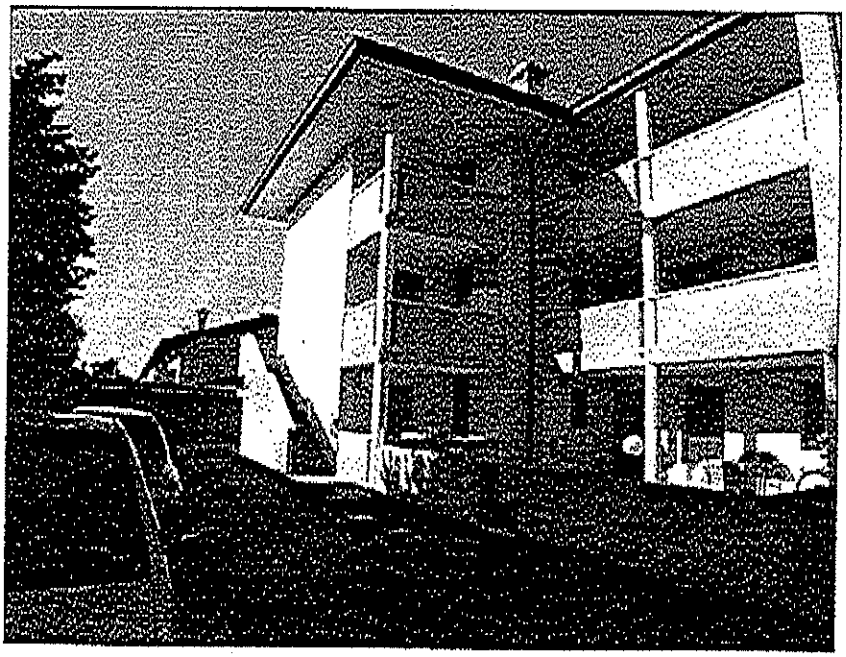


Fig.5: particolare numero civico ai piedi della rampa scale di accesso al piano primo.

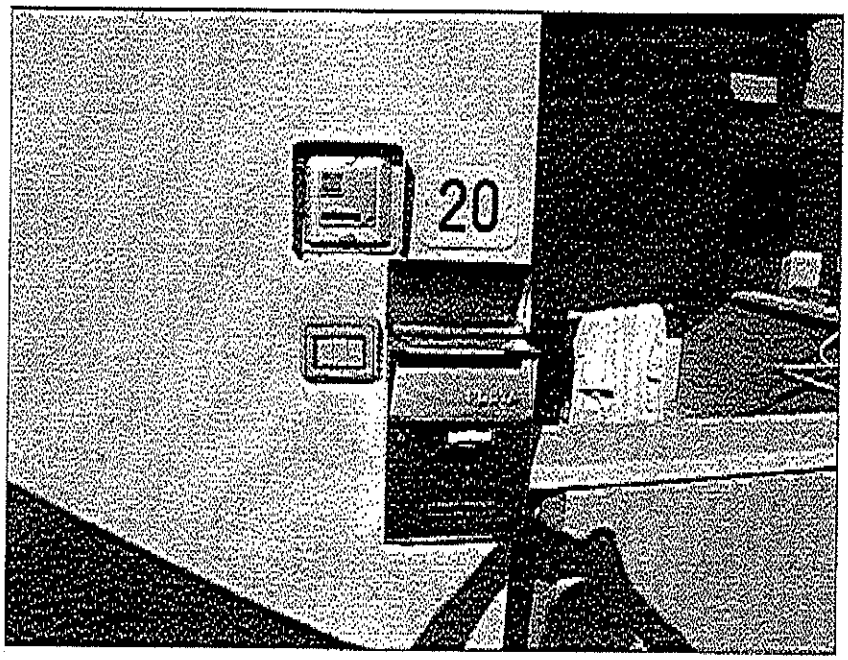


Fig.6: scala indipendente di accesso al piano primo.

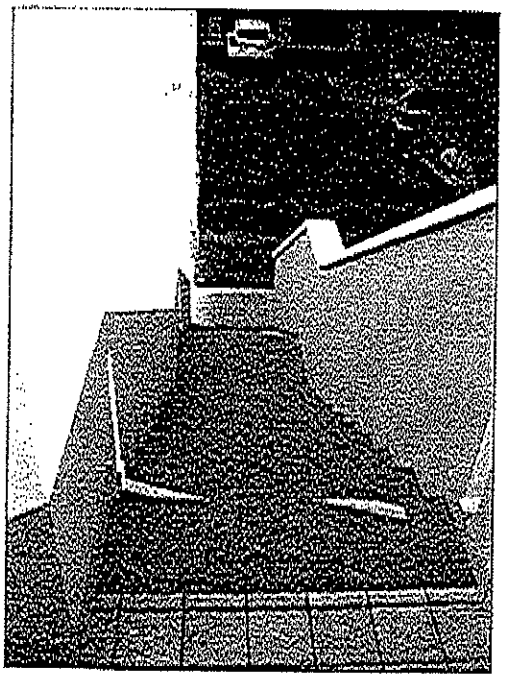


Fig.7: terrazzo a sud.

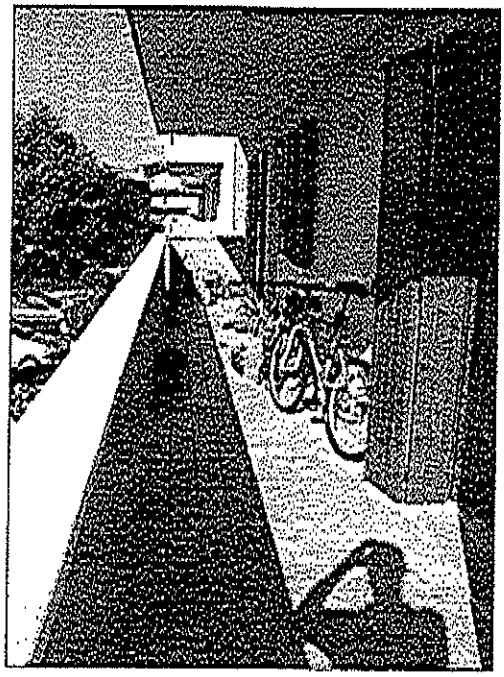


Fig.8: vista della cucina dall'entrata principale

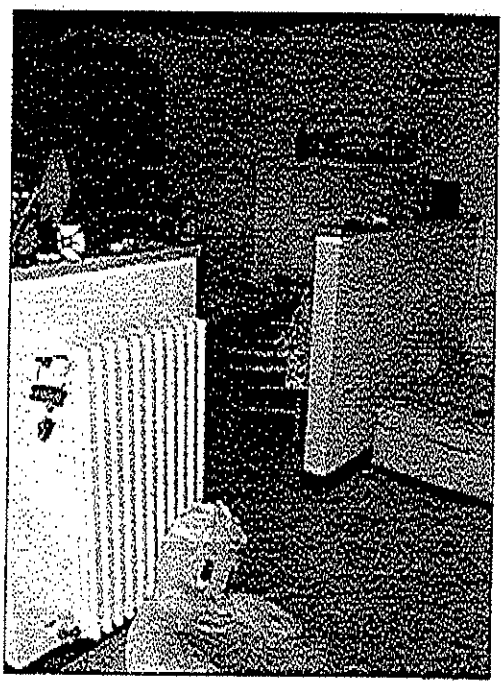


Fig.9: vista entrata principale dal corridoio zona notte.

Fig.10: particolare cucina.

Fig.11: corridoio zona notte.

Fig.12: vista camera a sud.

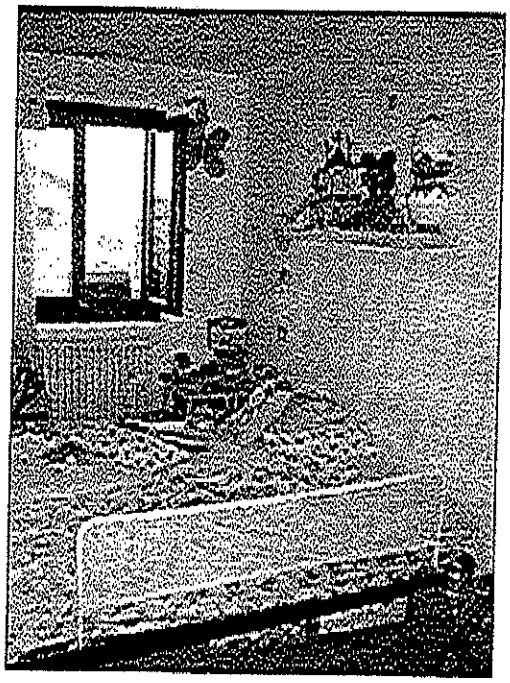


Fig.13: altra vista camera sud.

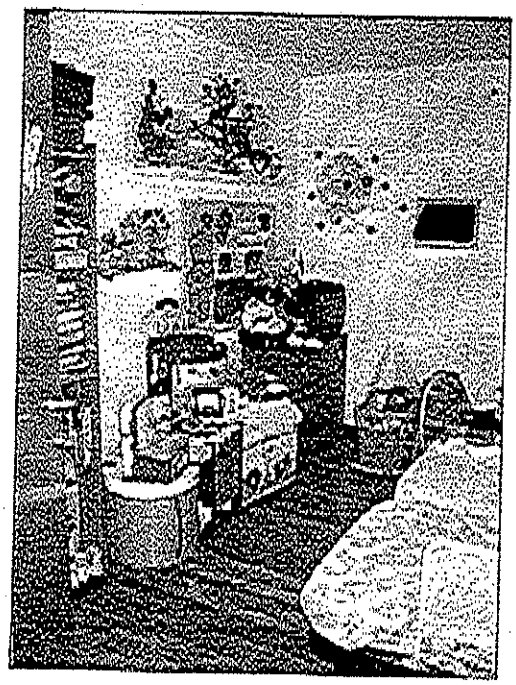
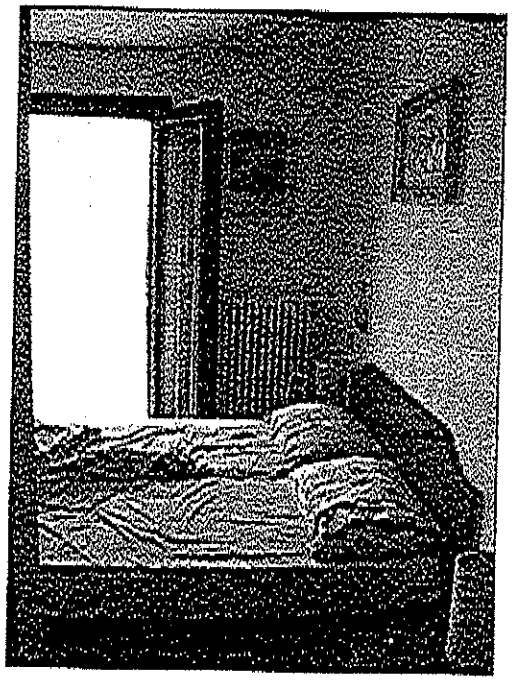



Fig.14: vista camera matrimoniale a sud - est.