

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n.341/2011

Promossa ITALFONDIARIO Spa

Contro

G.E. Dr. Francesco Petrucco Toffolo

Elaborato del ctu geom. Bassani Ezio Antonio nato a Spilimbergo il 01.02.1961 con studio ivi in C.so Roma n.30 tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it
ad evasione dei quesiti posti dal G.E. nell'udienza del 26.09.2012

1) Definizione dei lotti

Lotto unico abitazione in comune di Castelnovo del Friuli ubicata in località Costa n.22, fg.12 n.879.

2) Verifica completezza documentazione di cui all'art 567,2° comma c.p.c. rif. punto 1 del quesito:

La documentazione allegata risulta idonea, ma viene integrata con l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, con l'estratto di mappa, con le planimetrie catastali e con copia dell'atto notarile di provenienza.

3) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ed acquisizione delle mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici:

Elenco inerente al LOTTO

- a) Atto notarile Gandolfi di Spilimbergo per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 27/06/2002 Rep.35053, Iscrizione del 01/07/2002 Reg.Gen.11074 Reg.Part.1903, a favore di Banca UCB Spa;
- b) Verbale di Pignoramento immobili del 16/12/2011 Rep. n.1535, Trascrizione del 28/12/2011 Reg. Gen. n.18850 Reg. Part. 13173, a favore di BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE Spa.

Si producono :

- Visure catastali aggiornate;
- Mappa catasto terreni;
- Scheda catastale;
- Ispezione ipotecaria aggiornata.

4) Lotto unico quota dell'intero:

del 21/11/1983 e dichiarata abitabile in data 28.09.1995 pratica 04 prot.2887.

All'interno dell'area scoperta e precisamente in prossimità dell'angolo nord-ovest della stessa esiste una piccola casetta in legno delle dimensioni di circa ml. 2.15 x ml. 1.80 ed altezza di circa ml. 1.90 non sanabile rispetto alle distanze dai confini stradali e quindi da rimuovere.

6a) Costo della regolarizzazione

Si stima il seguente costo per la regolarizzazione urbanistica coincidente con il costo di rimozione della casetta in legno:

Costo rimozione € 220,00

7) Regolarità catastale

L'attuale planimetria catastale non rappresenta correttamente l'unità immobiliare in quanto si sono riscontrate alcune lievi modifiche all'ubicazione di alcuni fori come porte e finestre ininfluenti ai fini della determinazione della rendita catastale.

8) Dati metrici

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie e dai registri catastali e quindi suscettibili di lievi differenze, sia in più che in meno e che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima:

a) Fabbricati

Piano Terra residenziale	mq. 35 circa x 1,00	= mq. 35,00
Piano Terra cantina	mq. 22 circa x 0,50	= mq. 11,00
Piano Primo residenziale	mq. 57 circa x 1.00	= mq. 57,00
Piano Primo terrazze	mq. 4 circa x 0.50	= mq. 2,00

b) Area

Area coperta e scoperta	mq. 190 cat. x 0.15	= mq. 28,50
Totale superficie commerciale		mq. 133.50

8) Stima

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, il valore delle aree edificabili, la condizione di stasi totale del mercato immobiliare della zona e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare il normale stato di manutenzione dello stabile e del complesso immobiliare, il corrente grado di finitura, la normale dimensione complessiva, nonché i valori rilevati dal borsino FIAIP 2011 per i fabbricati, il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto i seguenti valori unitari:

LOTTO	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Fabbricato	133,5	€ 400,00	€ 53.400,00	€ 42.720,00
Detrazione				€ 220,00
Totale			€ 53.400,00	€ 42.500,00

Totale arrotondato
(diconsi Euro quarantaduemilacinquecento/00)

€ 42.500,00

Notizie

- Punto 8) - A seguito delle richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone non risultano in essere contratti di locazione registrati a nome degli esecutati aventi ad oggetto gli immobili sopra descritti;
- Punto 10) - Non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sui beni oggetto di pignoramento;
- Punto 11) - Non è stata rilevata l'esistenza di un Amministratore di Condominio.
- Punto 12) - Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superficie o pubbliche, o usi civici.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spilimbergo, li 30.11.2012

Il c.t.u. geom. Bassani Ezio Antonio

LATO EST



MODULARIO
P. 19.1000 487



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

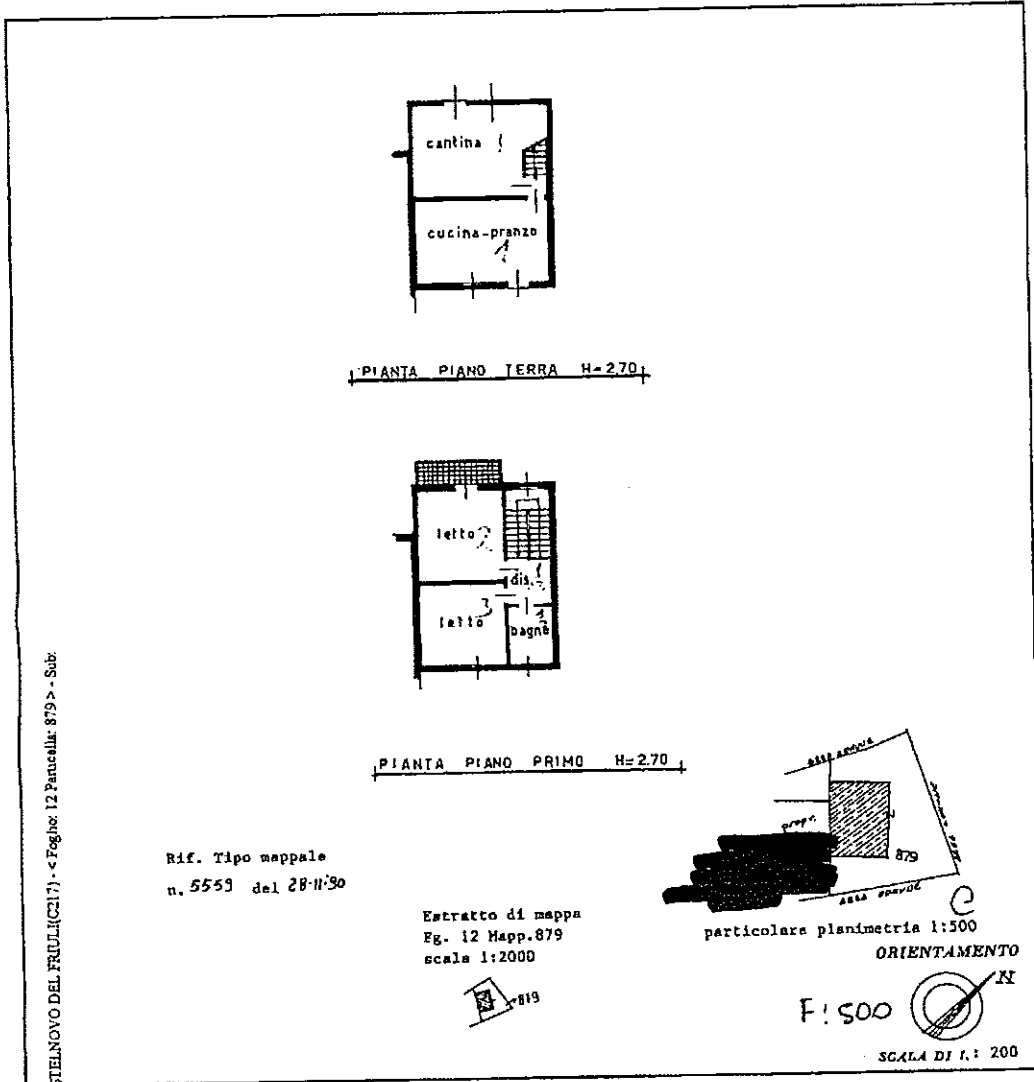
Lire
100

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1990, N. 117)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELNOVO DEL FRIULI Via Sullis

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



CASTELNOVO DEL FRIULI (CZ17) - < Foglio: 12 Particella: 879 > - Sub.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Fig. 12 Mapp.879

1192

Compilata dal Per. Ind. ed. FRANZ Rino
(*Indic. nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Per. Industriali
della Provincia di Pordenone n. 130

DATA

Firma: