

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n.33/2012

Promossa **HYPO ALPE ADRIA BANK**

Contro [REDACTED]

G.E. Dr. **Francesco Petrucco Toffolo**

Elaborato del ctu geom. Bassani Ezio Antonio [REDACTED]

[REDACTED] 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 24.10.2012

1) Definizione dei lotti:

Lotto 1

Abitazione e pertinenza in comune di Fontanafredda, via Chiaradia civ.33.

1a) 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 la mappa e le nuove planimetrie catastali.

1b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ed acquisizione delle mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni rif. punto 2 del quesito:

Elenco inerente a tutti i LOTTI

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio Gerardi Gaspare del 25/09/2006 Rep.48559/15805, Iscrizione del 03/10/2006 Reg.Gen.17781 Reg.Part.4752, inerente Lotto 1, a favore di BIPOP CARIRE;

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Udine del 12/08/2011 Rep.1907, Iscrizione del 26/08/2011 Reg.Gen.12895 Reg.Part.2276, inerente Lotti 1 e 2, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA;

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Pordenone Rep.1219 del 02/09/2011, Iscrizione contro del 05/09/2011, Reg.Gen.13165 Reg. Part.2330, inerente Lotti 1 e 2, a favore di BCC PORDENONESE Soc.Coop;

BASSANI
EZIO ANTONIO
[Signature]
ECONOMISTA
PORDENONE

Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Rep.171 del 01/02/2012, Trascrizione contro del 09/02/2012, Reg.Gen.2053, Reg.Part.1552, inerente Lotti 1 e 2, a favore di HYPO ALPE ADRIA BANK SPA.

Si producono :

- Visure catastali e ipotecarie aggiornate;
- Mappa catasto terreni;
- Schede catastali aggiornate.

2) Lotto 1 quota dell'intero su:

Fabbricato al piano scantinato e terra con autorimessa pertinenza ed attinenza scoperta catastalmente descritta al catasto del comune di Fontanafredda come segue:

Catasto terreni:

fg.55 n. 428 Ente Urbano are 10.30

e censito al

Catasto urbano come:

Fig.55 n.428 sub.4 via Chiaradia P.S1-T n.33 Categ.A/7 cl.2 vani 7
R.C. 704,96

Fig.55 n.428 sub.5 via Chiaradia P.S1 n.33 Categ.C/6 cl.1 mq.42
R.C. 91,10

Ditta catastale

Ferrazzo Milena nata a Pordenone il 11/02/1969, titolare del [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 500/1000;

Venz Mario nato a Sacile il 21/04/1964, titolare del [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 500/1000.

Confini dell'intero fabbricato

Con le particelle 222, 427, 419, 533 e 220.

2a) Descrizione lotto 1

Il fabbricato risulta costruito nel 1997 giusta concessione edilizia sotto elencata ed ubicato in prossimità del raccordo autostradale A/28 Sacile est.

La tipologia è quella di abitazione in villino insistente su un'area coperta e scoperta di catastali mq. 1030.

L'abitazione risulta composta al piano scantinato da autorimessa, vano uso cantina e vano scale di collegamento al piano terra.

Il piano scantinato risulta avere strutture portanti in muratura e pilastri in c.a., solaio di piano in latero cemento, il tutto allo stato grezzo privo di intonaci e pavimenti, ma dotato di serramenti esterni ed impianti termoidraulici.

Al piano scantinato, nel vano limitrofo all'autorimessa, risulta ubicata la caldaia murale alimentata a gas dell'impianto di riscaldamento.

BASSANI
EZIO ANTONIO
COLLETTORI GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Il piano terra ha struttura in elevazione e di copertura in acciaio prefabbricata con tamponamenti in pannelli isolanti.

Le murature esterne sono rivestite in mattoni facciavista, mentre all'interno le contro pareti e le tramezze divisorie sono in cartongesso.

Al piano terra trovano ubicazione ampio porticato esterno, soggiorno, cucina, tre camere di cui quella matrimoniale dotata di servizio esclusivo, disimpegno e bagno.

Le finiture risultano di buona qualità, serramenti esterni in legno dotati di vetrocamera ed oscuri in legno, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti ove presenti in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei servizi, mentre nella zona notte risultano in listoni di legno del tipo "prefinto".

La dotazione degli impianti e degli apparecchi sanitari, da quanto visibile ed accertabile in sede di sopralluogo, risultano consoni e apparentemente funzionanti.

All'esterno l'abitazione ha lo scoperto interamente recintato in c.a. a maglie metalliche.

Riepilogando l'abitazione ha buone dimensioni e regolare distribuzione interna ed il grado delle opere di finitura, ove realizzate, risulta più che buono.

2b) Regolarità urbanistica lotto 1

Da quanto appurabile presso il comune di Fontanafredda il fabbricato risulta costruito nel 1997 in base alla concessione edilizia n.66 del 29.07.1997 e successiva concessione edilizia in sanatoria n.135 del 20.11.1998 cui è seguito certificato di abitabilità n. 38/99 del 26.07.1999.

2c) Regolarità catastale lotto 1

La planimetria catastale viene aggiornata con la corretta rappresentazione delle unità immobiliari.

2d) Dati metrici lotto 1

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

Vengono distinti i dati metrici per le porzioni regolari e da regolarizzare ai fini edilizio-urbanistici.

area coperta e scoperta catastali	mq. 1030	x 0,05 = mq. 51,50
P. seminterrato non res. al grezzo	mq. 136,00 circa	x 0,40 = mq. 54,40
P. terra residenziale	mq. 109,00 circa	x 1,00 = mq. 109,00
P. primo porticato	mq. 28,75 circa	x 0,50 = <u>mq. 14,37</u>
Totali arrotondato		= mq. 229,27

BASSANI
EZIO ANTONIO
1998
COLLEGO GEOMETRI
E TOPOMETRI LAUREATI
FORZENONE

3) Lotto 2 quota di 1/12

Trattasi di fabbricato al piano terra e primo con pertinenza scoperta catastalmente descritta al catasto terreni del comune di Pordenone come segue:

fg.22 n.83 are 00.93

e al catasto urbano come:

Fig.22 n.83 sub.3 via Carnaro n.21 P.T-1 Categ.A/4 cl.1 vani 6
R.C. 260,29

Confini

Con le particelle 79, 2081, 2053, e 2079.

Terreno di pertinenza

fg.22 n.78 seminativo cl.2 are 01.50 Rd.1,51 Ra. 0,97

Confini

Con le particelle 79,942, 1997, 2053 e 2064.

Ditta catastale

[redacted] proprietà per 8/12 oltre al diritto di abitazione originato a seguito del decesso del coniuge [redacted] già proprietaria della quota di 1/2 ;

[redacted] proprietà per 1/12;

[redacted] proprietà per 1/12;

[redacted] , proprietà per 1/12;

[redacted] , proprietà per 1/12.

3a) Descrizione lotto 2

Trattasi di vetusto fabbricato costruito sicuramente in data anteriore al 1967 ubicato in località "Torre" in via Carnaro.

Il fabbricato risulta di remota costruzione, in carente stato di conservazione e manutenzione praticamente privo di impianti e dotato di limitate pertinenze scoperte.

Il piano terra comprende ingresso-disimpegno-vano scale, servizio, cucina con retro-cucina, soggiorno e cantina.

Il piano primo comprende disimpegno, vano scale e tre camere.

Le condizioni generali di conservazione e manutenzione dello stabile sono pessime, serramenti fatiscenti, impianti praticamente inesistenti, solai in legno con sovrastante pavimentazione in tavolato, ecc.

BASSANI
EZZO ANTONIO
792
GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Riepilogando, l'abitazione risulta vetusta, in grave stato di obsolescenza e manutenzione al limite dell'abitabilità.

Sulle esigue pertinenze scoperte esistono delle costruzioni spontanee (baracche in legno) in precario stato di equilibrio statico e manutenzione.

Si precisa che il terreno antistante l'abitazione, mappale 79 del fg.22, anche se apparentemente in uso agli occupanti l'abitazione staggita, risulta privo di intestazione catastale sia al vecchio che al nuovo catasto terreni, non colpito da pignoramento, quindi escluso dalla stima e non compreso nella vendita.

Oltremodo si allega copia conforme dell'atto originario di provenienza, atto di vendita notaio Marzona di Spilimbergo del 09/11/1983 Rep.73539, reg.a Maniago il 28/11/1983 n.2784 Mod.1 Vol.109, dal quale si evince che il mappale 79 del fg.22 non è mai stato trasferito in capo agli immediati danti causa e agli odierni eseguiti.

3b) Regolarità urbanistica lotto 2

Da quanto accertabile in sede di sopralluogo a giudizio empirico dello scrivente, il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1967 e successivamente risulta essere stato oggetto di parziali opere di straordinaria manutenzione autorizzate con provvedimento dd. 12.4.1984 rep. 41322/83.

Sull'area scoperta esistono dei manufatti a carattere spontaneo in precario stato di manutenzione ed equilibrio statico non autorizzati e non sanabili anche in relazione alla precaria condizione statica.

3b.1) Costo per la regolarizzazione lotto 2

Come costo di regolarizzazione urbanistica viene assunto quello di rimozione dei manufatti precari quantificato a corpo in € 2.500,00.

3c) Regolarità catastale lotto 2

Si è proceduto alla fusione catastale del fabbricato con aggiornamento delle planimetrie in quanto di fatto unica unità immobiliare.

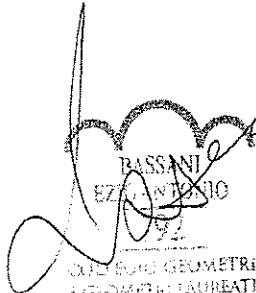
3d) Dati metrici lotto 2

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:

Piano terra	mq. 94 circa x 1,00	= mq. 94,00
Piano primo	mq. 94 circa x 1,00	= mq. 94,00
	Totale	= mq. 188,00
Area scoperta catastali	mq. 150 x 1,00	= mq. 150,00

4) 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 mancanza di liquidità,


BASSANI
EZZE ANTONIO
92
QUINTO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
C.A.D. 1978

le caratteristiche costruttive e di conservazione dei singoli lotti, l'esclusione dalla vendita della corte antistante (fg.22 mappale 79) per il lotto 2, tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche nonché i valori medi estrapolati dal borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto geometra attribuisce come più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto i seguenti valori unitari:

LOTTO 1	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Lotto 1 Fabbricato	229	€ 1.600,00	€ 366.400,00	€ 274.800,00

Totale Lotto 1 totale arrotondato € **275.000,00**

(diconsi euro duecentosettantacinquemila/00)

LOTTO 2	MQ	EURO/MQ	VALORE DI MERCATO	VALORE DI STIMA
Lotto 2 Fabb.	188	€ 300,00	€ 56.400,00	€ 42.300,00
Lotto 2 area scop.	150	€ 100,00	€ 15.000,00	€ 11.250,00
detrazione per regolarizzazione urbanistica				€ 2.500,00
detrazione per mancato trasferimento della corte				€ 3.000,00

Totale Lotto 2 totale arrotondato quota 1/12 € **4.000,00**

(diconsi euro quattromila/00)

Notizie:

- Punto 10) - Non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità sui beni oggetto di pignoramento;
- Punto 12) - non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superficie o pubbliche, o usi civici.
- Punto 13) - Risultano in essere contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato ██████████ in qualità di dante causa, trattandosi di tipologia di contratto in possesso esclusivo delle parti, non risulta possibile conoscere l'immobile oggetto di locazione. Si raccomanda la puntuale e adeguata analisi del caso prima di procedere all'eventuale acquisto.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Spilimbergo, li 12.02.2013

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

20 FEB 2013
6

BASSANI
E ZIO ANTONIO
GEOMETRI
E CANTIERI
PARTECIPAZIONE

ELABORATO PLANIMETRICO

compilato da:
Bassani Ezio Antonio
scritto all'albo:
geometri
prov. Pordenone

N. 00792

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Fontanafredda

Foglio: 55

Particella: 428

Protocollo n.

del

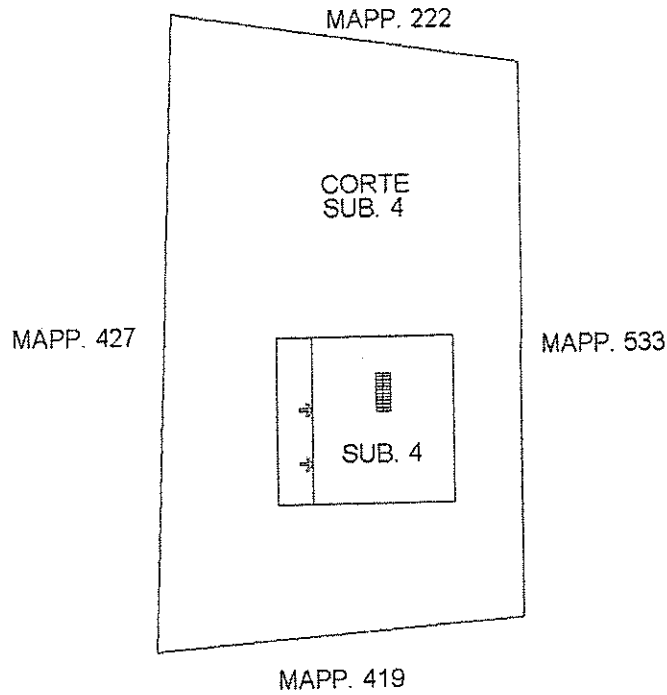
Tipo Mappale n.

del

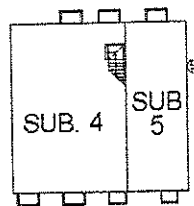
mostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



BASSANI
EZIO ANTONIO
702

COLLEGIO
EGEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanafredda
Via Enrico Chiaradia _____ civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 55

Particella: 428

Subalterno: 5

Compilata da:
Bassani Ezio Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

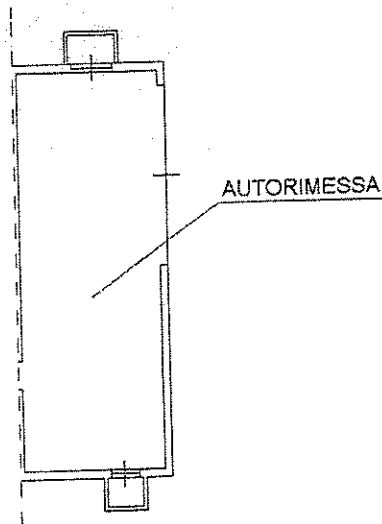
Prov. Pordenone

N. 00792

Carta n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=250



BASSANI
EZIO ANTONIO

COLLE
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

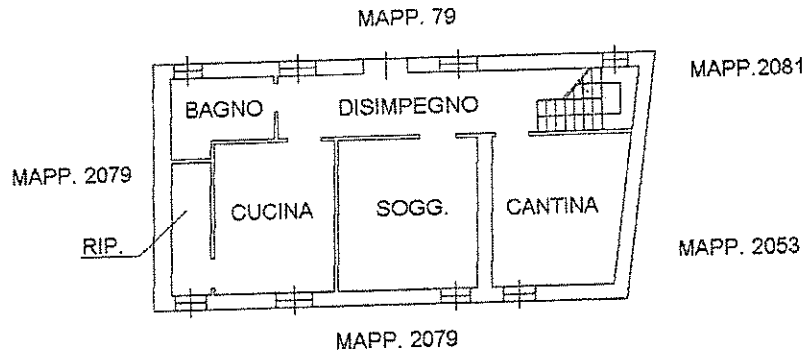
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone
Via Carnaro _____ civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 83
Subalterno: 3

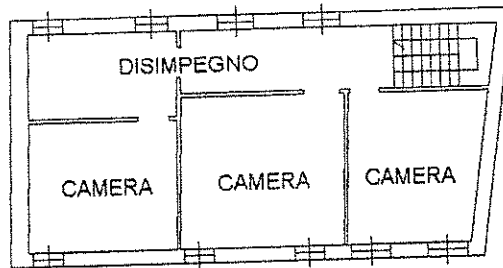
Compilata da:
Bassani Ezio Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 00792

Carta n. 1 Scala 1:200

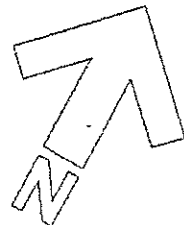
PIANO TERRA H=2.80



PIANO PRIMO H=2.36



BASSANI
EZIO ANTONIO
792
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE



Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=260

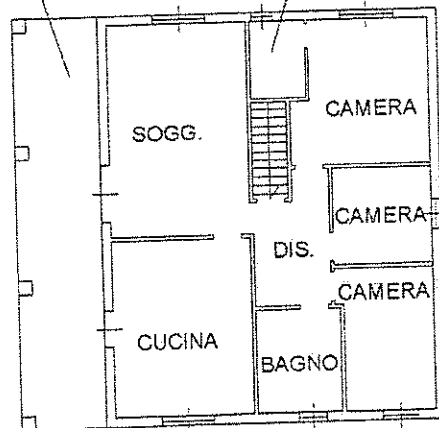
MAPP. 222

CORTE

MAPP. 427

PORTICO

BAGNO

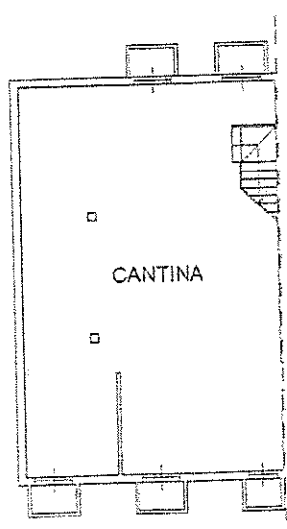


MA

MAPP. 419

edda civ. SN	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 55 Particella: 428 Subalterno: 4	Compilata da: Bassani Ezio Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 00792
---------------------	---	--

PIANO INTERRATO H=250



BASSANI
EZIO ANTONIO
792
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

