

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

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 42/13

PROMOSSA DA:

CONTRO:

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.



Porcia, 03.01.2014

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

Studio Tecnico Ing. Filippo 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

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 42/13

PROMOSSA DA:

CONTRO:

In data 20.11.2013, 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;

Studio Tecnico Ing. Filippo 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

-
- 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 disp. 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);
-

Studio Tecnico Ing. Filippo 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

- 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.**

Studio Tecnico Ing. Filippo 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.: FIL MRZ 72A21 G888Q

Quesito n° 1: la Relazione Notarile datata 30.07.2013 e presentata dalla _____ a protocollo del Tribunale dal 02.08.2013, risulta completa per il bene in oggetto (si riporta copia in allegato 1). Le Ispezioni Ipotecarie eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in data 28.11.2013, 11.12.2013 e 30.12.2013 (vedi allegato 1 bis) rilevano però la sopraquinta Sentenza di Separazione Personale degli esecutati riportante n.601/13 del 03.06.2013 e trascrizione del 14.11.2013.

Quesito n° 2: dalla documentazione agli atti e da ispezione ipotecaria eseguita in data 28.11.2013, 11.12.2013 e 30.12.2013, risultano quindi le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul bene periziato:

- iscrizione contro n° 8996 R.G. / 2272 R.P. del 14.05.2007: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a favore di MELIORBANCA S.p.a. (MI). L'iscrizione colpisce l'intero bene (quindi entrambe le quote di 1/2 indivise degli ex. coniugi coinvolti nell'esecuzione immobiliare) per un totale di €. 280.000,00 (euro duecentottantamila virgola zerozero);
- trascrizione contro n° 4868 R.G. / 3557 R.P. del 11/04/2013: verbale di pignoramento immobili a favore di BORROMEO FINANCE S.r.l. (MI). La trascrizione colpisce l'intero bene (quindi sempre entrambe le quote di 1/2 indivise degli ex. coniugi coinvolti nell'esecuzione immobiliare) per un totale di €. 5.342,01 (euro cinquemilatrecentoquarantadue virgola zerozero) oltre alle spese di notifica, gli ulteriori interessi di mora ed ogni altra somma dovuta all'atto del pagamento in forza delle clausole contrattuali e delle norme di legge sul credito fondiario;
- trascrizione contro n° 15140 R.G. / 10790 R.P. del 14.11.2013; Sentenza n.601/13 del 03.06.2013 relativa a Separazione Personale tra gli esecutati e che prevede il diritto di abitazione per _____ La trascrizione colpisce l'intero bene.

Gli estremi dell'atto di provenienza ultraventennale risultano dalla documentazione notarile in atti (allegato 1). Copia dell'atto di provenienza è riportata in allegato 4.

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. vigente;

Quesito n° 3: il bene oggetto del pignoramento, ubicato in Comune di Pordenone (PN), via G. Ancillotto n.2 risulta così catastalmente allibrato (allegato 1 bis):

Catasto Terreni.

Foglio 22 mapp. 1062, qualità ente urbano, di superficie catastale pari a 104 mq.

Studio Tecnico Ing. Filippo Maurizio

Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)

tel./fax 0434/923023 - Cell. 349/6027920

e-mail: mauriziofilipetto@calfee.it - P.E.C.: maurizio.filipetto@ingpec.eu

P.I. : 01447310937 - C.F.: FLP MRZ 72A21 G88RQ

Catasto Fabbricati.

- Foglio 22 mapp. 1062 sub.6, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31. **Cantina piano scantinato e abitazione piano primo.**

Ubicazione del bene

La realtà immobiliare oggetto di analisi **è sita al civico n.2 di via G. Ancillotto**, in zona immediatamente perimetrale al centro del Comune di Pordenone. Consiste di **un appartamento posto al piano primo con relativa cantina al seminterrato** in una palazzina condominiale di tre piani fuori terra e 9 unità abitative realizzata nei primi anni '60.

Il Condominio, malgrado l'età, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, è recintato lungo via Ancillotto in parte con muretto ed in parte con ringhiera in acciaio smaltato; a confine con le altre proprietà sono presenti i consueti paletti con rete in ferro plastificata.

Sono assenti cancelli nei punti di accesso pedonale e carrajo che avviene da via Ancillotto.

Vista la posizione defilata rispetto a vie di intenso traffico, si ritiene che il Condominio ricada tutto sommato in un contesto tranquillo dove si constata la prevalenza palazzine di due o tre piani fuori terra e la presenza dei servizi essenziali a portata di mano.

Descrizione del bene (vedi foto in allegato 8)

Il fabbricato condominiale in cui sono presenti nove appartamenti, da quello che si è potuto verificare, risulta strutturato in pilastri e travi in c.a.. Le murature del seminterrato sono in calcestruzzo mentre ai piani superiori è presente un tamponamento in mattoni laterizi semipleni con forati verso l'interno. Solai e copertura risultano in latero - cemento mentre le scale sono in calcestruzzo armato. Le pareti divisorie interne sono sempre in forati laterizi.

La realtà immobiliare oggetto della stima, nel suo insieme risulta così composta:

- Appartamento.

L'abitazione, con altezza utile di ml. 2,80, è posta al piano primo ed è composta di locali con pareti perimetrali esposte orientate prevalentemente a nord e ad est. L'accesso all'unità avviene dal pianerottolo comune a cui si accede tramite agevole vano scale interno al condominio.

Un portoncino blindato apre sull'ingresso da cui è possibile accedere alla cucina (in cui è presente un piccolo sgabuzzino) ed al resto della zona giorno costituita da un agevole disimpegno ed un ampio soggiorno. Nella zona notte sono presenti due camere spaziose, di cui una matrimoniale, ed il bagno. La camera matrimoniale consente l'accesso ad un terrazzo di dimensioni generose ma orientato a nord - ovest.

Studio Tecnico Ing. Filippo Maurizio

Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)

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

Le finiture e gli impianti si possono classificare come di tipo economico - medio e si compongono di:

- **intonaci** ai vari locali rifiniti al civile;
- **serramenti esterni** provvisti di telaio in abete e vetro singolo con tapparelle in PVC;
- **porte interne** alla vista impiallacciate in legno tipo Noce Tanganica;
- **pavimentazione** dell'ingresso e disimpegni in marnette di granito a grana grossa; cucina e soggiorno con piastrelle in cotto di recente applicazione; camere in parquetto lamellare di Rovere in ottime condizioni; bagno e rivestimenti parietali in piastrelle di qualità corrente; terrazzo con recenti piastrelle monocottura da esterni;
- **impianto di riscaldamento** centralizzato a gasolio privo di termostato ambiente e con radiatori a piastra senza valvole termostatiche;
- **impianto di raffrescamento** con sistema tipo split con un'unità interna in soggiorno e quella esterna sul terrazzo;
- **impianto elettrico** dotato di un quadretto con sistema di protezione - salvavita e dispositivi per il sezionamento dei circuiti principali;

- Cantina.

E' posizionata nel seminterrato lungo il lato ovest del fabbricato, ha altezza utile pari a ml. 2,30 e dimensioni nette in pianta di circa ml. 4,00 x 2,00.

Ha pavimento in calcestruzzo tirato ad elicottero, pareti divisorie in laterizio e serramento esterno in legno con vetro singolo.

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).

BENE	Sviluppo	Superficie calcolata	Coeff.	Superficie commerciale
Locali abitazione	$(0,70 \times 13,70)/2 + (3,50 \times 13,70) + (1,48 \times 13,55) + (4,13 \times 3,67) + (1,00 \times 4,30)$	92,26 mq	1,00	92,26 mq
Terrazzo a nord - ovest	$(2,65 \times 1,10) + ((1,90 + 1,10) \times 0,78 / 2) \times 2 + ((1,90 + 1,10) \times 0,88 / 2) \times 2 + (3,43 \times 1,10)$	11,67 mq	0,50	5,84 mq
Cantina	$(4,40 \times 2,12)$	9,33 mq	0,50	4,67 mq
Totale				102,77 mq

Studio Tecnico Ing. Filippo 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 GHRHQ

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: con il rilievo di controllo sul posto si è constatata la presenza di una porta verso l'esterno, non indicata negli elaborati catastali, lungo il lato nord della camera matrimoniale.
Ciò non comporta, all'attualità, variazione catastale della consistenza e rendita dell'unità immobiliare. Sebbene la differenza riscontrata non impedisca quindi la commerciabilità del bene, si stima che l'onere per la pratica di variazione delle planimetrie catastali comprensivo di diritti erariali, prestazioni e spese professionali con relativa cassa (4%) e IVA (22%), possa essere valutato in **€. 507,52**.

Quesito n° 6: il bene in oggetto, come previsto dallo strumento urbanistico comunale (P.R.G.C. presente in allegato 1 bis), è collocato in Zona B 1.5 residenziale ad attuazione diretta.

Quesito n° 7: presso gli Uffici Tecnici del Comune di Pordenone (PN) risultano depositate le seguenti principali pratiche edilizie riportate in allegato 3:

- **denuncia di opere edili** datata 23.10.1962 relativa alla costruzione del condominio denominato "Lancillotto" in via Ancillotto a Pordenone di cui si riportano anche la relazione tecnica e le piante dell'appartamento a firma dell'ing. Mario Sist, il foglio notizie per costruzione edilizia e la convenzione con i confinanti;
- **nulla osta per esecuzione di lavori edili** relativo alla pratica N. 27686 rilasciato dal Sindaco di Pordenone il 13.12.1962;
- **autorizzazione** per utilizzo dell'indice di fabbricabilità di 27.000 mc per ettaro rilasciata dal Sindaco del Comune di Pordenone il 20.11.1962;
- **denuncia di opere edili** datata 08.01.1963 relativa alla variante per la costruzione del condominio di cui si riportano gli allegati grafici relativi all'appartamento, il foglio notizie;
- **autorizzazione di abitabilità** a decorrere dal 30.12.1963 rilasciata il 12.02.1964 dal Sindaco del Comune di Pordenone;
- **Certificato di Prevenzione Incendi** emesso dal Comando Provinciale dei VVF di Pordenone con Prot. n.1267/1389 del 06.06.1969;
- **nulla osta in sanatoria per esecuzione di lavori edili** relativo alla pratica N. 34523 rilasciato dal Sindaco di Pordenone il 20.01.1964;
- **sanatoria opere interne abusive** inviata al Comune di Pordenone, tramite raccomandata, da _____ e protocollata il 27.02.1995 con N. 10883;
- **condono edilizio di opere interne** depositato In Comune di Pordenone da _____ in qualità di nuovo proprietario dell'appartamento, con prot. 44160 del 15.09.1995

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

Studio Tecnico Ing. Filippo 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

-
- Quesito n° 9:** l'immobile risulta pignorato per l'intero. Si esprime giudizio di indivisibilità del bene legata alla sua stessa commerciabilità. Potrebbe essere facile vendere la cantina come locale a se stante; risulterebbe invece assai difficile vendere l'appartamento senza la propria cantina, se non ad un prezzo molto al di sotto del suo reale valore ed in tempi molto lunghi.
- Quesito n°10:** l'immobile risulta abitato dall'esecutata e da In allegato 4 si riporta l'atto di compravendita che ne legittima il possesso. L'Agenzia delle Entrate, interpellata in merito alla presenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile, ha risposto con una nota che riporta estremi non riferibili all'immobile in oggetto bensì ad altra unità abitativa che si è verificato essere precedentemente di proprietà di
- Quesito n°11:** l'immobile risulta occupato dalla (anche lei oggetto dell'esecuzione Immobiliare) e dal Sempre in allegato 4 si riporta il provvedimento di assegnazione della casa coniugale legato alla Sentenza di Separazione Personale tra i coniugi.
- Quesito n°12:** dalla consultazione della documentazione specifica presente all'ufficio tecnico del Comune Pordenone non risultano esservi presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Quesito n°13:** in base alle informazioni fornite dall'Amministrazione del Condominio Ancillotto attualmente è in corso il pignoramento del quinto dello stipendio (€. 84,61) della signora per il pagamento delle spese condominiali risalenti agli anni 2011 e 2012 e che ammontano in totale a €. 4.850,85 al netto delle spese legali oltre ai maturandi Interessi fino al saldo, di cui al 17.12.2013 risultavano pagati €. 676,88. Dal consuntivo del 2012 (vedi allegato 7) si evince che per l'anno 2012 le spese in sospeso sono pari ad €. 2.709,19 mentre dal bilancio preventivo per l'anno 2013 risulta che le spese in sospeso sono pari a €. 6.876,00 oltre ad €. 625,56 per spese straordinarie. In totale, la somma delle spese condominiali in sospeso per l'anno 2012 e 2013 è pari ad €. 10.210,75. In data 02.01.2014, in base alle informazioni acquisite presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone, non risultavano presenti cause in corso con domanda trascritta.
- 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 civili.
- Quesito n°15:** il bene sopra individuato viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo che vede la presenza di un'unità abitativa in buono stato di conservazione - manutenzione così come l'intero stabile in cui è inserita. Si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2012, del Borsino F.I.M.A.A. 2013 nonché da ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo. 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

Studio Tecnico Ing. Filippo 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@ingnec.eu

P.I.: 01447310937 - C.F.: FILP MRZ 72A21 G888Q

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	102,77	€ 1.000,00	€ 102.770,00	25%	€ 77.077,50

TOTALI € 102.770,00 DI STIMA € 77.077,50

Quesito n° 16: i certificati di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati risultano presenti in allegato 5.

Si fa notare che dalla documentazione i sigg. _____ €
risulterebbero ancora coniugati; tra i due è invece già intervenuta la Sentenza di Separazione Personale n.601/13 del 03.06.2013

Quesito n°17: si riporta in allegato 6 la richiesta formulata all'ARES di fornire l'ACE eventualmente esistente per l'unità oggetto dell'E.I. ed a cui non è stata data risposta.

Quesito n°18: presso il Comune di Pordenone non risultano presenti certificati di conformità inerenti impianti elettrici, termici ed idraulici.

Per quanto rilevabile e constatabile al momento del sopralluogo, gli impianti elettrici ed idrotermosanitari risultavano in buone condizioni di conservazione.

Quesito n°19: come dichiarato dal Comune di Pordenone con attestazione Prot. n.13/78867 del 10.12.2013, 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, 03.01.2014

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

Studio Tecnico Ing. Filippo 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

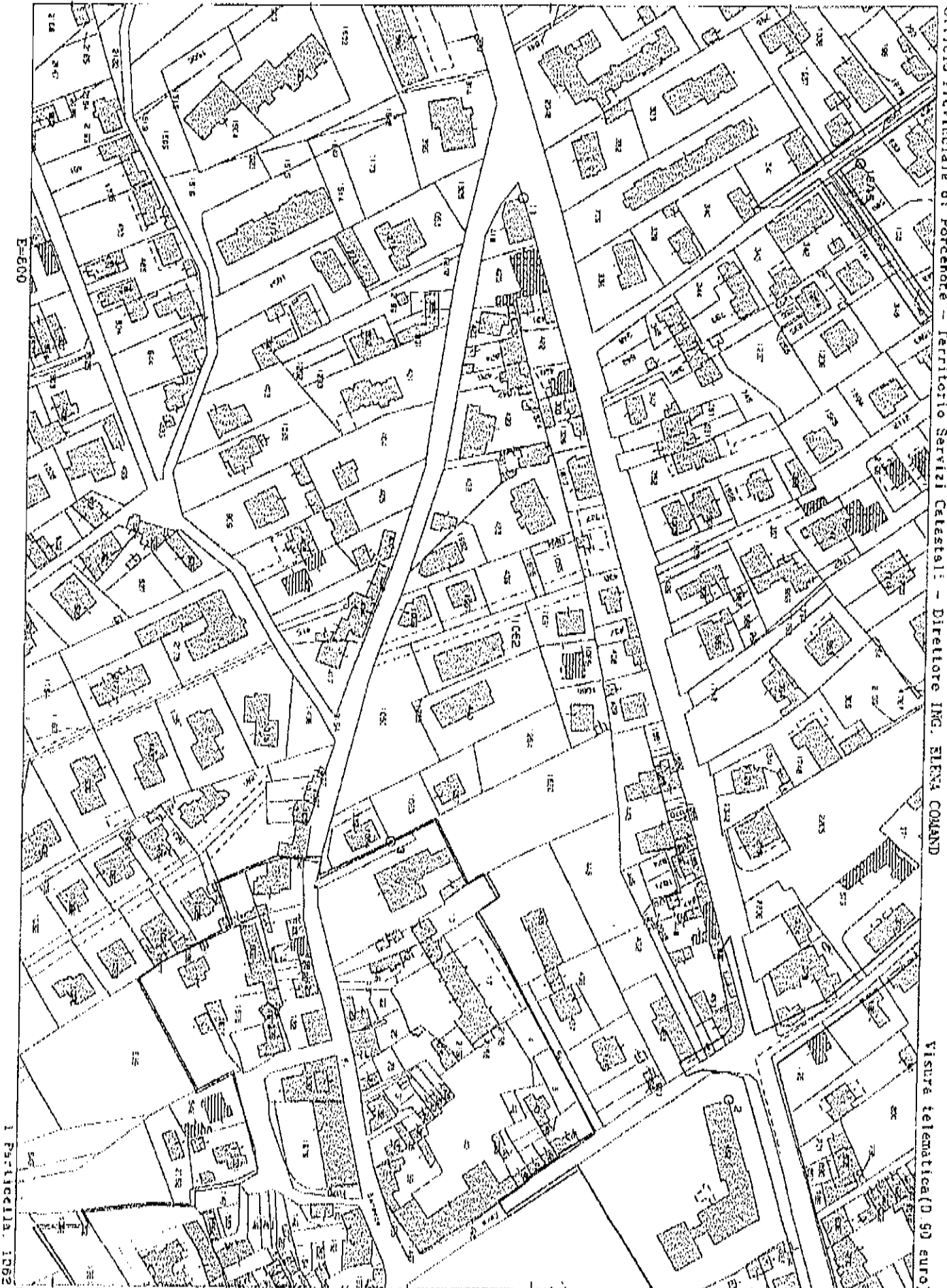
P.I. : 01447310937 - C.F.: FLP MRZ 72A21 G888Q

Allegati:

1. *Copia documentazione ipocatastale in atti.*
- 1 bis. *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 pratici edilizi presenti in Comune di Pordonone.*
4. *Copia dell'atto di provenienza.*
Copia dell'atto di compravendita attestante la legittimità del possesso.
Copia Provvedimento di Assegnazione della casa coniugale.
Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione riguardante l'immobile.
Certificazione del Comune di Pordonone circa l'attuale assenza di provvedimenti sanzionatori per violazione delle norme in materia urbanistica.
5. *Certificati di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutari.*
6. *Richiesta all'ARES di eventuale ACE dell'unità abitativa.*
7. *Risposta Amministrazione condominiale relativa allo stato condominiale in sospeso.*
Copia del bilancio per l'anno 2012.
Dobiti in sospeso sulla base del bilancio preventivo per l'anno 2013.
8. *Documentazione fotografica.*
9. *Verbali dei sopralluoghi.*

N=1400

E=600



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ELENA COLAND

Visura telematica (D 50 euro)

Comune: PORDENONE
Foglio: 22

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacea: 634.000 x 378.000 metri

IR-Lug-2013 0:31
Prot. n. 47400/2013

1 Particella: 1062

MODULATO
F. FIG. FARR. 407

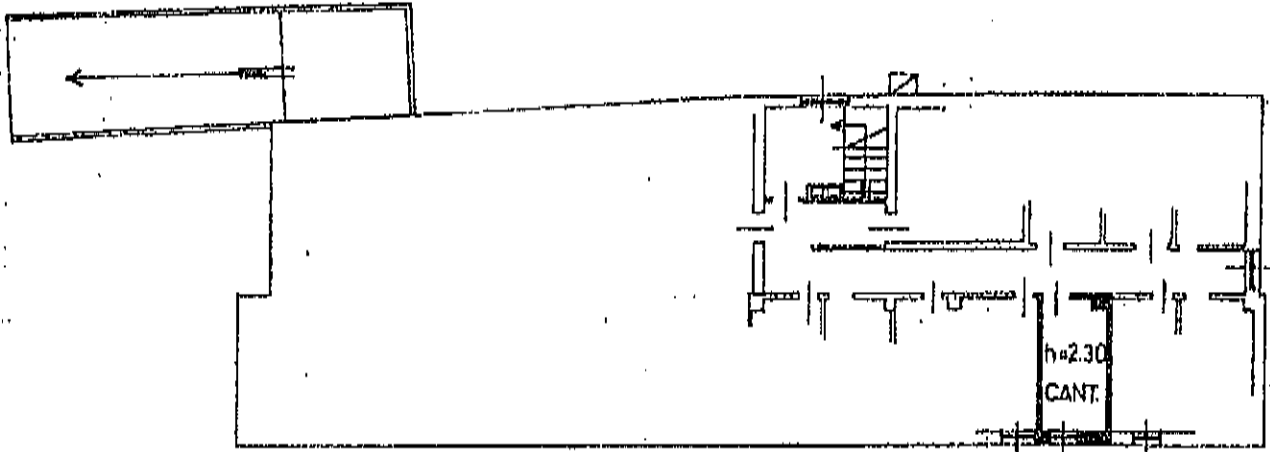


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1930, n. 652)

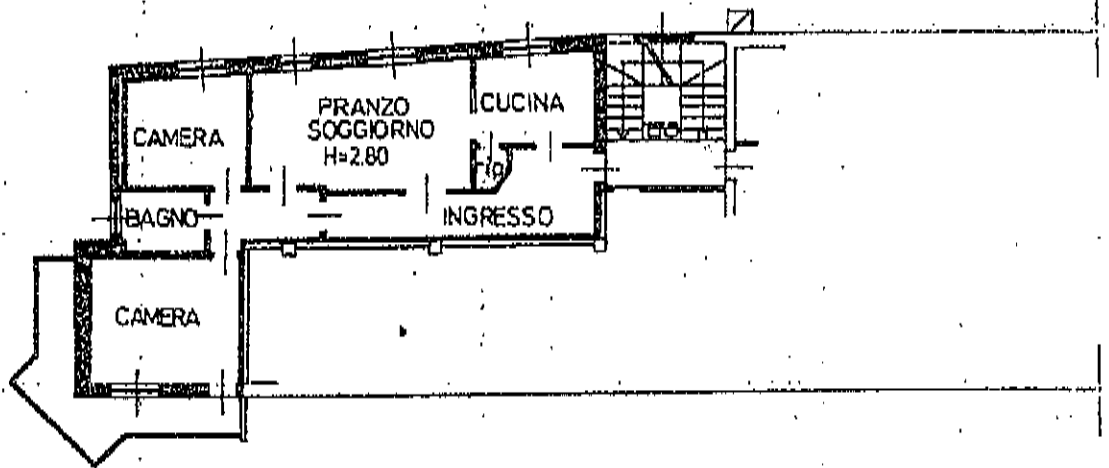
MOD. 500

LINE
500

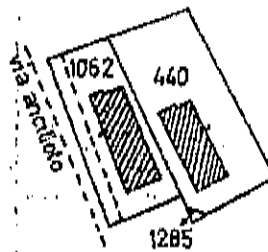
Planimetria di u.u. in Comune di PORDENONE..... via ANCILLOTO..... civ. 2.....



PIANO INTERRATO

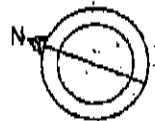


PRIMO PIANO



FOGLIO 22
MAPP 1062
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Catasto dei Fabbrocauli - Situazione al 18/07/2013 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 22 Particella: 1062 - Subaltemo 6 >

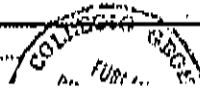
Comune di PORDENONE

UFFICIO CATASTO

[Handwritten signature]

Ultima presentazione di N. G.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 08/08/1995
Tot. schede di variazione: 14

Completata dal GEOMETRA



RISERVATO ALL'UFFICIO

UFFICIO CATASTO
della provincia di PORDENONE

2227/A