
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **338/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Renzo Fregonese

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA:

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Villanova n° 55c - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: 1

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 29, particella 313, indirizzo Via Villanova 55, piano S1-T, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/7, classe 2, consistenza 9.5, superficie catastale mq. 253, rendita € 1103.93

2. Possesso

Bene: Via Villanova n° 55c - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: 1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Villanova n° 55c - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Villanova n° 55c - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: 1

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA

5. Comproprietari

Beni: Via Villanova n° 55c - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: 1

Regime Patrimoniale: comunione

6 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Villanova n° 55c - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: SI

7 Prezzo

Bene: Via Villanova n° 55c - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 225.901,00

Beni in Pasiano Di Pordenone (Pordenone)

Località/Frazione
Via Villanova n° 55c

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: 1.

sito in Via Villanova n° 55c

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 29, particella 313, indirizzo Via Villanova 55, piano S1-T, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/7, classe 2, consistenza 9.5, superficie catastale mq. 253, rendita € 1103.93

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Non è necessario presentare una denuncia di variazione in quanto le differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto non incidono sulla rendita catastale. Più precisamente si rilevano piccole modifiche interne, esterne e forometriche senza mutare il numero dei vani e la loro funzionalità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Molini.

Attrazioni storiche: Alta concentrazione di Ville venete.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Dott. Maria Luisa Sperandeo in data 13/07/2005 ai nn. 50369/20027; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2005 ai nn. 12203/2870; Importo ipoteca: € 270.000,00 Importo capitale: € 150.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria annotata a favore di Banca MedioCredito del Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED]; Derivante da: Contratto di finanziamento; A rogito di Dott. Maria Luisa Sperandeo in data 07/09/2011 ai nn. 60649/27779; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/09/2011 ai nn. 13392/2363; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 75.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/04/2014 ai nn. 665; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2015 ai nn. 2463/405; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 42.226,31.

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca giudiziale annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/07/2015 ai nn. 1456; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/08/2015 ai nn. 10395/1702; Importo capitale: € 120.984,37.

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca giudiziale annotata a favore di Veneto Banca S.c.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/11/2015 ai nn. 1912; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/12/2015 ai nn. 15438/2548; Importo ipoteca: € 39.000,00; Importo capitale: € 37.444,28.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 11/12/2015 ai nn. 2388 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/12/2015 ai nn. 16441/11499.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe D 152,34 kWh/mq anno

Note indice di prestazione energetica: L'APE è stato eseguito dal sottoscritto. L'attestato scadrà il 31/12/2017 perchè non è stato fornito il libretto di impianto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 12/07/2001. In forza di atto di compravendita a rogito di Gerardi Dott. Simone, in data 10/08/1976, ai nn. 45087; registrato a Pordenone, in data 18/08/1976, ai nn. 14303.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 12/07/2001 al 08/01/2004. In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 12/07/2001, ai nn. 1273; registrato a Pordenone, in data 24/07/2001, ai nn. 1711; trascritto a Pordenone, in data

24/07/2001, ai nn. 11514/8269.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 08/01/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione a rogito di Notaio M.L. Sperandeo, in data 08/01/2004, ai nn. 46.299/17473; registrato a Pordenone, in data 22/01/2004, ai nn. 63/IV; trascritto a Pordenone, in data 12/01/2004, ai nn. 400/274.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2003/126

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2003 al n. di prot. 8723

Rilascio in data 17/11/2003 al n. di prot. 8723/03/23487/03

Numero pratica: 2003/126

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante intestazione

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile unifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/01/2004 al n. di prot. 2033

Rilascio in data 12/02/2004 al n. di prot. 2033/04/2952/04

Numero pratica: 2004/182

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di fabbricato residenziale unifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/06/2004 al n. di prot. 13362/04

Rilascio in data 06/04/2005 al n. di prot. 6494

Abitabilità/agibilità in data 24/01/2006 al n. di prot. 1564/06

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche pareti interne e forometriche tanto al piano seminterrato quanto al piano abitabile. Inoltre non è stato eseguito il terrazzo sul retro della zona notte ed altri lievi modifiche ai muri di contenimento del terreno e marciapiedi esterni. Tali varianti sono state eseguite in corso d'opera e rientrano nell'art. 47 della L.R. N° 19/09.

Regolarizzabili mediante: pagamento della sanzione non inferiore a di €. 1.000,00 ai sensi del comma 2 dell'articolo su citato.

Presentazione richiesta permesso di costruire in sanatoria, spese tecniche e sanzione pecuniaria.: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione:

Trattasi di abitazione singola, collegata da un porticato ad un'altra abitazione, con giardino esclusivo posta in seconda fila rispetto alla viabilità principale.

L'accesso avviene attraverso servitù di transito, con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso, nonchè di attraversamento di condutture tecnologiche (luce, acqua, gas e telefono) sulla fascia di terreno della larghezza di ml. 4,00 lungo il lato est del fondo servente (mappale n° 21). Esiste inoltre servitù attiva per collegamento alla fognatura sulla fascia di terreno della larghezza di circa ml. 0,50 corrente lungo il lato Ovest del mappale n° 21. Tra le servitù passive esiste servitù di transito per uso agricolo della larghezza di ml. 4,00 lungo il confine est del mappale n° 313. Il sottoscritto rileva che sul posto non appare più tale servitù perchè tra il mappale servente degli esecutati e i mappali n° 211 e 23 del fondo dominante è stata eseguita una recinzione che impedisce il passaggio.

L'area di base e di pertinenza del fabbricato è di mq. 830.

L'edificio è stato costruito con sistema antisismico con S=6. Le fondazioni sono del tipo continuo reticolare in c.a. con sovrastante struttura in setti di calcestruzzo armato gettati in opera dello spessore di cm. 25 per tutto il piano scantinato, mentre per i piani superiori, la struttura è composta da pilastri, setti e travi di collegamento. Gli orizzontamenti sono eseguiti in solaio del tipo Predalles per il piano seminterrato e del tipo "Bausta" per il piano terra. Il collegamento tra i piani consiste in una scala costruita in c.a. con soletta a ginocchio. La copertura è realizzata da solaio portante, da pareti leggere in laterizio da cm. 8, con sovrastante tavellone e cappa in calcestruzzo. Il porticato di entrata all'abitazione è stato realizzato con pilastri in c.a. e copertura in orditura lignea, tavolato e manto di copertura in tegole curve di laterizio. Nella copertura è installato un impianto fotovoltaico di circa 6 Kw.

L'abitazione comprende al piano terra un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un servizio, un portico, quattro camere, un bagno e un disimpegno. Al piano seminterrato ci sono una cantina, due disimpegni, un ripostiglio, una C.T. e una lavanderia. Le grondaie e i pluviali sono in rame. I serramenti esterni sono in pvc con balconi sempre in pvc. I davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con funzionamento a metano, la distribuzione è a tre zone e il piano abitabile è dotato di impianto a pavimento. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle ovunque. L'intonaco interno ed esterno è a liscio civile. L'edificio è isolato termicamente. Nel soggiorno è installata una vecchia stufa a pellet solo per riscaldare la zona giorno. I confini Nord, Est ed Ovest sono recintati. L'accessorio sul mappale limitrofo n° 21 a confine con il mappale n° 313 non esiste sul posto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **319,06**

Stato di manutenzione generale: buono

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|--------|------------------------|
| | | | |

| | | | |
|--------------------|--------------------------|------|--------|
| Piano terra | sup lorda di pavimento : | 1,00 | 190,72 |
| Portico | sup lorda di pavimento | 0,50 | 12,92 |
| Piano seminterrato | sup lorda di pavimento | 0,50 | 51,25 |

254,89

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: A pavimento per il piano terra e radiatori per il piano seminterrato

Stato impianto: normale

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 900,00 – 1.200,00

Borsino Immobiliare 2014-2015 F.I.M.A.A.: €. 1.250,00-1.350,00

Borsino Osservatorio Immobiliare FVG anno 2014: €. 1.200,00-1.450,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 1.050,00

Borsino Immobiliare 2014-2015 F.I.M.A.A.: €. 1.300,00
 Borsino Osservatorio Immobiliare FVG anno 2014: €. 1.325,00.

8.2 Valutazione corpi:

1.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano terra | 190,72 | € 1.200,00 | € 228.864,00 |
| Portico | 12,92 | € 1.200,00 | € 15.504,00 |
| Piano seminterrato | 51,25 | € 1.200,00 | € 61.500,00 |
| Valore corpo | | | € 305.868,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 305.868,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 305.868,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | | 254,89 | € 305.868,00 | € 305.868,00 |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 76.467,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 3.500,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 225.901,00 |
|---|--------------|

Data generazione:
 23-11-2016 17:11:27

L'Esperto alla stima
 Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ESTRATTO DI MAPPA
- 2- VISURE CATASTALI
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5- ATTI DI PROVVENIENZA
- 6- PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI
- 7- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANO ELETTRICO E IDRICO
- 8- COLLAUDO STATICO
- 9- ELABORATO DIFFORMITA'
- 10- CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 11- ATTO DI MATRIMONIO + CERTIFICATO STATO FAMIGLIA
- 12- DICHIARAZIONE AGENZIA ENTRATE
- 13- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 14- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ELABORATO PLANIMETRICO

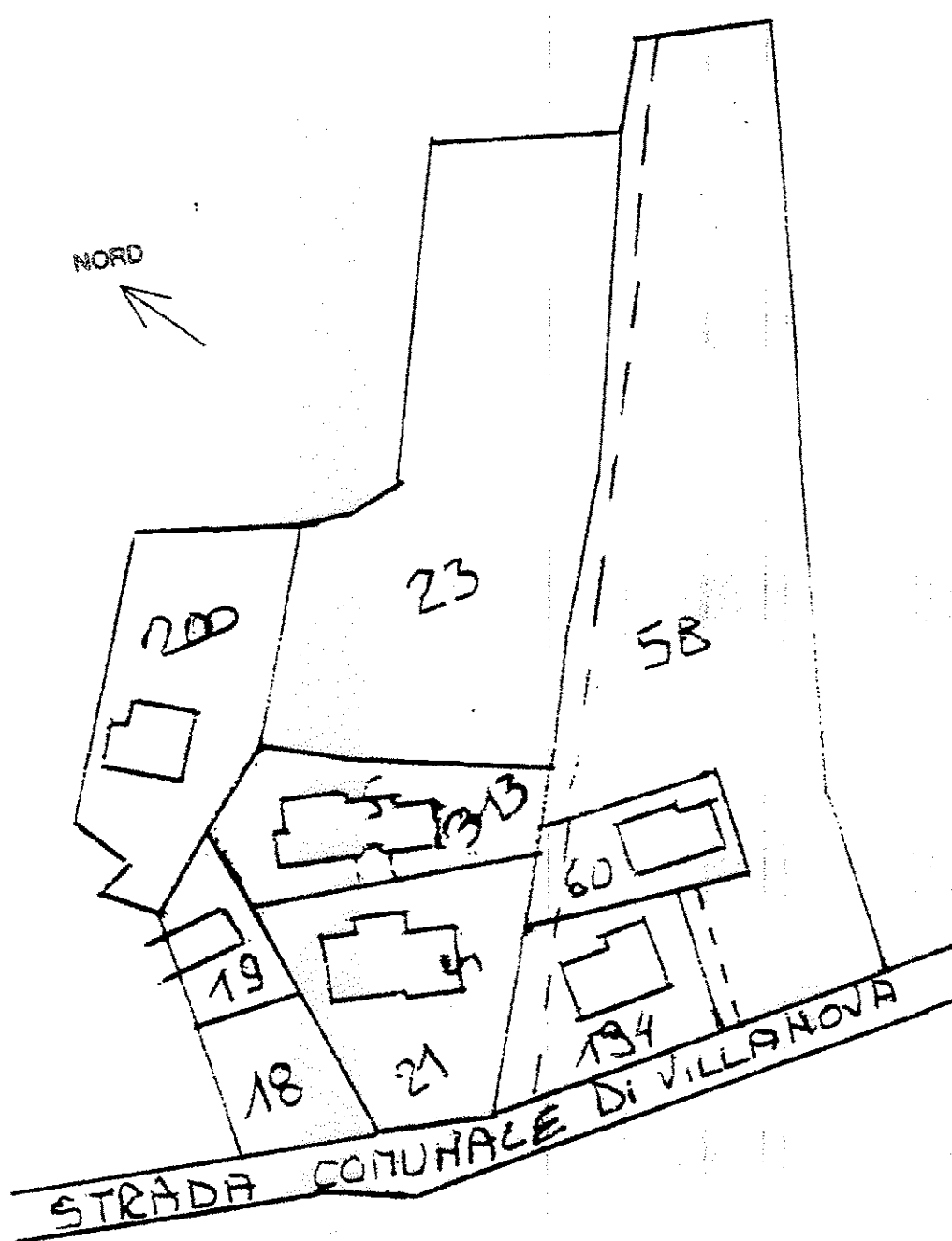
Compilato da:
Ossena Giancarlo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 857

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

| | | | |
|---------------------------------------|------------|--|---------------------------------------|
| Comune di Pasiano Di Pordenone | | Protocollo n. PN0003336 del 12/01/2006 | |
| Sezione: | Foglio: 29 | Particella: 313 | Tipo Mappale n. 149771 del 20/12/2005 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni: | | | Scala 1 : 1000 |



Catasto del Fabbricati - Situazione al 20/07/2016 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (3153) - < Foglio: 29 Particella: 313 - Estratto planimetrico - VIA VILLANOVA n. 55 piano: S1-T7

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0003336 del 12/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pasiano Di Pordenone

Via Villanova

civ. 55

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 313

Subalterno:

Compilata da:

Ossena Giancarlo

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pordenone

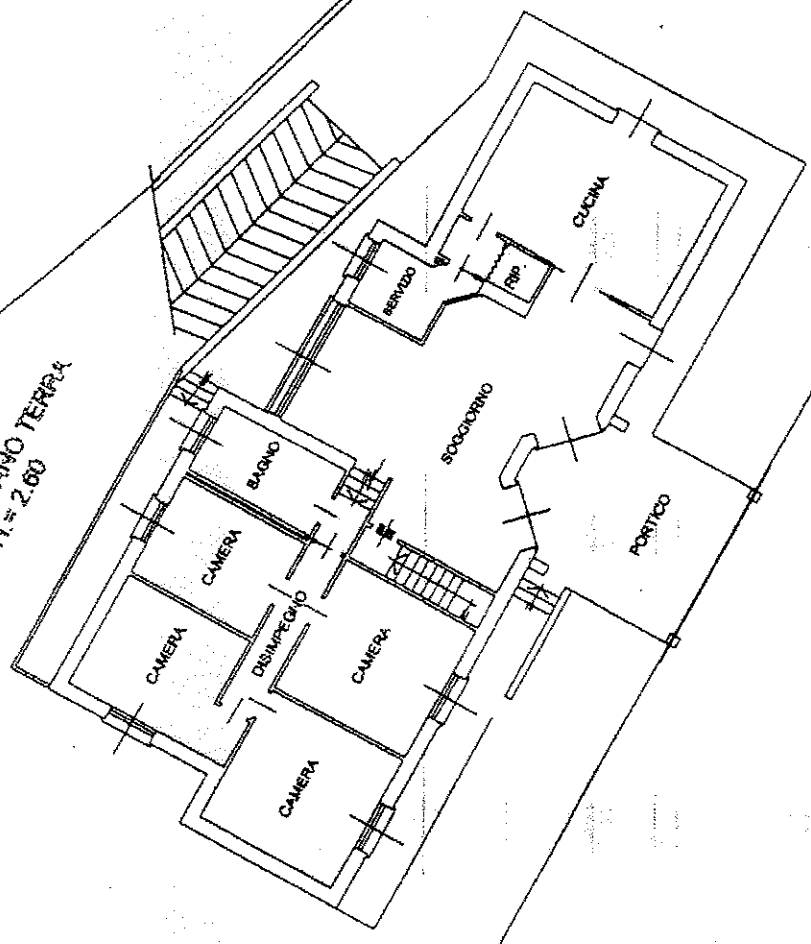
N. 857

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
M = 2,60

NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2016 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (G3531) - Foglio 29 Particella 313 - Subd. VIA VILLANOVA n. 55 piano. SI-T.

Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0003336 del 12/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pasiano Di Pordenone

Via Villanova

civ. 55

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 29
Particella: 313
Subalterno:

Compilata da:
Ossena Giancarlo

Iscritto all'albo:
Geometri

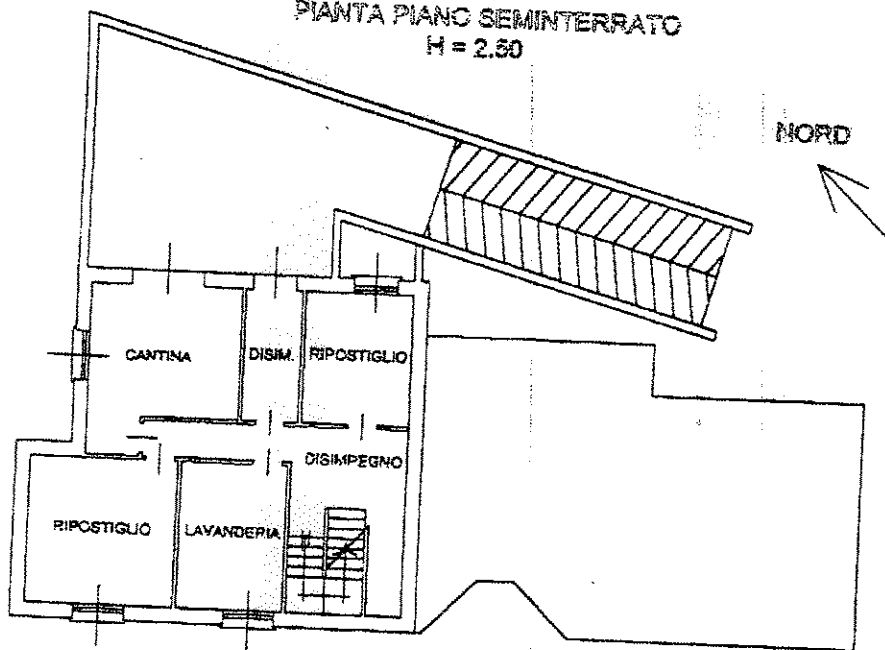
Prov. Pordenone

N. 857

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 2,50



Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/07/2016 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (C353) - Foglio: 29 Particella: 313 - Sub: VIA VILLANOVA n. 55 piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti