

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a.**



contro: 

N° Gen. Rep. **10/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** P.E. Graziano Santin  
**Codice fiscale:**   
**Partita IVA:**   
**Studio in:** Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427700445  
**Fax:** 0427700445  
**Email:** santin.graziano@libero.it  
**Pec:** graziano.santin@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Villorba n.31 - Villorba - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 9, particella 79, subalterno 3, scheda catastale PN0277123, indirizzo Via Villorba n.31, piano T-2, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza vari 6, superficie Totale mq.104, totale escluse aree scoperte mq.97, rendita € 495,80

### 2. Possesso

**Bene:** Via Villorba n.31 - Villorba - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Villorba n.31 - Villorba - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Villorba n.31 - Villorba - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Vicenza scpa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Villorba n.31 - Villorba - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Villorba n.31 - Villorba - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Villorba n.31 - Villorba - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Villorba n.31 - Villorba - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 73.100,00

**Prezzo da occupato:** € 73.100,00

Beni in Sacile (Pordenone)  
Località/Frazione Villorba  
Via Villorba n.31

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Villorba, Via Villorba n.31**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [redacted] Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

**Foglio 9, particella 79, subalterno 3**, scheda catastale PN0277123, indirizzo Via Villorba n.31, piano T-2, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie totale mq.104, totale escluse aree scoperte mq.97, rendita € 495,80

Derivante da: Atto di compravendita del 29.09.2006 Notaio Sperandeo Maria Luisa con sede in Azzano Decimo rep.53139/21867

Confini: Nord-Est mapp.1159, Sud-Est distacco, Sud-Ovest mapp.226, Nord-Ovest distacco

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa ubicazione del posto auto in planimetria catastale rispetto al realizzato; inoltre non è stata inserita la copertura.

-La tettoia/posto auto predetta non è inserita in mappa al Catasto terreni; inoltre è erroneamente rappresentata nella scheda catastale dell'appartamento, va invece censita in altra scheda attribuendole diverso subalterno

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale mediante Pregeo e Docfa

Variazione catastale mediante Pregeo e Docfa: € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista, per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza dei beni.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 2 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza scpa contro [REDACTED]  
Derivante da: Mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2010 ai nn. 4034/752; Importo ipoteca: € 337.500,00; Importo capitale: € 225.000,00; Note: Ipoteca originariamente gravante sul Foglio 9 mapp.79 sub.2 e 3. ora gravante unicamente sul sub.3 giusta atto di restrizione del bene (sub.2) di data 27 aprile 2001 rep.10666/6440 del Notaio Alessandro Torroni di Forlì, annotato a margine dell'ipoteca a Pordenone in data 5 maggio 2011 ai nn.6590/844.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza scpa contro [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2016 ai nn. 2611/2015.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:---**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:---**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:---**

**Attestazione Prestazione Energetica:---**

**Indice di prestazione energetica:---**

**Note Indice di prestazione energetica:--**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/09/2000 al 29/09/2006. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 25/09/2000, ai nn. 12293; trascritto a Pordenone, in data 29/09/2000, ai nn. 13027/9235.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 29/09/2006, ai nn. 53139/21867; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2006, ai nn. 17928/10481.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.66/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di un immobile destinato a civili abitazioni

Rilascio in data 19/09/2007 al n. di prot. 66

NOTE: L'agibilità non è stata richiesta in quanto i lavori non sono stati ultimati

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento: difformità nelle tramezzature e fori, ampliamento della terrazza nord a servizio della camera e della cucina.

Regolarizzabili mediante: Scia

Tettoia a copertura del posto auto: priva di autorizzazione edilizia

Regolarizzabili mediante: Scia di Sanatoria

Pratica Scia in sanatoria, oneri e collaudo statico: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3: Residenziale di tipo estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al secondo piano di un fabbricato comprendente altre due unità abitative, ognuna con posto auto esclusivo.

L'intero fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, è stato edificato ante 1967 e oggetto di lavori di ristrutturazione ed ampliamento autorizzati con Concessione Edilizia n.66/2007 per la realizzazione di tre appartamenti (uno per piano) collegati da una scala comune.

Gli appartamenti posti al piano terra e primo (non oggetto di perizia) sono stati ultimati e dichiarati abitabili.

Ad oggi l'appartamento oggetto di perizia, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si trova è allo stato "grezzo avanzato", ovvero è privo di impianti e finiture, ma predisposto per la posa dell'impianto elettrico, citofonico, per la caldaia autonoma a gas metano da linea fissa, per l'impianto di riscaldamento a pavimento e per quello di raffrescamento.

Si compone di un ampio vano destinato a cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto di cui una con bagno e spogliatoio, bagno e due terrazze.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera dotati di ante ad oscuro; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Il tetto è in legno a vista.

Lo scoperto comune sub.4 è completamente recintato con muretto ed inferriata; vi si accede mediante cancello carraio elettrificato con comando a distanza.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **196,90**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. mt.3,50 al colmo, mt.2,65-3,00 in banchina

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: al grezzo avanzato

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento allo stato grezzo avanzato	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 800,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	5,40	€ 800,00
Posto auto	sup lorda di pavimento	0,30	4,77	€ 800,00
Area esterna comune (quota 1/3)	sup lorda di pavimento	0,30	19,50	€ 800,00

127,67

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista, per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza dei beni. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di Sacile;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare.



**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento allo stato grezzo avanzato	98,00	€ 800,00	€ 78.400,00
Terrazze	5,40	€ 800,00	€ 4.320,00
Posto auto	4,77	€ 800,00	€ 3.816,00
Area esterna comune (quota 1/3)	19,50	€ 800,00	€ 15.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.136,00
Valore corpo			€ 102.136,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.136,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.136,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	127,67	€ 102.136,00	€ 102.136,00

**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% )	€ 25.534,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

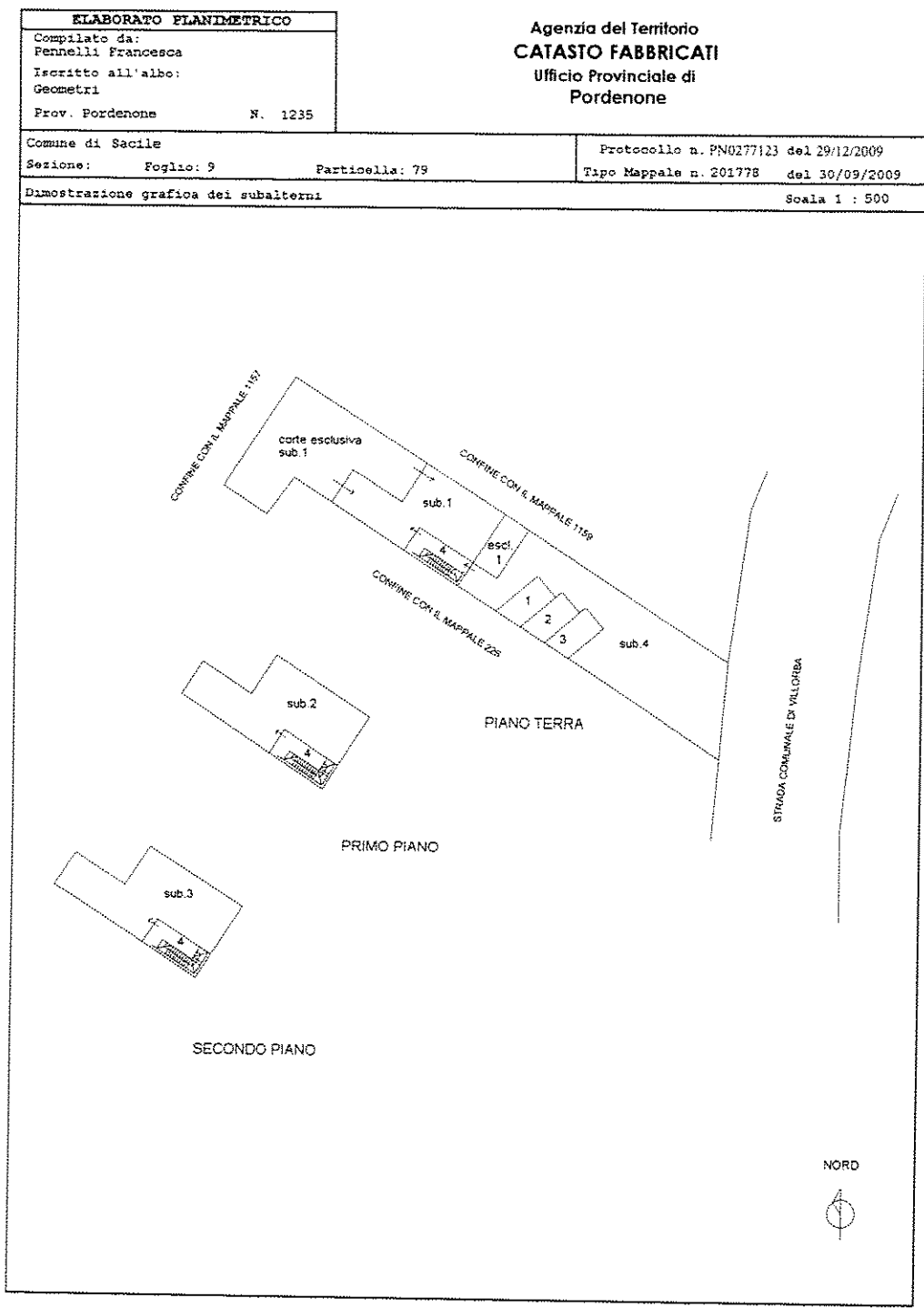
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 73.100,00

Data generazione: 07.10.2016

L'Esperto alla stima  
**P.E. Graziano Santin**

Allegati:

- Fascicolo allegati (n.13)
- Documentazione fotografica



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/08/2016 - Comune di SACILE (H657) - Foglio: 9 - Particella: 79 - Elaborato planimetrico ->



N. 700

Leg. 11/1981

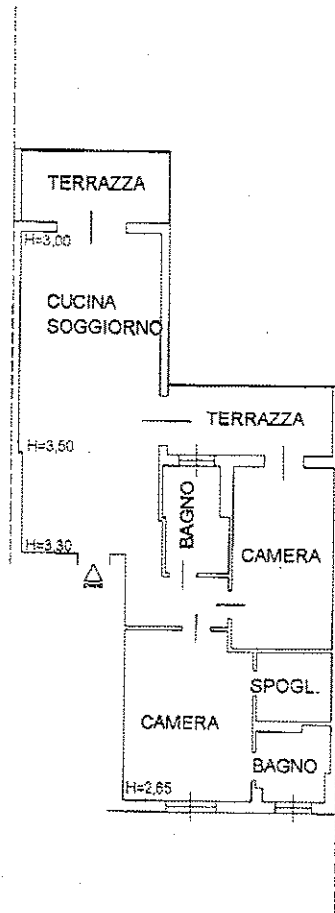
Dato: 20/01/2009

Paesella 99

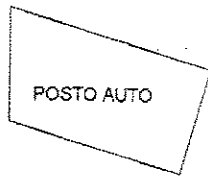
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0277123 del 29/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile	
Via Villorba	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pennelli Francesca
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 9	Prov. Pordenone
Particella: 79	N. 1235
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:200



**SECONDO PIANO**  
Hmed.=3,16



**PIANO TERRA**

NORD



Catasto dei fabbricati - Situazione al 19/08/2016 - Comune di SACILE (H637) - < Foglio: 9 Particella: 79 - Subalterno 3 ->  
VIA VILLORBA n. 31 piano: 1-2;

Ultima Planimetria in atti