
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **120/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-05-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Claudio Turchet
Codice fiscale: TRCCLD58C16G886F
Partita IVA: 01020870935
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
Telefono: 0434-922094
Fax: 0434-922094
Email: studioturchetclaudio@alice.it
Pec: claudio.turchet@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni siti nel comune di Zoppola in via G. Monti n. 10 - 33080 (Pordenone)

foglio 31, particella 281, qualità Ente Urbano, superficie catastale 540 mq.

foglio 31, particella 281, subalterno 5, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5 vani, superficie catastale 135 mq., rendita € 387,34

foglio 31, particella 281, subalterno 8, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq., superficie catastale 9 mq., rendita € 18,80

2. Possesso

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No

4. Creditori Iscritti

 per conto di Banca Popolare di Vicenza S.p.a.,

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

No

7. Continuità delle trascrizioni

Si

8. Prezzo da libero

€ 83.500,00

Beni in Zoppola (Pordenone)
Via G. Monti n. 10

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:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zoppola (PN) cap 33080 in via G. Monti n. 10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Residenza: [redacted]

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Residenza: [redacted]

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Non si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in quanto risulta dagli atti di provenienza il regime patrimoniale ed il pignoramento riguarda entrambi i coniugi.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Zoppola, foglio 31, particella 281, qualità Ente Urbano, superficie catastale 540 mq.

Derivante da: Tipo mappale del 28/01/1994 n. 2264.1/1994 in atti dal 04/02/1994

Confini: Mappale 240, Strada comunale via G. Monti e via Torquato Tasso, mappali 978 e 170

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 281, subalterno 5, indirizzo Via G. Monti n.10, piano 1, comune Zoppola, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 135 mq., rendita € 387,34

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Mappale 240, Strada comunale via G. Monti e via Torquato Tasso, mappali 978 e 170

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 281, subalterno 8, indirizzo Via G. Monti n.10, piano T, comune Zoppola, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq., superficie 9 mq., rendita € 18,80

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Mappale 240, Strada comunale via G. Monti e via Torquato Tasso, mappali 978 e 170

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In data 18 dicembre 2015 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott. Francesco Petrucco Toffolo ha conferito l'incarico allo scrivente perito di redigere la stima dei beni in oggetto.

Il giorno successivo ho provveduto a comunicare tramite raccomandata al signor [REDACTED] che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 14 gennaio 2016 alle ore 9.30 presso i beni oggetto di perizia.

Ho quindi provveduto ad informare dell'appuntamento anche il sostituto custode dell'Associazione Notarile per le esecuzioni immobiliari che ha confermato anche la sua presenza.

In data 30 dicembre 2015 mi è stata riconsegnata la raccomandata precedentemente spedita, in quanto il proprietario risulta non più residente nell'immobile in oggetto.

Il giorno e all'ora concordata mi sono comunque recato presso l'immobile da periziare dove era presente anche il sostituto custode.

Risultando l'immobile effettivamente disabitato non è stato possibile procedere ad un sopralluogo completo, ci si è di conseguenza limitati ai soli esterni.

Successivamente mi sono recato presso il municipio di Zoppola per richiedere una copia degli atti depositati, i quali mi sono stati subito inviati tramite e-mail, e presso l'ufficio anagrafe per avere informazioni in merito ai coniugi esecutati. Dal 5 marzo 2015 i proprietari risultano infatti trasferiti [REDACTED]

Il successivo 18 gennaio 2016 in presenza del sostituto custode geom. Andrea Falomo e di un fabbro abbiamo provveduto ad effettuare l'accesso forzoso all'immobile potendo dare regolare svolgimento alla perizia di stima.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Fiume Veneto, Azzano Decimo, Casarsa della Delizia, San Vito al Tagliamento, Codroipo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus a circa 350 mt.

Servizi offerti dalla zona: biblioteca comunale, istituto comprensivo, palazzetto dello sport, cimitero, municipio, chiesa, supermercati e alimentari, varie attività commerciali, poste, locali di ristorazione, banche, campo sportivo

3. STATO DI POSSESSO:

Libero (All'interno dei locali è presente solo una vecchia cucina componibile con tavolo, panca, 2 sedie ed altre 9 sedie in soggiorno, oltre ad uno scatolone con all'interno abbigliamento usato).

Nel giardino è presente del legname oltre a due piccole biciclette, il tutto rivendicato dai proprietari del piano terra che si sono impegnati a rimuovere entro 20 giorni dalla data del sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva
A favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a.
Contro [REDACTED]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 228.000,00
Importo capitale: € 114.000,00
Rogito: Notaio Gea Arcella in data 10/05/2005 ai nn. di repertorio 25123/2556
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2005 R.G. 8383 R.P. 1946

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
Rogito: Tribunale di Pordenone in data 13/04/2015 al n. di repertorio 770
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/06/2015 R.G. 8134 R.P. 5804

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuno

4.3 Misure Penali

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non possibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: D
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: [REDACTED]
dal 19/12/1985 al 16/06/2004
In forza di atto di compravendita
A rogito: Notaio Aldo Guarino in data 19/12/1985
trascritto a: Pordenone in data 16/01/1986 R.P. 507

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
dal 16/06/2004 al 10/05/2005
In forza di atto di donazione
A rogito: Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 16/06/2004
trascritto a: Pordenone in data 21/06/2004 R.P. 6822

Note: La signora [REDACTED] in seguito all'adozione del regime di separazione legale dei beni trasferisce la propria quota, pari ad 1/2, al marito [REDACTED] che diventa proprietario per intero delle unità immobiliari.

Titolari/Proprietari: [REDACTED]
 dal 10/05/2005 ad oggi (attuali proprietari)
 In forza di atto di compravendita
 A rogito: Notaio Gea Arcella in data 10/05/2005 Rep. n. 25122/2555
 trascritto a: Pordenone in data 18/05/2005 R.G. 8382 R.P. 5375

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 02/060

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica e ristrutturazione fabbricato residenziale per ricavare n.3 unità abitative

Oggetto: Progetto

Presentazione in data 06/03/2002 al n. di prot. 3803

Rilascio in data 28/05/2002 al n. di prot. 3803

Abitabilità/agibilità in data 25/06/2003 al n. di prot. 12127

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 degli ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50 ml.
Altro:	Distanza dalla strada 6,00 ml. Distanza dai confini 5,00 ml. Distanza dagli edifici 10,00 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione dei beni

Trattasi di un fabbricato costituito da tre abitazioni e due autorimesse con un cortile comune a tutti i subalterni (sub. 9) gravato da servitù di passaggio a favore dell'abitazione individuata catastalmente con la particella 170.

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo e comprende un'area esclusiva sistemata a verde e un sottoscala già adibito a centrale termica.

Le pareti esterne sono intonacate, ad esclusione della terrazza al piano primo rivestita con mattoni a vista, e sono dotate di coibentazione termica.

E' accessibile attraverso una scala esterna e comprende una terrazza, l'ingresso all'abitazione con soggiorno, la cucina, un corridoio nel reparto notte, tre camere da letto ed un bagno.

Le pareti interne sono tinteggiate, con piastrelle di ceramica nella zona cottura della cucina e nel bagno.

Tutte le pavimentazioni interne sono costituite da piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera, zanzariere e scuri di protezione in legno.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria alimentato a gas metano da rete, con radiatori presenti in ogni stanza.

Il percorso carraio ed il cortile comune sono in ghiaio sciolto, mentre i camminamenti perimetrali sono formati da marciapiedi in cemento liscio.

Tutta la proprietà è recintata con muretto basso in calcestruzzo e pali con rete metallica lungo il confine frontestrada, mentre lungo i confini di proprietà sono state realizzate murature alte in calcestruzzo e blocchi di cemento.

Il cortile di pertinenza all'unità immobiliare dispone di siepi lungo il confine frontestrada.

Gli impianti, i serramenti e le finiture risalgono al periodo di adeguamento dell'immobile (anno 2003).

Le condizioni generali dell'abitazione si possono definire nel complesso mediocri, necessitando di alcuni interventi di manutenzione dovuti all'usura ed alla mancata manutenzione nel tempo.

Superficie complessiva di circa mq **288,50**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito: originariamente prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002/2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2,40 ml.

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio condizioni: buone

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: buone Note: cancello carraio
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: buone Note: cancelletto pedonale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: le finestre sono in buono stato, mentre le zanzariere e gli scuretti sarebbero da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: le colonne e le murature della terrazza sono rivestite con mattoni a vista
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti Note: corte comune
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Note: camminamenti perimetrali
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello

	accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente e pozzi di decantazione ispezionabilità: buona
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Abitazione	sup. reale lorda	118,00	1,00	118,00	€ 800,00
Terrazza	sup. reale lorda	14,00	0,30	4,20	€ 800,00
Cantina	sup. reale lorda	9,00	0,25	2,25	€ 800,00
Giardino	sup. reale lorda	147,50	0,10	14,75	€ 800,00

288,50

139,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura.

Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture. Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle tavole grafiche depositate presso il municipio.

I valori del fabbricato comprendono anche l'area cortilizia pertinenziale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Zoppola, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	118,00	€ 800,00	€ 94.400,00
Terrazza	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
Cantina	2,25	€ 800,00	€ 1.800,00
Giardino	14,75	€ 800,00	€ 11.800,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo civile	139,20	€ 800,00	€ 111.360,00
		che si arrotonda ad	€ 111.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 27.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.500,00

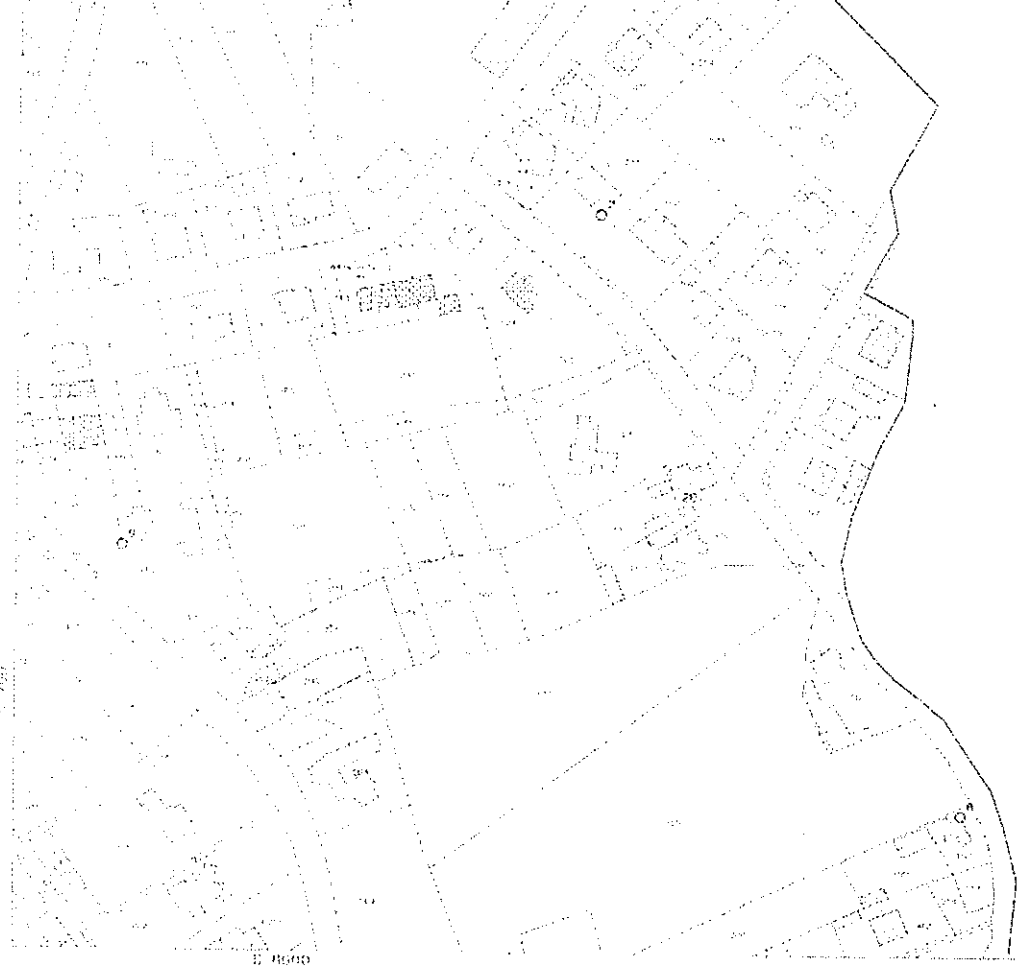
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 83.500,00

Data generazione:
27-01-2016 10:10:36

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet

ALLEGATI

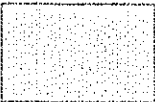



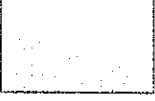

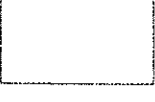
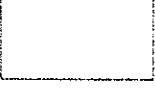


- Copia della raccomandata spedita e restituita
 - Visure catastali
 - Visure ipotecarie
- Estratto dalla mappa catastale, dal P.R.G.C. e dalla C.T.R.
 - Planimetrie catastali
 - Tavole grafiche progettuali
- Concessione edilizia n. 02/060 del 28-05-2002
 - Licenza di abitabilità del 20-06-2003
 - Atto di compravendita
- Fotografie dell'immobile e loro descrizione
 - Attestato di Prestazione Energetica




Comune: **ASPIERA**
 Foglio: **51**
 Particelle: **281**
 Pagine: **1**
 Foglio: **101 19 99 euro**
 Pagine: **1**

LEGENDA

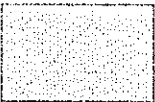

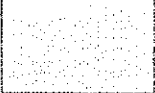
SPAZI DELLA RESIDENZA

	A0	Ambiti dei nuclei originari
	A1	Zone di interesse storico-artistico
	B1	Zona degli ambiti destrutturati soggetti a politiche di composizione e riassetto della struttura morfologica
	B2	Zona degli ambiti a struttura prevalentemente pianificata soggetti a politiche di compimento
	B3	Zona degli ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione
	B4	Zona degli ambiti dei nuclei extraurbani
	C0	Zona delle espansioni residenziali già assoggettate a piano attuativo
	C1	Zona delle espansioni residenziali assoggettate a piano attuativo
	C2	Zona delle espansioni residenziali delle aree di trasformazione
	VP	Verde privato

SPAZI DELLA RIQUALIFICAZIONE E RIORGANIZZAZIONE

	B5	Zona degli ambiti di trasferimento produttivo
---	----	---

SPAZI DELLA PRODUZIONE

	D2	Zona di espansione degli insediamenti artigianali e industriali
	D2.3	Zona a deposito all'aperto, esposizione, stoccaggio
	D3	Zona degli insediamenti artigianali e industriali esistenti



S. Maria

Provinciale

Via Silvestri

Via

Via

Beccassio

Savalonis

Via Tasso

Via

Via G. Monti

Via

Via E. Stufferi

Via

Giardini

50

50

50

5

7

4

5

1

CO14

VIA

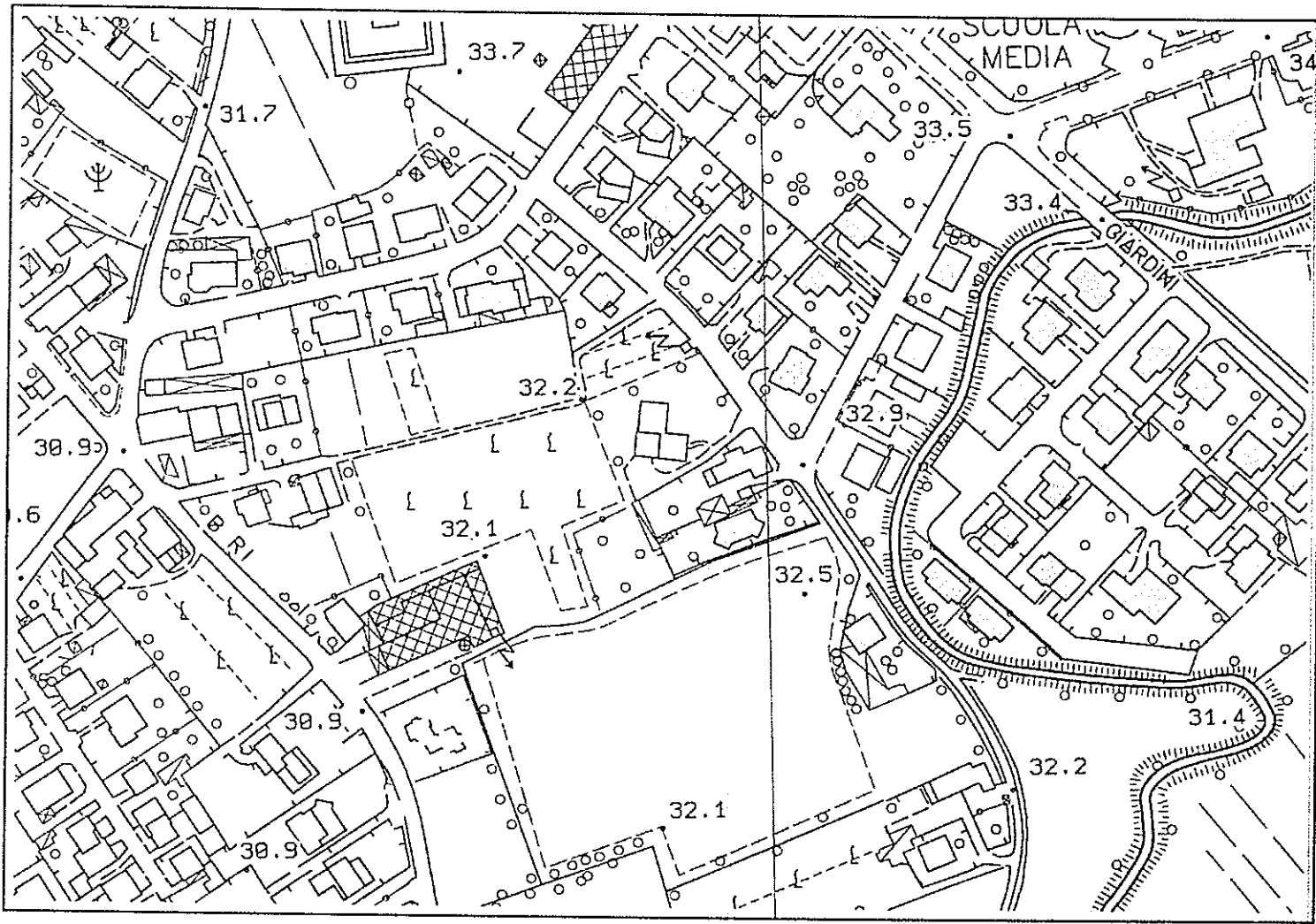
VIA

VIA

VIA

115

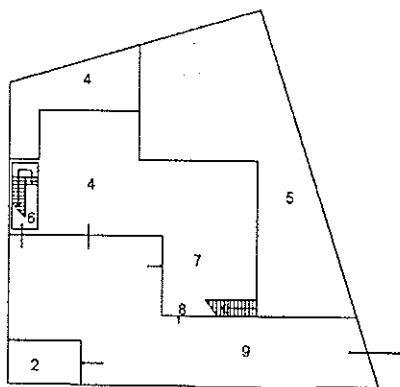
115



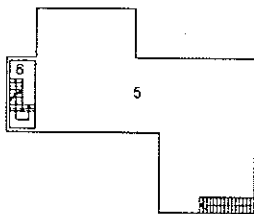
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Silvestrini Olindo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 290

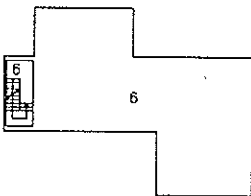
Comune di Zoppola	Protocollo n. 000006872 del 16/01/2003
Sezione: Foglio: 31 Particella: 281	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA con corte annessa



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

LEGENDA :

- Sub 2 Autormessa pT
- Sub 4 Abitazione pT
- Sub 5 Abitazione pT1
- Sub 6 Abitazione pT12
- Sub 7 Autormessa pT
- Sub 8 bene comune ai sub 4-5-6 pT
- Sub 9 corte comune ai sub 2-4-5-6-7-8 pT



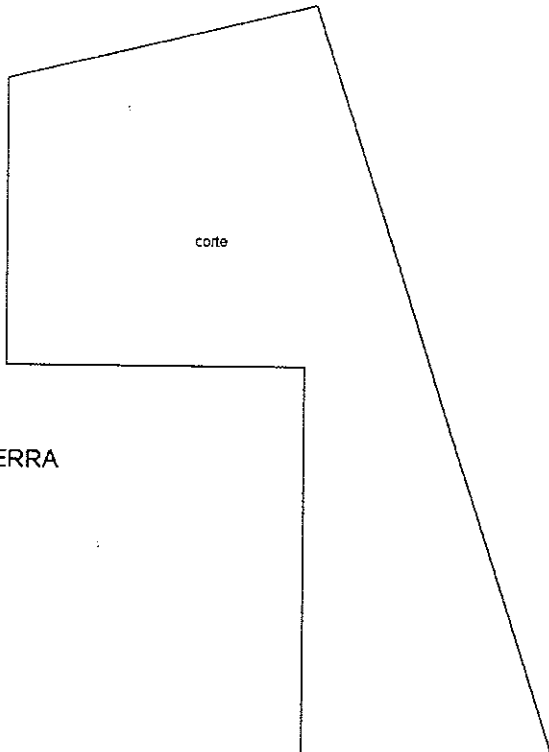
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2015 - Comune di ZOPPOLA (M190) - < Foglio: 31 - Particella: 281 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

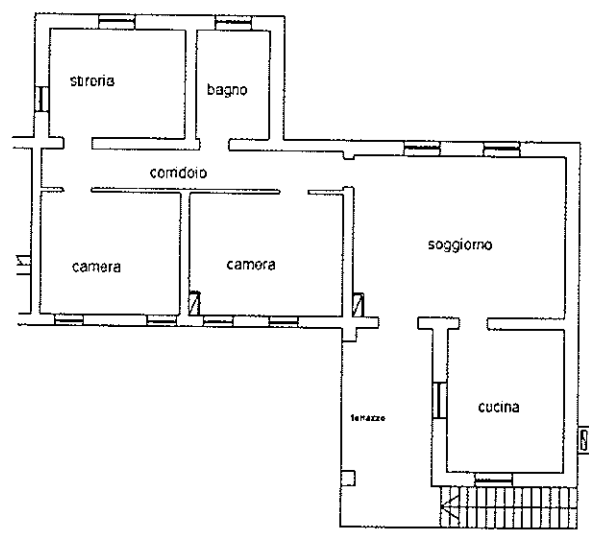
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. 000006872 del 16/01/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola	
Monti Giovanni	civ.
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 31 Particella: 281 Subalterno: 5	Compilata da: Silvestrini Olindo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone
	N. 290

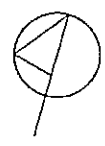
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO H 2.40



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. 000006870 del 16/01/2003
Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola
Via Monti Giovanni

civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 31
Particella: 281
Subalterno: 8

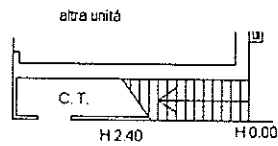
Compilata da:
Silvestrini Olindo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 290

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

