

STUDIO TECNICO GAMMASEI
Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOMÈ - ISIDORO CASON
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo**

contro:

N° Gen. Rep. **64/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.: 07-05-2014

Giudice delle
esecuzione: **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotto 001

Esperto alla stima: **Bruno Tomè**
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
telefono: 0434 931348
fax: 0434 581624
email: studiotecnicogammasei.st@tin.it



Beni in Brugnera (Pordenone)
Via Santissima Trinità 91 - 93
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? **No**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Immobile sito in Brugnera (Pordenone)
Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: proprietà spettante per intero a seguito di accettazione espressa dell'eredità

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piano T-1, foglio 20, particella 23, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6, rendita € 418.33

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piano 1, foglio 20, particella 23, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6, rendita € 418.33

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piano 1, foglio 20, particella 23, subalterno 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 33, rendita € 92.03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: piano 20, particella 401 qualità sem.arb., classe 3, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 1.21, reddito agrario: € 0.81

Note: porzione del sedime di pertinenza dell'intero fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui, foglio 20, particella 470 qualità ente urbano, superficie catastale 470

Note: porzione del sedime di pertinenza dell'intero fabbricato

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SUB.1 numero civico errato, difformità uso di alcuni vani, mancanza 2° piano soffitta;

SUB.2 mancanza numero civico, mancanza 2° piano soffitta;

SUB.3 mancanza numero civico, difformità divisioni interne;

Accessorio esterno lato ovest mancanza planimetria catastale;

Accessorio esterno lato est non inserito in mappa e senza planimetria;
Fusione con tipo mappale dell'intera area di pertinenza (mapp. 23 e 401)
Regolarizzabili mediante: rifacimento ed integrazione pratica catastale
con tipo mappale, planimetrie, DOCFA : €2.000,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato composto da 3 unità immobiliari di cui 2 residenziali ed una accessoria

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: municipio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (Pordenone), Via Santissima Trinità 91 - 93

Occupato da [redacted] qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato

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:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito cooperativo delle Prealpi contro [redacted]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/04/2013 ai nn. 4826 3533

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

.05 Iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore [redacted]

[redacted] servante da ipoteca giudiziale - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/01/2010 ai nn. 1236 186

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito cooperativo delle Prealpi [redacted] - Importo

ipoteca: € - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2012 ai nn. 8223 1139

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93**

Identificativo: variante ristrutturazione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Rilascio in data 09/03/1984 al n. di prot. 2048

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1984 al n. di prot. 3/8/83 e 9/3/84

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93**

Identificativo: ampliamento

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento

Rilascio in data 05/10/1958 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/11/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93**

Identificativo: ampliamento

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento

Rilascio in data 28/04/1986 al n. di prot. 4223

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1986 al n. di prot. 8/5/86

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93**

Identificativo: manutenzione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 25/05/1992 al n. di prot. 5186

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1986 al n. di prot. 8/5/86

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di accessorio sul retro non autorizzato e quindi da demolire; presenza di tettoia in legno sulla veranda al primo piano in lato ovest da demolire in quanto non autorizzata; difformità di alcuni fori esterni; difformità di alcune pareti interne al sub 2; difformità di divisori interni del sub 3; difformità di uso vani centrale termica in corpo basso

Sanatoria esclusa l'accessorio esterno lato est e le tettoie varie sul retro da demolire

Regolarizzabili mediante permesso in sanatoria : circa € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra, composto da 2 abitazioni e un deposito. l'alloggio in lato ovest è situato al primo piano con accesso tramite scala esterna scoperta ed è composto da ingresso, pranzo, cucina, 3 camere, bagno e veranda; l'alloggio in lato est si sviluppa ai piani terra e primo con scala interna ed è composto da soggiorno, cucina, cantina, disimpegno, bagno, camera al piano terra, disimpegno, bagno e camera al primo piano. Al piano terra vi è un vano uso deposito senza divisori. Sul lato ovest, staccato dal fabbricato principale, è realizzato un garage di vecchia costruzione, mentre sul lato est è edificato un accessorio in muratura senza autorizzazioni edilizie da demolire. La copertura del garage staccato appare con la presenza di lastre ondulate con **amianto**.

L'edificio è stato costruito nel periodo 1950 - 1965 ristrutturato nel 1983 - 1986, ha un'altezza interna di circa 2.70 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n: 3

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

bilità

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**c.a.** condizioni:**sufficienti**

Scale tipologia:**a rampe parallele** materiale:**c.a.**
ubicazione:**esterna** condizioni:**sufficienti**
- Note:scala accesso sub 2

Scale tipologia:**a rampa unica** materiale:**c.a.**
ubicazione:**interna** condizioni:**sufficienti**
- Note:scala grezza interna al sub 1

Solai tipologia:**solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni:**sufficienti**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**scorrevole** materiale:**acciaio**
apertura:**manuale** condizioni:**sufficienti**
- Note:cancello di accesso

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**
protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica**
condizioni:**sufficienti**
- Note:serramenti pitturati a smalto con vetrocamera

Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno tamburato**
condizioni:**sufficienti**
- Note:porte interne in legno tamburato pitturate a smalto

Pavim. Esterna materiale:**calcestruzzo** condizioni:**sufficienti**
- Note:pavimentazione cortile fronte strada

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**sufficienti**
- Note:pavimenti cucina e bagno sub 2; pavimenti soggiorno e cucina sub 1

Pavim. Interna materiale:**parquet incollato** condizioni:**sufficienti**
- Note:pavimento parziale di vani sub 1 e 2

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gr?s** condizioni:**sufficienti**
- Note:pavimento deposito sub 3

Impianti:

Condizionamento tipologia:**autonomo** alimentazione:**elettrico** rete di distribuzione:**tubi in rame** diffusori:**ventilatori**
condizioni:**scarse**

- Note: impianto di raffrescamento nel sub 2 a split senza dichiarazione di conformità

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**
 - Note: impianto fognario non accessibile pertanto non si garantisce né il funzionamento, né la sua funzionalità/regolarità

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**
 - Note: impianto sub 1 non funzionante; impianto sub 2 non a norma

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
SUB 1: abitazione mq 142, accessori mq 8				
	sup lorda di pavimento	122,50	1,00	122,50
SUB 2: abitazione mq 116 veranda mq 13				
	sup lorda di pavimento	42,00	0,50	21,00
SUB 3: accessorio mq 42				
	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
GARAGE ESTERNO				
	Sup. compl.	335,5	Sup.raggiugliata	302,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

comparazione valori medi

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, borsino FIMAA anno 2013 valori 850-1100, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Pordenone 2013 2 sem. abitazioni economiche Brugnera zona centrale valori 700-950, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 700/mq in quanto i riferimenti non si ritengono applicabili alla tipologia dell'immobile da valutare. Il valore dell'area si intende compreso in quello del fabbricato.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato e terreno pertinenziale	302,00	335,50	211.400,00	211.400,00

211.400,00 211.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € -52.400,00

sanatoria edilizia € 10.000,00

nuovo accatastamento € 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 147.000,00

Data generazione:
21-03-2014 17:03:36

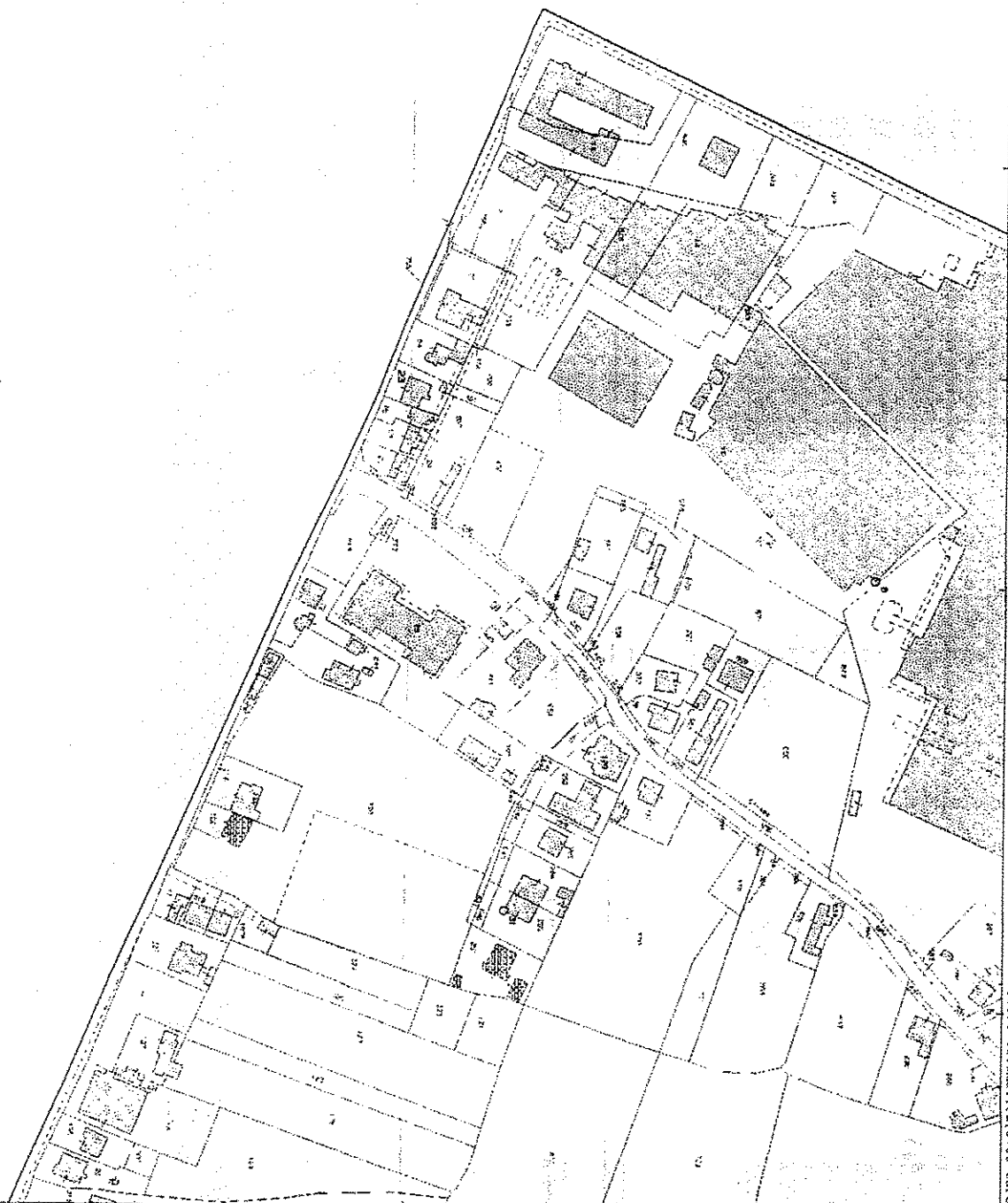
L'Esperto alla stima
geom. Bruno Tomè

Tomè


DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE CIVILE DI PORDENONE
 24 MAR. 2014

L'ASSISTENTE
(Maria Palazzo)





Visura telematica 00 euro

MODULARIO
F. 79 mod. 1897



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

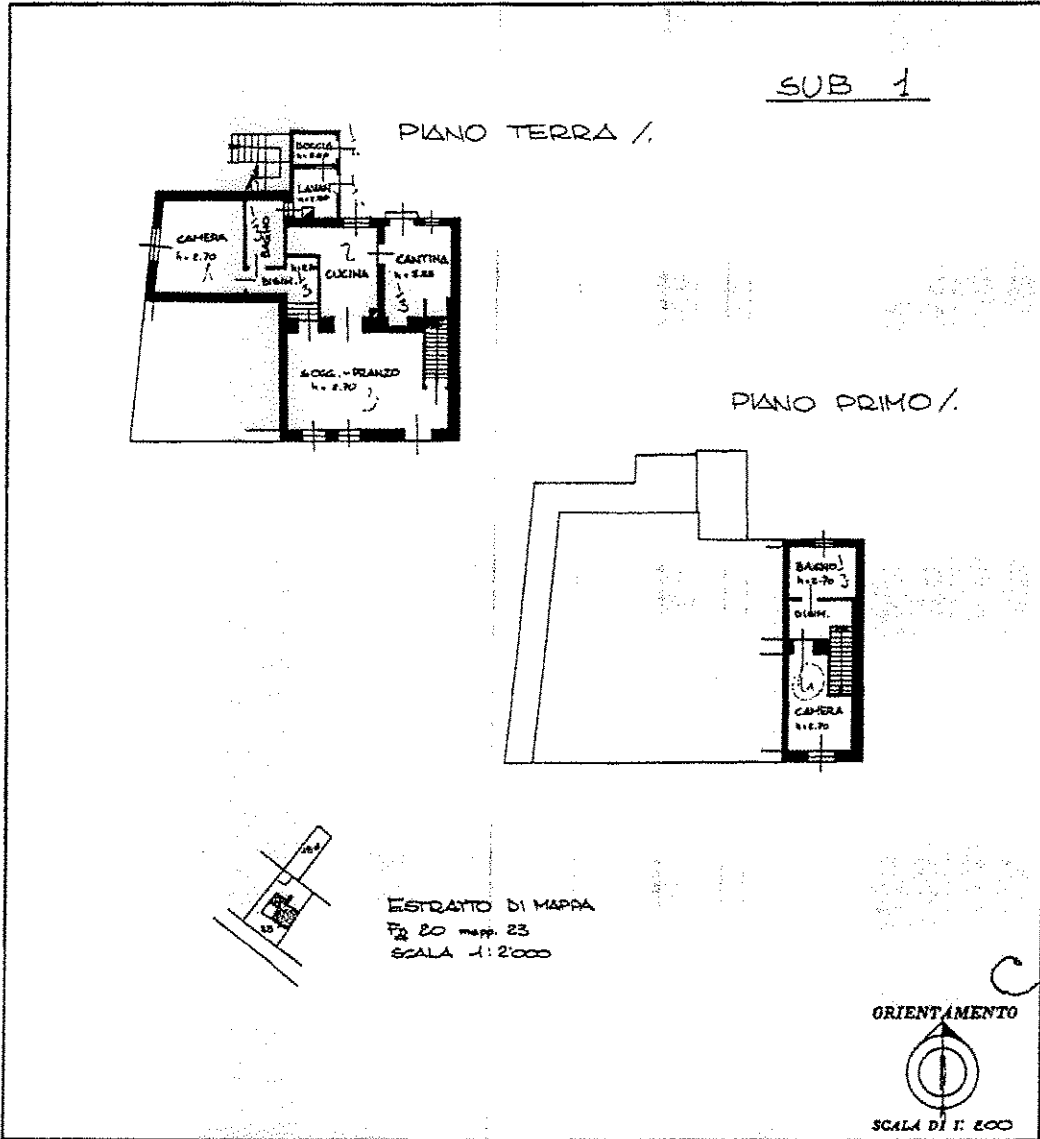
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1978, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BOLIGNERA Via SANTISSIMA
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BORDENONE



10 metri

VIA SANTISSIMA IGINIA n. 20 piano: 1-1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 5766/A

Compilata dal GEOMETRA
[REDACTED]
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BORDENONE
DATA 30 OTT 1986
Firma: [REDACTED]

**COLLEGIO GEOMETRI
BORDENONE
633**

ima planimetria in atti

MODULARIO
P. 109 mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1976, N. 657)

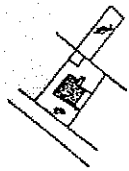
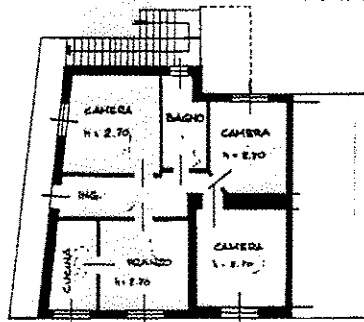
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGNERA Via SANTISSIMA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

SUB 2

PIANO PRIMO /



ESTRATTO DI MAPPA
F. 20 mapp. 23
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 5466/A



Completata dal GEOMETRA
[REDACTED]
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BORDENONE
DATA 10.11.1986
Firma: [REDACTED]

VIA SANTISSIMA TRINITA' piano: 1°

10 metri

Prima planimetria in atti

MODULARIO
P. 109, 1000 - 1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 633)

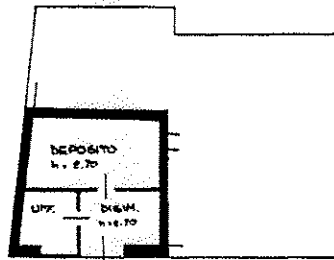
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGNERA Via SANTISSIMA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE

SUB 3

PIANO TERRA /.



ESTRATTO DI MAPPA
F. 20 mapp. 23
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

5766/A

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo de. GEOMETRI

della Provincia di FORDENONE

DATA 3.0.011.1986

Firma: [REDACTED]



VIA SANTISSIMA TRINITA' piano: T;

10 metri

ima planimetria in atti

ta presentazione:06/11/1986 - Data: 11/12/2013 - n. T294951 - Richiedente: TMOBRN54R27C991F

taie schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
P. n. 1000 - 586



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1975, N. 417)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGNERA Via SANTISSIMA

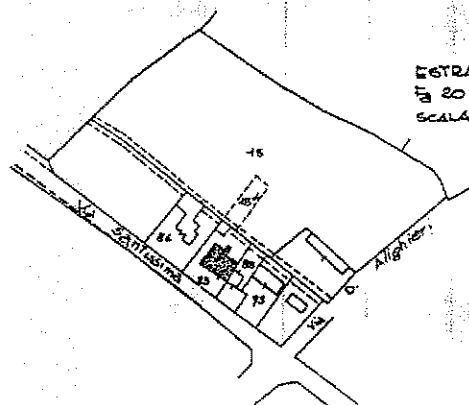
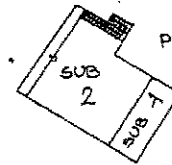
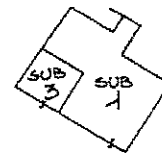
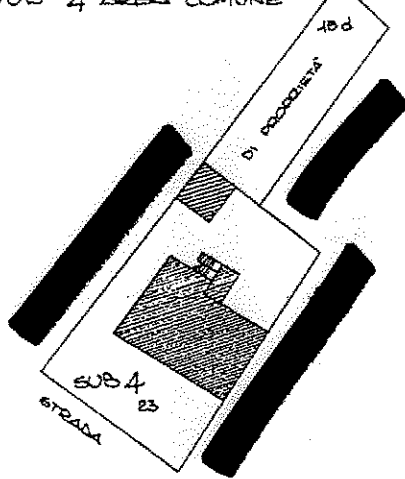
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BORDENONE

LEGGENDA

- SUB 1 APPARTAMENTO
- SUB 2 APPARTAMENTO
- SUB 3 ATTIVITA' PRODUTTIVA
- SUB 4 AREA COMUNE

ELABORATO PLANIMETRICO



ESTRATTO DI MAPPA
n. 20 map. 25
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

5766/A

PARTITA

FOGLIO

BUSTA

MAPPA

CATEG.

SUB

Completato dal GEOMETRA

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI

nella Provincia di BORDENONE

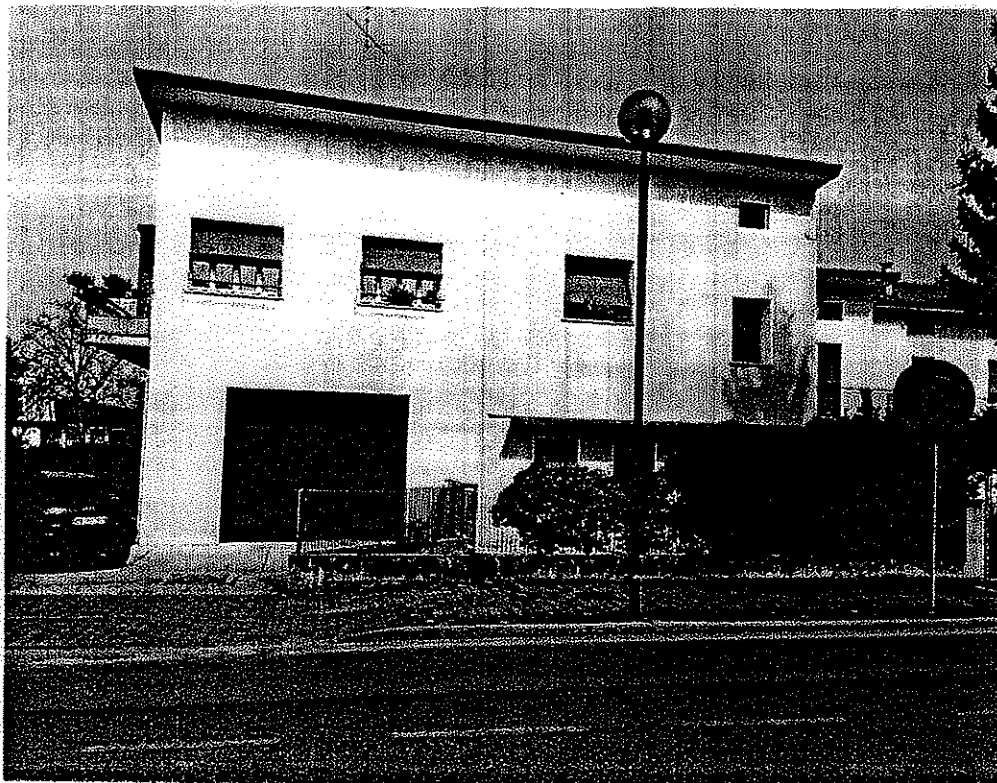
3.0.OTT.1986



Catasto per l'edilizia - Situazione al 11/12/2013 - Comune di BRUGNERA (52137) - Foglio: 20 - Particella: 23 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

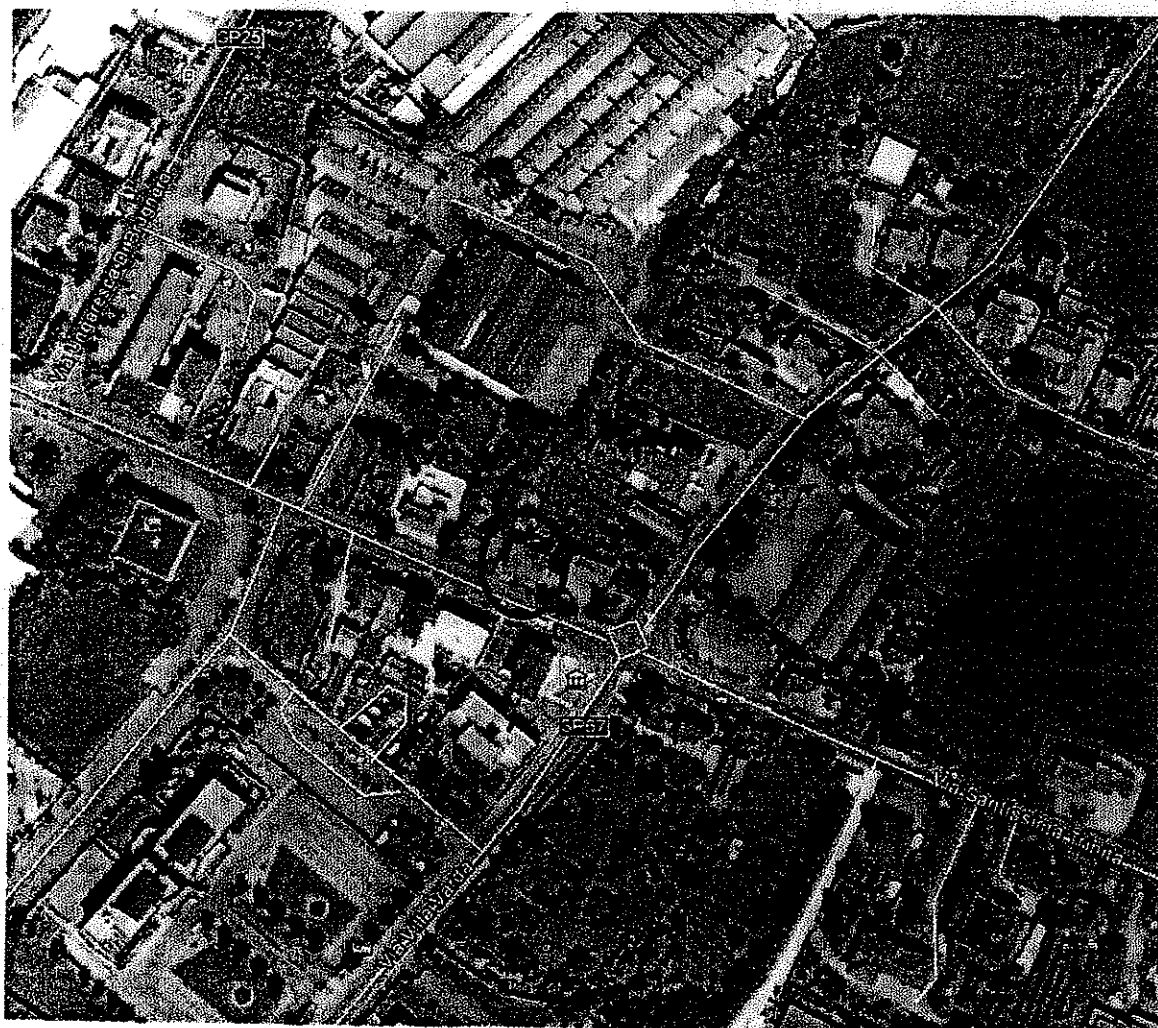
FOTO ESTERNE



FRONTE VIA SS. TRINITA'



FIANCO EST



POSIZIONE NEL COMUNE