

---

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

promossa da: **Businness Partener Italia Scpa**

contro: 

N° Gen. Rep. **408/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Pibiri  
**Codice fiscale:** PBRDRA66L24G888H  
**Partita IVA:** 00626510937  
**Studio in:** Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434523133  
**Fax:** 0434246234  
**Email:** pibiri.dario@gmail.com  
**Pec:** dario.pibiri@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Vissignano 78 - bagnarola - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

**Descrizione zona:** zona periferica rispetto al centro abitato del Comune di Sesto al Reghena, inserita comunque in zona residenziale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

[REDACTED] R. 1/2, foglio 9, particella 123, subalterno 1, indirizzo VIA VISSIGNANO, piano T-1-2, comune SESTO AL REGHENA, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5, superficie 242, rendita € 636,53, [REDACTED]

[REDACTED] PROPR.1/2, foglio 9, particella 123, subalterno 2, indirizzo VIA VISSIGNANO, piano T, comune SESTO AL REGHENA, categoria C/2, classe 1, consistenza 29, superficie 37, rendita € 31,45, [REDACTED]

[REDACTED] . 1/2, foglio 9, particella 123, subalterno 3, indirizzo VIA VISSIGNANO, piano T, comune SESTO AL REGHENA, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 17,46

### 2. Possesso

**Bene:** via Vissignano 78 - bagnarola - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** via Vissignano 78 - bagnarola - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Vissignano 78 - bagnarola - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., BANCA UCB S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Vissignano 78 - bagnarola - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Vissignano 78 - bagnarola - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Vissignano 78 - bagnarola - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Vissignano 78 - bagnarola - Sesto Al Reghena (Pordenone) - 33079

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Sesto Al Reghena (Pordenone)**  
Località/Frazione **bagnarola**  
via Vissignano 78

**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.

sito in frazione: bagnarola, via Vissignano 78

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

PROPR.1/2 [REDACTED]

[REDACTED] PROPR. 1/2, foglio 9, particella 123, subalterno 1, indirizzo VIA VISSIGNANO, piano T-1-2, comune SESTO AL REGHENA, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5, superficie 242, rendita € 636,53

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GRECO DEL 29.04.2005 REP.1081

Confini: CONFINA A NORD CON IL MAPPALE 306, A EST CON IL MAPPALE 121, A SUD CON STRADA DI ACCESSO, A OVEST CON IL MAPPALE 122

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

PROPR. 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] R.1/2, foglio 9, particella 123, subalterno 2, indirizzo VIA VISSIGNANO, piano T, comune SESTO AL REGHENA, categoria C/2, classe 1, consistenza 29, superficie 37, rendita € 31,45

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GRECO DEL 29.04.2005 REP.1081

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

PROPR.1/2 [REDACTED]

[REDACTED] PROPR. 1/2, foglio 9, particella 123, subalterno 3, indirizzo VIA VIS-SIGNANO, piano T, comune SESTO AL REGHENA, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 17,46

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GRECO IN DATA 29.04.2005 REP.1081

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

TRATTASI DI UNA UNITA' RESIDENZIALE DISTINTA E INDIPENDENTE CHE SU SVILUPPA SU TRE LIVELLI FUORI TERRA DI CUI DUE ABITABILI E UNO USO SOFFITTA AL GRAZZO, INSISTENTE IN UN'AREA A PREVALENZA RESIDENZIALE, IN PERIFERIA DEL CENTRO ABITATO DEL COMUNE DI SESTO AL REGHENNA, IN PROSSIMITA' DELLA VIABILITA' PRINCIPALE CHE DA SESTO AL REGHENNA CONDUCE A SAN VITO, IN LOCALITA' BAGNAROLA.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA UCB S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di NOTAIO ORAZIO GRECO DI PORDENONE in data 29/04/2005 ai nn. 1082/557; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/05/2005 ai nn. 7387/1651; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 180000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 16/12/2016 ai nn. 4407 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 04/01/2017 ai nn. 125/94.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] SUFRUTTUARIA PER 1/3 proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a UDINE, in data 16/05/1959, ai nn. 10036/9345.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] PROPR.1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] PROPR.1/2 dal 18/02/2002 al 29/04/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a PORDENONE, in data 06/11/2002, ai nn. 18324/13138.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] PROPR. 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] PROPR. 1/2 dal 29/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di NOTAIO ORAZIO GRECO DI PORDENONE, in data 29/04/2005, ai nn. 1081; trascritto a PORDENONE, in data 03/05/2005, ai nn. 7386/4780.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 954/83

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA AUTORIMESSA IN AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/06/1983 al n. di prot. 954/83

Numero pratica: 197/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN PORTICATO ANTISTANTE IL FABBRICATO DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/01/1987 al n. di prot. 7623

Numero pratica: 536/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO ACCESSORIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/09/1989 al n. di prot. 6845

Numero pratica: 967/92  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO A FINI RESIDENZIALI  
 Oggetto: variante  
 Rilascio in data 12/11/1992 al n. di prot. 7147

Numero pratica: 93/A00313  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE, NONCHE' COMPLETAMENTO IMPIANTI SU  
 AMPLIAMENTO FABBRICATO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 20/10/1993 al n. di prot. 8386

Numero pratica: 93/A00092  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA ACCESSORIO USO DEPOSITO E RIPOSTIGLIO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 13/03/1993 al n. di prot. 7866

Numero pratica: 03/A01783  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: abitabilità  
 Abitabilità/agibilità in data 25/11/2003 al n. di prot. 15781/03

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B-SOTTOZONA B0 - RESIDENZIALE SATURA DEI NUCLEI DI VECCHIO IMPIANTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

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

Descrizione: di cui al punto A

TRATTASI DI UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE CHE SI SVILUPPA IN COMPLESSIVI TRE PIANI FUORI TERRA, I PRIMI DUE A USO ABITATIVO, IL TERZO AD USO SOFFITTA ALLO STATO GRAZZO. I PIANI ABITATIVI SONO COLLEGATI ATTRAVERSO UNA SCALA INTERNA IN LEGNO, IL PIANO SOFFITTA E' ACCESSIBILE ATTRAVERSO UNA SCALA RETRATTILE CON BOTOLA DI ACCESSO. L'IMMOBILE E' DOTATO DI ENERGIA ELETTRICA, TV, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON CALDAIA AUTONOMA ALIMENTATA A METANO DIRETTAMENTE DALLA RETE COMUNALE, IMPIANTO IDRICO CON POZZO PRIVATO INTERNO ALLA PROPRIETA', SCARICHI FOGNARI CON VASCHE DI RACCOLTA ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA'.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **338,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO-SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: ANNI 80

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992/1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 78; ha un'altezza utile interna di circa m. 260

L'intero fabbricato è composto da n. TRE piani complessivi di cui fuori terra n. TRE

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE PRESENTA TRACCE DI UNIDITA' DERIVANTI DA INFILTRAZIONI D'ACQUA IN COPERTURA

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-**



	<b>retti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>pozzo perdente</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	1,00	252,00	€ 600,00
soffitta	sup reale lorda	0,50	28,50	€ 600,00
portico	sup reale lorda	0,50	14,50	€ 600,00
			<b>295,00</b>	

**Accessori:**

A

1. Autorimessa                    posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq  
 Valore a corpo: € **2000**

A

2. Cantina                            posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 36 mq  
 Valore a corpo: € **4000**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate.

Viene calcolata la superficie reale dei locali principali posti al piano abitativo al 100%, la superficie degli accessori esterni all'abitazione (portico e accessori esterni) al 50%. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza dell'area scoperta. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

**Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SESTO AL REGHENA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PORDENONE E SESTO AL REGHENA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ. 600.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Autorimessa, con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	252,00	€ 600,00	€ 151.200,00
soffitta	28,50	€ 600,00	€ 17.100,00
portico	14,50	€ 600,00	€ 8.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 177.000,00
Valore corpo	€ 177.000,00
Valore accessori	€ 6.000,00
Valore complessivo intero	€ 183.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Autorimessa, con annesso Cantina	295,00	€ 183.000,00	€ 0,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 27.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 155.550,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00

Data generazione:  
23-10-2017 17:10:16

L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Pibiri**



MODULARIO  
F. rig. rend. 498



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

EL. PL.

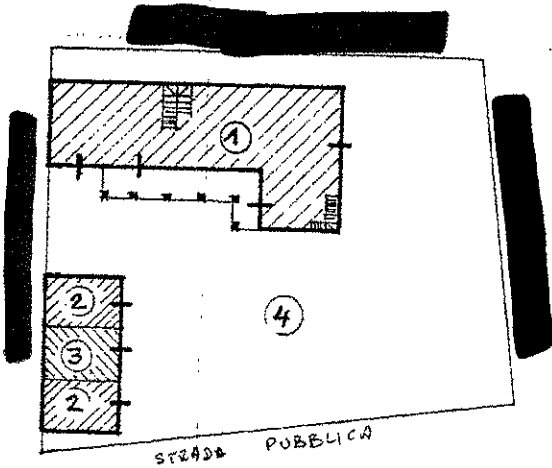
MOB. AM (CEU)

LIRE  
400

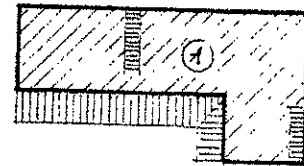
Planimetria di u.i.u. in Comune di SESTO AL REGHENA via VISSIGHANO civ. ....

SITTA: [REDACTED]

RIF. TIPO MAPPALE 6629/93



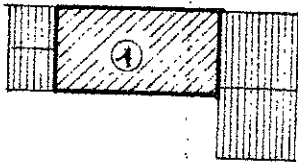
PIANO TERRA CON CORTE



PIANO PRIMO



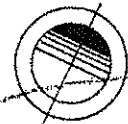
COMUNE DI SESTO AL REGHENA  
FOGLIO 9 M. 123  
SCALA 1/2.000



PIANO SECONDO

- SUB. 1 - APPARTAMENTO (P.T. - P.1° - P.2°)
- SUB. 2 - LOCALI DI DEPOSITO (P.T.)
- SUB. 3 - AUTORIZIMESSA (P.T.)
- SUB. 4 - CORTE COMUNE SUB. 1-2-3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria

Compilata dal [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/02/1994 - Data: 10/07/2017 - n. T296680 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile  
n. 123 sub. ELABORATO  
PLANIMETRICO  
data 10.10.1993. Firma [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2017 - Comune di SESTO AL REGHENA (1686) - Foglio: 9 - Particella: 123 - Elaborato planimetrico >