
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro:



N° Gen. Rep. **138/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto all'estima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Via della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427700445
Fax: 0427700445
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppl.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Case Peruzzo n.14 - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Descrizione zona: Zona periferica del Comune di San Martino al Tagliamento

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Foglio 10, particella 893, subalterno 2, scheda catastale T228725, indirizzo Via Case Peruzzo, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie mq.216, rendita € 490,63

Foglio 10, particella 893, qualità ente urbano, superficie catastale 07.80

2. Possesso

Bene: Via Case Peruzzo n.14 - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 16/11/2015 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Pordenone il 30/11/2015 ai nn.6811 Mod.3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/11/2019

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Case Peruzzo n.14 - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Case Peruzzo n.14 - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

5. Comproprietari

Beni: Via Case Peruzzo n.14 - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Case Peruzzo n.14 - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta

MisurePenali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Case Peruzzo n.14 - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Corpo: A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta

Continuitàdelletrascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Case Peruzzo n.14 - San Martino Al Tagliamento (Pordenone) - 33098

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **San Martino Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Case Peruzzo n.14

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 con annesso deposito ed area scoperta.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Case Peruzzo n.14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 10, particella 893, subalterno 2, scheda catastale T228725, indirizzo Via Case Peruzzo, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie mq.216, rendita € 490,63

Derivante da: Atto di compravendita del 25/02/2010 rep.3849 Notaio Vuolo Paolo sede: COR-DENONS L'unità immobiliare censita a fg. 10 mapp. 893 sub. 2 è così distinta per variazione del 01/03/2010 protocollo n. pn0039380 in atti dal 01/03/2010 bonifica identificativo catastale (n. 1854.1/2010) della precedente unità immobiliare censita a fg. 10 mapp. 893, cat. A/3 così distinta giusta costituzione del 02/12/2002 protocollo n. 208854 in atti dal 02/12/2002.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio 10, particella 893, qualità ente urbano, superficie catastale 07.80

Derivante da: Il terreno censito a fg. 10 mapp. 893 è così distinto per tipo mappale del 26/11/2002 protocollo n. 189134 in atti dal 26/11/2002 (n. 189134.1/2002) del precedente terreno censito a fg. 10 mapp. 893, fabb rurale di are 07.80, comprendente i mappali 245, 246 e 570, così distinto per tabella di variazione del 26/11/2002 protocollo n. 189134 in atti dal 26/11/2002 (n. 189134.1/2002). Il terreno censito alFoglio 10 mapp. 245, soppresso, era semin

arbor di are 03.20, così distinto da impianto meccanografico del 18/12/1984. Il terreno censito a Foglio 10 mapp.246, soppresso, fabb rurale di are 03.40, così distinto da impianto meccanografico del 18/12/1984. Il terreno censito a Foglio 10 mapp. 570, soppresso, fabb rurale di are 01.20, così distinto da impianto meccanografico del 18/12/1984.

Confini: Nord: Via San Giacomo, Est mapp.247, Sud e Ovest mapp.293

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa identificazione vano al piano terra

Regolarizzabili mediante: Docfa

Variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto il vano al piano terra identificato nella planimetria catastale quale cantina, è in realtà un soggiorno completo con tutte le finiture come da documentazione fotografica.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica 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: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Dista circa 20 Km da Pordenone, 14 Km da Spilimbergo, 44 Km da Piancavallo e 52 Km da Lignano Sabbiadoro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principalicollegamentipubblici: Corriere

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 16/11/2015 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Pordenone il 30/11/2015 ai nn.6811 Mod.3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 15/11/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Nel contratto di locazione è erroneamente riportata quale prima data di scadenza il 15-10-2019 anziché 15-11-2019

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Vuolo Paolo in data 25/02/2010 ai nn. 3850/2848; Iscritto/trascritto a Pordenone in data

10/03/2010 ai nn. 4014/745; Importo ipoteca: € 260000; Importo capitale: € 130000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]
[REDACTED] rivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/06/2017 ai nn. 7572/5198.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta

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:Presente

Indice di prestazione energetica:F

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenzeulteriori:-----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 07/10/2002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 07/10/2002 al 25/02/2010.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Vuolo Paolo, in data 25/02/2010; registrato a Pordenone, in data 11/12/2002, ai nn. 66/975; trascritto a Pordenone, in data 28/05/2003, ai nn. 8497/5726.

Note: Soggetti a favore: figli. Il coniuge [REDACTED] ha rinunciato all'eredità in data 16.10.2002 con atto rep.129 Tribunale di Pordenone, registrato il 24.10.2002 al n.3335 mod.4

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/02/2010 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vuolo Paolo, in data 25/02/2010, ai nn. 3849/2847; trascritto a Pordenone, in data 10/03/2010, ai nn. 4013/2778.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n.226 del 12.11.1966

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ampliamento di fabbricato esistente

Rilascio in data 12/11/1966 al n. di prot. 226

Abitabilità/agibilità in data 27/11/1970 al n. di prot. 226

Numero pratica: Concessione Edilizia n.686 del 08.06.1977

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ampliamento di fabbricato esistente
 Rilascio in data 08/06/1977 al n. di prot. 686
 Abitabilità/agibilità in data 30/12/1977 al n. di prot.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n.16/2010
 Intestazione [REDACTED]
 Per lavori: Realizzazione di canna fumaria in acciaio sospesa da terra
 Presentazione in data 02/12/2010 al n. di prot. 5791

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa identificazione vano al piano terra
 Regolarizzabili mediante: SCIA
 Variazione destinazione d'uso: € 500,00
 Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia in quanto il vano al piano terra identificato in progetto quale cantina, è in realtà un soggiorno completo con tutte le finiture come da documentazione fotografica.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - residenziale di completamento dei nuclei centrali
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta**

Trattasi un fabbricato isolato ad uso residenziale, unifamiliare, con circostante area scoperta tenuta a giardino ed annesso deposito. Alla proprietà si accede dal civico n.14 di Via San Giacomo a San Martino al Tagliamento (PN); la zona è residenziale.

Abitazione: Da quanto appreso in sopralluogo ed in parte verificato, le murature perimetrali sono di mattoni prive di isolamenti, il solaio di piano è in laterocemento, il tetto a falde è realizzato con travetti di cemento ed interposte pignatte laterizie prive di intonaco, il manto di copertura in tegole laterizie; grondaie e discendenti in lamiera. Il fabbricato ha pianta regolare di superficie lorda mq.88 circa al piano terra e mt.77,00 circa ai piani primo e secondo; è stato edificato ante 1° settembre 1967 e negli anni ampliato e ristrutturato.

Il piano terra comprende l'ingresso, la cucina-pranzo, il soggiorno, una camera ed un bagno; l'altezza interna è di mt.2,50. Dall'ingresso attraverso la scala si accede al primo piano che comprende il disimpegno, tre camere da letto ed il bagno; l'altezza interna è di mt.2,55. Sempre dalla scale interna si accede alla soffitta le cui altezze sono mt.1,50/1,12 in banchina e mt.2,88 al colmo.

Le rifiniture interne sono per la maggior parte quelle in uso all'epoca della costruzione; comprendono pavimenti in piastrelle in scaglie di marmo e ceramiche, parquet in legno nelle camere; i bagni hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica e comprendono la normale dotazione di sanitari. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro termico; le porte interne sono in legno tamburato.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile, per quanto visibile essendo lo stesso completamente arredato, è normale e non si sono rilevati evidenti segni che denotino cedimenti strutturali. L'immobile è dotato di riscaldamento a gas metano alimentato da caldaietta posta nella camera al piano terra; l'impianto elettrico è sottotraccia. Di entrambi gli impianti, benché richiesta, non è stata fornita la dichiarazione di conformità alla regola dell'arte, è pertanto consigliabile una verifica da persona qualificata.

Deposito:

Trattasi di fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli e tettoia.

Il fabbricato è stato edificato ante 1° settembre 1967; è un immobile chiuso su tre lati da muratura portante in blocchi di cemento a vista e sasso. Pavimento in getto di conglomerato cementizio, tetto a due falde con struttura portante in legno. Non vi sono serramenti, né impianti e finiture.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **466,20**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **non rilevabili**

Struttureverticali materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Componentiedilizie e costruttive:

Infissiesterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissiinterni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in scaglie di marmo e ceramiche, parquet in legno nelle camere** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori** condizioni: **buone** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficieequivalente	Prezzounitario
Residenziale PT	sup lorda di pavimento	1,00	88,40	€ 400,00
Residenziale 1°P	sup lorda di pavimento	1,00	77,40	€ 400,00
Residenziale 2°P	sup lorda di pavimento	0,40	30,96	€ 400,00

Deposito PT	sup lorda di pavimento	0,20	33,80	€ 400,00
Deposito 1°P	sup lorda di pavimento	0,20	10,80	€ 400,00

241,36

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione avviene per comparazione che consiste nell'attribuire al bene il più probabile valore di mercato, comparandolo con immobili simili per ubicazione, disposizione, superficie e stato d'uso. Sono state apportate comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza, si sono rese opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne; gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

La superficie è stata poi moltiplicata per il valore al metroquadrato, reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona ed esaminando e confrontando i dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA e del borsino FIAIP.

Elencofonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di San Martino al Tagliamento; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare, Borsino Immobiliare FIMAA.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da € 600,00/mq a € 800,00/mq..

8.2 Valutazione corpi**A - Abitazione con annesso deposito ed area scoperta. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT	88,40	€ 400,00	€ 35.360,00
Residenziale 1°P	77,40	€ 400,00	€ 30.960,00
Residenziale 2°P	30,96	€ 400,00	€ 12.384,00
Deposito PT	33,80	€ 400,00	€ 13.520,00
Deposito 1°P	10,80	€ 400,00	€ 4.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.544,00
Valore corpo			€ 96.544,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.544,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.544,00

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 con annesso deposito ed area scoperta	Abitazione di tipo economico [A3]	241,36	€ 96.544,00	€ 96.544,00

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%)	€ 14.481,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.562,40
---	-------------

Maniago, 22 Febbraio 2018

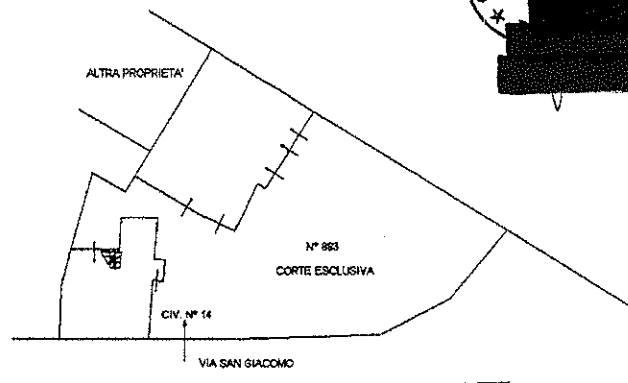
L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Bertolo Carmelo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone N. 531	
Comune di San Martino Al Tagliamento	Protocollo n. 060200054 del 02/12/2002
Sezione: Foglio: 10 Particella: 893	Tipo Mappale n. 189134 del 05/11/2002
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

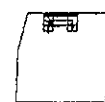
PIANTA PIANO TERRA
con corte annessa



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SECONDO PIANO



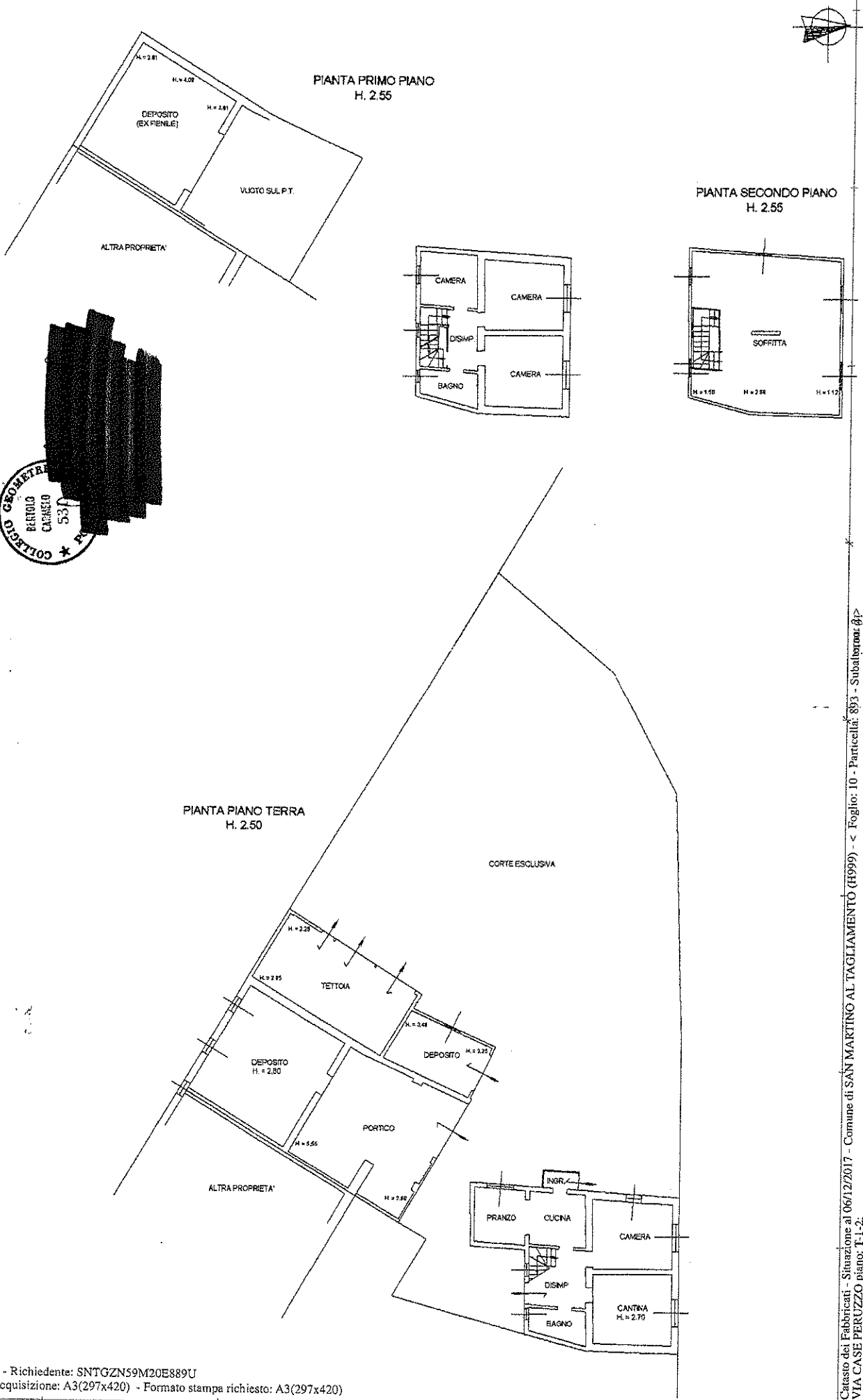
Completata da:
Bartolo Carmelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 531

Identificativi Catastali:
Sesione:
Foglio: 10
Particella: 893
Subalterno:

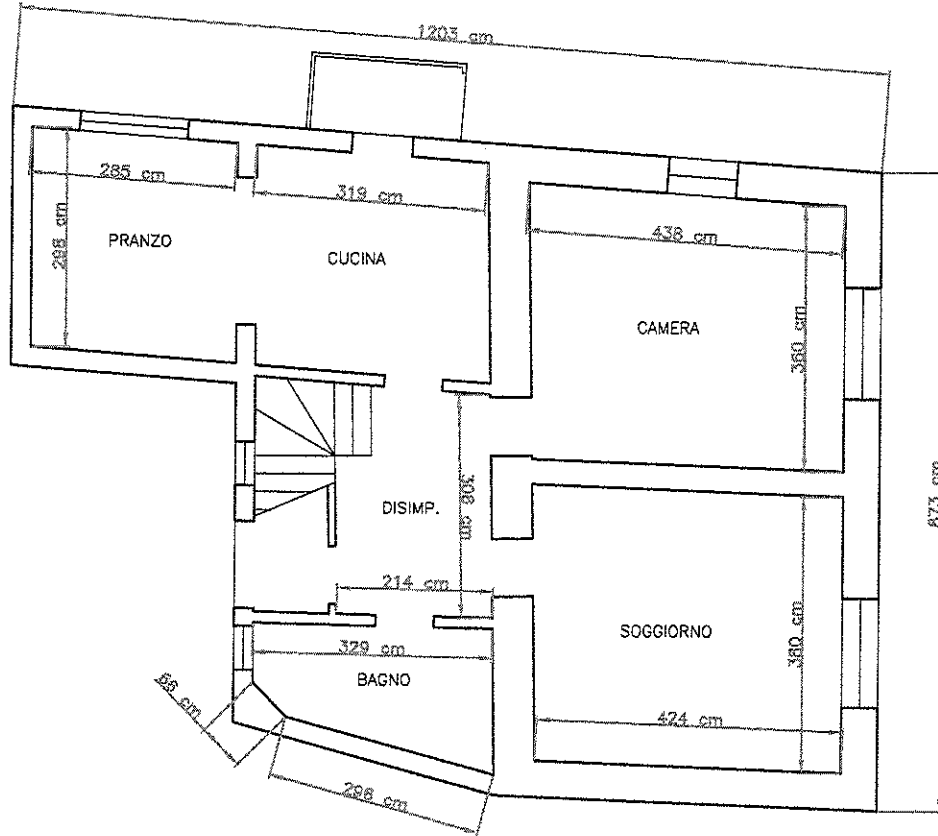
Dichiarazione protocollo n. 000208854 del 12/2002
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Martino Al Tagliamento
Via San Giacomo civ. 14

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

Scala 1: 200
n. 1

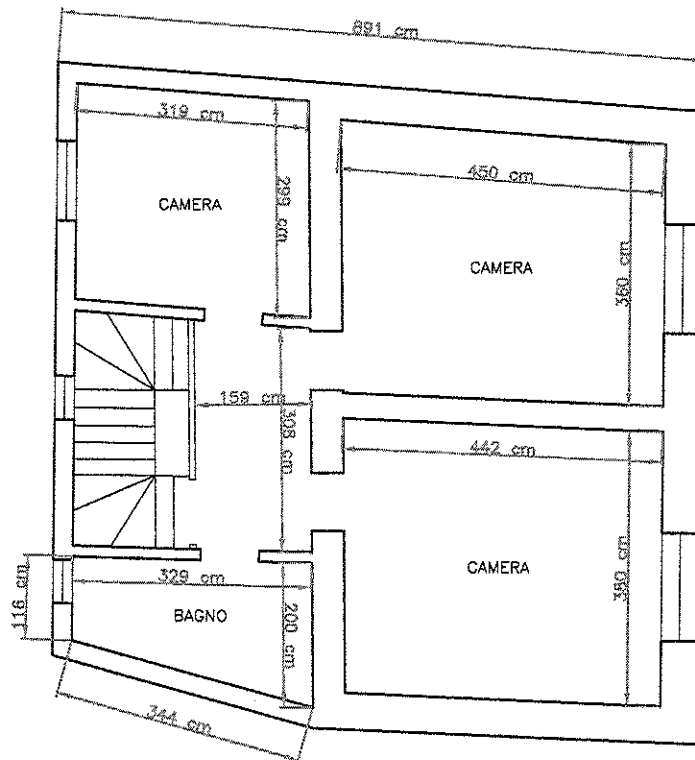


RILIEVO IMMOBILI



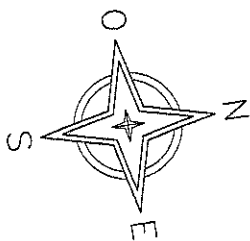
PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100
Superficie lorda: 88,4 mq



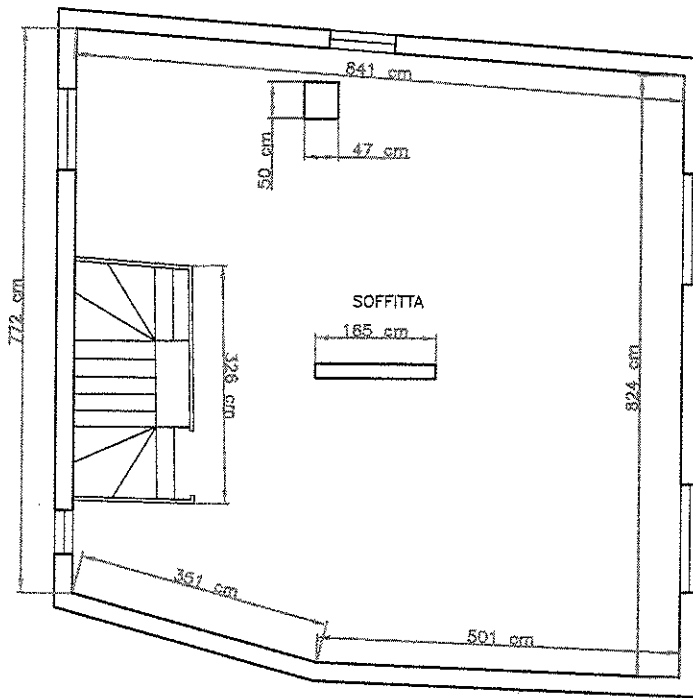
PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100
Superficie lorda: 77,4 mq



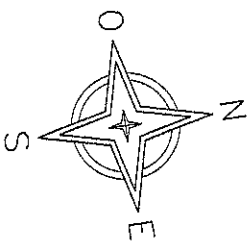
Il C.T.U.
Santin p.i. Graziano

RILIEVO IMMOBILI



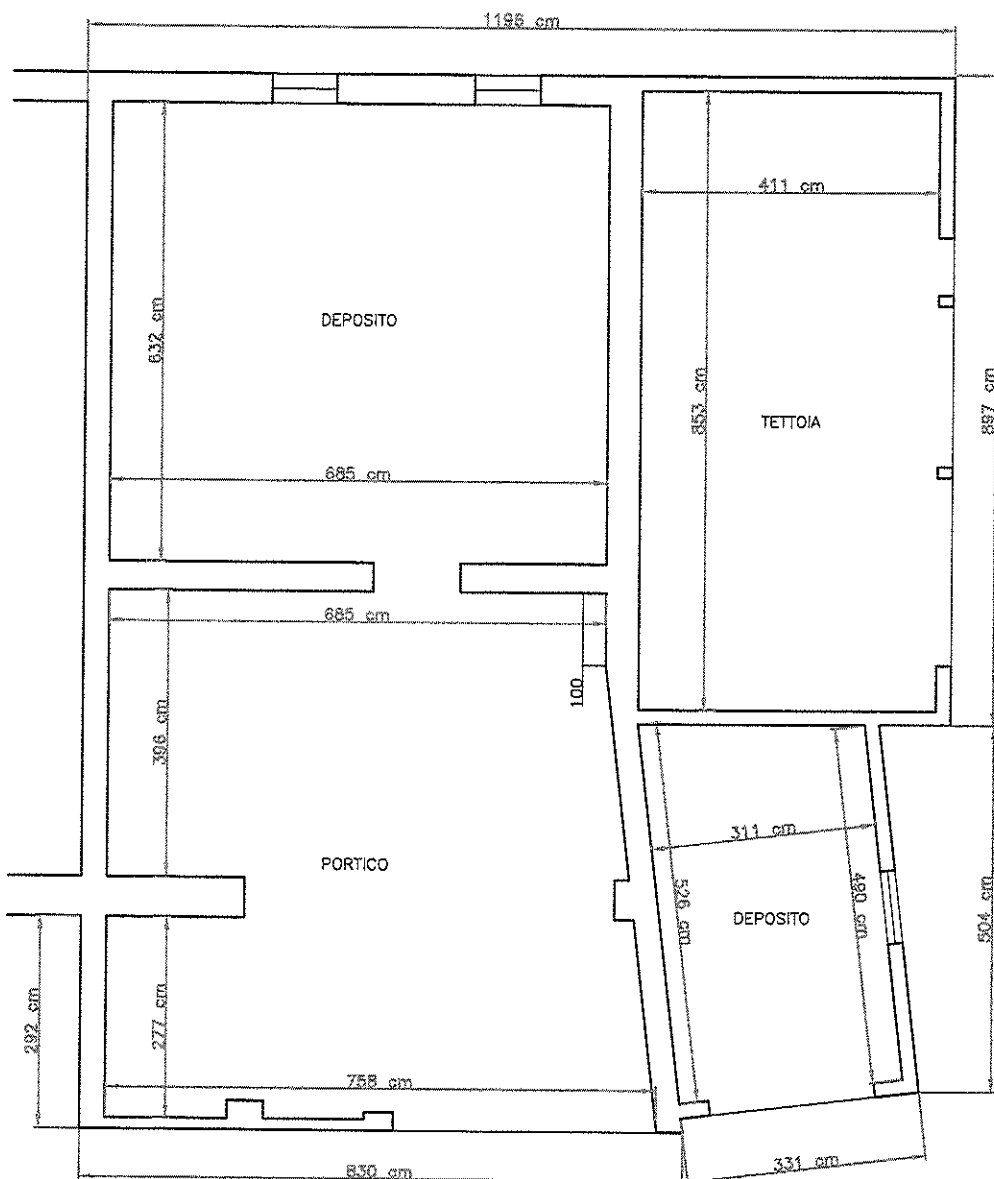
PIANTA PIANO SECONDO

Scala 1:100
Superficie lorda: 77,4 mq



II C.T.U.
Santin p.i. Graziano

RILIEVO IMMOBILI



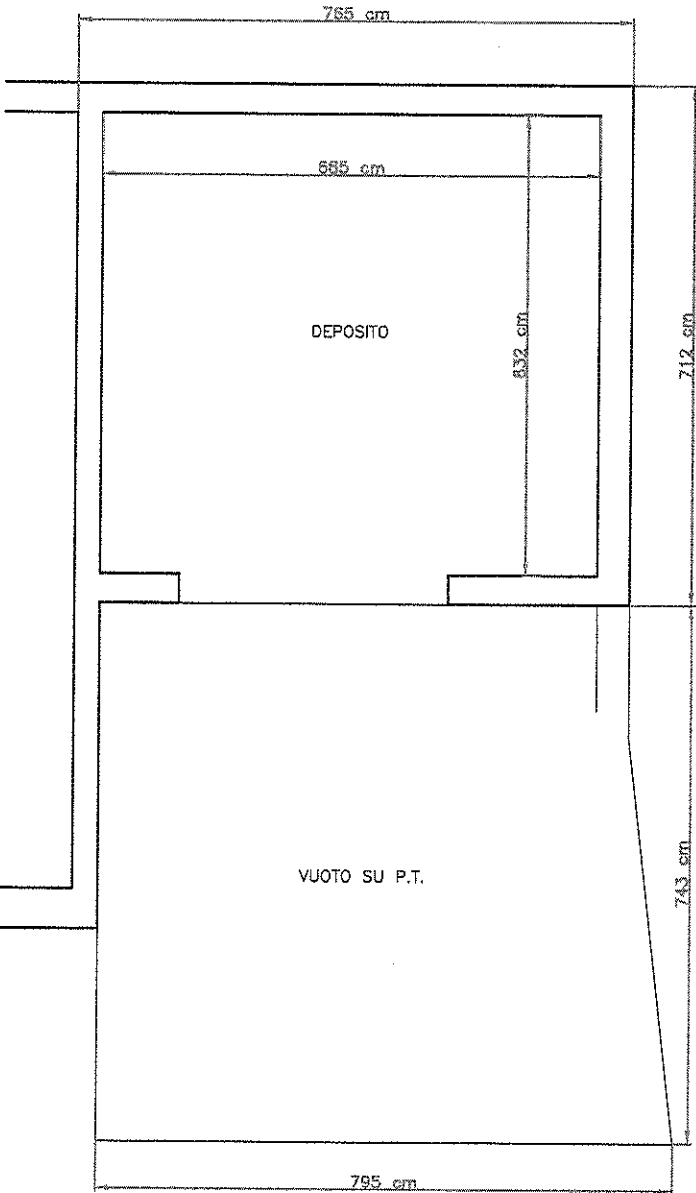
PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100
Superficie lorda: 169,3 mq

Il C.T.U.
Santin p.i. Graziano



RILIEVO IMMOBILI



PIANTA PIANO PRIMO

Scala 1:100
Superficie lorda: 54,5 mq

Il C.T.U.
Santin p.i. Graziano

