

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**

contro: 

N° Gen. Rep. **216/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
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 Marco Volpe n.2 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

foglio 30, particella 68, subalterno 18, scheda catastale T325664, indirizzo Via Marco Volpe n.2, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie mq.142, rendita € 604,25

foglio 30, particella 68, subalterno 20, scheda catastale T325665, indirizzo Via Marco Volpe n.2, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.90, superficie mq.110, rendita € 92,96

foglio 30, particella 68, subalterno 21, scheda catastale T325666, indirizzo Via Marco Volpe n.2, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.51, superficie mq.67, rendita € 52,68

2. Possesso

Bene: Via Marco Volpe n.2 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marco Volpe n.2 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marco Volpe n.2 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

5. Comproprietari

Beni: Via Marco Volpe n.2 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marco Volpe n.2 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

MisurePenali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marco Volpe n.2 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marco Volpe n.2 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 151.300,00

Prezzo da occupato: € 151.300,00

Beni in Spilimbergo (Pordenone)
Località/Frazione
Via Marco Volpe n.2

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 Via Marco Volpe n.2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile [redacted]

- Ulteriori informazioni sul debitore: a seguito di separazione consensuale sottoscritta dai coniugi il [redacted] omologata il [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Visura All.6, Scheda catastale All.8):

Intestazione:

foglio 30, particella 68, subalterno 18, scheda catastale T325664, indirizzo Via Marco Volpe n.2, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6, superficie mq.142, rendita € 604,25

Derivante da: Atto di compravendita del 06.04.2010 Notaio [redacted]
rep.69142/18960 (All.17)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Mill.119 di proprietà condominiale

Confini: Nord sub.10, Sud sub.26 e 17, Est ed Ovest distacchi condominiali

Identificato al catasto Fabbricati (Visura All.6, Scheda catastale All.8):

Intestazione:

foglio 30, particella 68, subalterno 20, scheda catastale T325665, indirizzo Via Marco Volpe n.2, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.90, superficie mq.110, rendita € 92,96

Derivante da: Atto di compravendita del 06.04.2010 Notaio [redacted]

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sub.20 ed il sub.21 complessivamente hanno 50 millesimi di proprietà condominiale

Confini: Nord sub.21, Sud sub.26 e 19, Est ed Ovest distacchi condominiali

Identificato al catasto Fabbricati (Visura All.6, Scheda catastale All.8):

Intestazione:

foglio 30, particella 68, subalterno 21, scheda catastale T325666, indirizzo Via Marco Volpe n.2, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.51, superficie mq.67, rendita € 52,68

Derivante da: Atto di compravendita del 06.04.2010 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo rep.69142/18960 (All.17)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il sub.20 ed il sub.21 complessivamente hanno 50 millesimi di proprietà condominiale

Confini: Nord sub.8 e 23, Sud sub.20, Est ed Ovest distacchi condominiali

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note: Le schede catastali delle unità immobiliari distinte con il sub 20 ed il sub 21, identificano lo stato dei luoghi ante DIA del 18.05.2010 (All.15) a cui è seguita Dichiarazione di sospensione dei lavori (All.16), i lavori sin qui eseguiti non hanno modificato la destinazione d'uso delle due unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato

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 commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2010 ai nn. 5706/1125; Importo ipoteca: € 600000,00; Importo capitale: € 300000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8718/5860.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.178,00

Millesimi di proprietà: mill.119 per il sub.18; mill.50 totali per i sub.20 e 21

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E
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] proprietario ante ventennio al 31/12/1997.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/12/1997 al 14/03/2005. In forza di scrittura privata - a rogito di [redacted] in data 31/12/1997, ai nn. 138194.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 14/03/2005 al 06/04/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 14/03/2005, ai nn. 56171.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 06/04/2010 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 06/04/2010, ai nn. 69142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 191/78T
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia (All.10)
Per lavori: ripristino e ristrutturazione
Rilascio in data 13/10/1983

Numero pratica: 191/78T - rinnovo
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia (All.11)
Per lavori: ripristino e ristrutturazione L.R. 30/1977
Rilascio in data 25/09/1985 al n. di prot.
NOTE: Gli elaborati grafici relativi alla citata Concessione Edilizia non sono stati reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Spilimbergo, benché richiesti.

Numero pratica: 2006DIA56
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Demolizione e costruzione di pareti divisorie interne e ricavo di un wc
Presentazione in data 28/12/2005
NOTE: Benché richiesta, la presente pratica non è stata reperita dall'Ufficio tecnico del Comune di Spilimbergo, che ha fornito unicamente il Certificato di ultimazione e regolare esecuzione dei lavori (All.14) Pratica relativa al sub.18.

Numero pratica: 2010/139
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (All.15)
Per lavori: Manutenzione straordinaria.
Presentazione in data 18/05/2010 al n. di prot. 12100
NOTE: Pratica relativa ai sub.20 e 21; segue Verbale di sospensione lavori del 01.09.2010 (All.16)

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona A/CS - Ambito del centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Norme Tecniche di Attuazione All.8
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia fanno parte del condominio denominato "ROMA" sito nel centro storico del comune di Spilimbergo (PN). Il condominio si compone di tre piani fuori terra (il piano terra ad uso commerciale, primo e secondo ad uso residenziale), un piano mansardato ove sono ubicati i depositi/ripostigli accessori delle unità residenziali e da un piano scantinato adibito a deposito dell'unità commerciale del piano terra; per un totale di 18 unità immobiliari.

L'appartamento sub.18 oggetto di esecuzione si trova al secondo piano e vi si accede dal vano scala condominiale; si compone di un ampio ingresso-soggiorno con terrazzo in comune con la cucina, uno studio, un bagno con vasca ed una camera da letto con spogliatoio e bagno con box doccia.

Il riscaldamento dei vani avviene mediante radiatori e termoarredi alimentati da caldaia autonoma a gas metano posizionata nella soffitta.

Le soffitte sub.20 e 21, ubicate al terzo piano mansardato, sono comunicanti tra loro e vi si accede dal vano scala condominiale unicamente dal sub.20. L'unico accesso al sub 21 è dal sub 20, il vano porta di collegamento dal sub 21 verso spazi condominiali, come indicato nella planimetria, risulta chiuso. Allo stato attuale sono "al grezzo" in quanto oggetto di DIA per manutenzione straordinaria; i lavori risultano iniziati per poi essere sospesi (vedi dichiarazione di sospensione All.16)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Roberto Aviani- Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] Residenza: [REDACTED] Via [REDACTED] Stato Civile [REDACTED] Ulteriori

informazioni sul debitore: a seguito di separazione consensuale sottoscritta dai [REDACTED]
 omologata il [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **305,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,52

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: in parte in legno ed in parte in laterocemento condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco
Pavim. Interna	materiale: listoni di legno condizioni: buone - Note: Pavimento della cucina e del bagno in gres lucidato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mosaico condizioni: buone

Impianti:

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

Per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata 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.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Ufficio tecnico di Spilimbergo; 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>
Residenziale sub.18	142,00	€ 800,00	€ 113.600,00
Terrazza	1,50	€ 800,00	€ 1.200,00
Soffitta sub.20	50,00	€ 800,00	€ 40.000,00
Soffitta sub.21	29,00	€ 800,00	€ 23.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.000,00
Valore corpo			€ 178.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.000,00

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]	222,50	€ 178.000,00	€ 178.000,00

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%)	€ 26.700,00
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:	€ 151.300,00
---	--------------

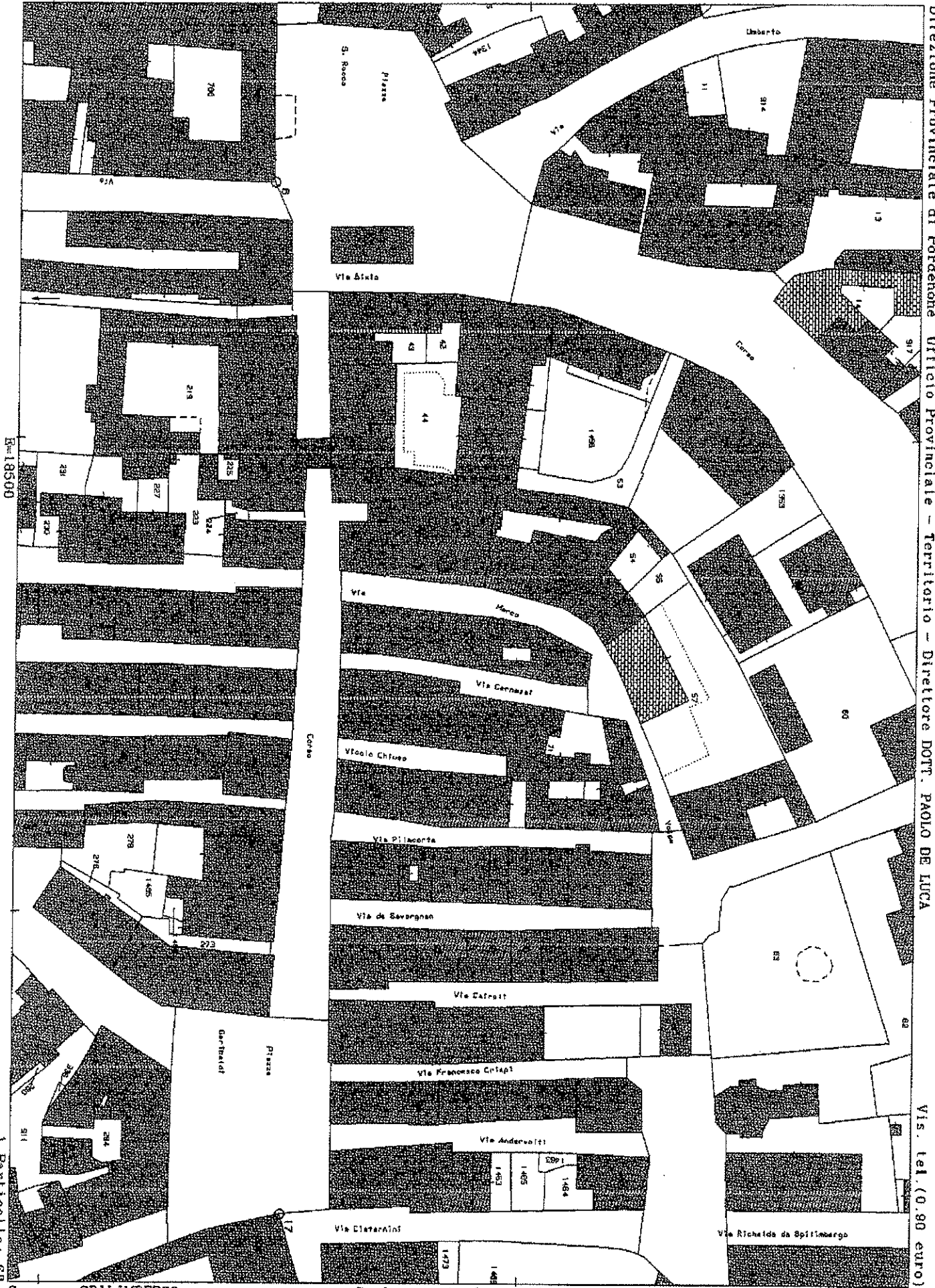
L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

Allegati:

- Fascicolo degli allegati
- Documentazione fotografica

N=17400

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA



E=18500

Vis. tel (0.90 euro)

1 Particella: 68

Comune: SPILIMBERGO
Foglio: 30

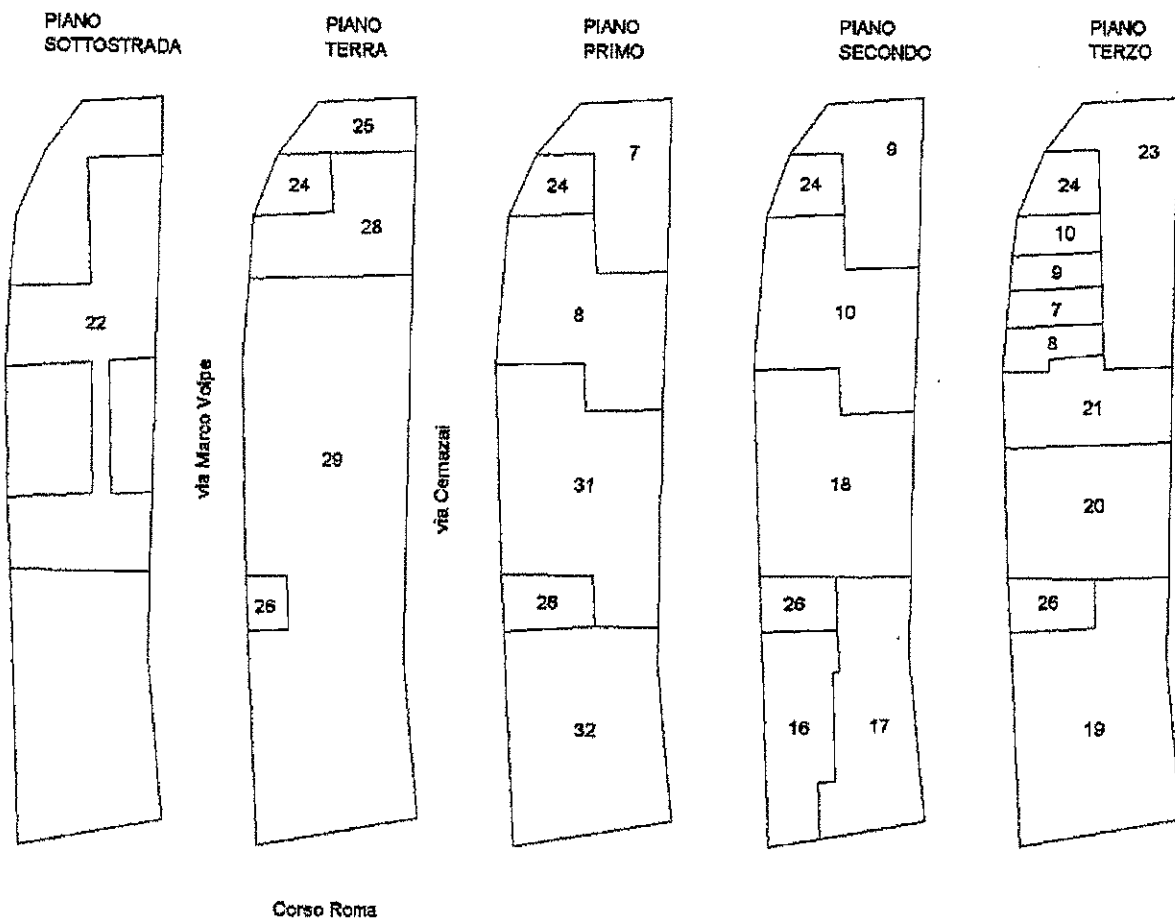
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

19-Jan-2017 8:35:38
Prot. n. T27907/2017

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

ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Bruni Lilliana
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Pordenone N. 76

Comune di Spilimbergo Protocollo n. PN0096013 del 07/05/2009
 Sezione: Foglio: 30 Particella: 68 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2017 - n. T29181 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2017 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 30 - Particella: 68 - Elaborato planimetrico >

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

Dichiarazione protocollo n. PN0113285 del 28/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo
Via Marco Volpe

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 68
Subalterno: 18

Compilata da:
Bisaro Giancarlo

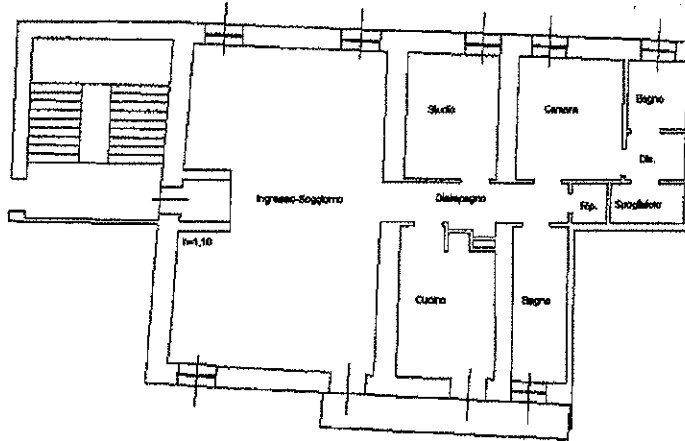
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

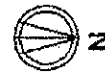
N. 512

Scheda n. 1

Scala 1:200



Pianta Piano Secondo h=2,52



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2017 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 30 - Particella: 68 - Subalterno: 18 >
VIA MARCO VOLPE piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/01/2017 - n. T325664 - Richiedente: SNTGZN59M20E889U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. fig. 1000. 407

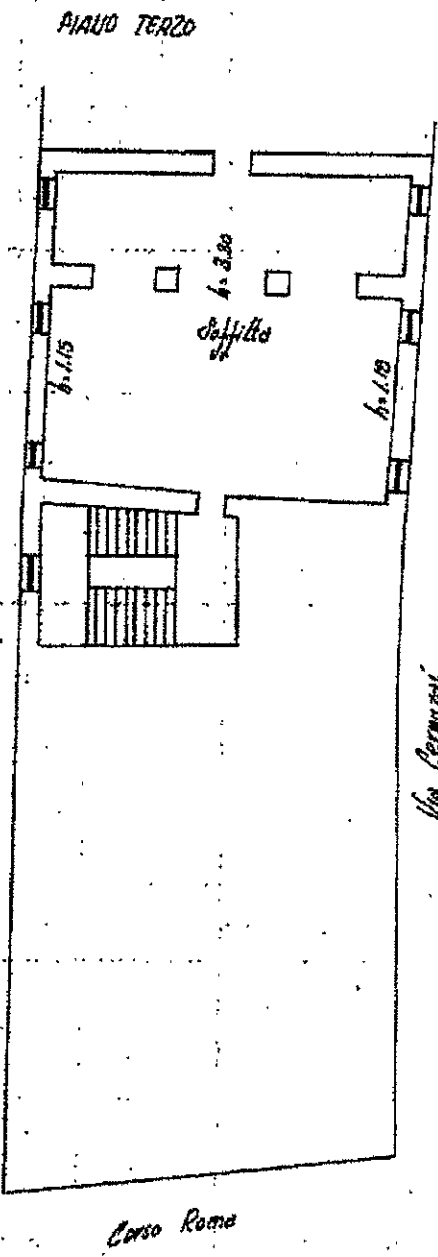


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

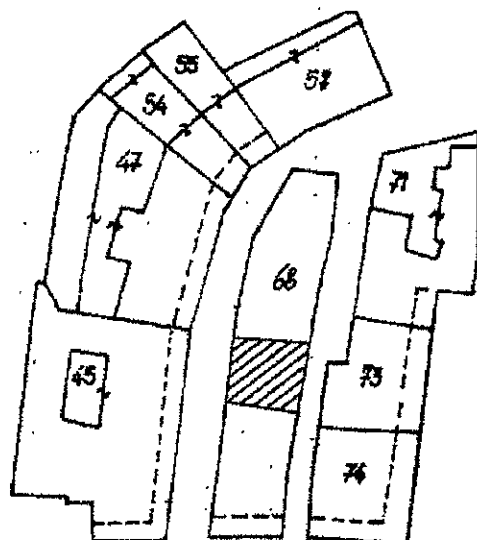
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

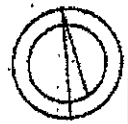
Pianimetria di u.i.u. in Comune di SPILIMBERGO via MARCO VOLPE civ.



ESTRATTO DI MAPPA scala 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2017 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 30 - Particella: 68 - Subalterno: 20 >
VIA MARCO VOLPE piano: 3.

Ultima pianimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 26/03/1992 - Data: 19/01/2017 - n. T325665 - Richiedente: SNTGZIN59M20E889U
Totale schizzi e certificazioni di acquisizione: 30
F. 30
n. 68 sub. 10

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
BISARO Giancarlo
Richiedente: SNTGZIN59M20E889U
Fornito stampa richiesto: (21/02/97)
della provincia di Pordenone 510
data Firma gbs



RISERVATO ALL'UFFICIO
1466

MODULARIO
F. n. 7400/487



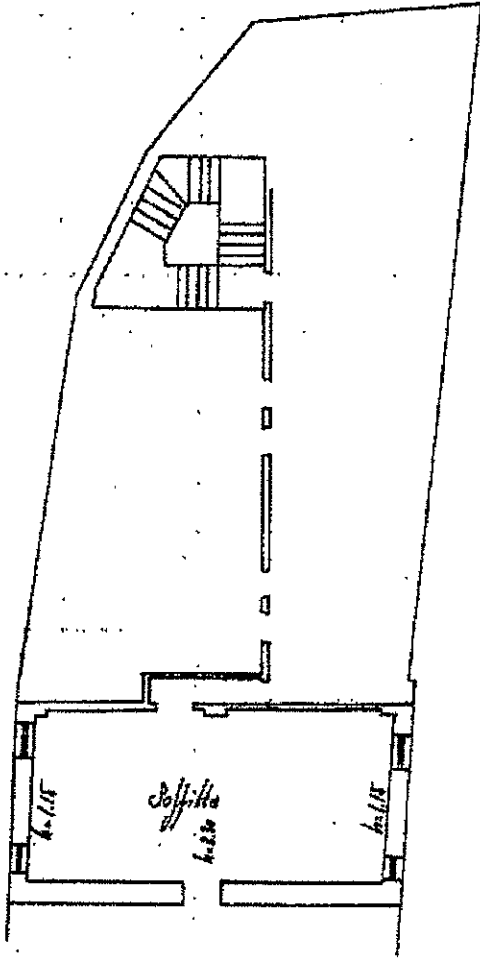
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

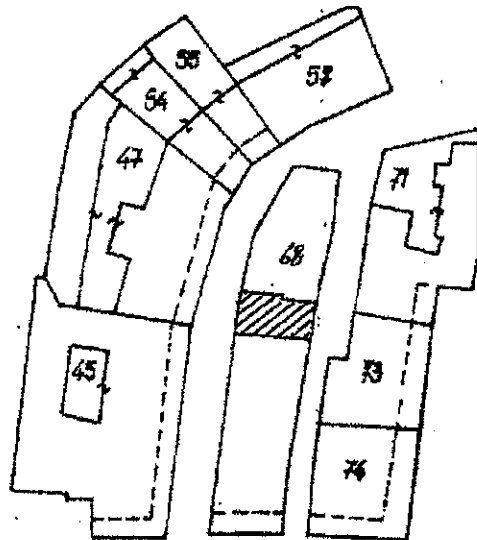
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPILIMBERGO via MARCO VALPE civ.

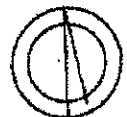
PIANO TERZO



ESTRATTO DI MAPPA scala 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/01/2017 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 30 - Particella: 68 - Subalterno: 21 >
VIA MARCO VALPE piano 3.

Ultima planimetria in atti
Denuncia di variazione
Data presentazione: 26/03/1992 - Data: 19/01/2017 - n. 1525666 - Richiedente: SNTGZNS9MZ0E889U
Totale superficie: 448,00 m² - Particella stampata richiesta: A4 (219x297)
F. 30
n. 68 sub. 21

Compilata dal LEONETRA
(Volo, cognome e nome)
ANNA GIANCANTO
data: 19/01/2017 n. 1525666 Richiedente: SNTGZNS9MZ0E889U
data: 19/01/2017 n. 1525666 Particella stampata richiesta: A4 (219x297)
della provincia di Pordenone n. 512
data Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO
466