
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Deutsche Bank Mutui S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **67/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.: 25-03-2015

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001-Abitazione
civ.n.60/c**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Mascarin**

Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B

Partita IVA:

Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 339 7113077

Email: archibert@libero.it

Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it

Beni in **Prata Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Ghirano**
via Tremeacque, 60/C

Lotto: 001 -Abitazione civ.n.60/c

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: Abitazione.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone)
frazione:Ghirano, via Tremeacque, 60/C**

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Quota e tipologia del diritto
500/1000 di **Piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: **Proprietà per 1/2**

**proprietà per 1/2 - foglio 23, particella 215, indirizzo via
Tremeacque, 60, sezione censuaria B, categoria A/3, classe 2, consistenza 4
vani, rendita € 206,58**

**Derivante da: atto di compravendita del 30/11/2007 compravendita rep.
n.50916 notaio Gerardi Gaspare di Pordenone**

**Confini:partendo da nord in senso orario: pertinenza scoperta comune su
mapp.165, altra unità abitativa su mapp.212, pertinenza scoperta comune
su mapp.165, porzione di fabbricato demolito su mapp.211.l'area scoperta
pertinenziale comune (mapp.165) confina con i. M.li 217, 253, 218, 197 e
216 dello stesso foglio e con strada comunale da Ghirano.L'area scoperta
pertinenziale comune (mapp.165) è gravata da servitù di transito con
qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso e destinazione a favore dei mapp. 253,
279, 272, 218 e 217 del F. 23**

Conformità catastale:

**Note: Al piano terra devono essere mantenute le originarie destinazioni
accessorie previste in progetto.**

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione unifamiliare compresa area di base e pertinenza scoperta comune, sita in via Tremeacque al civico n. 60/c, in catasto fabbricati al Foglio n.23 mapp.215

Caratteristiche zona:periferica normale

Area urbanistica:residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici:

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone),
Libero

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 Deutsche Bank Mutui S.p.A. contro
derivante da verbale di
pignoramento immobili

rogito Ufficiale Giudiziario di Tribunale in data 11/02/2014 ai nn. 260
iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/04/2014 ai nn. 3869 3015

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata contro
derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo
ipoteca: € 252000 - Importo capitale: € 140000

rogito Gerardi Gaspare in data 30/11/2007 ai nn. 50917/17633

registrato Pordenone in data 18/12/2007 ai nn. 14310 1T

iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/12/2007 ai nn. 23347 5677

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone),
via Tremeacque n. 60/C.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: la scala interna non garantisce l'accesso per i disabili ai vani abitabili al piano primo.

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

Avvertenze ulteriori: Dall'esame della documentazione presente agli atti dell'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Prata di PN non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti ed il collaudo strutturale, non risulta inoltre richiesta l'agibilità dei locali. Al piano primo devono essere messe in sicurezza le aperture in facciata, prive di idonei parapetti. L'unità immobiliare non è provvista di certificato di abitabilità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal **30/11/2007 al**
attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Gerardi Gaspare in data 30/11/2007 ai nn. 50916/17632 registrato Pordenone in data 18/12/2007 ai nn. 14309 1T trascritto a Pordenone in data 19/12/2007 ai nn. 23346 13948

Titolare/Proprietario: _____ dal **20/01/2005 al 30/11/2007** In forza di atto di compravendita a rogito Giorgio Pertegato in data 20/01/2005 ai nn. 233384/11772 trascritto a Pordenone in data 02/02/2005 ai nn. 1964 1334

Titolare/Proprietario: _____ dal **30/08/2000 al 20/01/2005** In forza di atto di compravendita a rogito Guido Bevilacqua in data 30/08/2000 ai nn. 12112 trascritto a Pordenone in data 18/09/2000 ai nn. 12530 8909

Titolare/Proprietario: _____ usufrutto
nuda proprietà dal **28/11/1998 al 30/08/2000** In forza di denuncia di successione registrato Pordenone in data 25/05/1999 ai nn. 15/904 trascritto a Pordenone in data 07/09/1999 ai nn. 13286 9517

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone)
frazione:Ghirano, via Tremeacque, 60/C**

Identificativo: pratica edilizia n.169/04

Intestazione

Tipo pratica: Condomo edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Note tipo pratica: richiesta di Condomo edilizio (L.R. 29 ottobre 2004 n. 26)

Per lavori: modifiche fori di facciata, coloriture, elementi decorativi e camini,
destinazioni d'uso interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/11/2004 al n. di prot. 021333

L'importo è stato saldato? . Importo saldato: € importo residuo: €

NOTE: Il comune non ha mai rilasciato provvedimenti in merito

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone)
frazione:Ghirano, via Tremeacque, 60/C**

Identificativo: pratica edilizia n. 280/02 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria

Note tipo pratica: richiesta di Autorizzazione edilizia in sanatoria

Per lavori: varianti alla concessione edilizia n. 84/00 del 06/11/2000.

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/12/2002 al n. di prot. 021507

NOTE: Il comune non ha mai rilasciato provvedimenti in merito

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Prata Di Pordenone (Pordenone)
frazione:Ghirano, via Tremeacque, 60/C**

Identificativo: pratica edilizia n. 172/00 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: conc. Edilizia n.84/2000

Per lavori: Ristrutturazione di edifici ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/2000 al n. di prot. 9882

Rilascio in data 06/11/2000 al n. di prot. 9882

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Agli atti del comune non risulta presentata la richiesta di agibilità, corredata della documentazione necessaria.

Pertanto l'immobile non è agibile.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Dichiarazione conformità edilizia: Altro; note: Deve essere presentata al comune

la richiesta di agibilità corredata della documentazione propedeutica necessaria.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B2 - di completamente estensiva
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	i locali al piano terra devono essere esclusivamente destinati ad accessori.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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

Abitazione unifamiliare facente parte di un complesso edilizio secondo la tipologia in linea, articolata su due piani fuori terra più area di base mapp.215, pertinenza scoperta comune (mapp.165). Accessibile da via Tremeacque, identificata al civico n. 60/c. Il corpo edilizio è in continuità con analoghe unità adiacenti secondo la tipologia in linea. L'edificio si articola su due livelli, piano terra destinato ad accessori, magazzino, lavanderia e cantina, piano primo accessibile da scala interna destinato a camere letto, bagno e soggiorno cucina. Le dimensioni massimo ingombro in pianta dell'unità abitativa sono: 6,20x8,30 = mq. 51,46, per un'altezza di ml.2,58 al piano terra e un'altezza media sotto falda di ml.3,15 al piano primo. L'edificio attuale è il risultato di un intervento di ristrutturazione generale di un fabbricato esistente, realizzato nel 2001-2003. L'involucro generale esterno è costituito da murature portanti in laterizio e c.a. intonacate al civile e tinteggiate, la copertura è a due falde con struttura in legno e manto esterno in tegole di cotto, le grondaie ed i pluviali sono in rame. Gli infissi esterni sono in legno ad anta, tutti con vetrocamera, sono dotati di scuri esterni pure in legno con eccezione di quelli del locale magazzino al piano terra sul fronte sud. E' presente l'impianto interno idrosanitario privo del lavabo del bagno, l'impianto termico solo al piano primo privo di generatore di calore. E' presente l'impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia. Gli impianti non risultano, (negli atti del comune), muniti di dichiarazione di conformità e quindi, per quanto di conoscenza, non sono verificabili e non sono da ritenersi conformi alla normativa vigente. Le pavimentazioni esterne sono in piastrelle ceramiche sul marciapiede sud, in battuto cementizio sui lati ovest e nord. le pavimentazioni interne sono in piastrelle ceramiche per tutti i locali, i rivestimenti di bagno e lavanderia sono in ceramica, le porte interne sono in tamburato impiallacciato in legno tipo noce. Al piano primo, l'altezza delle finestre da terra è inferiore a cm.100.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **102.92**

è posto al piano Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel ante 1967 ristrutturato nel 2001-2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero 60/c di interno, ha un'altezza interna di circa 2,58+0,35 3,15=6,08 ml. totali sui due piani

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è in sufficiente stato di conservazione. Nella parete interna del magazzino al piano terra, sul fronte ovest (distacco su part.211), sono evidenti macchie di umidità di risalita dal piano fondazionale. Le finestre poste al piano primo, hanno un'altezza da terra di cm.88, inferiori ai 100 cm previsti da normativa sulla sicurezza, vanno quindi adeguate con l'inserimento di idoneo parapetto. La portafinestra al piano primo, soggiorno fronte sud, è priva di protezione, va quindi adeguata con l'inserimento di idoneo parapetto come previsto nel progetto ma non realizzato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Elettrico tipologia:**sottotraccia** tensione:**220V** condizioni:**buone**
 conformità:**non a norma**
 - Note:In comune non risulta depositata la dichiarazione di conformità dell'impianto resa dall'installatore (art.7 DM.37/2008), quindi l'impianto è da ritenersi non a norma ai sensi del DM.37/2008.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani accessori al piano terra	sup lorda di pavimento	51,46	0,60	30,88
La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è calcolata secondo criteri adottati dal FIAP - UNI EN 15733-2011. Si assume il valore di mercato in considerazione della tipologia e dello stato di conservazione.				
vani abitabili al piano primo	sup lorda di pavimento	51,46	1,00	51,46
La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è calcolata secondo criteri adottati dal FIAP - UNI EN 15733-2011. Si assume il valore di mercato in considerazione della tipologia a schiera e dello stato di conservazione.				
		102,92		82,34

Accessori:

Abitazione.1 intestazione: , partita foglio 23 particella 165, subalterno ,
 Terreno annesso categoria , classe consistenza , superficie piano rendita € ,
 Derivante da:compravendita
 Coerenze:da nord in senso orario: altre proprietà particelle
 197, 216, 217, 253, 218.
 Note:il terreno della particella 165 viene trasferito assieme
 all'unità immobiliare di cui al mapp. 215 per la quota indivisa
 pari ad 1/8 e costituisce corte comune di accesso a tutte le
 unità residenziali del complesso edilizio.
 Sviluppa una superficie complessiva di 720 - Destinazione
 urbanistica: B2
 Valore a corpo: € **5000**
 Note: Il valore è stato calcolato in base alla quota parte di
 1/8 di proprietà indivisa.

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

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Prata di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio per il comune di Prata di Pordenone, borsino immobiliare F.I.M.A.A. per la provincia di PN comune di Prata.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno annesso	82,34	102,92	66.752,00	66.752,00
				66.752,00	66.752,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 16.688,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
completamenti opere	€ -5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.064,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
10-12-2014 08:12:47

L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Mascarin

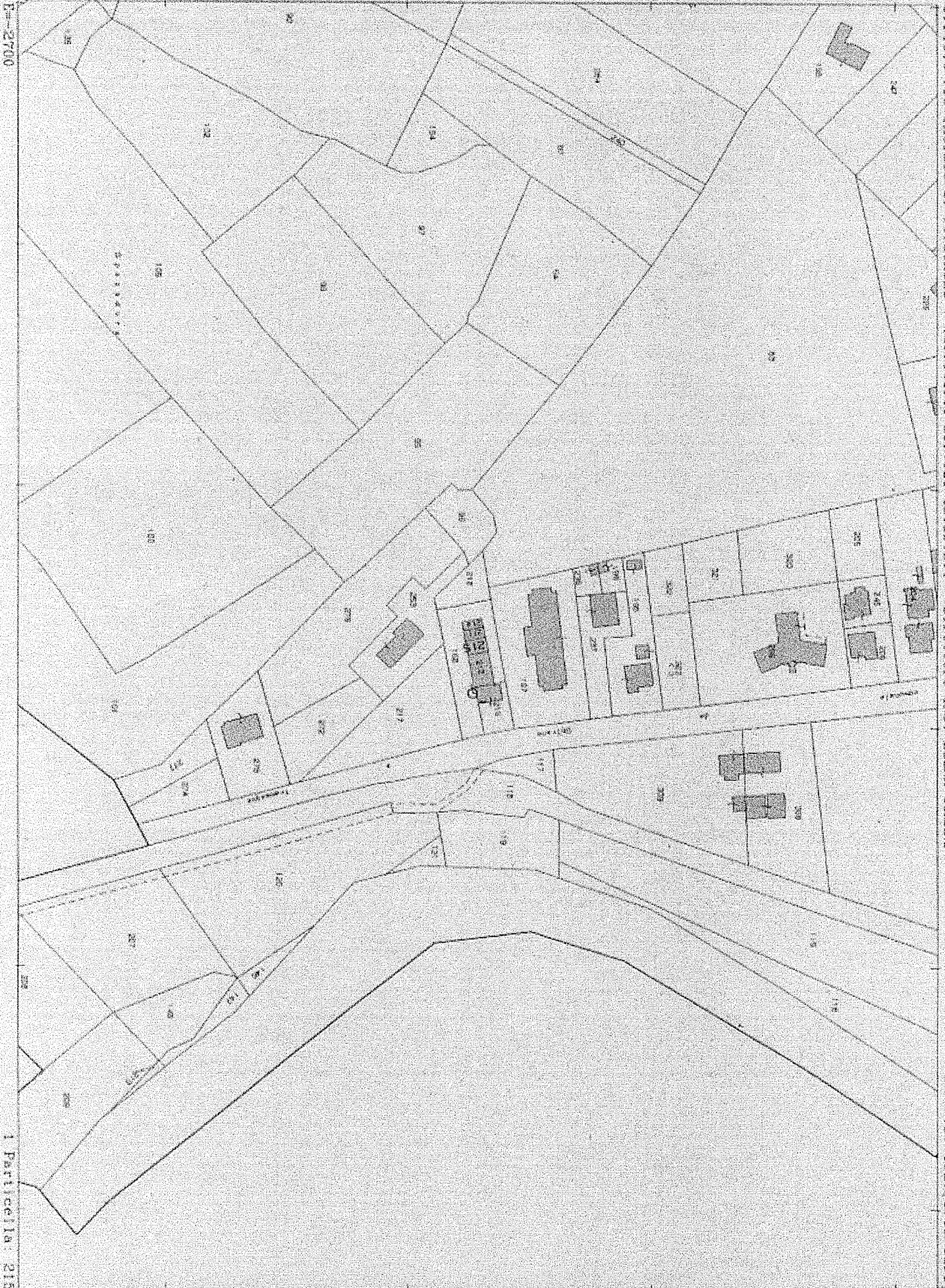
elenco allegati:

- all.1 visure ipotecaria e catastale del compendio immobiliare;*
- all.2 conferma dati residenza attuale;*
- all.3 certificato provvedimenti sanzionatori ed estratto di PRGC;*
- all.4 estratto pratiche edilizie presso uff. tec. ed. privata;*
- all.5 verbale di sopralluogo e operazioni di rilievo;*
- all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;*
- all.7 documentazione di rilievo fotografico;*
- all.8 atto di provenienza della proprietà attuale;*
- all.9 attestato di prestazione energetica;*

N=8500

F=2700

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore ING. ELENA CONARD



1 Particella: 215

Comune: PRATA DI PORDENONE
Foglio: 29
Richiedente: MASCARIN

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534 000 x 378 000 metri

19-Nov-2014 9:35
Prot. n. PN0110059/2014

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0060163 del 06/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Tremeacque

civ. 60

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 215

Subalterno:

Compilata da:
Maccan Umberto

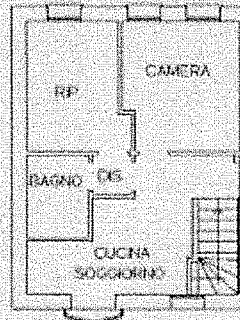
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

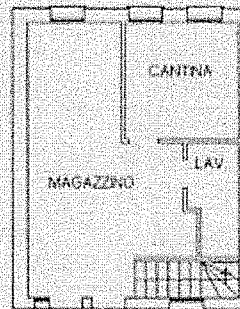
N. 218

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
h=2,70



PIANO TERRA
h=2,70

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2014 - Comune di PRATA DI PORDENONE (G994) - Foglio 23 Particella 215 > - SUB
VIA TREMEACQUE n. 60 piano: 1-1.

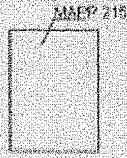
Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Compilato da:
Maccan Umberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 218

Comune di Prata Di Pordenone
Foglio: 23 Particella: 215
Protocollo n. PN0060163 del 06/05/2004
Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO TERRA

CATASTO DEL FABBRICATI - SITUAZIONE AL 19/11/2014 - COMUNE DI PRATA DI PORDENONE (G994) - < FOGLIO: 23 PARTICELLA: 215 - MAPPA: 215 - VIA TREMEACQUE n. 60 piano: T-1.

Ultima Planimetria in atti