

---

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di  
Basiliano Soc. Coop.**  
contro:

N° Gen. Rep. **247/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**  
Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L  
Partita IVA:  
Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano  
Decimo  
Telefono: 0434632684  
Fax: 0434633563  
Email: fregoneserenzo@libero.it  
Pec: renzo.fregonese@geopec.it

Beni in **San Giorgio Della Richinvelda (Pordenone)**  
Via Spilimbergo 33

**Lotto: 001**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] con annesso accessorio siti in Via Spilimbergo 33**

**Quota e tipologia del diritto**  
1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 142, subalterno 3, indirizzo Via Spilimbergo 33, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 11, rendita € 710,13

Derivante da: Denuncia di variazione catastale Prot. PN 0017746 del 19/02/2015 eseguita dal sottoscritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 142, subalterno 4, indirizzo Via Spilimbergo 33, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 48, rendita € 57,02

Derivante da: Denuncia di variazione catastale Prot. n° PN0017746 del 19/02/2015 eseguita dal sottoscritto.

Conformità catastale:  
Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** La regolarità catastale è stata conseguita mediante denuncia di variazione secondo le procedure Pregeo e Docta eseguita dal C.T.U. (vedasi allegati n° 3 e 4)

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

La zona è agricola, è vicina alle aree edificabili a Sud e a Nord vi è un allevamento agricolo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole 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 centri limitrofi: Dista circa 8 km dal centro di Spilimbergo.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Spilimbergo.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile

### 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:

Nessuna.

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

Nessuna. L'esecutato con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio ha scelto il regime di separazione dei beni (vedasi allegato 14).

##### 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 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Basiliano s.c. contro \_\_\_\_\_ - Importo ipoteca: € 127500 - Importo capitale: € 85000

rogito Maraspin Giorgio in data 11/05/2011 ai nn. 82176/22362

Note: La società

\_\_\_\_\_ è debitrice non datore di ipoteca mentre l'esecutato è terzo datore d'ipoteca.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo di Basiliano s.c. contro \_\_\_\_\_

rogito Tribunale di Pordenone in data 05/12/2013 ai nn. 1882 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/01/2014 ai nn. 135 109

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto ha eseguito in data del 07/04/2015 visura ipotecaria dalla quale risulta che la situazione è invariata rispetto alla certificazione consegnatami (vedasi allegato 12).

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Trattandosi di abitazione isolata non esistono.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non esistono

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 19/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita a rogito Cesare Marzona in data 19/06/1989 ai nn. 104818/43947 registrato Maniago in data 03/07/1989 ai nn. 701 1V (vedasi allegato 7)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato accessorio all'abitazione ad uso autorimessa e magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/1989 al n. di prot. 5408/89

Rilascio in data 07/10/1989 al n. di prot. 89/1989

Vedasi allegato 9

Intestazione: .

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/1989 al n. di prot. 5409

Rilascio in data 16/11/1989 al n. di prot. 80/89

Vedasi allegato 10

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria per installazione pannelli solari

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/10/2003 al n. di prot. 8113

Vedasi allegato 11

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate nell'abitazione le seguenti irregolarità (vedasi allegato 13):

Al piano terra il locale garage è stato trasformato in cucina; è stata tamponata la loggia a Sud ricavando anche un ripostiglio; realizzata una bussola ad Ovest a protezione dell'ingresso secondario ed eseguite opere interne al piano terra e secondo. Questi interventi sono stati eseguiti dall'attuale proprietario ad esclusione della separazione tra il bagno e il locale Lavanderia-CT, al piano terra, presente al momento dell'acquisto secondo quanto riferito dall'esecutato.

Regolarizzabili mediante: comunicazione di attività edilizia libera ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 19/09, ad esclusione della cucina e del bagno che dovranno ritornare accessori alla residenza. Potranno ritornare cucina e bagno solo contestualmente ad un intervento di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 39 della L.R. n° 19/09 e s.m.i.

Sanzione: € 258,00

Spese tecniche: € 2.242,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Sono state riscontrate nell'accessorio le seguenti irregolarità:

- E' stato eseguito in difformità alla C.E. n° 89/1989 in quanto presenta un'altezza maggiore di circa cm. 60 nella quota d'imposta del tetto.

Regolarizzabili mediante: rifacimento del tetto nel rispetto dell'altezza approvata con smaltimento della copertura in eternit

Oneri Totali: € 19.500,00

- I porticati e le tettoie eseguite in aderenza all'annesso sono prive di provvedimenti autorizzativi, le strutture non sono conformi alla normativa sulle costruzioni e non rispettano le distanze di ml. 5,00 dal confine.

Regolarizzabili mediante: non sono sanabili per cui devono essere demoliti mediante attività edilizia libera.

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E6.1 di interesse agricolo
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, secondo le N.T. del P.R.G.C. per le zone agricole
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Sono consentiti interventi di ampliamento dell'abitazione fino ad un massimo di mc. 700 comprensivi dell'esistente ed interventi di adeguamento igienico-funzionali anche con la realizzazione di corpi staccati fino ad un massimo di mc. 200. E' permessa la realizzazione di accessori agricoli nel limite di mq. 30 nel rispetto della distanza dai confini di ml. 5,00 e degli altri parametri di zona.

Nessuna.

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

Trattasi di abitazione edificata ante 1967 con annesso in corpo staccato eseguito nel 1989. L'abitazione, a tre piani con due livelli per piano, è stata costruita con sistema ordinario in muratura. Al piano terra vi è una cucina, un atrio con bussola all'ingresso, un bagno, un locale C.T.-Lavanderia ed un ripostiglio. Il primo piano comprende l'ingresso principale, un

cucinino, uno studio, tre camere, un bagno e un terrazzo. Al secondo piano vi sono due ripostigli ed una soffitta nella parte con minore altezza con accesso tramite botola su parete verticale. Il tetto di copertura è a due falde con travetti in calcestruzzo armato, tavellonato in laterizio e manto superiore in tegole portoghesi. Le strutture orizzontali sono in laterocemento. L'edificio è collegato ai servizi pubblici di acqua potabile, gas ed energia elettrica. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le pareti esterne presentano un cappotto di cm. 3 eseguito recentemente. I serramenti esterni si presentano con finestre in alluminio bicolore risalenti a 6-7 anni fa e avvolgibili in pvc e cassonetti in legno, entrambi originari. L'impianto di riscaldamento è stato eseguito con tubazioni esterne, corpi scaldanti in acciaio lamellare e gruppo termico del tipo B marca THERMITAL Mod. POCKET 29B installato nel 1990, con funzionamento a metano e bollitore separato da 92 litri. L'abitazione è dotata di pannelli solari installati nel 2003. I pavimenti del piano terra sono in piastrelle non originarie mentre quelle del piano primo sono in marmette. Il bagno presenta rivestimenti e sanitari recenti. Al piano terra sono presenti tracce di infiltrazioni dovute all'umidità saliente principalmente nel locale lavanderia. Le porte interne sono tamburate in legno e non sono le originarie. La scala che collega il dislivello tra la zona giorno e notte del primo piano è in marmo mentre la prima e l'ultima rampa sono in piastrelle. I ripostigli posti al secondo piano presentano pareti e soffitti rivestiti in perline di legno. La soffitta è priva di finiture.

L'accessorio è ad un piano ed è stato costruito con struttura antisismica per la parte adibita a magazzino e garage. I relativi calcoli sono stati depositati presso i SS.TT. di Pordenone il 30/10/1989 al n° 7608 (allegato n° 15) ma l'edificio non è mai stato collaudato e nemmeno la fine lavori è stata comunicata al Comune. L'angolo Sud-Ovest della costruzione ricade sul mappale contiguo n° 45 per una superficie di circa mq. 1,36, al netto delle tettoie non sanabili. Nel rispetto dell'incarico ricevuto il sottoscritto si è limitato a relazionare e descrivere il patrimonio edilizio sul mappale pignorato. La struttura di copertura è metallica mentre il manto è in eternit. I serramenti sono in ferro verniciato e i portoni sono del tipo basculante. I pavimenti interni e i marciapiedi sono in battuto di cemento. La struttura del portico è in legno mentre quella delle tettoie è in ferro con tamponamenti parziali in monopanelli locali magazzino ed autorimessa sono intonacati sia internamente che esternamente con tinteggiatura finale.

Il fondo è recintato sul fronte strada e sui confini laterali dei mappali n° 141 e 45 dello stesso Foglio e di proprietà dell'esecutato. Quest'ultimi mappali non sono stati oggetto di pignoramento immobiliare pur essendo ricompresi nello scoperto pertinenziale all'abitazione con accessorio. Inoltre sul mappale n° 45 è stata edificata un'altra costruzione unita all'annesso ricadente sulla proprietà pignorata tramite un porticato. Di questa costruzione limitrofa non è stata reperita alcuna autorizzazione presso gli archivi comunali.

Il cancello carrabile è automatizzato e del tipo scorrevole. Lo scoperto è sistemato a giardino piantumato mentre le aree pavimentate sono in porfido.

L'area di base e di pertinenza dell'abitazione con accessorio, ricompresa nel pignoramento, è limitata all'estensione del solo mappale n° 142 di mq. 1.230. Diversamente la superficie pertinenziale alle costruzioni, comprendente anche i mappali n° 141 e 45, è di mq. 2.140.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **339.45**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: Esternamente si notano fenomeni di sfogliatura del rivestimento sul cappotto.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	56,84	0,50	28,42
Primo piano	sup lorda di pavimento	101,06	1,00	101,06
Terrazzo coperto	sup lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50
Secondo piano	sup lorda di pavimento	51,78	0,50	25,89
Soffitta secondo piano	sup lorda di pavimento	48,90	0,25	12,23
Accessorio (magazzino e autorimessa)	sup lorda di pavimento	75,87	0,50	37,94
		<b>339,45</b>		<b>208,04</b>

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

Stima sintetica a valori di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di San Giorgio della Richinvelda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2014 € 700,00 - 900,00

Borsino Immobiliare FIMAA riferiti al 2014-2015 € 600,00 - 800,00 ,

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

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone € 800,00

Valore Borsino Immobiliare FIMAA € 700,00

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		208,04	339,45	166.432,00	166.432,00
				<b>166.432,00</b>	<b>166.432,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 41.608,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 24.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>100.824,00</b>
---	---------------------

Data generazione:  
10-04-2015 10:04:03

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1- ESTRATTO DI MAPPA
- 2- VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- 3- TIPO MAPPALE
- 4- ELABORATO PLANIMETRICO
- 5- PLANIMETRIE CATASTALI
- 6- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7- ATTO DI PROVENIENZA
- 8- CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 9- CONCESSIONE EDILIZIA N° 89/89
- 10- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 80/89
- 11- DIA N° 8113/03
- 12- VISURE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 13- ELABORATO GRAFICO ABUSI
- 14- ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- 15- DENUNCIA AI SS.TT. CON NOMINA COLLAUDATORE



Comune: SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA Scala originale: 1:2000  
 Foglio: 15 Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri  
 Richiedente: FREGONESSE  
 24-Sel-2014 9:48  
 Prot. n. PN0089524/2014

N=10800

E=16400

1 Particella: 142

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Fregonese Renzo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 00858

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Comune di San Giorgio Della Richinv

Sezione: Foglio: 15 Particella: 142

Protocollo n.

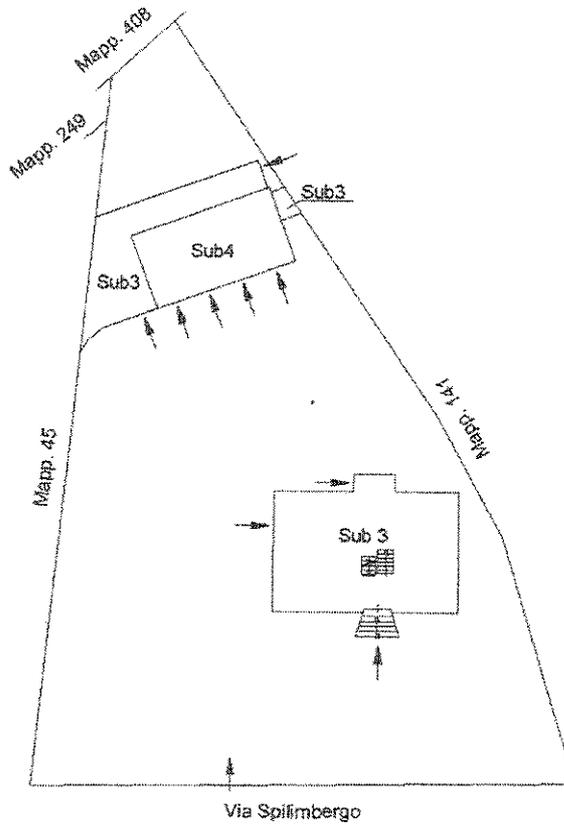
del

Tipo Mappale n. 17600

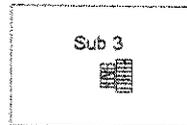
del 18/02/2015

Dimostrazione grafica dei subalterni

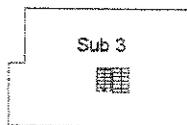
Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

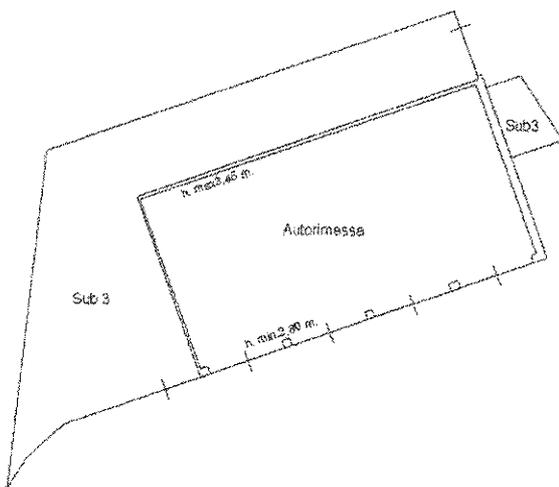
*[Handwritten signature]*  
CATASTO FABBRICATI  
UFFICIO PROVINCIALE DI PORDENONE  
NORD



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giorgio Della Richinv	
Via Spilimbergo _____ civ. 33	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 142 Subalterno: 4	Compilata da: Fregonese Renzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone _____ N. 00858

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

*[Handwritten signature]*  
NORD