

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA Società Cooperativa
per Azioni a Responsabilità Limitata**

contro:

N° Gen. Rep. **120/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
09-07-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Renza Borean**
Codice fiscale: BRNRNZ57A67L483W
Partita IVA: 00244570933
Studio in: Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia
telefono e fax: 0434870341
email: renza.borean@fiscali.it

Beni in **Morsano Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **San Paolo**
Via Morsano

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.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: San Paolo, Via Morsano

Quota e tipologia del diritto

100/100 di l

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 11, particella 333, subalterno 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, scheda catastale PN0021646

Confini: A Nord con Via Morsano, a Est con mappale 578, a Sud con mappali 862 e 327, a Ovest con mappale 579

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato in corso di costruzione. Attualmente è allo stato grezzo: completo nelle strutture, privo di finiture e di impianti

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Portogruaro - San Michele - Codroipo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: Corriera di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone),

Altro Fabbricato in corso di costruzione

Note: Il fabbricato è libero e disponibile

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.

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 POPOLARE DI VICENZA Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro derivante da Garanzia di un atto di mutuo - Importo ipoteca: € 600.000,00 - Importo capitale: € 400,00, rogito Notaio Giusi Rocco in data 30/10/2010 ai nn. 20844 5266 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2010 ai nn. 18082 3610

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro derivante da Atto giudiziario del 05/06/2013 rep. n. 844 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone, iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/07/2013 ai nn. 9312 6980.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **30/11/2010 al attuale**

proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Rocco Giusi in data 30/11/2010 rep. n. 20843 racc. n. 5265, registrato a Latisana in data 02/12/2010 ai nn. 18081/12011, trascritto a Pordenone il 06/12/2010 ai nn. 18081/12011.

Dati precedenti: Blaseotto Daniele la quota di 1/2 dal 04/10/1996 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pascatti rep. n. 68395/17758, registrato a Pordenone il 14/10/1996 ai nn. 11484/8226 pervenne dai sigg. per la quota di 1/2 dal 04/03/1998 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Pascatti rep. n. 76378/19627, registrato a Pordenone il 26/03/1998 ai nn. 3706/2744, pervenne dalla sig.ra

6. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: San Paolo, Via Morsano

Identificativo: Concessione Edilizia n. 4/98 Prat. n. 88/97 Prot. 3401

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/05/1997 al n. di prot. 3401

Rilascio in data 10/04/1998 al n. di prot. 3401

NOTE: Inizio lavori 24-04-1998

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: San Paolo, Via Morsano

Identificativo: Variante n. 13/99 Prot. 1954 Prat. 35/99

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale ad uso civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/1997 al n. di prot. 3401

Rilascio in data 20/05/1999 al n. di prot. 1954

NOTE: Inizio lavori 24-04-1998

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: San Paolo, Via Morsano

Identificativo: Concessione di Variante n. 036/00 Prot. 5349/00 Pratica n. 97/088/2

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante n. 2 al progetto di ristrutturazione ed ampliamento civile abitazione (creazione n. 4 unità immobiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/2000 al n. di prot. 5349/00

Rilascio in data 02/08/2000 al n. di prot. 5349/00

NOTE: Inizio lavori 24-04-1998

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: San Paolo, Via Morsano

Identificativo: Concessione n. 28/01 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento intervento di ristrutturazione ed ampliamento civile abitazione (creazione n. 4 unità immobiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/2000 al n. di prot. 5349/00

Rilascio in data 16/05/2001 al n. di prot. 3457/01

NOTE: Inizio lavori 11-06-2001

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: San Paolo, Via Morsano

Identificativo: Concessione n. 28/04 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di completamento intervento di ristrutturazione ed ampliamento civile abitazione (creazione di n. 4 unità immobiliari)

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/05/2004 al n. di prot. 5303/04

Rilascio in data 10/06/2004 al n. di prot. 5803/04

NOTE: Inizio lavori 26-06-2004

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: San Paolo, Via Morsano

Identificativo: Concessione n. 13/07 Prot. 3729/07 Pratica n. 97/088/5

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Completamento intervento di ristrutturazione ed ampliamento civile abitazione (creazione di n. 4 unità immobiliari)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/04/2007 al n. di prot. 3729/07

Rilascio in data 30/05/2007 al n. di prot. 3729/07

NOTE: Inizio lavori 17-07-2007.

La relazione allegata riporta : "A tutt'oggi i lavori sono giunti allo stato grezzo e a completamento mancato le opere che di seguito si elencano:

- completamento delle mantellate degli accessi laterali;
- completamento di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, fognatura, ecc.);
- esecuzione degli intonaci sia interni che esterni;
- esecuzione di tutte le pavimentazioni;
- esecuzione di tutte le altre finiture ordinarie;
- esecuzione di tutte le sistemazioni esterne.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Morsano Al Tagliamento (Pordenone) frazione: San Paolo, Via Morsano

Identificativo: Proroga alla Concessione n. 13/07

Intestazione: Edilizia Edilizia

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Completamento intervento di ristrutturazione ed ampliamento civile abitazione (creazione di n. 4 unità immobiliari).

Termine ultimo per l'esecuzione dei lavori fissato per il 06-07-2012.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/2010 al n. di prot. 5581/10

Rilascio in data 30/05/2007 al n. di prot. 3729/07

NOTE: Inizio lavori 17-07-2007.

La relazione allegata riporta : "A tutt'oggi i lavori sono giunti allo stato grezzo e a completamento mancato le opere che di seguito si elencano:

- completamento delle mantellate degli accessi laterali;
- completamento di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, fognatura, ecc.);
- esecuzione degli intonaci sia interni che esterni;

- esecuzione di tutte le pavimentazioni;
- esecuzione di tutte le altre finiture ordinarie;
- esecuzione di tutte le sistemazioni esterne.

6.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

6.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A3 (di ristrutturazione). Le opere sono attuate mediante Pac
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq o pari a esistente 150 mc per ogni unità funzionale
Rapporto di copertura:	pari alla superficie compresa nella sagoma limite divisa per la superficie fondiaria
Altezza massima ammessa:	m 9 o pari a esistente
Volume massimo ammesso:	3 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A**

Fabbricato allo stato grezzo in corso di costruzione

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di -- **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **1535**

è posto al piano T-1-2

Il fabbricato è in corso di costruzione dal 1998

ha un'altezza interna varia

E' composto da n. 1 a 3 piani complessivi fuori terra

Caratteristiche descrittive:

Trattasi di un immobile in corso di edificazione. Previa demolizione dei fabbricati esistenti sul mappale 333, con concessione edilizia n. 4/98 e successive autorizzazioni in variante, sono stati edificati gli attuali immobili composti da un edificio fronte strada sviluppato su tre piani di dimensioni m 25,50x5,40 x h media 8,30 che chiameremo corpo "A", ed immobili posti nell'area interna pertinenziale ad un piano di dimensioni 5,03x4,09 x h media 3,46 che chiameremo corpo "B", e m 20,50x4,40x h media 3,35 che chiameremo corpo "C".

Il corpo "A" ha destinazione residenziale, ha fondazioni, si presume ci sia il vuoto sanitario ottenuto con "Igloo", platea, muri in elevazione in cotto allo stato grezzo, scale in cemento armato, solai "Bausta", cordoli in c.a., tetto in legno con trave di colmo in lamellare, puntoni in legno, tavolato, manto di copertura in coppi, n. 2 camini completi di torretta, grondaie (non ci sono i pluviali), londa con muraline in legno e pianelle, il secondo piano mansardato è dotato di Velux nelle aperture sul tetto.

Il corpo "B" a destinazione autorimessa-deposito, ha fondazioni, platea, muri in elevazione in cotto allo stato grezzo, tetto a vista in legno con travi, tavolato ed il solo manto di isolamento, privo di coppi, grondaie, pluviali e qualsiasi finitura.

Il corpo "C" in parte a destinazione abitativa ed in parte ad autorimessa-deposito, ha lo stesso grado di avanzamento lavori dei corpi "A" e "B".

L'intero complesso immobiliare è privo di impianti,intonaci, davanzali, soglie, pavimenti e serramenti.

Destinazione	Parametro	Volume reale	Coeff.	Volume equivalente
	volume reale	1.535,00	1,00	1.535,00

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**7.1 Criterio di stima:**

Il valore unitario di mercato che si andrà a determinare con la presente relazione, rappresenta il più probabile prezzo per il quale l'immobile andrà liberamente venduto.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, comprendono l'area quale risorsa naturale inamovibile, e le costruzioni e le opere ad essa incorporate.

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione, non è stato possibile applicare i valori di mercato reperibili per gli immobili finiti posti in vendita nel medesimo segmento di mercato. Per questo motivo si calcola il costo di produzione che è stato determinato da un computo metrico estimativo che analizza la somma delle spese che al momento della stima un imprenditore deve sostenere per realizzare il prodotto.

Si è tenuto conto sia dei costi diretti (materiali e lavoro) che dei costi indiretti (spese generali di cantiere e spese generali di impresa e di progettazione).

I prezzi applicati sono stati dedotti da prezzario nuove costruzioni del 2013 della DEI.

Al valore ottenuto, si applica un deprezzamento per il deterioramento, considerando che i lavori sono iniziati nel 1998 e sono proseguiti fino al 2007, in un arco di tempo molto lungo, ed un abbandono totale del cantiere dal 2007 sino ad oggi. Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti; effettuate alcune misure di verifica, lo scrivente ha ritenuto che la rispondenza sia rientrate nelle tolleranze normalmente ammesse.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale che è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali (SEL = superficie esterna lorda) e quelle secondarie in ragione dei rapporti mercantili. Nella SEL sono compresi i vani principali con i muri interni ed esterni al 100%, i muri a confine al 50%.

7.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Morsano.

7.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Volume Equivalente		Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	In corso di costruzione	1.535,00		191.937,60	191.937,60

191.937,60 191.937,60

7.4 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 la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 47.984,40

7.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: € **143.953,20**

Allegati

- ALLEGATO N. 1 : Estratto mappa
- ALLEGATO N. 2 : Visure
- ALLEGATO N. 3 : Elenco Immobili
- ALLEGATO N. 4 : Elaborato planimetrico
- ALLEGATO N. 5 : Atto d'obbligo
- ALLEGATO N. 6 : Concessione Edilizia n. 4/98
- ALLEGATO N. 7 : Variante n. 13/99
- ALLEGATO N. 8 : Variante n. 36/00
- ALLEGATO N. 9 : Concessione n. 28/01
- ALLEGATO N. 10 : Concessione n. 28/04
- ALLEGATO N. 11 : Concessione n. 13/07
- ALLEGATO N. 12 : Proroga alla C.E. n. 13/07
- ALLEGATO N. 13 : Stato civile
- ALLEGATO N. 14 : Atto di compravendita Rep. n. 20.843 del 30.11.2010
- ALLEGATO N. 15 : Documentazione fotografica

Data generazione: 24-04-2014 09:04:29

L'Esperto alla stima
Geom. Renza Borean



E=22700

I Particella: 333



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Odorico Paolo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 915

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

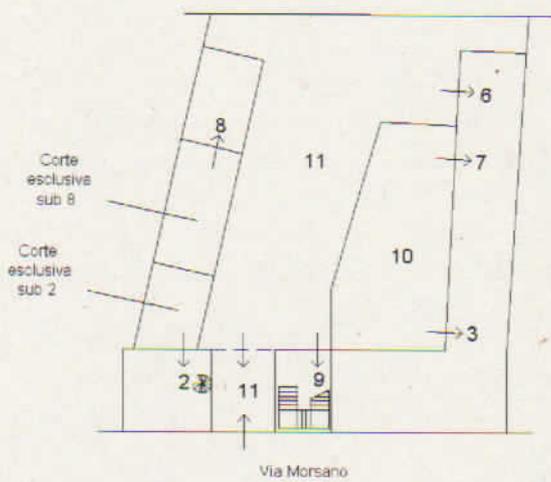
Comune di Morsano Al Tagliamento

Sezione: Foglio: 11 Particella: 333

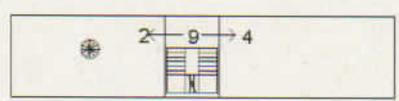
Protocollo n. PN0047599 del 13/04/2004
Tipo Mappale n. 37968 del 23/03/2004

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

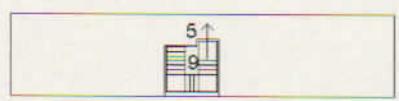
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2014 - Comune di MORSANO AL TAGLIAMENTO (F/50) - < Foglio: 11 Particella: 333 - Piano: 00



PIANO TERRA



PRIMO PIANO



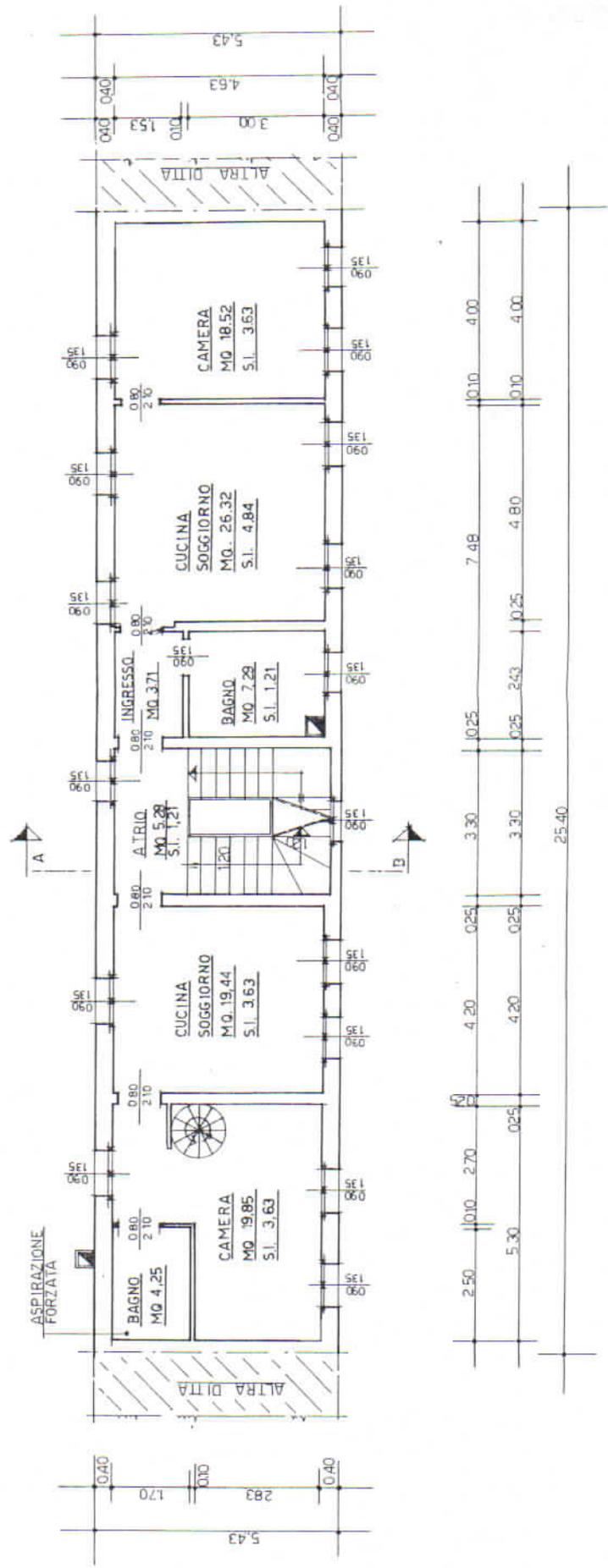
SECONDO PIANO



Ultima Planimetria in atti

PIANO PRIMO

N.RO. GRADINI = 17
 A = 16,5
 P = 30
 (DAL P.T. AL P.2°)



PIANO SECONDO

VELUX_055_0.78

