

---

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro:

N° Gen. Rep. **319/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Pibiri  
**Codice fiscale:** PBRDRA66L24G888H  
**Partita IVA:** 00626510937  
**Studio in:** Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434523133  
**Fax:** 0434246234  
**Email:** pibiri.dario@gmail.com  
**Pec:** dario.pibiri@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

propr.1/2 |  
propr.1/2 , foglio 13, particella 5-122, subalterno 1, indirizzo via  
blessaglia 6, piano t-1-2, comune pravidomini, categoria A/2, classe 2, consistenza vani  
9, rendita € 766,94,

propr. 1/2 |  
propr. 1/2 , foglio 13, particella 122, subalterno 4, indirizzo via  
blessaglia 6, piano t, comune pravidomini, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq.,  
rendita € 57,64

### 2. Possesso

**Bene:** via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** null

**8. Prezzo**

**Bene:** via Blessaglia 6 - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Pravisdomini (Pordenone)**

Località/Frazione

via Blessaglia 6

**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 Blessaglia 6

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

propr.1/2

i propr.1/2

, foglio 13, particella 5-122, subalterno 1, indirizzo via blessaglia 6, piano t-1-2, comune pravisdomini, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, rendita € 766,94

Derivante da: atto di compravendita notaio Guido Bevilacqua di Pordenone rep.11612 del 09.06.2000 trascritto a Pordenone al n.6467.1/2000

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

propr. 1/2 l

i propr.

1/2 , foglio 13, particella 122, subalterno 4, indirizzo via blessaglia 6, piano t, comune pravisdomini, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq., rendita € 57,64

Derivante da: atto di compravendita notaio Giudo Bevilacqua di Pordenone rep.11612 del 09.06.2000 trascritto a Pordenone al n.6467.1/2000

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: manca l'individuazione nella scheda catastale del sub.1 al piano terra del nuovo locale Wc realizzato all'interna della lavanderia  
Regolarizzabili mediante: presentazione pratica docfa per nuova distribuzione interna  
accatastamento: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: costo complessivo della pratica (spese per diritti compresi) € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: e' necessaria la presentazione di una pratica docfa per variazione in quanto manca l'individuazione nella scheda catastale del sub.1 al piano terra del nuovo locale Wc realizzato all'interna della lavanderia

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

trattasi di unità immobiliare residenziale inserita in un edificio a tre piani fuori terra costituito da complessive due unità immobiliari edificato ante 1960 da parte del comune di Pravidomini, comunicante direttamente con la viabilità principale di via Blessaglia a confine con le scuole del Comune a ridosso del centro del comune stesso.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**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 di Credito Cooperativo Pordenonese contro Rogito: notaio sperandeo maria luisa in data 22/05/2007 ai nn. 54305/22807; Iscritto/trascritto a pordenone in data 24/05/2007 ai nn. 9933

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contr. ....  
Rogito: ufficiale giudiziario in data 03/11/2014 ai nn. 1937/2014; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2014 ai nn. 12483

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**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] propr. 1/1 dal al **09/06/2000 (ante ventennio)** - In forza di atto di assegnazione

**A rogito:** notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 06/06/1991 ai nn. 47260 - trascritto a: Pordenone in data 20/06/1991 ai nn. 7275/5676

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] propr. 1/2 dal **09/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** notaio Guido Bevilacqua in data 09/06/2000 ai nn. 11612 - trascritto a: Pordenone in data 18/12/2000 ai nn. 6467.1/2000

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: delibera consiglio comunale n.49 del 30.09.1958

Per lavori: costruzione alloggi per i dipendenti

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: verbale consiglio comunale per approvazione variante

Per lavori: costruzione fabbricato di due alloggi popolari

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Per lavori: costruzione due alloggi

Abitabilità/agibilità in data 01/05/1960 al n. di prot. 1



tuizioni particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 200 con il piano casa
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

trattasi di unità immobiliare residenziale posta al piano terra, primo e secondo di un edificio per complessivi due alloggi residenziali. L'edificio si sviluppa in complessivi tre piani fuori terra, senza piano interrato. L'unità immobiliare in oggetto è dotata di giardino di pertinenza recintato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Piena proprietà**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,00**

E' posto al piano: terra, primo, secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 10 di interno; ha un'altezza interna di circa: mt.2.20 piano terra e mt.2.80 piano primo e secondo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	180,00	1,00	180,00	€ 600,00
				<b>180,00</b>	

**Accessori:**

- A.1 Cantina      posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 75 mq  
Valore a corpo: € **15000**
- A.2 Garage        posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq  
Valore a corpo: € **12000**
- A.3 terrazze      posto al piano 1-2 - Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq  
Valore a corpo: € **6000**
- A.4 Cortile        Sviluppa una superficie complessiva di 150 mq  
Valore a corpo: € **3000**

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

la stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate. Si calcola la superficie reale ad uso abitazione al 100%, gli accessori quali cantina e terrazza al 55% ed il garage al 60%. Vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finiture, età, grado di conservazione ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità ecc).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pravisdomini, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Por-

denone - Pravidomini, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq.600,00

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage, con annesso terrazze, con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	180,00	€ 600,00	€ 108.000,00

Valore corpo	€ 108.000,00
Valore accessori	€ 36.000,00
Valore complessivo intero	€ 144.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 144.000,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage, con annesso terrazze, con annesso Cortile	180,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00

### 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% )	€ 36.000,00
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:	€ 500,00
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:	€ 107.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
27-11-2015 19:11:52

L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Pibiri**