

---

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

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **50/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2017 ore 09:00

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

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

**Esperto alla stima:** Geometra Oscar Brisotto

**Codice fiscale:** [REDACTED]

**Partita IVA:** [REDACTED]

**Studio in:** VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile

**Telefono:** 0434738291

**Fax:** 0434738291

**Email:** oscar.brisotto@alice.it

**Pec:** oscar.brisotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Roma 75/4 - Pravisdomini - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

**Descrizione zona:** Pravisdomini (Pravisdomini) è un comune italiano di 3 437 abitanti della provincia di Pordenone in Friuli-Venezia Giulia. La zona in cui insiste l'immobile di cui oggetto di pignoramento immobiliare è costituita da abitazioni in condominio e negozi ed uffici, zona tipicamente residenziale. Morfologicamente il Comune di Pravisdomini è situato con una altitudine di circa 11 m.s.l.m. ed è collocato a circa 10 Km dalla Strada Statale 14 e circa 12 dalla Autostrada A4. Differentemente dalla Autostrada A28 dista invece circa 8 Km con ingresso della stessa a Villotta di Chions

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile residenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati personali:** [REDACTED]

**Dati Catastali:** foglio 8, particella 14, subalterno 10, scheda catastale PN 0078871, indirizzo Via Roma 75, scala ---, interno 4, piano 1, Comune Pravisdomini, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 98, rendita € 291,28

### 2. Possesso

**Bene:** Via Roma 75/4 - Pravisdomini - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile residenziale

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Roma 75/4 - Pravisdomini - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile residenziale

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Roma 75/4 - Pravisdomini - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile residenziale

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Equitalia Nomos Spa

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Roma 75/4 - Pravidomini - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile residenziale

**Regime Patrimoniale:** Comunione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Roma 75/4 - Pravidomini - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile residenziale

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Roma 75/4 - Pravidomini - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Corpo:** immobile residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Roma 75/4 - Pravidomini - Pravidomini (Pordenone) - 33076

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Premessa**

PREMESSO:

Con ordinanza del 08 Agosto 2016 il Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Petrucco Toffolo, nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 23 Agosto 2016 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramentodirito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pigno-

rante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia

sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 25%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive; per gli immobili ad uso produttivo potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato.

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) **SEGNALI** tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) **SOLLECITI** prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) **ACQUISISCA** se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) **ESPONGA** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) **REDIGA**, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo [assistenza-perizia@efisystem.it](mailto:assistenza-perizia@efisystem.it);
- f) **INVII** a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) **DEPOSITI** presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Te-

lematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati; h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita; j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie

Beni in Pravisdomini (Pordenone)  
Località/Frazione Pravisdomini  
Via Roma 75/4

**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: immobile residenziale.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pravisdomini, Via Roma 75/4

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Ulteriori informazioni

sul debitore: Ha contratto matrimonio con [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

Dati catastali: foglio 8, particella 14, subalterno 10, scheda catastale PN 0078871, indirizzo Via Roma 75, scala ---, interno 4, piano 1,

Comune Pravisdomini, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 VANI, superficie 98, rendita € 291,28

Derivante da: Compravendita a Rogito Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 14 Settembre 2005 avente N. Repertorio 50749

Millesimi di proprietà di parti comuni: 104,92 / 1000 delle parti comuni condominiali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al momento del sopralluogo risultano le seguenti irregolarità catastali: - La zona adibita ad ingresso è un tutt'uno con la cucina e la paretina in forato leggero che talvolta divideva la zona ingresso con la stessa cucina è stata abbattuta per intero; - Parte della muratura portante che divideva la zona cucina con il salotto è stata abbattuta rimanendo solamnete come ben visibile dalla documentazione fotografica, per una altezza totale di circa ml. 0.90 da terra



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

Pravisdòmini (Pravisdòmini in friulano) è un comune italiano di 3 437 abitanti della provincia di Pordenone in Friuli-Venezia Giulia. I primi insediamenti nel territorio di Pravisdòmini risalgono al neolitico (II millennio a.C.) e a in questo periodo vanno collocate le selci lavorate individuate presso le rive del Sile a Panigai. Si aggiungono poi dei frammenti di ceramica dell'età del bronzo. Le testimonianze della successiva epoca romana dimostrano come il territorio, parte dell'agro di Concordia, fosse centuriato. Le prime notizie scritte su Pravisdòmini compaiono dopo l'anno Mille, ma solo dal Trecento le informazioni si fanno più chiare: prima di allora, infatti, la sua storia fu strettamente legata a quella del feudo di Frattina, amministrato dalla famiglia omonima. La circoscrizione dipendeva dal vescovado di Concordia, a sua volta sottoposto al Patriarca di Aquileia. Morfologicamente il Comune di Pravisdòmini è situato con una altitudine di circa 11 m.s.l.m. ed è collocato a circa 10 Km dalla Strada Statale 14 e circa 12 dalla Autostrada A4. Differentemente dalla Autostrada A28 dista invece circa 8 Km con ingresso della stessa a Villotta di Chions

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, Bar, Negozi, Poste, Comune, Servizio autobus, ....

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** centro commerciale di Portogruaro che dista circa 10 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** No

**Attrazioni storiche:** No

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A28 10-12 Km, Strada Statale 12-14 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Zahouani Said e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: 168 Concessione a garanzia di mutuo ; Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 19/09/2005 ai nn. 15745/3697; Importo ipoteca: € 165.000,00; Importo capitale: € 89.853,75.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il, 27/09/2013, a favore di Equitalia Nomos Spa contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 23/10/2007 ai nn. 19611/4797; Importo ipoteca: € 5096,68; Importo capitale: € 2548,34.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare della provincia di Pordenone in data 25/02/2016 ai nn. 2669/1958.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** immobile residenziale

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 744,00 annue

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Ad oggi il Sig. [REDACTED] ha un saldo gestione insoluto del 2015 pari a € 3159,54 preventivo del 2016 pari a € 744,00

**TOTALE Spese condominiali insolte ad oggi € 3.903,54**

**Millesimi di proprietà:** 104,92

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 192,58 EP gl, nren

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di Compravendita a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa, Notaio in Azzano decimo (PN), in data 14/09/2005, ai nn. trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 19/09/2005, ai nn. 15744/10087.

Note: Trattasi di unità Immobiliare facente parte del fabbricato denominato "Consdominio Dal Zin Fratelli" distinto al Comune di Pravidomini in via Roma n.75 e negli censito su area distinta la catasto fabbricati di detto Comune al FG.8 Mapp.14 ente urbano di mq 1.030 all'immobile oggetto di pignoramento, competono anche le parti comuni condominiali dell'edificio secondo regolamento di condominio e degli articoli 1117 e SS del codice civile.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 202  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Ampliamento fabbricato in costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 17/02/1971 al n. di prot. 202  
 Rilascio in data 25/02/1971 al n. di prot. 202

Numero pratica: 168  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Costruzione edificio di n.7 Alloggi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 13/07/1971 al n. di prot. 106  
 Rilascio in data 22/07/1971 al n. di prot. 106

Numero pratica: 168 Agibilità  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Agibilità  
 Per lavori: Costruzione edificio di n.7 Alloggi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 28/01/1975 al n. di prot. 168

Numero pratica: 202 Agibilità  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Agibilità  
 Per lavori: Ampliamento fabbricato in costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 28/01/1975 al n. di prot. 202

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme alle planimetrie Catastali ed alla ultima Licenza di costruzione depositata agli atti del Comune di Pravisdomini; In definitiva si riscontrano alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni, che di seguito meglio identificati: Al piano primo ed unico piano di proprietà dell'esecutato la zona di ingresso e variata sia rispetto al progetto depositato che alla planimetria catastale;

- sono state eseguite opere di demolizioni, tra cui la parete in forato leggero che separava l'ingresso dalla cucina come pure è stata eseguita una demolizione parziale di muro portante interno che divideva la cucina dal salotto. Per il restante è rimasto inalterato. Regularizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA con costo degli oneri, secondo quanto indicato dal Tecnico del Comune per soli diritti di oblazione € 516,00

Regularizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Sono state eseguite opere di demolizioni, tra cui la parete in forato leggero che separava l'ingresso dalla cucina come pure è stata eseguita una demolizione parziale di muro portante interno che divideva la cucina dal salotto.

## 7.2 Conformità urbanistica

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.22 del 29-05-2014 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n.50 del 28-11-2014 diventata esecutiva il 26-01-2015
Zona omogenea:	L'appezzamento di terreno su cui sorge il complesso immobiliare, di cui l'immobile oggetto di Pignoramento ricade in zona Z 3-4
Norme tecniche di attuazione:	Zona omogenea A del centro storico di Pravidomini: La Zona A riguarda alcuni ambiti del Capoluogo delimitati negli elaborati di zonizzazione del P.R.G.C. e caratterizzati dalla presenza di valori ambientali da salvaguardare con una edificazione continua lungo la viabilità principale ed una destinazione mista residenziale - terziari. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni: a) residenza; b) servizi ed attrezzature collettive; c) ristoranti, bar, alberghi, attività ricettivo-complementari, direzionali, attività commerciali, uffici privati, studi professionali, attività artigianali compatibili con la residenza e di servizio alla stessa. d) dove in atto o preesistenti è ammesso il prosieguo dell'attività agricola, senza ampliamento della stessa. Non sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. Nel caso di nuovo insediamento o ampliamento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. e fino a 1.500 mq., che richiedano cambio di destinazione d'uso da diversa categoria in commerciale e/o interventi edilizi, è fatto obbligo che la D.I.A. o la richiesta del titolo abilitativo edilizio sia preceduta di un progetto preliminare, da sottoporre ad approvazione da parte della Commissione edilizia. Tale progetto conterrà tutte le informazioni dimensionali, funzionali, sull'assolvimento dello standard e per costruire, a cura e spese degli interessati all'intervento, le eventuali opere sulla viabilità che si rendono necessarie per dare una accessibilità in sicurezza; in tale caso il progetto sarà corredato da convenzione. Per il genere non alimentare a basso impatto sono consentite le riduzioni dello standard a parcheggio secondo

	quanto previsto dal regolamento comunale per le medie strutture di vendita. L'inserimento di nuove destinazioni d'uso e la conferma di quelle in atto va valutata in ragione alla compatibilità delle stesse con il preminente interesse alla conservazione dell'edilizia storica e alle modifiche edilizie ammesse dalle norme tecniche di attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	12,00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state eseguite delle opere interne in assenza di permessi comunali tra cui: sono state eseguite opere di demolizioni, tra cui la parete in forato leggero che separava l'ingresso dalla cucina come pure è stata eseguita una demolizione parziale di muro portante interno che divideva la cucina dal salotto. Per il restante è rimasto inalterato.-

-Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

-Descrizione delle opere da sanare: Ridistribuzione spazi interni

-Note: Le spese Tecniche presunte per la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di autorizzazione possono essere quantificate circa in € 2.500

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **immobile residenziale**

Trattasi di complesso residenziale del tipo Civile, edificato nell'anno 1971, destinato ad uso residenziale. Il fabbricato è costituito strutturalmente da tre piani fuori terra entrambi ad uso abitazione, il tutto sito a Pravidomini (PN) in Via Roma n.75. L'accesso avviene attraverso dalla strada principale, per appunto denominata Via Roma, e tale viabilità d'accesso è in battuta di calcestruzzo e/ asfalto; l'edificio può essere considerato inoltre in zona centrale rispetto al centro dello stesso Comune.

Descrizione dello Stato dei luoghi:

Addentrando attraverso la stradina di penetrazione che porta all'ingresso condominiale posto al piano terra dello stesso condominio, ci si addentra successivamente al portoncino di ingresso condominiale, il quale attraverso una scala completamente in calcestruzzo, con sovrastante lamina in marmo si accede direttamente ai piani superiori e relative pertinenze. Addentrando attraverso il portoncino di ingresso privato, si accede alla zona giorno e cucina; tale zona di ingresso e zona giorno del piano è costituita da una zona adibita a cucina nel lato destro dell'ingresso, alla quale compete ad un piccolo terrazzo, il quale volge verso la zona interna del complesso condominiale, mentre la restante metratura è adibita a zona giorno. Proseguendo, si accede alla zona notte composta da due camere matrimoniali, una singola ed un bagno. Quanto in esame, e per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni in c.a. poggianti su pali in c.a. ;
- Muratura perimetrale in elevazione al Piano Terra-Primo e Secondo in calcestruzzo dello spessore di cm. 26 finito ;
- Primo Solaio interpiano del tipo in laterizio misto a cemento armato e caldana a spessore variabile);
- Solaio di copertura e sporti di linda composto da struttura in legno, grondaie in preverniciato sui sporti di linda;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio dello spessore variabile come ben visibile dalle planimetrie allegatte;

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

- Pavimentazioni della cucina, ingresso e soggiorno in piastrella monocottura di medi dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;
- Pavimentazioni della zona adibita a notte e disimpegno sono in parquet di dimensioni diverse e posti sia in parallelo che in diagonale su sottofondo di calcestruzzo liscio;



L'edificio è stato ristrutturato nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 75 - interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80  
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel contesto risulta privo di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 750,00
			98,00	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2016

Zona: Pravidomini

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Accessori:**

immobile residenziale

1. Centrale termica

posto al piano Terra - Sviluppa una superficie di circa 5,00 mq

Valore a corpo: € 2400



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1971

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare se l'impianto risulta a norma o meno; inoltre non sono presenti certificazioni di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: ad elementi radianti e caldaia normale

Stato impianto: scarso

Potenza nominale: 24,0 kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1971

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento come pure quello della ACS risultano disattivati; inoltre non è stato possibile accertare se l'impianto risulta a norma o meno e non sono presenti certificazioni di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati impianti di climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Comparazione

**Elenco fonti:**

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: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 6. Banca dati quotazioni immobiliare e recenti compravendite..

**8.2 Valutazione corpi:****immobile residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	98,00	€ 750,00	€ 73.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.500,00
Valore corpo	€ 55.125,00
Valore accessori	€ 2.400,00
Valore complessivo intero	€ 57.525,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.525,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
immobile residenziale	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso centrale termica	98,00	€ 57.525,00	€ 57.525,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese condominiali inavase anno 2015-2016	€ -3.903,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ -2.500,00
Spese per diritti di oblazione Comunale dovuti alla SCIA in sanatoria	€ -516,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 50.605,46</b>
---	--------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

**Allegati**

- Allegato 1      Visura catastali, Elaborato planimetrico ed estratto di mappa
- Allegato 2      Ispezione ipotecaria
- Allegato 3      Pratiche edilizie complete di elaborati
- Allegato 4      Certificato di destinazione urbanistica e provvedimenti sanzionatori
- Allegato 5      Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6      Atto di Compravendita
- Allegato 7      Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate, e spese Condom Inevase
- Allegato 8      Documentazione fotografica
- Allegato 9      Certificazioni A.P.E.
- Allegato 10     Modulo richiesta dati esecutato e Amministratore Condominio

Data generazione:  
12-12-2016 16:12:31

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**

GEOMETRA BRISOTTO OSCAR

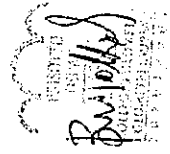
COMUNE DI PRAVISDOMINI

PROVINCIA DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50-2016

PROMOSSO DA: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE

CONTRO: SAID ZAHOUANI

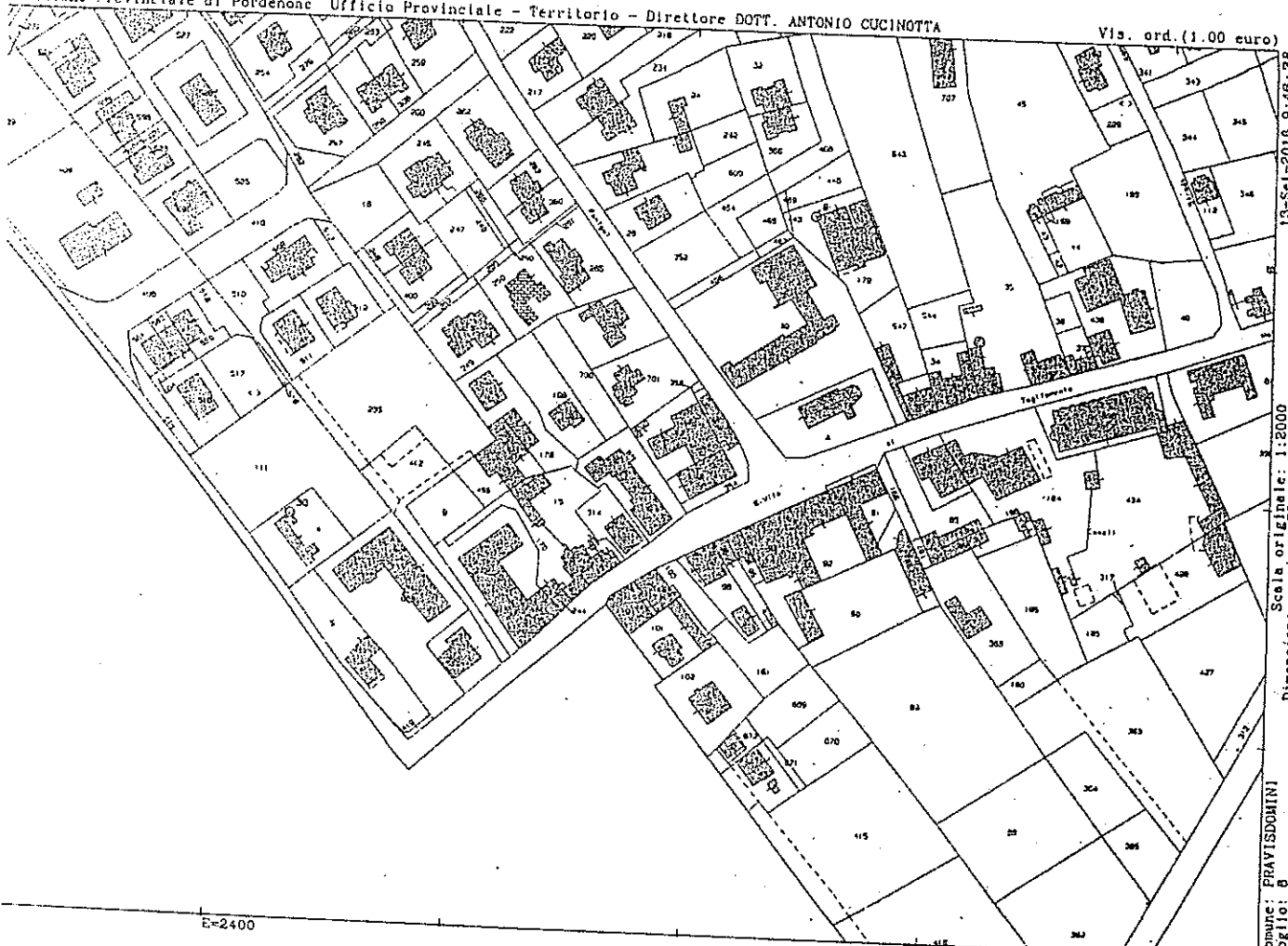


ALLEGATO N.1

\*AG. ENTRATE-VISURE CATASTALI, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE\*

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

Vis. ord. (1.00 euro)



Comune: PRAVISO DOMINI  
Foglio: 6  
Richiedente: BRISOTTO OSCAR  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Prot. n. PN0078664/2016

E=2400

1 Particella: 14



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

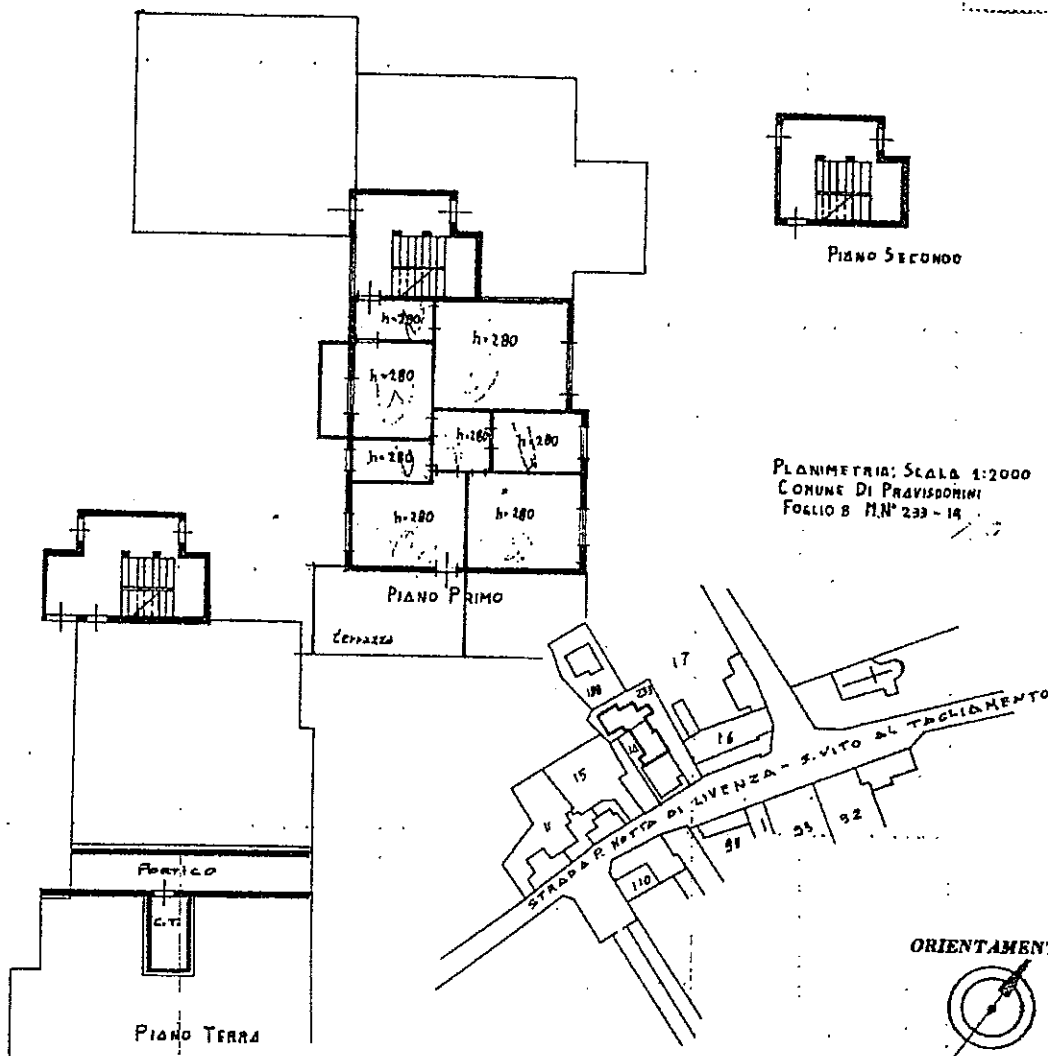
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 19 APRILE 1921, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ..... PRAVISDOMINI Via CENTRO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ..... PORDENONE



PLANIMETRIA: SCALA 1:2000  
COMUNE DI PRAVISDOMINI  
FOGLIO B M.N° 233 - 14



Pravisdomini (H010) - < Foglio: 8 Particella: 14 - Subalterno 10 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 21 MAR 1973  
PROT. N° 102

Compilata dal .....  
Iscritto all'Albo de' GEOMETRI .....  
della Provincia di TREVISO  
Data 2-3-1973  
Firma: .....

ELABORAZIONE IN COPIA A S. TREVISO

**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Pordenone

Comune di Pordenone		Foglio: 8		Particella: 14	
Sezione:		Tipo Catastrale n. 225382		del 30/09/2011 Scala 1 : 200	
Protocollo n. PN0255152		Prov. Pordenone		K. 956	

Data: 13/09/2016 - n. PN078865 - Richiedente  
 Scheda: 1 - Forno di neq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria in arch.

