
Esperto alla stima: **Geom. Luigi Tonegutti**
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita [REDACTED]
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **324/2014**

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Perizia inviata telematicamente alla Cancelleria in data

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dal dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 24.08.2015, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 29.09.2015, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Comune di Pinzano al Tagliamento – Frazione Valeriano e alla presenza del collaboratore del sostituto custode, geom. FALOMO Andrea, dell'esecutato, della moglie e del figlio dello stesso, ho dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili di cui all'atto di pignoramento rep. n. 2032 del 09.10.2014
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma, siti in Comune di Pinzano al Tagliamento (Pordenone) - Frazione Valeriano -
Lotto: 001

Dati Catastali:

Corpo: A) ABITAZIONE AL CIVICO N. 79/A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

-Foglio 12, particella 668, categoria A/4, classe 2, consistenza 6, rendita € 226,21;

-Foglio 12, particella 668, qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 00.53;

Corpo: B) ABITAZIONE AL CIVICO N. 71

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

-Foglio 12, particella 673 – 674 sub. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 4, rendita € 113,62;

-Foglio 12, particella 673, qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 00.56;

-Foglio 12, particella 674, qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 00.30.

Corpo: C) TERRENO AGRICOLO

Categoria: Terreno agricolo

-Foglio 12, particella 716, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale are 00.98, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,46.

2. Possesso

Bene: Via Roma, siti in Comune di Pinzano al Tagliamento (Pordenone) - Frazione Valeriano -
Lotto: 001

Corpo: A) ABITAZIONE AL CIVICO N. 79/A

L'immobile è abitato dall'esecutato Sig. BELFERZA Aissa e dal nucleo familiare, composto dalla moglie Sig.ra EZZOHR A Qassas e dai figli BELFERZA Imad e Rida

Corpo: B) ABITAZIONE AL CIVICO N. 71

L'immobile si trova in precario stato di conservazione per vetustà ed abbandono

Corpo: C) TERRENO AD USO AGRICOLO

Terreno incolto

3. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma, siti in Comune di Pinzano al Tagliamento (Pordenone) - Frazione Valeriano -
Lotto: 001

Corpi: A) ABITAZIONI AL CIVICO N. 79/A,
B) ABITAZIONE AL CIVICO N.71
C) TERRENO AD USO AGRICOLO

Creditori Iscritti:

Friulovest Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa
Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno Società Cooperativa

4. Comproprietari

Bene: Via Roma, siti in Comune di Pinzano al Tagliamento (Pordenone) - Frazione Valeriano -
Lotti: 001

Corpi: A) ABITAZIONI AL CIVICO N. 79/A,
B) ABITAZIONE AL CIVICO N.71
C) TERRENO AD USO AGRICOLO

Comproprietari: Nessuno

5. Prezzo

Bene: Via Roma, siti in Comune di Pinzano al Tagliamento (Pordenone) - Frazione Valeriano -
Lotto: 001

Prezzo a base d'asta: € 23.000,00

Beni in Pinzano Al Tagliamento (Pordenone)
Frazione Valeriano
Via Roma

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 corpi: A) ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE F.12, Mapp. 668;

B) ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE F.12, Mapp. 673-674 Sub.1;

C) TERRENO AGRICOLO F.12, Mapp.716

Unità immobiliari e terreno agricolo, siti in Pinzano al Tagliamento (PN), Frazione Valeriano,
Via Roma n. 79/A e 71

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà per l'intero in regime patrimoniale di separazione dei beni;

Identificazione catastale:

(vedi allegato 2 – estratto di mappa)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per l'intero;

-Foglio 12, particella 668, categoria A/4, classe 2, consistenza 6, rendita € 226,21

NOTE: ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO AL CIVICO N.79/A

(vedi allegato 3 – visura catastale)

(vedi allegato 4 – planimetria catastale)

La particella, risulta censita al catasto terreni come ENTE URBANO della superficie catastale di are 00.53

(vedi allegato 5 – visura catastale)

-Foglio 12, particella 673 - 674, subalterno 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 4, rendita € 113,62

NOTE: ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO AL CIVICO N.71

(vedi allegato 6 – visura catastale)

(vedi allegato 7 – planimetria catastale)

Le particelle, risultano censite al catasto terreni come:

-F.12, Mapp.673, ENTE URBANO di are 00.56

(vedi allegato 8 – planimetria catastale)

-F.12, Mapp.674, ENTE URBANO di are 00.30

(vedi allegato 9 – visura catastale).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Proprietà per l'intero;

-Foglio 12, particella 716, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 1, superficie catastale are 00.98, reddito dominicale: € 0,86, reddito agrario: € 0,46
(vedi allegato 10 – visura catastale);

Conformità catastale:

RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE - F.12, MAPP.668

La planimetria catastale non identifica correttamente lo stato dei luoghi, in quanto si sono rilevate delle difformità dei divisori interni e variazioni sulle destinazioni d'uso dei vani, sarà quindi necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

RELATIVAMENTE AL CORPO EDILIZIO – F. 12, MAPP.673-674 Sub. 1

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione per vetustà ed abbandono con problematiche strutturali e privo di impianti.

Dovrà essere presentata denuncia per variazione catastale da abitazione ad unità collabente

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di fabbricati di vecchia costruzione, posti nell'abitato di Valeriano, accessibili dalla strada comunale via Roma attraverso passaggio privato gravato da servitù di transito.

Le unità sono poste a quattro chilometri (circa) di distanza dal Comune di Pinzano al Tagliamento, nella Frazione di Valeriano, in via Roma ai civici n.79/A e n.71.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Provinciale n.1, oltre che da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico locale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE F.12, MAPP.668

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pinzano al Tagliamento in data 13.10.2015, risulta che i Sigg.ri [REDACTED] sono residenti

nell'immobile sito in Comune di Pinzano al Tagliamento – Via Roma n. 79/A

(vedi allegato 11 – certificato di residenza)

RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE F.12, MAPP.673-674 Sub.1

L'immobile si trova in precario stato di conservazione per vetustà ed abbandono

RELATIVAMENTE AL TERRENO AD USO AGRICOLO F.12, MAPP.716

Terreno incolto in parte gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO SOCIETA' COOPERATIVA – contro

[REDACTED]
Rogito rep.51912/9702 in data 07/07/2006 - iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 15/07/2006 ai nn. 13142 R.G. / 3648 R.P.

- Importo capitale: € 35.000,00

- Importo ipoteca: € 70.000,00
(vedi allegato 12 - visura ipotecaria)

2.Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA - contro [REDACTED]
Rogito rep. 2032 in data 04/11/2014 - trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone in data 14/11/2014 ai nn. 12567 R.G. / 9354 R.P.
(vedi allegato 13 -visura ipotecaria)

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale Proprietario:

(vedi allegato 14 - atto notarile di compravendita)

Gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti all'attuale proprietario:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO Cavallo Cosimo in data 07/07/2006 rep.n.51911/9701 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone
- in data 15/07/2006 ai nn. 13140 R.G. / 7595 R.P. (vedi allegato 15 -visura ipotecaria)
- in data 15/07/2006 ai nn. 13141 R.G. / 7596 R.P. (vedi allegato 16 -visura ipotecaria)

6. PRATICHE EDILIZIE:

Da ricerche effettuate presso il Comune di Pinzano al Tagliamento si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

RELATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE F.12, MAPP.668

Identificativo: Concessione Edilizia del 24/10/1978 n.159/78 - (vedi allegato 17 -concessione edilizia)

Identificativo: Abitabilità rilasciata in data 04/08/1981 - (vedi allegato 18- autorizzazione di abitabilità)

REALATIVAMENTE ALL'ABITAZIONE F.12, MAPP.673-674 Sub.1

Da ricerche effettuate presso il Comune di Pinzano al Tagliamento non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l'immobile di remota costruzione.

NOTE:

Fabbricato gravemente danneggiato dagli eventi sismici e dichiarato inagibile con dichiarazione del Sindaco di Pinzano al Tagliamento in data 01/12/2010 prot. 5363
(vedi allegato 19 - attestazione di inagibilità)

Conformità edilizia:

Dalla documentazione tecnica presa in visione si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pinzano al Tagliamento in data 01.10.2015, al prot. n. CDU-2015-20, le aree, oggetto della presente ricadono:

- Relativamente al F.12, Mapp.668 in zona B0- di interesse storico-ambientale;
- Relativamente al F.12, Mapp.673-674 in zona B0- di interesse storico-ambientale;
- Relativamente al F.12, Mapp.716 in zona E.4.- Agricola e forestale ricadente negli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico.

(vedi allegato 20 -certificato di destinazione urbanistica)

DESCRIZIONE ABITAZIONE AL CIVICO N.79/A F. 12, mapp. 668

Trattasi di unità immobiliare di vecchia costruzione e parzialmente ristrutturata successivamente agli eventi sismici del 1976, sita in Comune di Pinzano al Tagliamento - Frazione Valeriano - via Roma n.79/A e cata-

stalmente identificata al F.12, Mapp. 668.

L'unità immobiliare si eleva su tre livelli fuori terra e sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 105.00 (circa).

L'immobile è composto al piano terra da soggiorno, bagno, camera, sottoscala e scala di collegamento ai piani superiori; al piano primo da cucina/pranzo, soggiorno e poggiolo e al piano secondo da locale soffitta accessibile dall'esterno attraverso scala a pioli.

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne prevalenti, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- Struttura portante costituita da muratura in sassi;
- Solai d'interpiano in latero-cemento;
- Copertura in legno con manto in coppi;
- Pavimenti in piastrelle;
- Serramenti esterni in alluminio anodizzato e vetrocamera con scuretti in legno;
- Portoncino d'ingresso in legno e vetro;
- Porte interne in legno;
- Intonaco interno a civile tinteggiato;
- Impianto elettrico e idro-sanitario;

L'abitazione è sprovvista di impianto di riscaldamento.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla viabilità Comunale -via Roma, attraverso passaggio promiscuo gravato da servitù di transito.

(vedi allegato 21 – documentazione fotografica interni)

(vedi allegato 22– documentazione fotografica esterni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione - F.12, Mapp.668	Sup. lorda di pavimento	103,00	1,00	103,00
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:				
-Abitazione al piano terra		= mq. 45.00 (circa)		
-Abitazione al piano primo		= mq. 45.00 (circa)		
- Poggiolo al piano primo		= mq. 6.00 x 0.30 = mq. 1.80 (circa)		
-Soffitta al piano secondo		= mq. 45.00 x 0.30 = mq. 13,50 (circa)		
Totale superficie commerciale = mq. 105.30 si arrotonda a (mq. 105.00)				

DESCRIZIONE ABITAZIONE AL CIVICO N.71 – F. 12, mapp. 673-674 Sub.1

Trattasi di unità immobiliare danneggiata dagli eventi sismici del 1976, sita in Comune di Pinzano al Tagliamento - Frazione Valeriano - via Roma n.71 e catastalmente identificata al F.12, Mapp. 673-674 Sub.1.

L'unità immobiliare si eleva su tre livelli fuori terra e si sviluppa una superficie coperta di mq. 40.00 (circa) ed un volume complessivo v.p.p. di mc. 250.00 (circa)-

L'immobile presenta struttura portante costituita da muratura in sasso, solai d'interpiano e di copertura in legno, manto in coppi e sprovvisto di impianti.

Il fabbricato si trova in precario stato di conservazione per vetustà ed abbandono e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia, sia dal punto di vista statico che da quello igienico-sanitario, nonché funzionale abitativo.

L'abitazione è accessibile tramite passaggio comune.

(vedi allegato 23 a – documentazione fotografica interni)

(vedi allegato 23 b – documentazione fotografica esterni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione-F.12 Mapp.673- Mapp.674 Sub.1	Volume v.p.p.	250,00	1,00	250,00
DESCRIZIONE TERRENO AD USO AGRICOLO F.12, mapp. 716				
<p>Trattasi di terreno ad uso agricolo sito in Comune di Pinzano al Tagliamento – Frazione Valeriano, catastalmente identificato al F.12, Mapp.716, della superficie catastale di are 00.98 ed urbanisticamente ricadente in zona Agricolo-Paesaggistica.</p> <p>L'area ha morfologia pianeggiante, incolta e con presenza di vegetazione spontanea, accessibile attraverso percorso gravato da servitù di transito.</p> <p><i>(vedi allegato 24– documentazione fotografica)</i></p>				
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno-F.12 Mapp.716	Sup. catastale	98,00	1,00	98,00

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare.
- della necessità di provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE - F. 12, Mapp. 668,	Sup. lorda di pavimento	105,00	250,00	26.250,00
ABITAZIONE - F. 12, Mapp. 673-674, Sub.1	Sup. lorda di pavimento	250,00	a corpo	3.500,00
TERRENO AD USO AGRICOLO – F.12, Mapp. 716	Sup. catastale	98,00	a corpo	500,00

VALORE DI STIMA

= € 30.250,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

= €. 7.562,50

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

= €. 22.687,50

ARROTONDATO A:

= €. 23.000,00

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Tonegutti



ACCETTABILE

B

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 5720826
Comune Pinzano al Tagliola Ditta " [redacted] "
Via Roma 52° - Valeriano

"Seguare cognome, nome, paternità del primo intestatario"

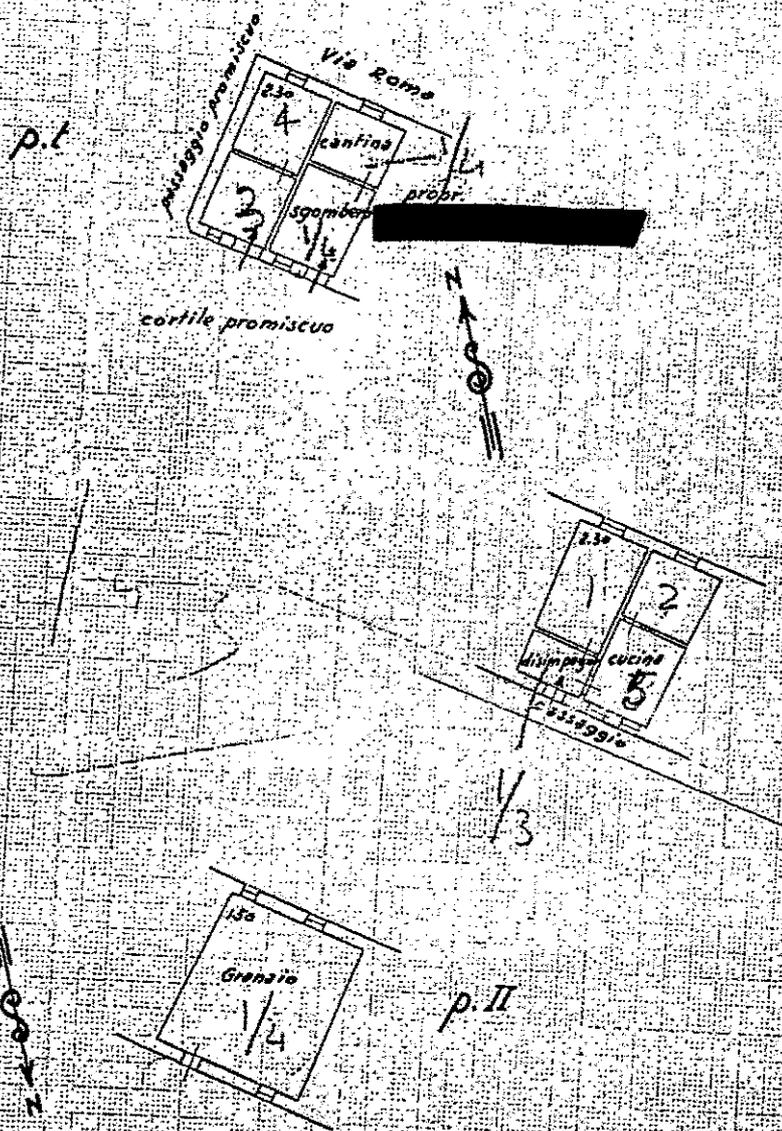
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.O.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

COMUNE
di Pinzano al Tagliola

Talliccio di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
5720826
311

AVVERTENZA: Il presente talliccio deve essere incollato a cura del richiedente sulla planimetria (riprodotta con la presente scheda) da presentarsi al verbale del fascicolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652.

ALL. 4



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da
Ing. [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di Udine

Firma [redacted]

Data 15-11-39 XVIII

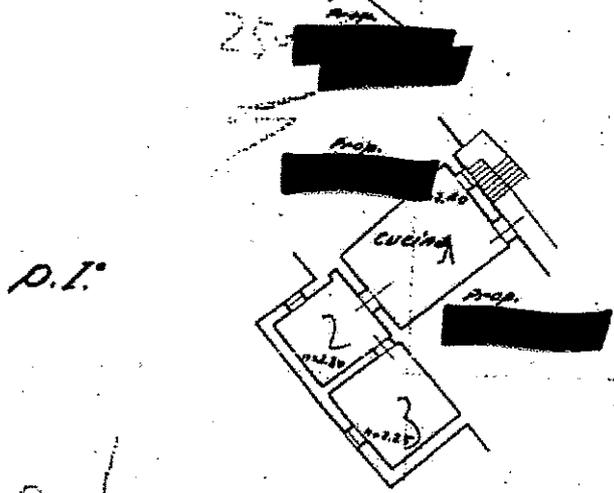
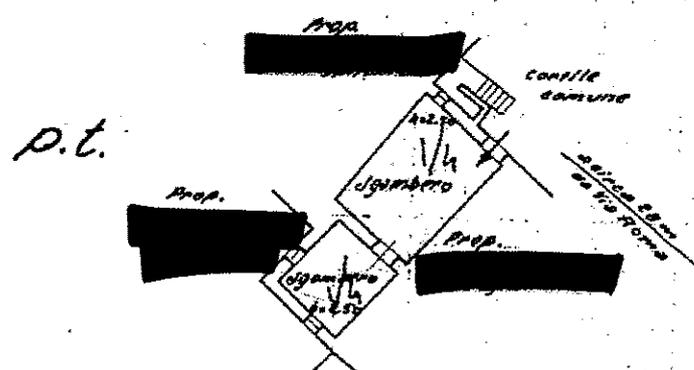
Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Ufficio di Pinzano al Tagliola (GO) - Foglio 12 Particella 668

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-N. 11632)

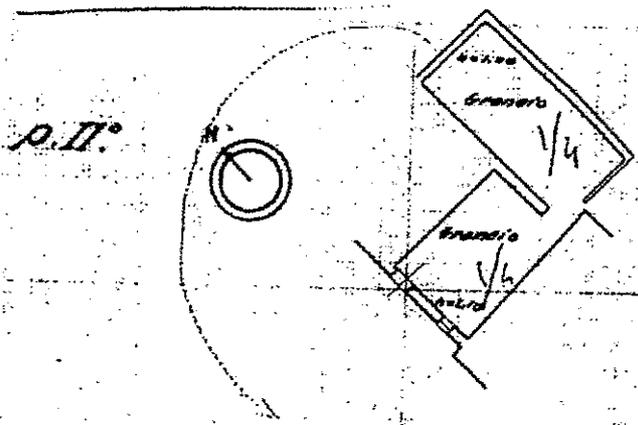
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 5720807
 Comune Pinzano al Tagliato Ditta "██████████"
 Via Roma 54 (Valeriano)
Segnare cognome, nome, particelle urbane prima intestataria

REGOLAMENTO GENERALE DELLA
 PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R.D.L. 13 aprile 1939-N. 11632)
 COMUNE
 di Pinzano al Tagliato
 Folliazione di riscatto
 DELLA
 SCHEDA NUMERO
5720807
 AVVERTENZA: Il presente
 regolamento deve essere letto e
 deve del dichiarante, nella
 materia (riprodotta in ogni
 immobile denunciato con la
 presente scheda) di presentarsi al
 catasto dell'art. 1 del R.D.L.
 13 aprile 1939-N. 11632.

ALL 7



2 / 5 3



manca cortile

ORIENTAMENTO



SCALA 1:1.000
 Completata da: ██████████

Iscritto all'Albo de' ...
 della Provincia di ...

Data 15 NOV 1939-1939 Firma: ██████████

Situazione al 03/09/2015 - Comune di PINZANO AL TAGLIAMENTO (0680) - Foglio: 12 Particella: 673 > 1 Sub: 2