
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro: 

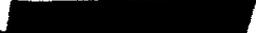
N° Gen. Rep. **233/2015**

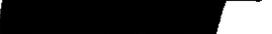
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

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 Niccolò Tommaseo - frazione di Vacile - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villino [A7]

Dati Catastali:

usufrutto 1/4

usufrutto 1/4

nuda proprietà 1/2

proprietà 1/2, foglio 5, particella 423, subalterno 1, indirizzo via Niccolò Tommaseo, piano T-S1, comune Spilimbergo, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5, superficie 373, rendita € 1.049,93,

usufrutto 1/4

usufrutto 1/4

nuda proprietà 1/2

proprietà 1/2, foglio 5, particella 423, subalterno 2, indirizzo via Niccolò Tommaseo, piano T-S1, comune Spilimbergo, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5, superficie 373, rendita € 1.049,93

2. Possesso

Bene: via Tommaseo - frazione di Vacile - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Niccolò Tommaseo - frazione di Vacile - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti

Bene: via Niccolò Tommaseo - frazione di Vacile - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa, Unicredit S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Niccolò Tommaseo - frazione di Vacile - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Niccolò Tommaseo - frazione di Vacile - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Niccolò Tommaseo - frazione di Vacile - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: via Niccolò Tommaseo - frazione di Vacile - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**
Località/Frazione **frazione di Vacile**
via Niccolò Tommaseo

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 in villino [A7] sito in frazione: frazione di Vacile, via N.Tommaseo

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

to 1/4 [redacted] usufrut-

to 1/4 [redacted] usufrut-

proprietà 1/2 [redacted] nuda

proprietà 1/2, foglio 5, particella 423, subalterno 1, indirizzo via Niccolò Tommaseo, piano T-S1, comune Spilimbergo, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5, superficie 373, rendita € 1.049,93

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

to 1/4 [redacted] usufrut-

to 1/4 [redacted] usufrut-

proprietà 1/2 [redacted] nuda

proprietà 1/2, foglio 5, particella 423, subalterno 2, indirizzo via Niccolò Tommaseo, piano T-S1, comune Spilimbergo, categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5, superficie 373, rendita € 1.049,93

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Relativamente alla quota e tipologia del diritto si evidenzia che in visura catastale è ancora presente [REDACTED]. Non è ancora stata formalizzata la riunione dell'usufrutto. L'instestazione catastale sarebbe quindi [REDACTED] usufruttuaria per 1/4, [REDACTED] propr. per 3/4 e nudo proprietario per 1/4.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un edificio residenziale con tipologia di villa singola unifamiliare inserita in un lotto sostanzialmente pianeggiante, totalmente recintato, che si affaccia direttamente sulla via Bicolò Tommaseo. L'immobile è ubicato nella frazione di Vacile in posizione semi-centrale alla stessa servito da viabilità asfaltata e dotata di illuminazione pubblica e sottoservizi. Nella frazione non sono presenti servizi di prima necessità quali supermercati, farmacie, negozi vari. Il centro più vicino è Spilimbergo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Spilimbergo e Maniago.

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 dall' esecutato con la propria famiglia e la mamma [REDACTED] invalida, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]; a rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 13/10/2011 ai nn. 2240; Iscritto/trascritto a UDINE in data 21/10/2011 ai nn. 15317/2718; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 209.082,06.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]; a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 14/10/2011 ai nn. 612; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/10/2011 ai nn. 15628/2763; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 209.082,06.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [REDACTED]; a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 12/04/2012 ai nn. 612; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/04/2012 ai nn. 5070/670; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 251.952,57.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva; a favore di , BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BASILIANO SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI UDINE in data 17/01/2013 ai nn. 104; Iscritto/trascritto a UDINE in data 21/01/2013 ai nn. 1109/125; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 290.342,85.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro [redacted]; a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE in data 04/08/2015 ai nn. 1643 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/09/2015 ai nn. 11383/8049.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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]

[redacted] propr.1/2 ciascuno in regime di comunione **proprietari ante ventennio**, in forza di atto di compravendita a rogito di notaio GIUSEPPE SALICE in data 15/12/1982 ai nn. 199.080 - trascritto a PORDENONE in data 30/12/1982 ai nn. 12125/9923.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] porp.1/2 e nudo propr.1/2 con usufrutto per la quota indivisa di 1/2 a favore di [redacted] [redacted] d oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di donazione a rogito di NOTAIO ANNALISA GANDOLFI in data 03/05/2011 ai nn. 71.349/20.409 - trascritto a PORDENONE in data 31/05/2011 ai nn. 8093/5531.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione per l'esecuzione di opere edili

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO USO ABITAZIONE E RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/07/1983 al n. di prot. 128/83

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: abitabilità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/12/1985 al n. di prot. 128/83

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villino [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria: €	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Trattasi di un edificio uso civile abitazione unifamiliare realizzato nel 1983/85 e reso abitabile nel 1985. Si trova in posizione semicentrale della frazione di Vacile con ampio terreno di pertinenza completamente recintato, inerbato e piantumato. Ha struttura in cemento armato e murature di tamponamento in forati con strato isolante. Presenta pareti esterne rivestite con mattoni a facciavista, grondaie e pluviali in rame, manto di copertura in tegole con sottostante guaina impermeabilizzante poggiata su soletta in cls. Si accede direttamente dalla viabilità attraverso un cancello carraio ed uno pedonale con aperture elettrica. Si sviluppa su complessivi due piani di cui uno interrato adibito ad autorimessa e locali accessori, ed uno a livello di terra/rialzato adibito a locali residenziali (Soggiorno, cucina, camere e servizi). E' dotato di tutti gli impianti interni, acquedotto, scarichi fognari con vasche e perdente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di  Piena proprietà



Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Nuda proprietà

[redacted]

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **510,00**

E' posto al piano: scantinato/terra

L'edificio è stato costruito nel: 1983/85

ha un'altezza interna di circa: 260

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scu-
retti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa** con-
dizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **pannelli ter-
mo-assorbenti** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingress tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** access-
ri: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **buone**

Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Antifurto	tipologia: a radars e contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza immobiliare viene conteggiata sulla base degli elaborati grafici forniti dal Comune di Spilimbergo e dall'Agenzia delle Entrate. E' stata eseguito un sopralluogo sul posto per verificare la corrispondenza delle misure principali e della conformazione dell'edificio stesso. Da tale verifica è emerso che l'immobile come realizzato corrisponde con quanto depositato in Comune e concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra	sup reale netta	1,00	230,00	€ 900,00
accessori piano interrato	sup reale netta	0,60	108,00	€ 900,00
terrazze e portici piano terra	sup reale netta	0,50	50,00	€ 900,00
			388,00	

Accessori:

A

1. Autorimessa

posto al piano scantinato composto da un unico vano per due comodi posti auto - Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq
Valore a corpo: € 25000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare 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. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali posti al piano terra-rialzato al 100%, la superficie dei locali accessori posti al piano interrato al 60%, la superficie del portico al piano terra e delle terrazze al 50%. All'autorimessa viene attribuito un valore a corpo. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza dell'area scoperta (giardino), della recinzione e della dotazione degli accessi. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Maniago;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone - Spilimbergo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villino [A7] con annessa Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	230,00	€ 900,00	€ 207.000,00
accessori piano interrato	108,00	€ 900,00	€ 97.200,00
terrazze e portici piano terra	50,00	€ 900,00	€ 45.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 349.200,00
Valore corpo			€ 349.200,00
Valore accessorio			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 374.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 374.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villino [A7] con annessa Autorimessa	388,00	€ 374.200,00	€ 374.200,00

8.3 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%)	€ 93.550,00
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:	€ 0,00
usufrutto 20% su 1/2 del valore	€ 37.420,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 243.230,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
03-08-2016 14:08:23

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri



N. 20500

E-17600

I Particella: 423

Comune SPILLIMBERGO
Foglio 3
Dimensione cornice 534 600 x 378 800 metri
Scala originale 1:2000
5-Apr-2016 12:41:47
Prot. n. 1185389/2016

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 5 - Particella: 423 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
P. n. 49. mod. 487



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

EP

Mod. 5 (1985) Catasto Edilizio Urbano

Lire
150

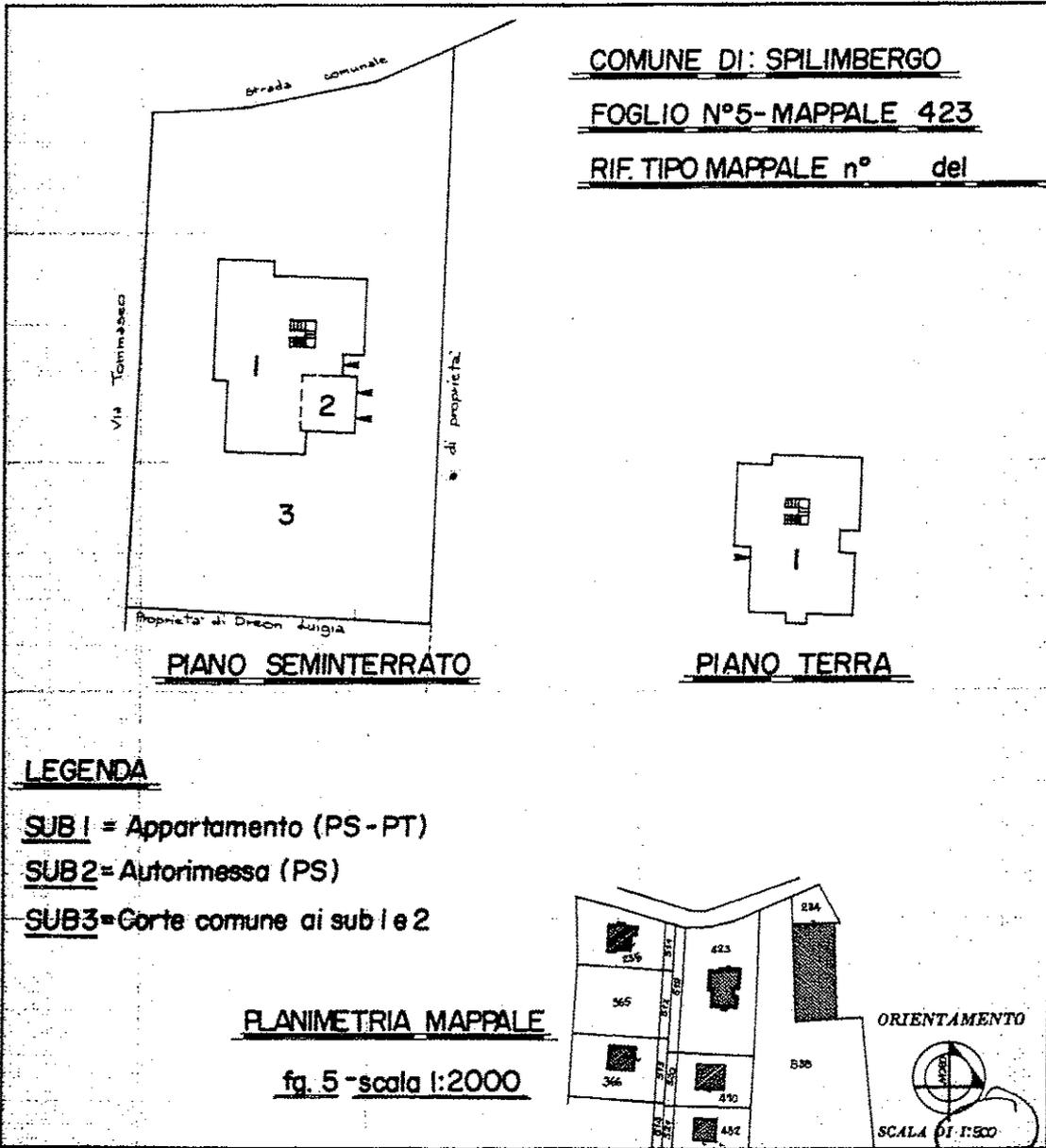
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1984, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SPILIMBERGO** Via **TOMMASEO - VACILE**

Ditta

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



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 10 OTT 1985
PROT. N° 680/2

Compilata dal per. ind. [redacted]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti industriali
della Provincia di **PORDENONE**

DATA 12/9/85
Firma: [redacted]



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - ng. mod. - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

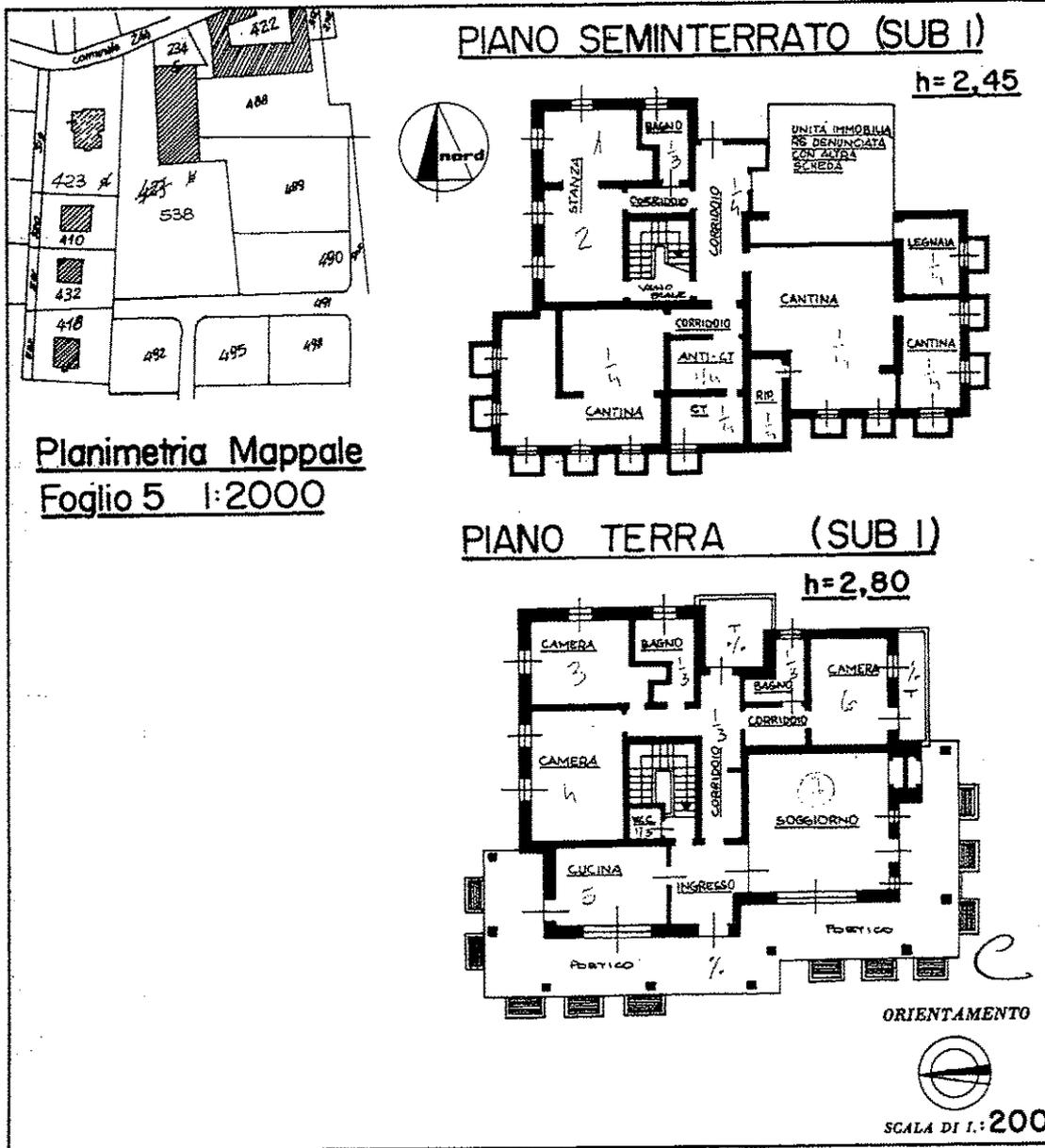
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 387)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SPILIMBERGO** Via **TOMMASEO**

Ditta

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



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 1 OTT. 1985	FG. 5
PROT. N° 680/3	MAPP. 423
	SUB. 1

Compilata dal per ind. [redacted]

Inserito all'Albo dei per ind. [redacted]

della Provincia di **PORDENONE**

DATA 27.9.85

Firma: [redacted]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 5 - Particella: 423 - Subalterno: 1 - VIA NICCOLO TOMMASEO piano: 1-S1;

