

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

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 320/2014

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:** Arch. Renato Giust  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** renatogiust@gmail.com  
**Pec:** renato.giust@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Amati 33 - Fanna (Pordenone) - 33092

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 5, particella 1121, subalterno 2, indirizzo via Amati n. 12, piano T-1-2, comune Fanna, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € Euro 322,79

### 2. Possesso

**Bene:** via Amati 33 - Fanna (Pordenone) - 33092

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Amati 33 - Fanna (Pordenone) - 33092

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Amati 33 - Fanna (Pordenone) - 33092

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Amati 33 - Fanna (Pordenone) - 33092

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Regime Patrimoniale:** separazione beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Amati 33 - Fanna (Pordenone) - 33092

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Amati 33 - Fanna (Pordenone) - 33092

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** via Amati 33 - Fanna (Pordenone) - 33092

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Fanna (Pordenone)**

Località/Frazione  
via Amati 33

**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: Appartamento.

sito in Fanna (Pordenone) CAP: 33092, via Amati 33

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted], foglio 5, particella 1121,  
subalterno 2, indirizzo via Amati n. 12, piano T-1-2, comune Fanna, categoria A/3, classe 3,  
consistenza 5 vani, rendita € Euro 322,79

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante i sopralluoghi sono state riscontrate differenze tra lo stato di fatto attuale e le planimetrie catastali. Le schede catastali, dovranno essere aggiornate ed integrate perché sistemare le seguenti difformità principali:  - errato indirizzo via Amati n. 12 (indirizzo esatto via Amati n. 33) Allegato 8 foto 3;  -variazioni partizione interne con ricavo nuovo vano bagno (piano terra) raffronto Allegato 8 foto 8; Regolarizzabili mediante: Variazione indirizzo visura catastale. modifica scheda catastale)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile si trova in una zona limitrofa al centro storico nell'antico tessuto edilizio di matrice rurale. Via Amati anche se priva di parcheggi lungo la strada è abbastanza tranquilla e ben servita, l'edificio fa parte di un caseggiato di antico impianto e stato ristrutturato nel corso degli anni almeno due volte nel 1972 e nel 1977.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di [redacted] contro [redacted]  
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:  
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO DOTT. GUARINO ALDO in data 13/03/2008 ai nn. 156453/28672.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi Allegato n. 7

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A favore [redacted]  
 [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETA' per la  
 quota 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [redacted]  
 [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di  
 PROPRIETA' per la quota 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [redacted] Contro  
 [redacted] relativamen-  
 te all'unità negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1. al . In forza di atto di com-  
 pravendita a rogito di PIROZZI SEVERINO, in data 04/12/2001, ai nn. 59917; registrato a POR-  
 DENONE, in data 05/12/2001, ai nn. ; trascritto a PORDENONE, in data 05/12/2001, ai nn.  
 18017/12814.

**Titolare/Proprietario:** A favore [redacted]  
 [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETA' per la quota  
 1/2 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI [redacted]  
 [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETA' per la quota  
 1/2 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI Contro [redacted]  
 [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto  
 di PROPRIETA' per la quota 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [redacted]  
 [redacted] relativamente all'unità  
 negoziale n. 1 per diritto di PROPRIETA' per la quota 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con  
 [redacted] al . In forza di atto di compravendita a rogito di GUARINO Aldo Maniago (PN),  
 in data 13/03/2008, ai nn. 156452/28671; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a PORDENONE,  
 in data 19/03/2008, ai nn. 4618/3202.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: n. 149 - Comune di Fanna - 1972 Pratica edilizia - Nulla Osta per esecuzione la-  
 vori edili

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: eseguire lavori di restauro nella propria abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/02/1972 al n. di prot. 3107/71

NOTE:  2001 Autorizzazione di abitabilità

Numero pratica: n. 556 - 1977 Pratica edilizia Concessione di eseguire attività edilizia o di tras-  
 formazione urbanistica

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, danneggiato dagli eventi sis-  
 mici dell'anno 1976

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/10/1979 al n. di prot. 3581

Abitabilità/agibilità in data 19/05/1982 al n. di prot. prat. 556

Numero pratica: Prot. n.4247 - Autorizzazione di abitabilità

Intestazione: [redacted]

Abitabilità/agibilità in data 31/10/2001 al n. di prot. 4247

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il tecnico Cleva dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fanna concorda la conformità edilizia riguardo alla Autorizzazione di abitabilità prot. n. 4247 del 31-10-2001. (Comunicazione telefonica 27-11-2015)

### 7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC. n. 26 del 28/10/2013
Zona omogenea:	Zona A2 - DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC. n. 14 del 22/07/2013
Zona omogenea:	Zona A2 - DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-AMBIENTALE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **Appartamento**

Abitazione piano terra, primo e secondo. Comune di Fanna (PN) via Amati n. 33, fg 5, part 1121, sub 2, Descrizione

Abitazione composta da tre piani fuori terra più soffitta. Allegato 9. Composizione

piano terra:

☐ ingresso, scala, cucina, bagno cieco, ripostiglio sotto vano scala Allegato 8;

piano primo:

☐ soggiorno e vano scala Allegato 8;

piano secondo:

☐ camera 1, camera 2 e bagno Allegato 8;

piano terzo:

☐ soffitta accessibile da botola a soffitto vano camera 1 Allegato 8;

Caratteristiche costruttive e finiture:

☐ solai in latero cemento al primo, secondo e terzo orizzontamento;

☐ pavimentazione in piastrelle (piano primo e bagni rivestiti anche alle pareti);

☐ pavimentazione in parquet di legno (piano secondo);

☐ serramenti esterni in legno e vetro unico semplice con persiane avvolgibili;

☐ porte interne porte interne in legno tamburato e parte in legno e vetro;

☐ l'impianto termico, nonostante la presenza di radiatori in lamiera stampata, tubature miste in rame, ferro zincato e caldaia murale, è completamente da revisionare in quanto vetusto ed inutilizzato per molto tempo (sostituito da stufe)

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **140,30**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. pt 2.80 p1 2.80 p2 2.80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Stato attuale degli immobili

Lo stato attuale dell'abitazione è pessimo per l'abbandono e la scarsa manutenzione dei locali e degli impianti ed sono necessari urgentemente i seguenti interventi per renderlo quanto meno agibile:

☐ sistemazione impianti elettrico e termo-idrico-sanitario;

☐ installazione di un condotto di aspirazione forzata nel bagno cieco al piano terra;

☐ stuccatura e tinteggiatura di tutti i locali;

☐ realizzazione di una parete di tamponamento in muratura al posto della porta in legno per dividere l'abitazione da quella confinate (al piano terra).



**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>rotolanti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</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>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **parabola** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **null** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra	superf. esterna lorda	1,00	39,00	€ 300,00
Piano primo	superf. esterna lorda	1,00	39,00	€ 300,00
Piano secondo	superf. esterna lorda	1,00	55,00	€ 300,00
Piano secondo terrazzo	sup lorda di pavimento	0,35	2,56	€ 300,00

135,56

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2015

Zona: Fanna

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 600

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

##### CRITERIO DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene in esame viene attribuito per via sintetica, sulla base dei prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare tenendo conto della diversa ubicazione, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: PORDENONE

Comune: FANNA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E BORGATE CONURBATE: V. MIONI, ROMA, TOFFOLI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia

Stato conservativo

Valore Mercato

Superficie

(€/mq)

(L/N)

Min

Max

Abitazioni di tipo economico

NORMALE

600

750

L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo1998.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	39,00	€ 300,00	€ 11.700,00
Piano primo	39,00	€ 300,00	€ 11.700,00
Piano secondo	55,00	€ 300,00	€ 16.500,00
Piano secondo terrazzo	2,56	€ 300,00	€ 766,50
Valore corpo			€ 40.665,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.665,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.665,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Appartamento		135,56	€ 40.665,00	€ 40.665,00
--------------	--	--------	-------------	-------------

**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% )	€ 10.166,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Allegato 22	€ 684,40
Allegato 23	€ 270,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.453,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
21-10-2016 15:10:38

L'Esperto alla stima  
**Arch. Renato Giust**

Dott. Arch. ALDO GIANNELLI - P.le Duca D'Aosta 5 - PORDENONE cell. +39337546494--fax +390434520503  
STUDIO DI PROGETTAZIONE D'INTERNI - ARCHITETTONICA ED URBANISTICA - info@aldogiannelli.com  
C.T.U. n° 299 del TRIBUNALE di PORDENONE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 342/15 R.G.Es.**

*promossa da*  
**BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA S.p.A.**  
*contro*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO TELEMATICO**

[REDACTED]

[REDACTED]