

---

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

promossa da: **Friulovest Banca Credito Coop. Soc. Coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **159/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
09-07-2014

Giudice delle **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001-abitazione  
civico n.53**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Mascarin**

Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B

Partita IVA:

Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano Decimo

telefono: +39 339 7113077

fax:

email: archibert@libero.it

Beni in **Travesio (Pordenone)**  
Località/Frazione **capoluogo**  
via Roma, 53

**Lotto: 001-abitazione civico n.53**

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: abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone)**  
**frazione:capoluogo, via Roma, 53**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: ..... indirizzo via Roma, piano T-1-2, foglio 15,  
particella 2165, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani,  
rendita € 303,68

Derivante da:compravendita per atto pubblico rep. 46007 del 20/11/2003  
notaio Gandolfi Annalisa di Spilimbergo (PN)

Confini:in senso orario partendo da nord mappali: 649, 2171, 653, 2165, 667,  
656, 2135.

Note:pertinenza di base area scoperta (sub.3), comune ai sub. 1 e 2 del  
mapp.2165,

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene è catastalmente  
conforme alle schede catastali per quanto concerne i piani terra e primo.

Al piano secondo sono state apportate modifiche interne variando la  
destinazione dei locali da soffitta a vani abitativi.

Per tali modifiche la non conformità è sanabile mediante aggiornamento  
delle relative schede planimetriche.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: opere interne con variazione  
da locali accessori uso soffitta a locali abitativi.

variazione aggiornamento schede catastali : €1.000,00

Oneri totali : € 1.000,00

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

abitazione unifamiliare compresa area di base uso promiscuo, sita in via Roma n.53, in catasto al Foglio n.15 mapp.2165 sub.2, area di base F.15 mapp. 2165 sub.3, corte comune ai sub. 1 e 2

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari e medie (buona), palestra (buona), auditorium (buona), parcheggi pubblici al servizio delle attrezzature (buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone),**

Occupato da proprietario più moglie e tre figli in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Coop. Soc. Coop. contro

iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/08/2013 ai nn. 12067 8995

**Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione**

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Friulovest Banca Credito Coop. Soc. Coop. contro derivante da

concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 87000 -

Importo capitale: € 43500

iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2003 ai nn. 19259 4020

**Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione**

#### 4.2.2 Pignoramenti: Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: non pertinente

**Identificativo corpo: abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone),**

Certificato energetico presente

Classe energetica G

**Note classe energetica:** Certificato energetico redatto in fase di perizia a cura e spese del CTU, in ottemperanza al punto 10 del quesito.

Avvertenze ulteriori L'immobile ricade all'interno di un'area a vincolo paesaggistico. Il piano soffitta è stato modificato con opere interne non autorizzate, variando la destinazione d'uso da soffitta a locali uso abitativo. Tali opere andranno sanate presso l'ente competente.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal **28/11/2003 al attuale proprietario**

In forza di atto di compravendita a rogito GANDOLFI ANNALISA in data 20/11/2003 ai nn. 46007 registrato Maniago in data 03/12/2003 ai nn. 749/1v trascritto a Pordenone in data 28/11/2003 ai nn. 19258

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **07/04/2003 ante**

**ventennio al 28/11/2003** In forza di denuncia di successione registrato Maniago (PN) in data 24/05/2002 ai nn. 41/454 trascritto a Maniago (PN) in data 07/04/2003 ai nn. 5624

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **25/01/2001 ante ventennio al**

**07/04/2003** In forza di denuncia di successione registrato Maniago (PN) in data 06/03/2000 ai nn. 81/436 trascritto a Maniago (PN) in data 25/01/2001 ai nn. 1454

**Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione**

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (Pordenone) frazione:capoluogo, via Roma, 53**

**Identificativo:**

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

NOTE: L'accesso e la visura degli atti in comune non ha dato risultati, per l'immobile in oggetto non esistono pratiche edilizie.

Le pratiche edilizie citate nell'atto di provenienza sono state visionate in comune, si riferiscono però ad altra unità immobiliare F.15 mapp.2165 sub.1,

pratica edilizia n.1218 del 25-06-1980.

**Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esecuzione di opere interne al piano secondo, con variazione d'uso da locali soffitta a vani abitabili.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: opere interne e modifica da locali accessori ad abitabili.

SCIA in sanatoria : € 1.000,00

Oneri totali : € 1.000,00

Note: Le opere già realizzate sono conformi al disposto dell'art.39 della L.R.19/2009 ed art.3 della L.R.44/1985.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B1
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	

Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione**

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

Trattasi di vecchio fabbricato, realizzato prima del 1950, secondo la tipologia delle case a corte, accessibile da via Roma attraverso corte interna, in corrispondenza di un portale (vedi foto). Il corpo edilizio è contiguo con adiacenti corpi edilizi identificati al mapp. 653 e 2171. L'edificio si articola su tre livelli fuori terra, piano terra destinato a ingresso, soggiorno, ripostiglio e cucina, piano primo accessibile da scala interna destinato a camere letto e bagno, piano soffitta accessibile da scala interna. Le dimensioni massimo ingombro dell'edificio sono: in pianta 9,20x6,00 = mq. 55,20 per un'altezza media in gronda di ml. 7,50. L'edificio non è stato ristrutturato per cui risulta fatiscente e con finiture ed impianti degradati. L'involucro generale esterno è costituito da muri portanti in sasso/pietra intonacati al civile non tinteggiati, la copertura è a due falde con struttura in cemento e manto esterno in coppi, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera zincata. Gli infissi esterni sono in legno ad ante, con vetro singolo, alcuni dotati di serramento esterno in alluminio anodizzato bronzo. E' presente e funzionante l'impianto interno idrosanitario mentre l'impianto termico esistente è attualmente dismesso, il riscaldamento avviene con stufa a legna al piano terra. E' presente e funzionante l'impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia, ma non è dotato di dichiarazione di conformità, quindi l'impianto è da ritenersi non a norma ai sensi del DM.37/2008. Le pavimentazioni esterne sono in battuto di cemento, le pavimentazioni interne sono in piastrelle di ceramica per i locali abitabili ed i bagni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 d                      · Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **165**

è posto al piano T-1-2

L'edificio è stato costruito nel ante 1950 ristrutturato nel non risultano documentati interventi di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero 53 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,65 per piani abitabili, da 1,60 a 2,60 per soffitta.

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali abitativi soggiorno, cucina, camere e bagno	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è calcolata secondo criteri adottati dal FIAP - UNI EN 15733-2011				
soffitta praticabile al 2 piano	sup lorda di pavimento	55,00	0,50	27,50
La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è calcolata secondo criteri adottati dal FIAP - UNI EN 15733-2011				
		<b>165,00</b>		<b>137,50</b>

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

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di comune di Travesio, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio per il comune di Travesio, borsino immobiliare.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
abitazione		137,50	165,00	55.000,00	55.000,00
<p>Il valore unitario attribuito emerge dal raffronto tra i valori di mercato correnti per edifici analoghi in zona centrale, i valori desunti dall'osservatorio immobiliare Agenzia Entrate ed i valori dei borsini immobiliari.</p> <p>Nel caso specifico, al valore unitario minimo considerato, si è apportata una riduzione del 20% in considerazione della promiscuità della pertinenza scoperta, della obsolescenza degli impianti, delle scadenti caratteristiche di finitura e delle patologie di degrado in atto.</p>					
				<b>55.000,00</b>	<b>55.000,00</b>

**8.4 Adegamenti 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.):	€ 13.750,00
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>39.250,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

Data generazione:  
13-04-2014 16:04:40

L'Esperto alla stima  
**Arch. Roberto Mascarin**

**elenco allegati:**

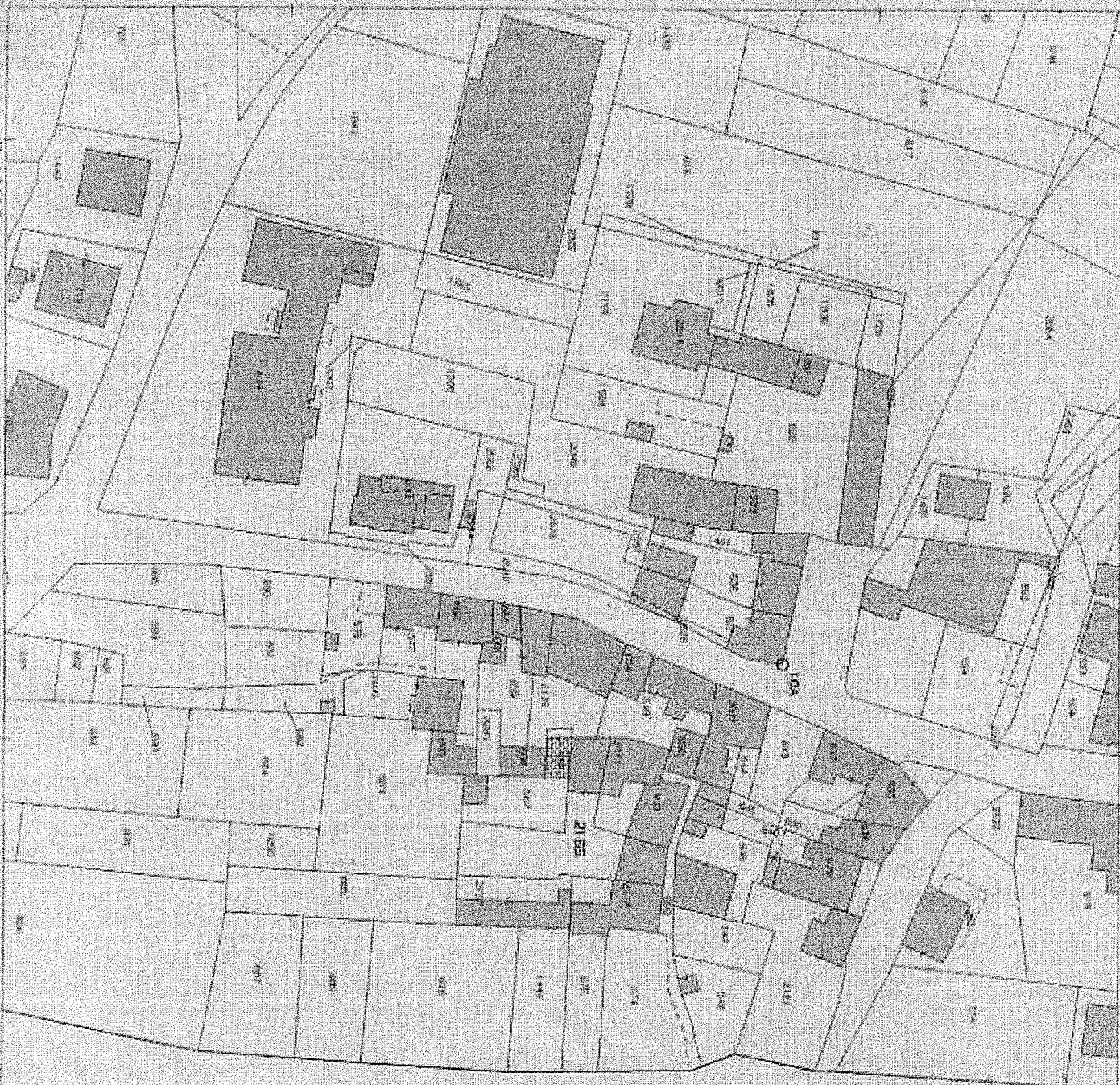
- all.1 visure catastali del compendio immobiliare;*
- all.2 ispezione ipotecaria del compendio immobiliare;*
- all.3 certificato sui provvedimenti sanzionatori;*
- all.4 operazioni di rilievo;*
- all.5 verbale di sopralluogo;*
- all.6 dichiarazione agenzia entrate su contratti locazione;*
- all.7 documentazione rilievo fotografico;*
- all.8 atto di provenienza proprietà attuale;*
- all.9 attestato di prestazione energetica.*



N=28800

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore Ing. ELENA CONARD

VI SITA ORDINATA 11.00 EURO



E=16100

1 PORDENONE 2105



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/03/2014 - Ora: 10.06.10  
Visura n.: PN0026805 Pag: 1

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2014

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di TRAVESIO ( Codice: L347) Provincia di PORDENONE [REDACTED]

#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di TRAVESIO(Codice L347) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		15	2165	2			A/3	3	6 vani	Euro 303,68 L. 588.000	VIA ROMA n. 47 piano: T -1 -2; VARIAZIONE del 21/12/1993 n. 7471 .1/1993 in atti dal 05/08/1998 A .R .98/99 -CLS	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** abitazione

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/2003 Trascrizione n. 12842 .1/2003 in atti dal 01/12/2003 Repertorio n. : 46007 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 8388

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MASCARIN

