

STUDIO TECNICO GAMMASEI
Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOMÈ - ISIDORO CASON
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624
E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo**

contro: 

N° Gen. Rep. **64/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569
c.p.c.: 07-05-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotto 001

Esperto alla stima: **Bruno Tomè**
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
telefono: 0434 931348
fax: 0434 581624
email: studiotecnicogammasei.st@tin.it



Beni in Brugnera (Pordenone)
Via Santissima Trinità 91 - 93
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? **No**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Immobile sito in Brugnera (Pordenone)
Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: proprietà spettante per intero a seguito di accettazione espressa dell'eredità

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piano T-1, foglio 20, particella 23, subalterno 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6, rendita € 418.33

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piano 1, foglio 20, particella 23, subalterno 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6, rendita € 418.33

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piano 1, foglio 20, particella 23, subalterno 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 33, rendita € 92.03

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: piano 20, particella 401 qualità sem.arb., classe 3, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 1.21, reddito agrario: € 0.81
Note: porzione del sedime di pertinenza dell'intero fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Aree di enti urbani e promiscui, foglio 20, particella 470 qualità ente urbano, superficie catastale 470
Note: porzione del sedime di pertinenza dell'intero fabbricato

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SUB.1 numero civico errato, difformità uso di alcuni vani, mancanza 2° piano soffitta;

SUB.2 mancanza numero civico, mancanza 2° piano soffitta;

SUB.3 mancanza numero civico, difformità divisioni interne;

Accessorio esterno lato ovest mancanza planimetria catastale;

Accessorio esterno lato est non inserito in mappa e senza planimetria;
Fusione con tipo mappale dell'intera area di pertinenza (mapp. 23 e 401)
Regolarizzabili mediante: rifacimento ed integrazione pratica catastale
con tipo mappale, planimetrie, DOCFA : €2.000,00

Non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Fabbricato composto da 3 unità immobiliari di cui 2 residenziali ed una accessoria

Caratteristiche zona: 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: municipio

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (Pordenone), Via Santissima Trinità 91 - 93

Occupato da [redacted] qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutato

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 Banca di Credito cooperativo delle Prealpi contro [redacted]

iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/04/2013 ai nn. 4826 3533

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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.

.05 Iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore [redacted]

[redacted] servante da ipoteca giudiziale - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/01/2010 ai nn. 1236 186

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito cooperativo delle Prealpi [redacted] - Importo

ipoteca: € - Importo capitale: €

iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2012 ai nn. 8223 1139

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non ci spese di gestione condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **attuale proprietario** in forza di accettazione successione a rogito notario Helio Pierotti in data 16/04/2008 al nn. 36352 trascritto a Pordenone in data 05/05/2008 al nn. 7400/5040

Note: La denuncia di successione della [REDACTED] [REDACTED] è stato pubblicato il testamento e accettata l'eredità con il rogito citato

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93

Identificativo: edificio originario (antecedente 1° settembre 1967)

NOTE: realizzazione anno 1950 circa

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93

Identificativo: ampliamento

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento

Rilascio in data: 10/12/1965 al n. di prot. 6933

Abitabilità/agibilità in data: 27/12/1966 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93

Identificativo: costruzione garage lato ovest

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: licenza Edilizia

Per lavori: costruzione garage

Rilascio in data: 15/05/1967 al n. di prot. 2930

Abitabilità/agibilità in data: 02/10/1967 al n. di prot. 2930

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93

Identificativo: ristrutturazione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Rilascio in data: 02/12/1983 al n. di prot. 8712

Abitabilità/agibilità in data: 02/10/1967 al n. di prot. 2930

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93**

Identificativo: variante ristrutturazione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Rilascio in data 09/03/1984 **al n. di prot.** 2048

Abitabilità/agibilità in data 12/07/1984 **al n. di prot.** 3/8/83 e 9/3/84

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93**

Identificativo: ampliamento

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ampliamento

Rilascio in data 05/10/1958 **al n. di prot.**

Abitabilità/agibilità in data 08/11/1963 **al n. di prot.**

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93**

Identificativo: ampliamento

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento

Rilascio in data 28/04/1986 **al n. di prot.** 4223

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1986 **al n. di prot.** 8/5/86

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Brugnera (Pordenone) frazione: Centro, Via Santissima Trinità 91 - 93**

Identificativo: manutenzione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 25/05/1992 **al n. di prot.** 5186

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1986 **al n. di prot.** 8/5/86

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di accessorio sul retro non autorizzato e quindi da demolire; presenza di tettoia in legno sulla

veranda al primo piano in lato ovest da demolire in quanto non autorizzata;

difformità di alcuni fori esterni; difformità di alcune pareti interne al sub 2;

difformità di divisori interni del sub 3; difformità di uso vani centrale termica in

corpo basso

Sanatoria esclusa l'accessorio esterno lato est e le tettoie varie sul retro da

demolire

Regolarizzabili mediante permesso in sanatoria : circa € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra, composto da 2 abitazioni e un deposito. l'alloggio in lato ovest è situato al primo piano con accesso tramite scala esterna scoperta ed è composto da ingresso, pranzo, cucina, 3 camere, bagno e veranda; l'alloggio in lato est si sviluppa ai piani terra e primo con scala interna ed è composto da soggiorno, cucina, cantina, disimpegno, bagno, camera al piano terra, disimpegno, bagno e camera al primo piano. Al piano terra vi è un vano uso deposito senza divisorio. Sul lato ovest, staccato dal fabbricato principale, è realizzato un garage di vecchia costruzione, mentre sul lato est è edificato un accessorio in muratura senza autorizzazioni edilizie da demolire. La copertura del garage staccato appare con la presenza di lastre ondulate con **amianto**.

L'edificio è stato costruito nel periodo 1950 - 1965 ristrutturato nel 1983 - 1986, ha un'altezza interna di circa 2.70 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n: 3

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

bilità

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**c.a.** condizioni:**sufficienti**

Scale tipologia:**a rampe parallele** materiale:**c.a.**
ubicazione:**esterna** condizioni:**sufficienti**
- Note:scala accesso sub 2

Scale tipologia:**a rampa unica** materiale:**c.a.**
ubicazione:**interna** condizioni:**sufficienti**
- Note:scala grezza interna al sub 1

Solai tipologia:**solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni:**sufficienti**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**scorrevole** materiale:**acciaio**
apertura:**manuale** condizioni:**sufficienti**
- Note:cancello di accesso

Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**
protezione:**tapparelle** materiale protezione:**plastica**
condizioni:**sufficienti**
- Note:serramenti pitturati a smalto con vetrocamera

Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno tamburato**
condizioni:**sufficienti**
- Note:porte interne in legno tamburato pitturate a smalto

Pavim. Esterna materiale:**calcestruzzo** condizioni:**sufficienti**
- Note:pavimentazione cortile fronte strada

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di ceramica** condizioni:**sufficienti**
- Note:pavimenti cucina e bagno sub 2; pavimenti soggiorno e cucina sub 1

Pavim. Interna materiale:**parquet incollato** condizioni:**sufficienti**
- Note:pavimento parziale di vani sub 1 e 2

Pavim. Interna materiale:**piastrelle di gr?s** condizioni:**sufficienti**
- Note:pavimento deposito sub 3

Impianti:

Condizionamento tipologia:**autonomo** alimentazione:**elettrico** rete di distribuzione:**tubi in rame** diffusori:**ventilatori**
condizioni:**scarse**

- Note: impianto di raffrescamento nel sub 2 a split senza dichiarazione di conformità

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **impossibile** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**
 - Note: impianto fognario non accessibile pertanto non si garantisce né il funzionamento, né la sua funzionalità/regolarità

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma - Note: impianto sub 1 non funzionante; impianto sub 2 non a norma
---------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	146,00	1,00	146,00
SUB 1: abitazione mq 142, accessori mq 8				
	sup lorda di pavimento	122,50	1,00	122,50
SUB 2: abitazione mq 116 veranda mq 13				
	sup lorda di pavimento	42,00	0,50	21,00
SUB 3: accessorio mq 42				
	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
GARAGE ESTERNO				
	Sup. compl.	335,5	Sup. ragguagliata	302,00

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

comparazione valori medi

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, borsino FIMAA anno 2013 valori 850-1100, osservatorio immobiliare Agenzia territorio di Pordenone 2013 2 sem. abitazioni economiche Brugnera zona centrale valori 700-950, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto euro 700/mq in quanto i riferimenti non si ritengono applicabili alla tipologia dell'immobile da valutare. Il valore dell'area si intende compreso in quello del fabbricato.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato e terreno pertinenziale	302,00	335,50	211.400,00	211.400,00

211.400,00 211.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% circa per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € -52.400,00

sanatoria edilizia € 10.000,00

nuovo accatastamento € 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: € 147.000,00

Data generazione:
21-03-2014 17:03:36

L'Esperto alla stima
geom. Bruno Tomè

Handwritten signature of Bruno Tomè



COLLEGIO GEOMETRE
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

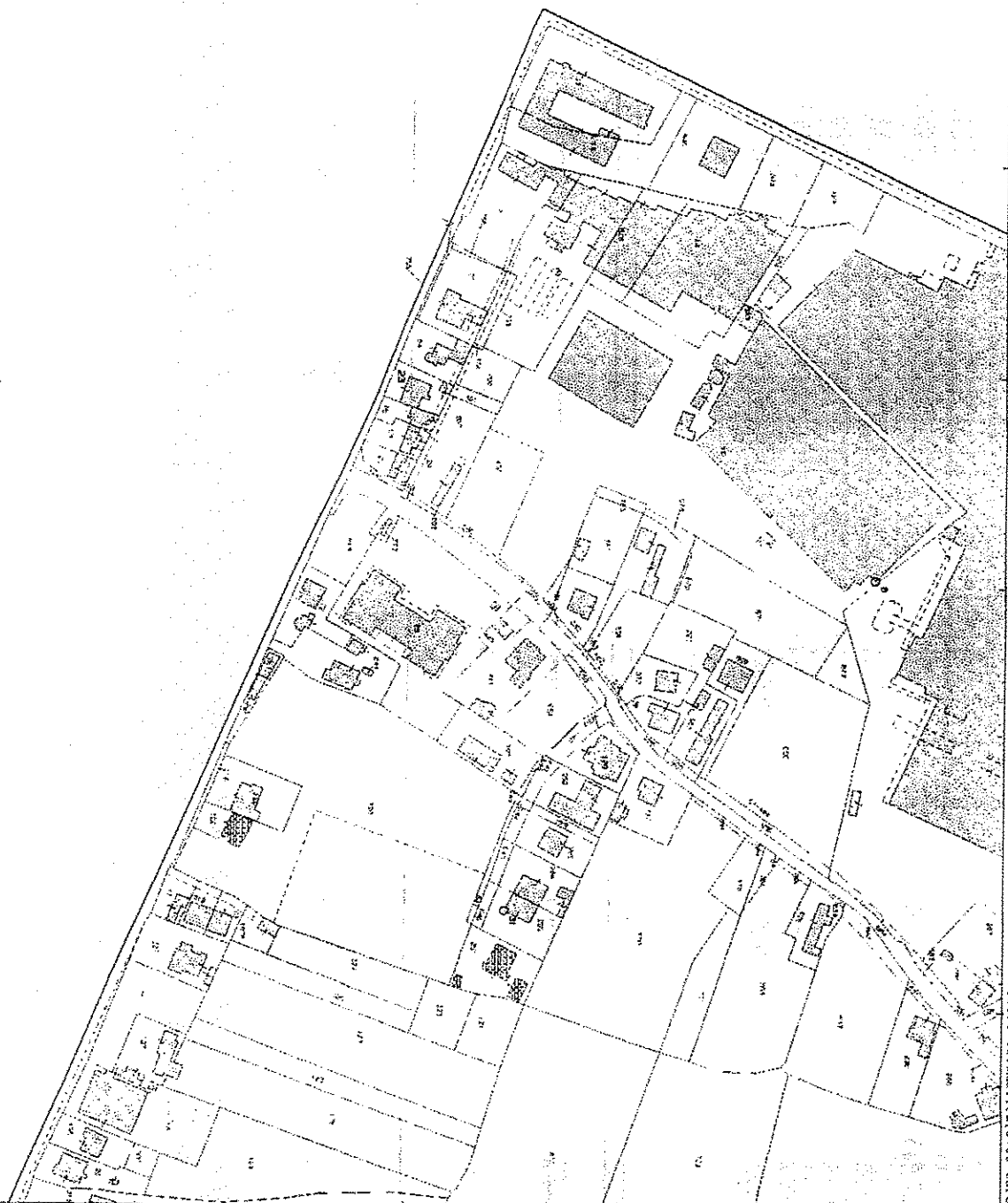
DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE CIVILE DI PORDENONE
24 MAR. 2014

L'ASSISTENTE
(Maria Palazzo)



Edicom Finance srl - assistenzaperizia@efisystem.it

Pag. 9
Ver. 3.0



Visura telematica 00 euro

MODULARIO
F. 79 mod. 1897



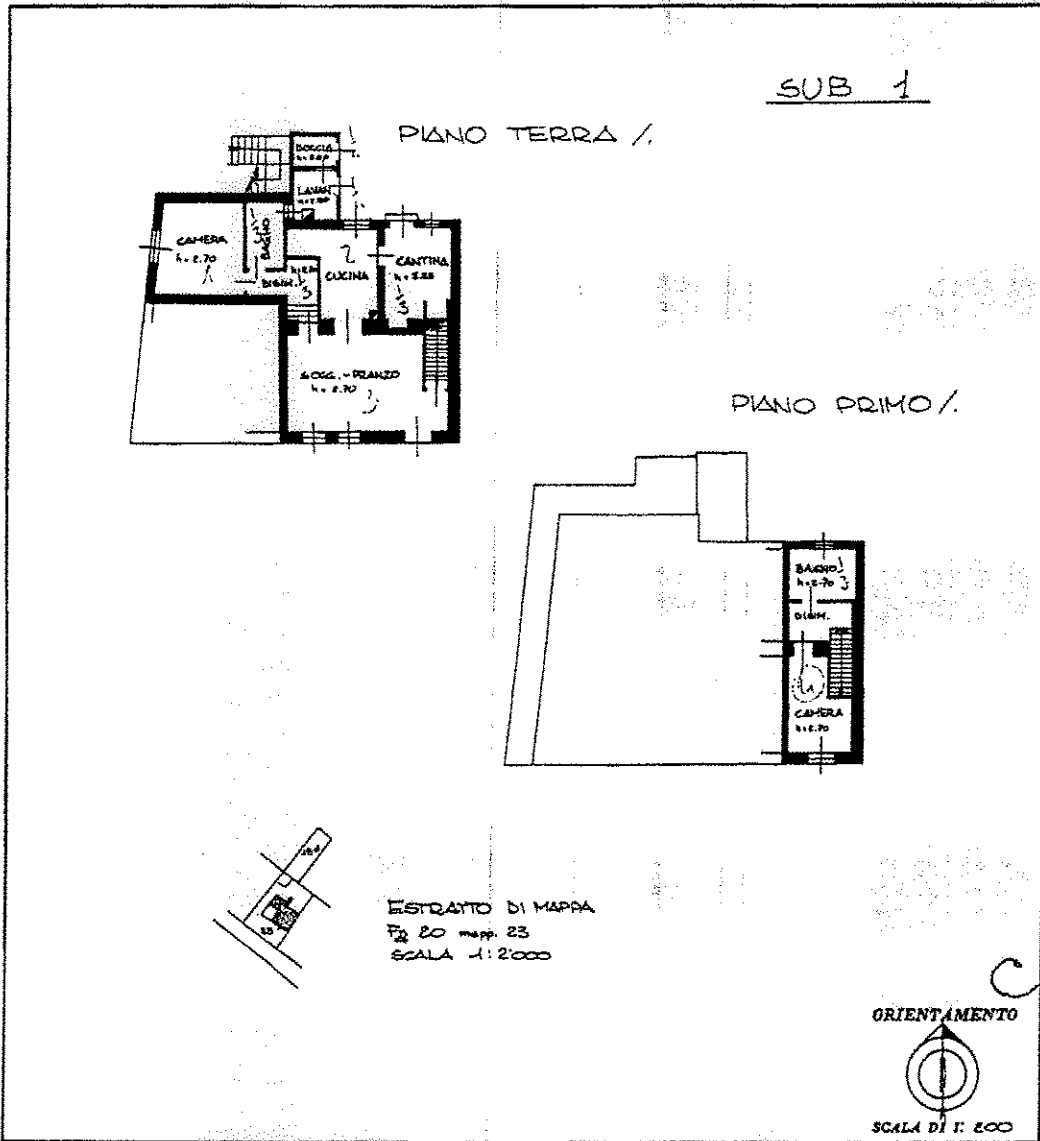
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

(L. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BORGNERA Via SANTISSIMA
Data [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BORDENONE



10 metri

VIA SANTISSIMA IGINIA n. 20 piano: 1-1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

COMPILATO DAL GEOMETRA [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BORDENONE
DATA 30 OTT 1986
Firma: [REDACTED]

DATA
PROT. N° 5766/A

COLLEGIO GEOMETRI
BORGNERA
633
BORDENONE

ima planimetria in atti

MODULARIO
P. 109, mod. - 497



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

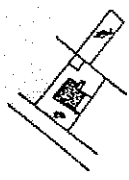
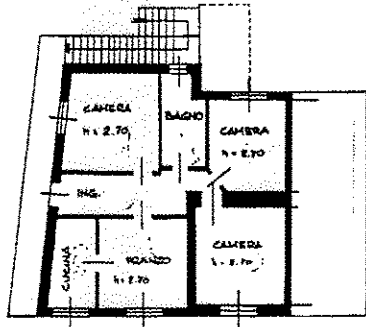
Lire
200

(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1978, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGNERA Via SANTISSIMA
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

SUB 2

PIANO PRIMO /



ESTRATTO DI MAPPA
F. 20 mapp. 23
SCALA 1:2000



10 metri

VIA SANTISSIMA TRINITA' piano: 1°

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 5466/A



Completata dal GEOMETRA
[REDACTED]
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BORDENONE
DATA 10.11.1986
Firma: [REDACTED]

Prima planimetria in atti

MODULARIO
P. 109, 110, 111 - 1987



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 635)

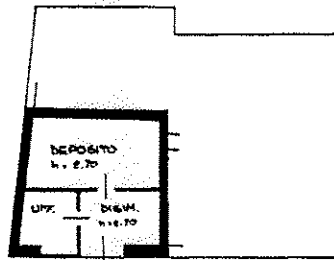
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGNERA Via SANTISSIMA

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE

SUB 3

PIANO TERRA /.



ESTRATTO DI MAPPA
F. 20 mapp. 23
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI T. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

5766/A

Compilata dal GEOMETRA
[REDACTED]
Iscritto all'Albo de. GEOMETRI
della Provincia di FORDENONE
DATA 3.0.011.1986
Firma: [REDACTED]



VIA SANTISSIMA TRINITA' piano: T;

10 metri

ima planimetria in atti

MODULARIO
P. n. 1000 - 588



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

MOD. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1975, N. 417)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRUGNERA Via SANTISSIMA

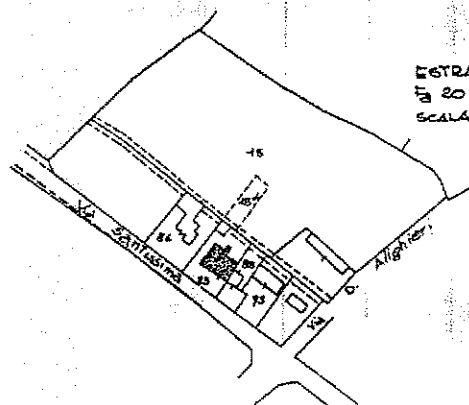
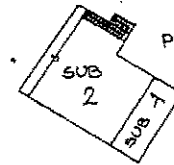
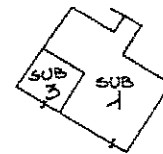
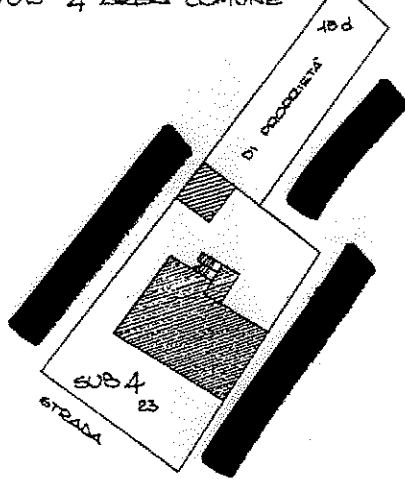
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BORDENONE

LEGGENDA

- SUB 1 APPARTAMENTO
- SUB 2 APPARTAMENTO
- SUB 3 ATTIVITA' PRODUTTIVA
- SUB 4 AREA COMUNE

ELABORATO PLANIMETRICO



ESTRATTO DI MAPPA
n. 20 map. 25
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

5766/A

PARTITA

FOGLIO

BUSTA

MAPPA

CATEG.

SUB

Completato dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

nella Provincia di BORDENONE

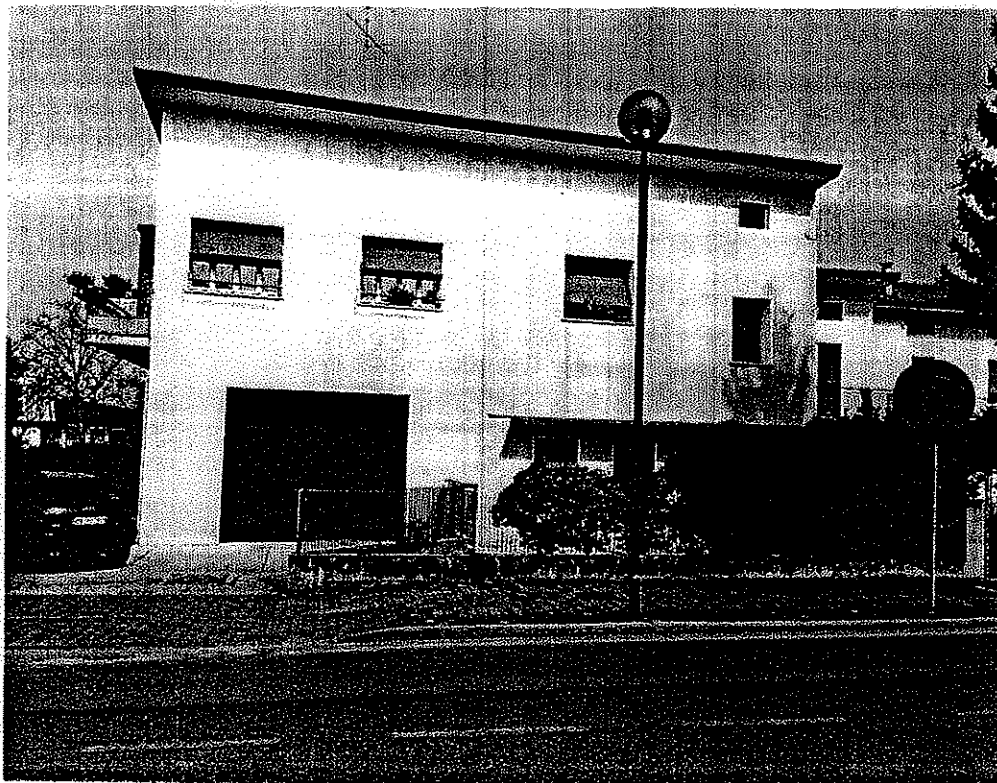
3.0.OTT.1986



Catasto per l'edilizia - Situazione al 11/12/2013 - Comune di BRUGNERA (52137) - Foglio: 20 - Particella: 23 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti

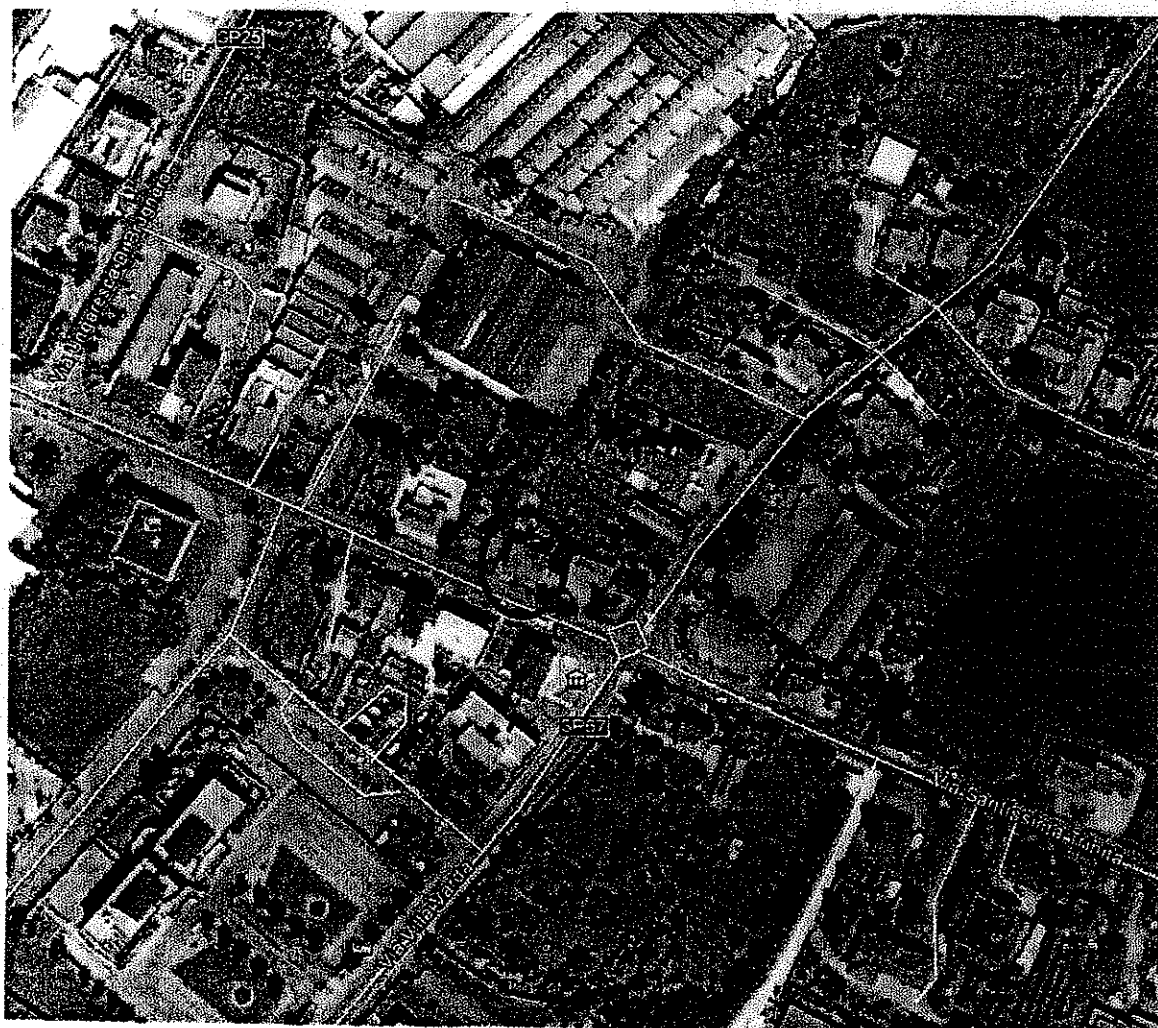
FOTO ESTERNE



FRONTE VIA SS. TRINITA'



FIANCO EST



POSIZIONE NEL COMUNE