

---

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

promossa da: **Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **114/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-02-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Tiziano Dainese  
**Codice fiscale:** DNSTZN64C19F241R  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume Veneto  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** dainese.architetto@gmail.com  
**Pec:** tiziano.dainese@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cappuccini 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Descrizione zona:** Zona semicentrale a vicino del centro storico a ridosso della stazione ferroviaria

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 18, particella 716, subalterno 21, indirizzo via Cappuccini 18, scala B, interno 6, piano 3, comune Pordenone, categoria A2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 104, rendita € 956,74

### 2. Possesso

**Bene:** via Cappuccini 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Cappuccini 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cappuccini 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Confidimprese FVG  
Società cooperativa per azioni

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Cappuccini 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Cappuccini 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Cappuccini 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Cappuccini 18 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 67.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione  
via Cappuccini 18

**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 di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, via  
Cappuccini 18

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Identità:

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

particella 716, subalterno 21, indirizzo via Cappuccini, scala B, interno 6, piano 3, comune  
Pordenone, categoria A2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 104, rendita € 956,74

Derivante da: Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie

Generali amministrative 38,70

Scala B 37,05

Servizi comuni 39,80

Acqua fredda 57,00

Individuali scala B 1,00

Confini: Confinante ad est con vano scale / ascensore e sub 20 . Confinante con muri  
perimetrali sui restanti lati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Durante la misurazione  
dell'immobile sono state rilevate diverse incoerenze rispetto alla planimetria catastale  
depositata. Non si è provveduto alla regolarizzazione in quanto dette difformità non incidono  
nei dati di cui alla circolare 02/2010 dell'Agenzia del Territorio, dove si specifica che le  
variazioni, ove non incidano sulla consistenza, attribuzione di categoria, di classe,  
destinazione o non modificano il numero dei vani, non incorrono nell'obbligo di dichiarazione  
di variazione.

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

Zona residenziale e terziaria semicentrale a ridosso dell'asse ferroviario Pordenone - Udine. Quartiere posto nelle vicinanze del centro storico e del centro direzionale del capoluogo, ben servito dai collegamenti pubblici. Sono presenti un numero sufficiente di parcheggi pubblici di prossimità oltre a grandi parcheggi nelle immediate vicinanze. La zona è posta in prossimità del cimitero cittadino con la presenza di numerose attività commerciali e terziarie.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 40 mt, Stazione Ferroviaria 300 mt

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. [redacted]

[redacted] o/trascritto a Pordenone in data 21/12/2010 ai nn. 19003/3800;

Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 100000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia S.p.a. [redacted]

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Confidimprese FVG Società cooperativa per azioni [redacted]

[redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Udine in data 29/07/2016

ai nn. 10494/1894; Importo ipoteca: € 30000; Importo capitale: € 20299,82.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: 38,70

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe E

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

usufrutto per [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Pordenone, in [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 220

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato uso negozi ed abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/02/1962 al n. di prot. 220

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1964 al n. di prot. 32806

Numero pratica: 15036

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione fabbricato

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1962 al n. di prot. 15036

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1964 al n. di prot. 32806

Numero pratica: 24932

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione pergolato

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/09/1963 al n. di prot. 24932

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1964 al n. di prot. 32806

Numero pratica: 7530

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi

Rilascio in data 26/11/1981 al n. di prot. 7530

Abitabilità/agibilità in data 08/06/1984 al n. di prot. 23170

Numero pratica: 9007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche edilizie

Oggetto: variante

Rilascio in data 04/06/1984 al n. di prot. 9007

Abitabilità/agibilità in data 08/06/1984 al n. di prot. 23170

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Minimo spostamento di alcune partizioni interne e spostamento di una porta interna

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

Presentazione istanza con documentazione e pagamento di sanzione di €258,00 oltre spese tecniche di istruzione pratica: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Le lievi incongruenze interne sono sanabili presentando istanza di riduzione a conformità ai sensi dell'articolo 51, comma 3, L.R. 19/2009

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 15/2016
Zona omogenea:	B2 Residenziali a media densità
Norme tecniche di attuazione:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE a) Sono costituite dalle parti di territorio comprese tra l'area urbana centrale e la Strada Statale n.13 "Pontebbana", con tipologia prevalente in linea o a blocco, che, in relazione alla vicinanza con strade urbane principali, hanno assunto un maggior carico urbanistico. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; - Altezza massima: 15,00 m; - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. - È consentita l'edificazione a confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia inedito e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	15 m
Volume massimo ammesso:	esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Immobile costruito nei primi anni sessanta e successivamente ristrutturato nel 1984. Le caratteristiche dell'immobile sono quelle tipiche degli immobili di edilizia corrente per gli anni del grande sviluppo edilizio e della crescita urbana degli anni sessanta. Attualmente l'edificio appare in condizioni sufficienti anche se privo di ogni caratteristica utile al contenimento energetico, con caratteristiche estetiche e finiture mediocri. L'immobile è prospiciente una via con traffico veicolare abbastanza sostenuto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED] residenza: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106,26**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Immobile che non presenta particolari criticità nello stato conservativo pur considerando l'anno di costruzione e le non recenti opere di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**



Balconi	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Presenza di vetrocamera a due vetri
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Zona giorno e bagni
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Pavimento delle camere
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Barra antrinrusione interna
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Impianto di riscaldamento autonomo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	98,81	€ 900,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	0,40	2,98	€ 900,00

101,79

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato filtrati attraverso le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate  
Borsino immobiliare della provincia di Pordenone;

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

Altre fonti di informazione: Consultazione diretta del mercato.

**Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	98,81	€ 900,00	€ 88.929,00
terrazzi	2,98	€ 900,00	€ 2.682,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.600,00
Valore corpo	€ 91.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**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 di tipo civile [A2]	101,79	€ 91.600,00	€ 0,00

**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% ) € 22.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € -24.100,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 67.500,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Data generazione:  
05-01-2017 20:01:58

Imposta di registro,

L'Esperto alla stima  
**Tiziano Dainese**

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Pordenone

tiziano dainese  
albo sezione A  
numero 320  
architetto

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

*Handwritten signature*

MOD. BN (CEU)

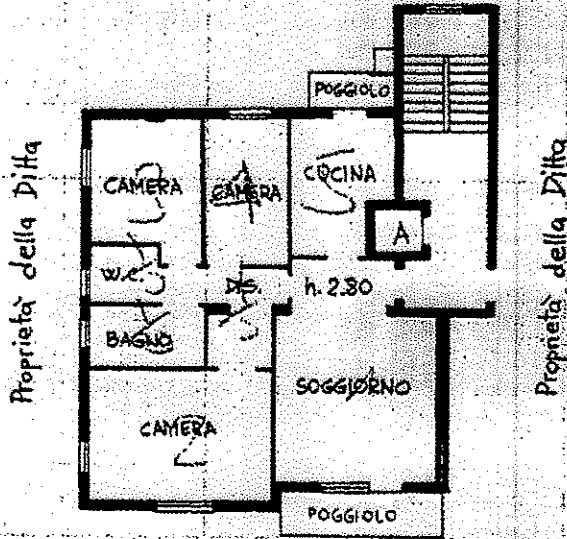
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **PORDENONE** via **CAPPUCCINI** civ. ....

DITTA: [REDACTED]



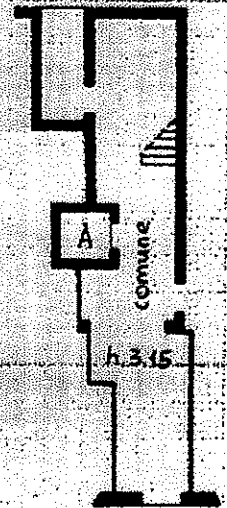
Proprietà della Ditta



TERZO PIANO

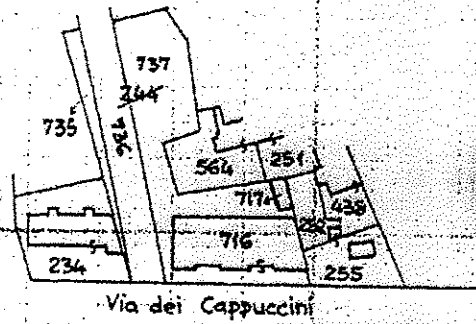
PIANTERRENO

Proprietà della Ditta



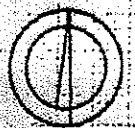
Proprietà della Ditta

Foglio 18



Proprietà della Ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

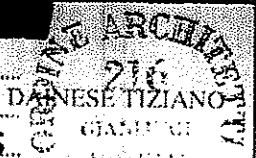
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2016 - Comune di PORDENONE (G888) - Foglio 18 Particella: 16 - Subalterno 2

Dichiarazione di N.C.   
ma Planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal l'arch. [REDACTED]  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 07/08/1990 - Data: 11/11/2016 - n. PN0099184 - Richiedente DAINESE TIZIANO  
Identificativi catastali: Iscritto all'albo degli Architetti  
F. 18 - Formato di acq.: A4 (209x299) - Fatti di scala: 1:1  
della provincia di Pordenone n. 216



3507