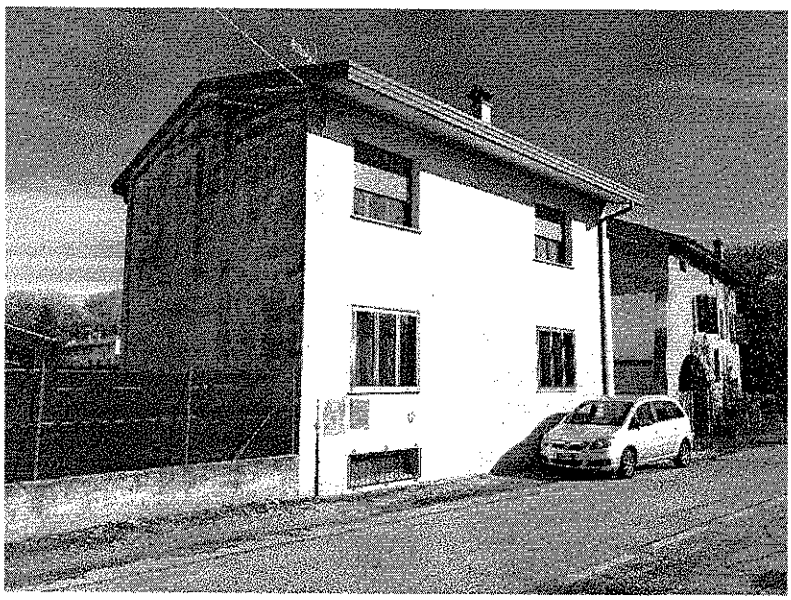
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Findomestic Banca spa**
contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **66/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2018 ore 09:00
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco TONON**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427700445
Fax: 0427700445
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Romans di Sotto n.17 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:
Foglio 34, particella 144, scheda catastale PN0154090, indirizzo Via Romans di Sotto n.17, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, superficie mq.168, rendita € 361,52
Foglio 34, particella 144, qualità ente urbano, superficie catastale 01.85

2. Possesso

Bene: Via Romans di Sotto n.17 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Romans di Sotto n.17 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Romans di Sotto n.17 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Findomestic Banca spa, Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Romans di Sotto n.17 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Romans di Sotto n.17 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Non a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Romans di Sotto n.17 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni:SI

8. Prezzo

Bene: Via Romans di Sotto n.17 - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: 001
Prezzo a base d'asta del lotto: € 108.800,00

Beni in **Cordenons (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Romans di Sotto n.17

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 Via Romans di Sotto n.17
Note: Trattasi di lotto comprendente un fabbricato isolato ad uso residenziale posto su due piani fuori terra ed uno interrato, nonché scoperto circostante.
IL LOTTO NON E' DIVISIBILE

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati(All.6):
Intestazione:
Foglio 34, particella 144, scheda catastale PN0154090 (All.8), indirizzo Via Romans di Sotto n.17, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, superficie mq.168, rendita € 361,52
Derivante da: Atto di compravendita del 30.09.2011 Notaio Vuolo Paolo rep.4711 racc.3518 (All.10)
Confini: Nord mapp.142, 146 e 2085, Est mapp.2083 e 770, Sud ed Ovest Via Romans

Identificato al catasto Terreni(All.7):
Intestazione: , foglio 34, particella 144, qualità ente urbano, superficie catastale 01.85
Derivante da: Atto di compravendita del 30.09.2011 Notaio Vuolo Paolo rep.4711 racc.3518 (All.10)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
L'immobile è situato in una zona semicentrale posta nella parte su della città di Cordenons. La zona è residenziale e ben servita dai mezzi pubblici. Il Comune ha un'estensione di crca 56 Kmq, è abitato da circa 18.300 residenti e dista circa 6 Km dal centro di Pordenone.
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
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 e commerciali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Autobus e servizio Taxi

3. **STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.s. contro [redacted] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio Vuolo Paolo in data 30/09/2011 ai nn. 4712/3519; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/10/2011 ai nn. 14908/2657; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Findomestic Banca spa contro [redacted] Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/04/2014 ai nn. 4753/3283.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale: Non è un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----
Millesimi di proprietà:-----
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:-----
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: a firma del per.ind. De Biasio Mario
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non a conoscenza dello scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n.11685/1977 (All.11)
Intestazione: [redacted]
Per lavori: Ricostruzione del fabbricato demolito a seguito danni subiti dagli eventi sismici del 1976
Rilascio in data 29/05/1977 al n. di prot. 11685
Abitabilità/agibilità in data 25/09/1980 al n. di prot. 284580LK - pratica 5749
NOTE: Inizio lavori del 28.10.1977, Comunizaciona di modifiche al progetto del 09.11.1977, Certificato di collaudo del 20.01.1979 (All.12), Autorizzazione di abitabilità del 25.09.1980 (All.13)

Numero pratica: Autorizzazione Edilizia n.171/1989 (All.14)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Opere di restauro e risanamento conservativo
Rilascio in data 24/01/1989 al n. di prot. 627/988
NOTE: Denuncia di Inizio lavori del l'11.01.1990, Fine Lavori del 24.09.1990

Numero pratica: DIA n.416 del 31.10.2011 (All.15)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria per modifica agli spazi interni ed ai fori di facciata
Presentazione in data 31/10/2011 al n. di prot. 21008
NOTE: Inizio lavori 07.12.2011, Fine lavori 29.11.2014, Certificato di collaudo finale

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con DGR n.1602 del 02.09.2011 e DPGR n. 0211/Pres. del 09.09.2011
Zona omogenea:	B.7. Residenziale Mista ad Alta Intensità
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi Allegato 9
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Note: PRESCRIZIONI PER L'AMBITO "B.7.12." di via Romans, Via Molini e Via Romans di Sotto. L'ambito ha bisogno per la sua organizzazione di un progetto di ristrutturazione urbanistica che prevede la realizzazione della pista pedonale – ciclabile per la connessione con il centro urbano e l'inserimento di edifici di riqualificazione complessiva. E' soggetto ad intervento diretto. La capacità edificatoria massima prevista è di n.30 alloggi/ettaro.

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

Trattasi un fabbricato isolato ad uso residenziale, unifamiliare, con circostante area scoperta tenuta a giardino. Alla proprietà si accede dal civico n.17 di Via Romans di Sotto a Cordenons (PN); la zona è residenziale.
Da quanto appreso in sopralluogo ed in parte verificato, le murature perimetrali sono di mattoni prive di isolamenti, il solaio di piano è in laterocemento, il tetto a falde è realizzato con travetti di cemento ed interposte pignatte laterizie prive di intonaco, il manto di copertura in tegole laterizie; grondaie e discendenti in lamiera. Il fabbricato ha pianta regolare di superficie lorda mq.65 circa ed è stato edificato ante 1967, ricostruito con Permesso di costruire n.11685 del 29.05.1977 a cui è seguita autorizzazione di abitabilità in data 25.09.1980.
Il piano terra comprende il soggiorno (foto 3 e 4), la cucina (foto 5) ed il bagno (foto 6 e 7); l'altezza interna è di mt.2,67. Dalla cucina attraverso la scala in cemento rivestita in legno (foto 8) si accede al primo piano che comprende il dismpegno (foto 14), tre camere da letto (foto 10, 11 e 12) ed il bagno (foto 9); l'altezza interna è di mt.2,57.
Il piano scantinato raggiungibile da comoda scala interna (foto 15) è destinato a cantina e deposito (foto da 16 a 20), ha un'altezza utile di mt.1,95.
Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile, per quanto visibile essendo lo stesso completamente arredato, è normale e non si sono rilevati evidenti segni che denotino cedimenti strutturali. L'immobile è dotato di riscaldamento a gas metano alimentato da caldaietta posta nel piano scantinato; l'impianto elettrico è sottotraccia. Di entrambi gli impianti, benché richiesta, non è stata fornita la dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte, è pertanto consigliabile una verifica da persona qualificata.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: **continue** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **non rilevabili**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone** - Note: Al piano terra doppio serramento in alluminio
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole** coibentazione: **non rilevabile** condizioni: **buone**
Pareti esterne	coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone** - Note: in getto di calcestruzzo per il piano seminterrato ed in laterizio per la parte rimanente
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **non dimostrata** - Note: Benché richiesto, non è stato fornito alcun certificato

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone** conformità: **non dimostrata**
- Note: Benché richiesto, non è stato fornito alcun certificato

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **non dichiarata**
- Note: Benché richiesto, non è stato fornito alcun certificato

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori** condizioni: **buone** conformità: **non dimostrata**
- Note: Benché richiesto, non è stato fornito alcun certificato

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano scantiniato	sup lorda di pavimento	0,40	24,00	€ 800,00
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	66,00	€ 800,00
Residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	66,00	€ 800,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	4,00	€ 800,00
			160,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio
XXXXXXXX

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
La valutazione avviene per comparazione che consiste nell'attribuire al bene il più probabile valore di mercato, comparandolo con immobili simili per ubicazione, disposizione, superficie e stato d'uso. Sono state apportate comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza, si sono rese opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.
Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne; gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.
La superficie è stata poi moltiplicata per il valore al metroquadrato, reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona ed esaminando e confrontando i dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA e del borsino FIAIP.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare, Borsino Immobiliare FIMAA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): da € 900,00 a € 1.350,00.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano scantiniato	24,00	€ 800,00	€ 19.200,00
Residenziale piano terra	66,00	€ 800,00	€ 52.800,00
Residenziale piano primo	66,00	€ 800,00	€ 52.800,00
Terrazza	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 128.000,00
Valore corpo	€ 128.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 128.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	160,00	€ 128.000,00	€ 128.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 19.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 108.800,00**

Allegati:
- Fascicolo degli allegati (n.17 allegati)
- Documentazione fotografica (n.20 fotografie)

Data generazione: 13 Dicembre 2017

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0154090 del 22/12/2014

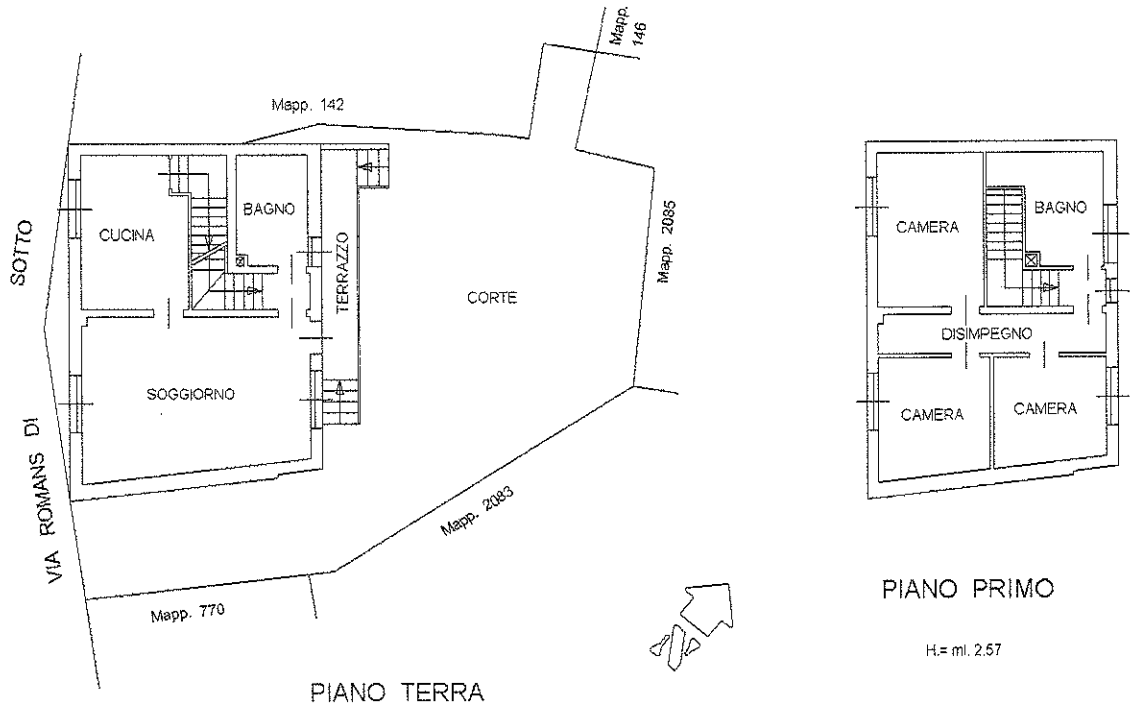
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons

Via Romans Di Sotto civ. 17

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 144
Subalterno:

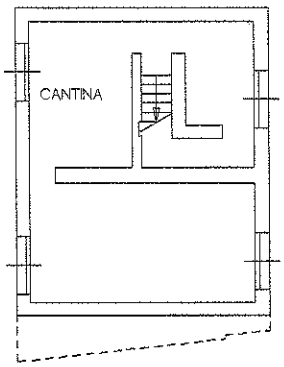
Compilata da:
Turrin Reddi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 00878

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
ed area annessa
H.= ml 2.67

PIANO PRIMO
H.= ml. 2.57



PIANO SEMINTERRATO
H.= ml 1.95

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/09/2017 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 34 - Particella: 144 - Subalterno: 0 >
VIA ROMANS DI SOTTO n. 17 piano: S1-T-1;