

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **388/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Turati n.13 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: L'immobile è situato in una zona semi centrale posta nella parte nord della città di Pordenone nelle vicinanze dell'Ospedale Civile, facilmente raggiungibile da Viale Venezia. Il quartiere è ben servito dai mezzi pubblici e la zona è residenziale, a circa 2 km dal centro cittadino.

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati

Foglio 13, particella 240, sub.1, scheda catastale T278423, indirizzo Via Filippo Turati n.13, piano S1-T, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8, superficie mq.205, rendita € 1.301,47

Foglio 13, particella 240, sub.2, scheda catastale T278424, indirizzo Via Filippo Turati n.13, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.30, superficie mq.205, rendita € 123,95

Catasto Terreni

Foglio 13, particella 240, qualità ente urbano, superficie catastale 05.00

2. Possesso

Bene: Via Turati n.13 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori, in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Turati n.13 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Turati n.13 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.,
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Turati n.13 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Turati n.13 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: Non a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Turati n.13 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Via Turati n.13 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 251.166,75

Prezzo da occupato: € 251.166,75

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
Via Turati n.13

Lotto: 001 - Abitazione

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 in villini [A7] sito in Via Turati n.13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio **13**, particella **240**, sub.1, scheda catastale T278423, indirizzo Via Filippo Turati n.13, piano S1-T, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 8, superficie mq.205, rendita € 1.301,47

Derivante da: Atto di compravendita del 25/09/2006 Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone, rep.48556

Confini: Nord: mapp.363 e 364, Est: mapp.325, Sud: Via Turati, Ovest: mapp.326 e 327

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio **13**, particella **240**, sub.2, scheda catastale T278424, indirizzo Via Filippo Turati n.13, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq.30, superficie mq.205, rendita € 123,95

Derivante da: Atto di compravendita del 25/09/2006 Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone, rep.48556

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Foglio **13**, particella **240**, qualità ente urbano, superficie catastale 05.00

Derivante da: Tipo mappale del 09.01.1984 prot.88479

Confini: Nord: mapp.363 e 364, Est: mapp.325, Sud: Via Turati, Ovest: mapp.326 e 327

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sopralluogo si è accertato che il vano nel piano seminterrato catastalmente identificato quale cantina è di fatto utilizzato come taverna dotata di caminetto; sono stati inoltre ricavati due ripostigli mediante nuove tramezzature.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica Docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Importanti centri limitrofi: Sacile, Valvasone, Spilimbergo, Aviano.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Barcis, sorgenti del Gorgazzo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Pordenone 2 Km, Autostazione di Pordenone 2 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori, in qualità di proprietari dell'immobile

Note: L'immobile risulta occupato stabilmente dagli esecutati con la loro famiglia; da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone non risultano essere stipulati contratti di locazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Friulcassa SpA contro [redacted]; Derivante da: mutuo; A rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 25/09/2006 ai nn. 48557/15803; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/10/2006 ai nn. 18448/4946; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/02/2015 ai nn. 2015/1500.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/12/2016 ai nn. 16919/11563.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (All.14)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

proprietari da ante ventennio al 03/07/2002.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 03/07/2002 al 25/09/2006.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO ; registrato a Pordenone, in data 20.12.2002, ai nn. 56/vol.974; trascritto a Pordenone, in data 28/05/2003, ai nn. 8430/5659.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 25/09/2006 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 25/09/2006, ai nn. 48556/15802; trascritto a Pordenone, in data 13/10/2006, ai nn. 18447/10786.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n.5008 del 15.03.1968 (All.9)

Intestazione [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di fabbricato uso abitazione civile

Rilascio in data 15/03/1968 al n. di prot. 5008

Numero pratica: Nulla Osta di variante n.4690 del 24.02.1969 (All.10)

Intestazione [REDACTED]

Per lavori: Modifiche al progetto autorizzato il 15.03.1968 con licenza n.5008

Oggetto: variante

Rilascio in data 24/02/1969 al n. di prot. 4690

Abitabilità/agibilità in data 23/04/1969 al n. di prot. 55477/68 (All.11)

Certificato di prevenzione incendi prot.7912/32-609 del 21.10.2000 (All.12)

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.15/2016
Zona omogenea:	B1,5: Residenziale a moderata densità (All.5)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 5)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A

Trattasi di un fabbricato isolato ad uso residenziale, unifamiliare, con annessa autorimessa e circostante area scoperta tenuta a giardino. Si sviluppa su di un piano rialzato, sottostante seminterrato e sottotetto allo stato grezzo. Alla proprietà si accede dal civico n.13 di Via Filippo Turati a Pordenone, zona residenziale posta nelle vicinanze dell'Ospedale civile.

Da quanto appreso in sopralluogo ed in parte verificato, le murature perimetrali sono di mattoni prive di isolamenti, i solai di piano in laterocemento, il tetto a due falde è realizzato con travi e travetti di cemento con interposte pignatte laterizie prive di intonaco, il manto di copertura in tegole di cemento; grondaie e discendenti in lamiera. Il fabbricato ha pianta regolare e superficie lorda mq.146 circa; edificato nel 1969.

Il piano rialzato comprende ingresso (foto 7), soggiorno (foto 9-10), cucina (foto 8) con ripostiglio, tre camere da letto (foto 12, 13 e 14), studio (foto 16) ed il bagno (foto 15); l'altezza interna è di mt.2,80.

Il piano scantinato, accessibile da comoda scala interna (foto 17), comprende l'autorimessa (foto 25), la taverna (foto 18), due ripostigli (foto 19 e 20), il wc (foto 21) e la lavanderia (foto 22) con centrale termica (foto 23). Le rifiniture interne sono per la maggior parte recenti e comprendono pavimenti in piastrelle ceramiche, parquet in legno a quadrotti 10x10 cm nelle camere; il bagno ha pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica e la normale dotazione di sanitari. Tutti i serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro termico; le porte interne sono in legno tamburato.

Attraverso la scala in cemento adiacente alla cucina, si accede sia al piano scantinato che al sottotetto non abitabile (foto 26); l'altezza interna al colmo è di mt.1,50 circa. E' allo stato grezzo.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile, per quanto visibile essendo lo stesso completamente arredato, è buono non si sono rilevati evidenti segni che denotino cedimenti strutturali. La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto autonomo alimentato a gas metano con caldaietta installata nella centrale termica al piano interrato (foto 23 e 24).

Approvvigionamento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale.

Degli 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

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **307,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1969

ha un'altezza utile interna di circa mt.2,80

L'intero fabbricato è composto da n.2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cemento coibentazione: nessuna condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: nessuna rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche e parquet condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: linoleum condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: non dimostrata
Condizionamento	alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: non dimostrata

Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: buone conformità: Benché richiesta non è stata fornita alcuna pratica autorizzativa né certificazione di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: buone conformità: non dimostrata
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile diffusori: termosifoni condizioni: buone conformità: Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'incidenza dell'area scoperta a giardino che non ha particolare estensione né caratteristiche diverse dall'ordinarietà e la superficie del sottotetto che è solo in parte usufruibile, vengono considerate già comprese nella valutazione al metroquadrato dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	146,00	€ 1.330,00
Piano interrato	sup lorda di pavimento	0,50	73,00	€ 1.330,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	4,50	€ 1.330,00
			223,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Intero Edificio
 Periodo (semeste-anno): 2-2016
 Tipo di destinazione: residenziale
 Stato conservativo: normale
 Valore di mercato min: € 1.200,00/mq
 Valore di mercato max: € 1.800,00/mq

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono 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. Alcune 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.

Elenco fonti: Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Pordenone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	146,00	€ 1.330,00	€ 194.180,00
Piano interrato	73,00	€ 1.330,00	€ 97.090,00
Terrazza	4,50	€ 1.330,00	€ 5.985,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 297.255,00
Valore corpo			€ 297.255,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 297.255,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 297.255,00

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 in villini [A7]	223,50	€ 297.255,00	€ 297.255,00

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%)

€ 44.588,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 251.166,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 251.166,75

Spilimbergo, 03-10-2017

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio Direttore Dott. PAOLO DE LUCA

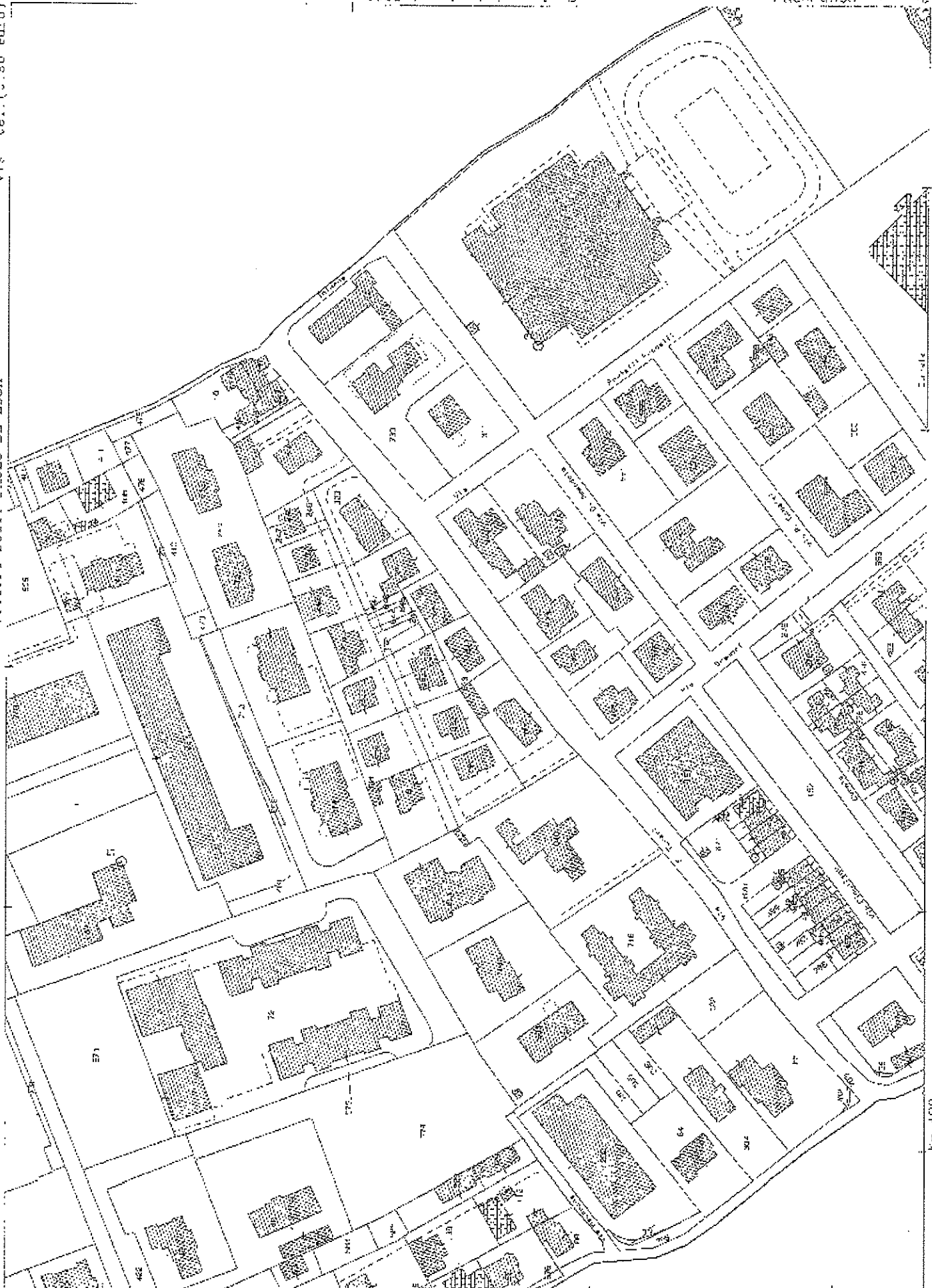
vis. tel. (C.50 euro)

10.10.2017 17:23 11
Profil. N. 7282801/2017

Scala grafica: 1:2000
Dimensione cartina: 824.000 x 870.000 metri

Comune: PORDENONE
Foglio: 18

Parline: 15: 240



N 1200

E=400

MODULARIO
P. 46, rev. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

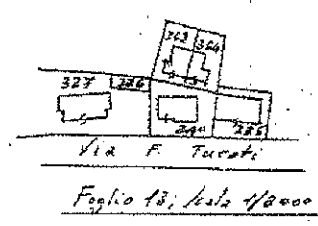
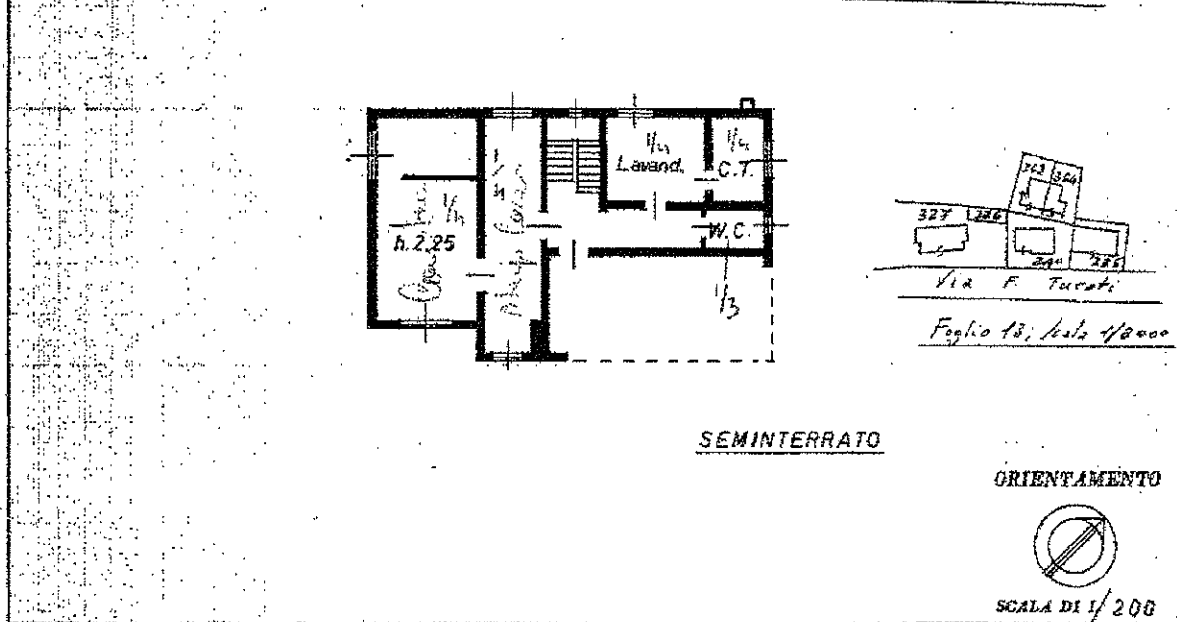
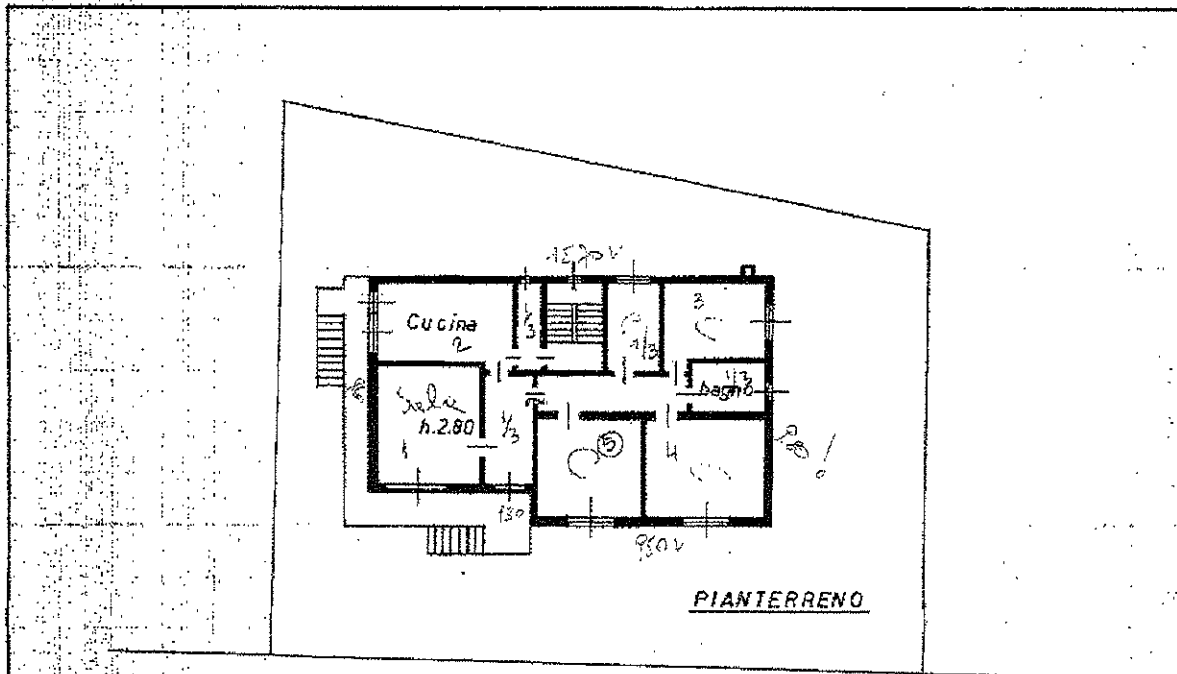
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LIQUOR 11 APRILE 1976, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via FILIPPO TURATI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	23 GEN 1984
PROT. N°	0183

Completata dal geometra _____

Inscritta all'Albo dei geometri _____

della Provincia di PORDENONE

DATA 5 gennaio 1984

Firma _____



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2017 - Comune di PORDENONE (GR88) - Foglio: 18 - Particella: 240 - Subalterno: 1 > 99 par 01

MODULARIO
5 - ED. 1984 - 428



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

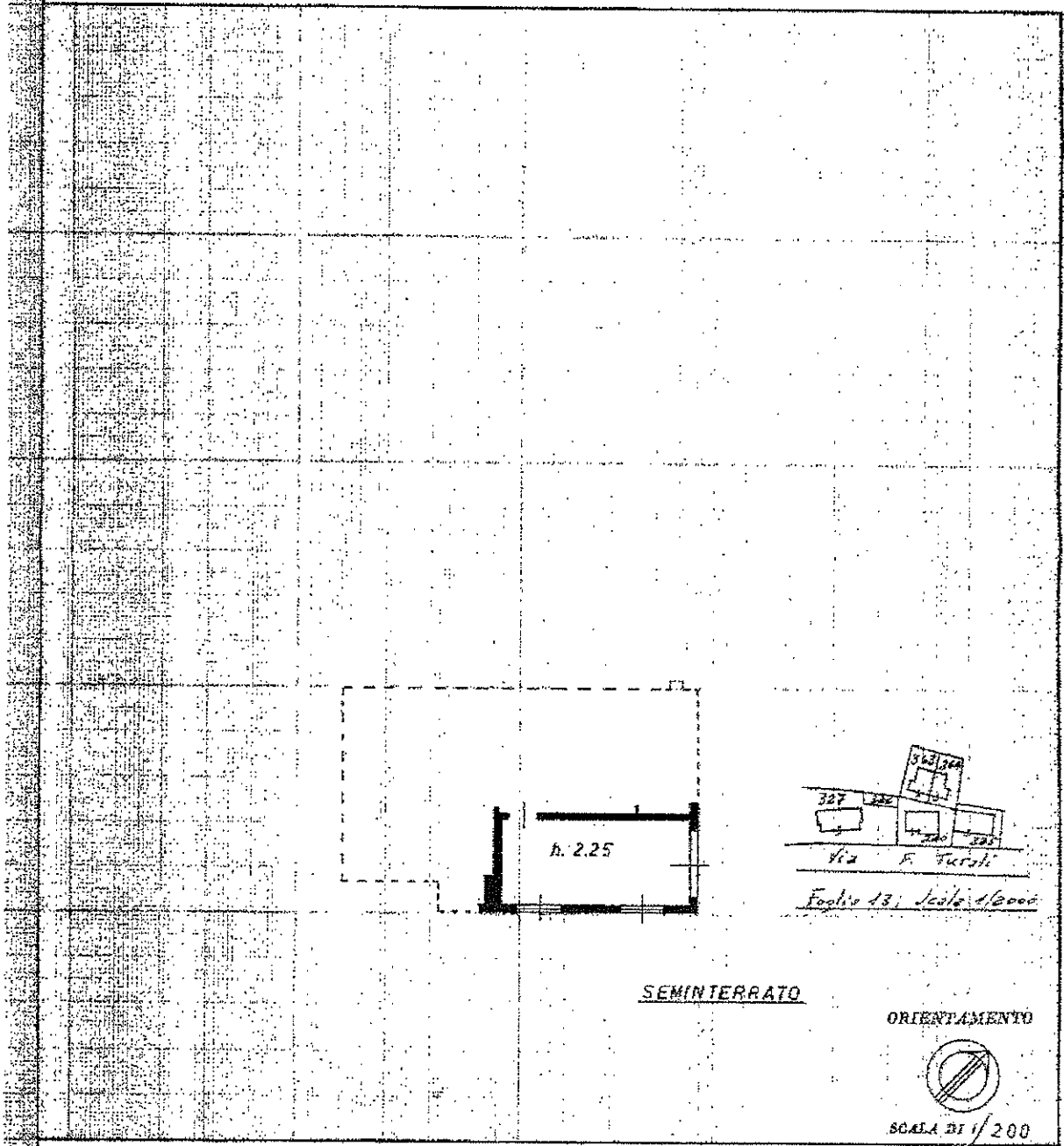
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 52)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via FILIPPO TURATI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROF. N°

0184

Compilata dal geometra

Iscritto all'Albo de geometri
della Provincia di PORDENONE

DATA 5 gennaio 1984

Firma

