
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: 

N° Gen. Rep. **30/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
deposito ed autorimessa

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 Giosuè Carducci n.11 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

foglio 34, particella 309, subalterno 1, scheda catastale T248029, indirizzo Via Giosuè Carducci n.11, interno 1, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq.92, escluse aree scoperte mq.88, rendita € 809,55

foglio 34, particella 309, subalterno 10, scheda catastale T248030, indirizzo Via Giosuè Carducci n.11, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.10, rendita € 56,81
foglio 34, particella 309, qualità ente urbano, superficie catastale 12.60

2. Possesso

Bene: Via Giosuè Carducci n.11 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giosuè Carducci n.11 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giosuè Carducci n.11 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Intesa Sanpaolo Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Giosuè Carducci n.11 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giosuè Carducci n.11 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giosuè Carducci n.11 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giosuè Carducci n.11 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

Prezzo da libero: € 62.696,00

Prezzo da occupato: € 62.696,00

Beni in Pordenone (PN)
Via Giosuè Carducci n.11

Lotto: 001 - Abitazione con deposito ed autorimessa

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 Giosuè Carducci n.11

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 34, particella 309, subalterno 1, scheda catastale T248029, indirizzo Via Giosuè Carducci n.11, interno 1, piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq.92, escluse aree scoperte mq.88, rendita € 809,55

Derivante da: Atto di compravendita del 16.04.2007 rep.35971 Notaio Luca Sioni con sede a San Vito al Tagliamento

Confini: Nord, Ovest e Sud distacchi condominiali; Est con proprietà di terzi e vano comune (scale e corridoio)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 34, particella 309, subalterno 10, scheda catastale T248030, indirizzo Via Giosuè Carducci n.11, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq.10, rendita € 56,81

Derivante da: Atto di compravendita del 16.04.2007 rep.35971 Notaio Luca Sioni con sede a San Vito al Tagliamento

Confini: Nord area di manovra, Est proprietà di terzi, Sud con vani comuni (ripostiglio e corridoio)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

foglio 34, particella 309, qualità ente urbano, superficie catastale 12.60

Note: Sedime del fabbricato condominiale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica 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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [REDACTED]
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 16/04/2007 ai nn. 35972/8751; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2007 ai nn. 8170/2030; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; Note: Debitore non datore di ipoteca

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/02/2018 ai nn. 2054/1552.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00 / € 900,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:---

Millesimi di proprietà: 111,07

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

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 specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 16/04/2007

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/04/2007 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 16/04/2007, ai nn. 35971/8750; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 3476/1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta n.10054/13092/IV

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso abitazioni civili di piani tre e relativa recinzione

Rilascio in data 10/06/1970 al n. di prot. 10054

Abitabilità/agibilità in data 08/04/1971 al n. di prot. 61366/70

Numero pratica: Nulla Osta n.43132/IV

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di un garage seminterrato a servizio del condominio "Fulvia"

Rilascio in data 08/10/1970 al n. di prot. 43132/IV

Numero pratica: Nulla Osta n.50563/IV

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: costruzione di recinzione

Rilascio in data 06/11/1970 al n. di prot. 50563/IV

Numero pratica: Pratica edilizia del 18.01.1984

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Sostituzione della copertura

Rilascio in data 27/02/1984 al n. di prot.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Rifacimento pittura esterna

Presentazione in data 15/05/2000 al n. di prot. 22987

NOTE: Fine lavori del 04.10.2004

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Installazione canne fumarie caldaie a gas

Presentazione in data 22/06/2007 al n. di prot. 0040315/A

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1.5 - Residenziali a moderata densità
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

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

Trattasi di appartamento ad uso residenziale con cantina e garage, facenti parte del "Condominio Fulvia" sito a Pordenone (PN) con accesso da Via Giosué Carducci n.11.

Il "Condominio Fulvia" si compone di tre piani fuori terra adibiti ad abitazioni ed uno interrato ove sono ubicate le cantine e le autorimesse. E' privo di ascensore.

L'appartamento oggetto d'execuzione è ubicato al piano rialzato e si compone di: ingresso, cucina delle dimensioni di mt.3,81x2,78, soggiorno di mt.5,11x3,85, due camere da letto rispettivamente delle dimensioni di mt.4,33x3,85 e 2,78x3,81, bagno di mt.2,69x1,82, disimpegno e ripostiglio di mt.3,06x1x34.

L'altezza interna è di mt.2,80.

La produzione dell'acqua calda ed il riscaldamento dei vani è garantito da impianto autonomo con radiatori alimentati a gas metano con caldaietta installata nella veranda.

Approvvigionamento idrico mediante allacciamento all'acquedotto comunale.

I pavimenti interni, risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione, sono in piastrelle ceramiche nella zona giorno, nel bagno e nel disimpegno, in parquet nelle camere; i serramenti sono in legno con vetro normale e tapparelle in plastica.

La cantina è ubicata nel piano interrato e le dimensioni nette sono mt.2,50x2,65; le dimensioni dell'autorimessa sono mt.2,38x4,50.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXX 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 **106,10**

E' posto al piano: **S1-T**

L'edificio è stato costruito nel: **1971**

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

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
Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti - Note: vetro normale
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: cemento armato coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres e parquet nelle camere condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non dimostrata
------------	--

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **non dichiarata**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiatori** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non dimostrata**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	78,30	€ 800,00
Poggioli	sup lorda di pavimento	0,50	3,70	€ 800,00
Veranda	sup lorda di pavimento	0,50	1,55	€ 800,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	3,30	€ 800,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	5,35	€ 800,00

92,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Min.€ 700,00/Max € 900,00

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. 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.

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 di tipo civile [A2]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	78,30	€ 800,00	€ 62.640,00
Poggioli	3,70	€ 800,00	€ 2.960,00
Veranda	1,55	€ 800,00	€ 1.240,00
Cantina	3,30	€ 800,00	€ 2.640,00
Autorimessa	5,35	€ 800,00	€ 4.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.760,00
Valore corpo			€ 73.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.760,00

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]	92,20	€ 73.760,00	€ 73,760,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.064,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 62.696,00

Data generazione: 21-12-2018

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2018

Data: 25/09/2018 - Ora: 16.11.51 Fine

Visura n.: T268925 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PORDENONE (Codice: G888)	
	Provincia di PORDENONE	
Catasto Terreni	Foglio: 34 Particella: 309	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²) la sua ca	Deduz	Reddito	
1	34	309		-	ENTE URBANO	12	60		TIPO MAPPALE del 23/11/1994 in atti dal 24/11/1994 (n. 5114.1/1994)
Notifica				Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2018

Data: 25/09/2018 - Ora: 16.09.43
Visura n.: T267736 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Terre e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		34	309	1			A/2	3	5,5 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte** : 88 m ²	Euro 809,55	Dati derivanti da VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 11 piano: S1-T interno: 1; Variazione del 09/1/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		34	309	10			C/6	6	10 m ²	Totale: 10 m ²	Euro 56,81	VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 11 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5,5 m² 10 Rendita: Euro 866,36

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	
2				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2007 Repertorio n.: 35971 Rogante: SIONI LUCA Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4370.1/2007)

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/09/2018

Data: 25/09/2018 - Ora: 16.09.43

Fine

Visura n.: T267736 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

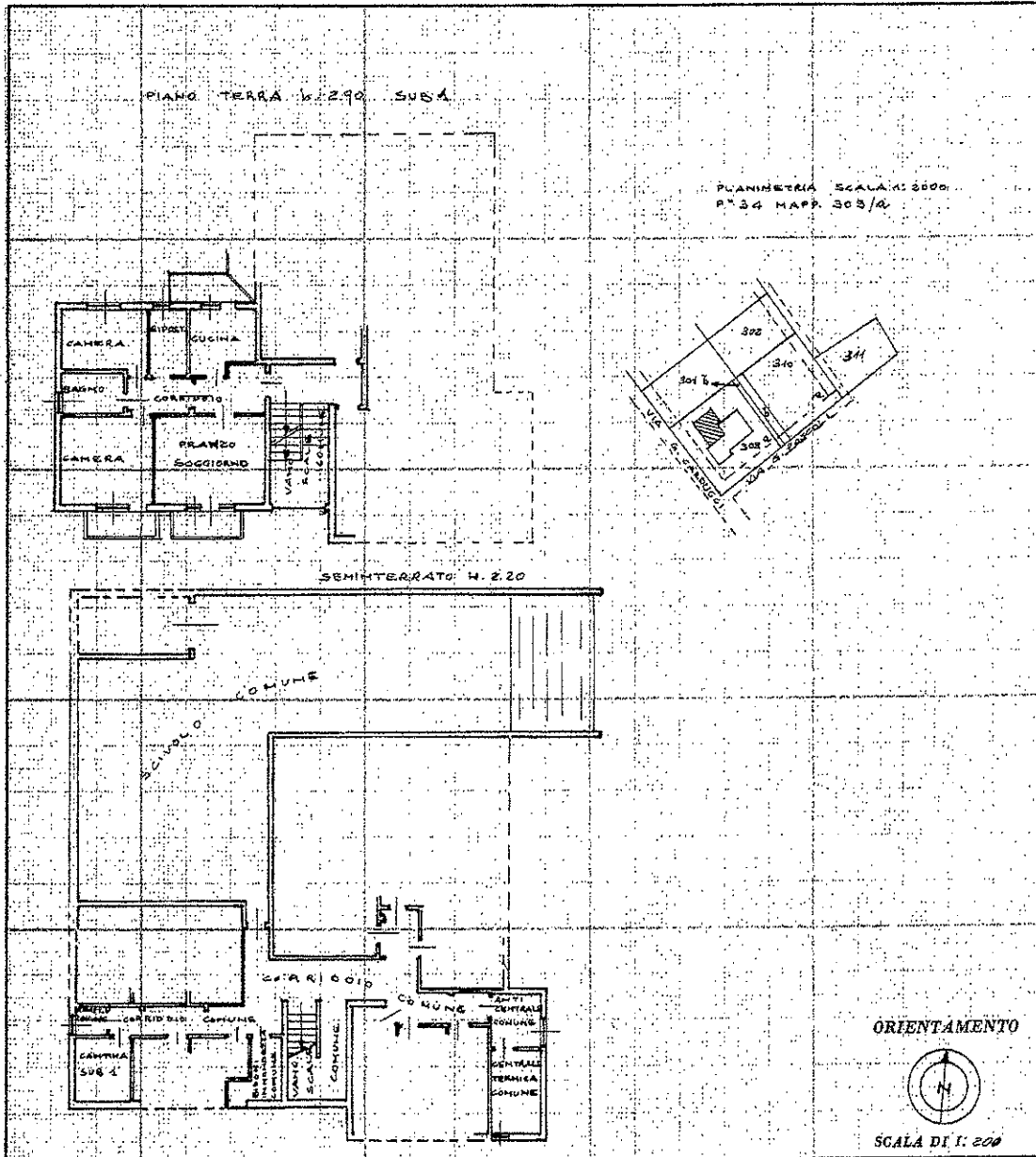
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1928, N. 692)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via G. CARUCCI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 MAR. 1971
PROT. N° 1030

Compilata dal GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PORDENONE

DATA 12/5/1971

Firma: [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 34 - Particella: 309 - Subalterno: 1 >
VIA GIOSUE' CARDUCCI n. 11 piano: S1-T interno: 1;

F. - Cat. S. T. - 315

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



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

Lire
15

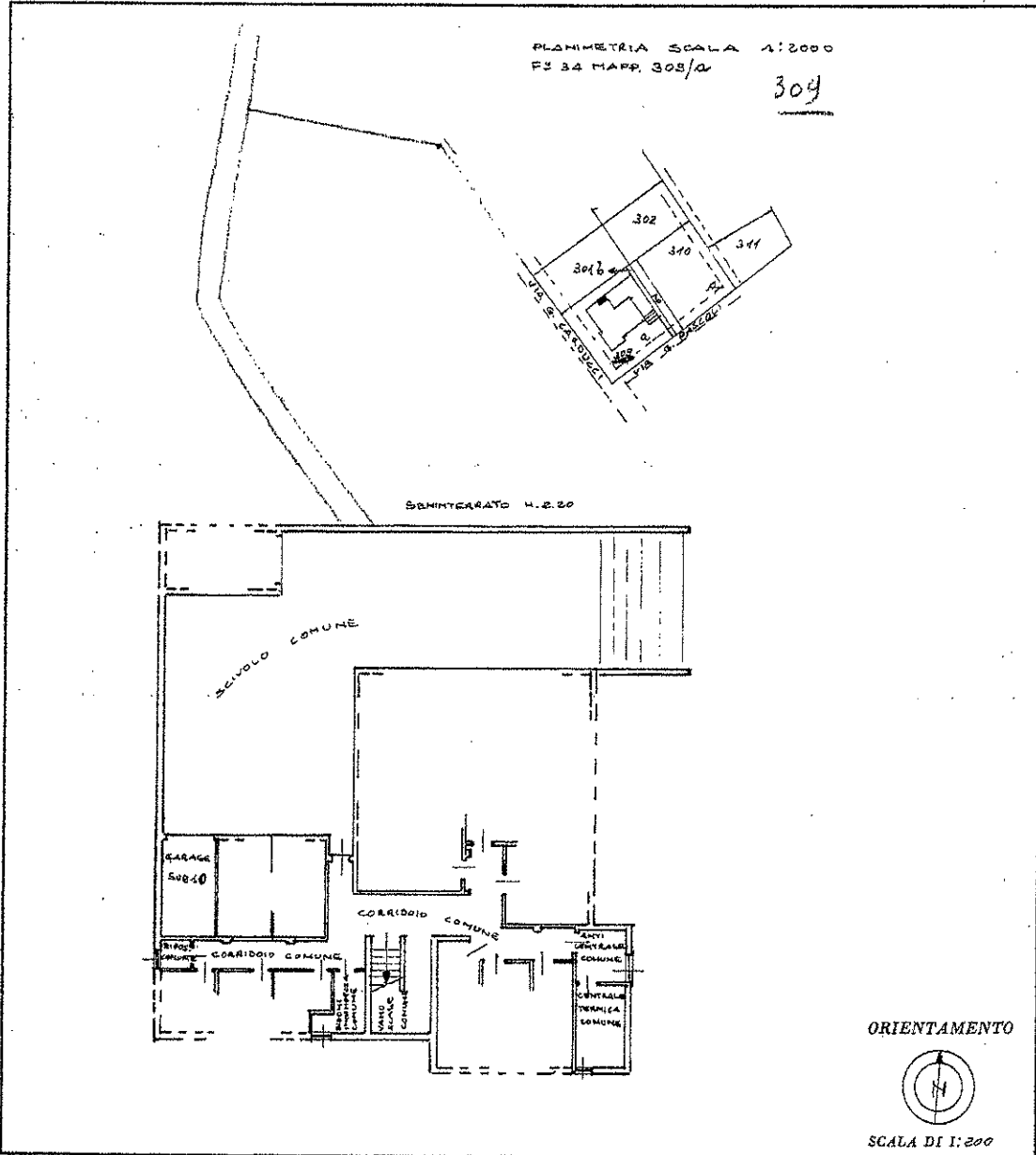
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via G. CARDUCCI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

13 MAR. 1971

DATA
PROT. N° 1039

Compilata dal GEOMETRA
[REDACTED]

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE

DATA 12/5/1971

Firma [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 34 - Particella: 309 - Subalterno: 10 >
VIA GIOSUE CARDUCCI n. 11 piano: S1;