Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **134/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Renato Giust
Codice fiscale: GSTRNT62D09H657K
Partita IVA: 01232790939
Studio in: Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile
Telefono:
Fax:
Email: renatogiust@gmail.com
Pec: renato.giust@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Alcide De Gasperi, 19 - Villotta - Chions (Pordenone) - 33083
Descrizione zona: Zona residenziale in prossimità del municipio frazione Villotta lottizzazione anni '70 con abitazione del tipo a villa due piani fuori terra buona viabilità interna

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: foglio 19, particella 394, subalterno 3, indirizzo via Alcide De Gasperi 19, piano terra, comune Chions, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 145 m^2 Totale escluse aree scoperte**: 133 m^2, rendita € 511,29

2. Possesso

Bene: via Alcide De Gasperi, 19 - Villotta - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Alcide De Gasperi, 19 - Villotta - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Alcide De Gasperi, 19 - Villotta - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: via Alcide De Gasperi, 19 - Villotta - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: via Alcide De Gasperi, 19 - Villotta - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Alcide De Gasperi, 19 - Villotta - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via Alcide De Gasperi, 19 - Villotta - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c.in data 26.10.2016, il sottoscritto [redacted] è stato nominato dal Giudice Monica Biasutti incaricato dell'esecuzione immobiliare n.134/2016 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

ACCERTAMENTI ESEGUITI

- sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune (Allegati n.9-10);
- documentazione fotografica (Allegato n.9);
- acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili (Allegati n.11-

12);

- acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali (Allegato n.10);
- acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (Allegato n. 32);
- ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone del (Allegato 33);
- acquisizione dell'estratto di PRGC, e relative NTA (Allegati n.1-2-3);
- acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato (Allegati n. 4-5-6-7);
- certificato di residenza [redacted] Allegato 18);
- certificato di stato civile [redacted] (Allegato 19);
- attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. pdf (Allegato 22).

Beni in **Chions (Pordenone)**
Località/Frazione **Villotta**
via Alcide De Gasperi, 19

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 Chions (Pordenone) CAP: 33083 frazione: Villotta, via Alcide De Gasperi 19

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 19, particella 394, subalterno 3, indirizzo via Alcide De Gasperi 19, piano terra, comune Chions, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 145 m² Totale escluse aree scoperte**: 133 m², rendita € 511,29

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa destinazione d'uso dei vani
Regolarizzabili mediante: Modifica scheda catastale.
Descrizione delle opere da sanare: demolizione manufatti telaio serramenti metallici per riportare a tettoia aperta i due vani distinti come ripostiglio e garage

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, oggetto della presente stima, è costituito da una appartamento al primo terreno di un villino di due piani fuori terra in vi Alcide De Gasperi 19 sito in Comune di Chions località Villotta. La costruzione si trova nell'abitato in una delle vie secondarie di lottizzazione vicino all'autostrada A28 che collega Pordenone a Portogruaro.
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
Importanti centri limitrofi: Portogruaro.
Attrazioni paesaggistiche: Zona delle risorgive.
Attrazioni storiche: Di particolare importanza storica è il borgo di Torrate, originatosi a partire dall'omonimo castello, costruito tra l'XI secolo e il XII secolo e in possesso della famiglia Sbroja-vacca. Nei pressi del.
Principali collegamenti pubblici: bus-ATAP Pordenone. Linea 43A CORDOVADO-S.VITO AL La distanza tra Pordenone Friuli Venezia Giulia - ,

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Parzialmente perchè posta al pianterreno ma si devono adeguare i bagni
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
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] dal 30/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Paolo Vuolo Avvocato, in data 30/03/2007, ai nn. 2207/1508; registrato a Pordenone, in data 06/04/2007, ai nn. 3169-1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso di costruire n.104 del 06-06-1974
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 1502
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. prat104-74_30-03-81

Numero pratica: Tettoia ce prat 1-1989_22-05-89_1.pdf
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di un porticato aperto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 4965
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: ce Sanatoria n 010-2007_15-02-07_08.jpg
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: aumento volumetria e modifiche interne a fabbricato residenziale
Oggetto: variante
Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 0002058/07

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Attualmente la sulla planimetria catastale e nella pratica del comune la tettoia aperta risulta attualmente suddivisa con dei serramenti in metallo vetro e materiale plastico nei vani ripostiglio e garage.
Regolarizzabili mediante: demolizione delle parti aggiunte come da planimetria allegata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Attualmente la sulla planimetria catastale e nella pratica del comune la tettoia aperta risulta attualmente suddivisa con dei serramenti in metallo vetro e materiale plastico nei vani ripostiglio e garage. Tali manufatti dovranno essere demoliti e smaltiti dalla parte acquirente.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n 19 17-04-2000
Zona omogenea:	B2-Resideziali di completamento (volumetria edificabile 710 mc.)
Norme tecniche di attuazione:	15.1 Modalità di intervento Attuazione diretta.

	15.1 Parametri per l'edificazione If max Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000 Q max 35%. H max 7,5 ml. N° max piani ft 2. Dc min ml. 5. Per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. Df min ml. 10; per ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile; è ammessa l'edificazione in aderenza. Ds min ml. 6, salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti, come definiti all'art. 4.2. 15.3 Prescrizioni per l'edificato esistente Nel caso in cui il lotto sia "saturo", sono comunque concessi gli ampliamenti funzionali, da realizzarsi una tantum, nel limite di 150 mc. per unità abitativa residenziale e di mq. 30 per ogni unità immobiliare a destinazione non residenziale. È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	definito nelle tavole di zonizzazione del PRGC
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	7,5 mt
Volume massimo ammesso:	710
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Nel caso in cui il lotto sia "saturo", sono comunque concessi gli ampliamenti funzionali, da realizzarsi una tantum, nel limite di 150 mc. per unità abitativa residenziale e di mq. 30 per ogni unità i
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**

L'appartamento si trova al piano terra di una villa a due piani fuori terra, in origine un unica unità immobiliare poi frazionata, con buona luminosità con ingresso al piano terreno l'intero appartamento e stato risistemato per quanto si può vedere con serramenti doppio vetro pavimenti in legno nelle camere ed altre finiture pregevoli. La disposizione planimetrica e l'esposizione sono purtroppo limitate dal fatto che inizialmente il piano era adibito a servizi all'abitazione e solo successivamente sia stato diviso.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **173,17**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1974
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,61
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **rotolanti** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Condizionamento — tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da collaudare**

Termico — tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	superf. esterna lorda	1,00	100,66	€ 600,00
cantina	superf. esterna lorda	0,20	7,02	€ 600,00
tettoia	superf. esterna lorda	0,35	10,73	€ 600,00
centrale termica	superf. esterna lorda	0,15	1,02	€ 600,00
			119,42	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
CRITERIO DI STIMA
Il più probabile valore di mercato del bene in esame viene attribuito per via sintetica, sulla base dei prezzi correnti nella zona delle unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare tenendo conto della diversa ubicazione, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà e del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Chions;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari.
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2
Provincia: PORDENONE
Comune: PORDENONE.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	100,66	€ 600,00	€ 60.396,00
cantina	7,02	€ 600,00	€ 4.209,60
tettoia	10,73	€ 600,00	€ 6.438,60
centrale termica	1,02	€ 600,00	€ 609,30

Valore corpo	€ 71.653,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 71.653,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.653,20

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	119,42	€ 71.653,20	€ 71.653,20

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%) € 0,00

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

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

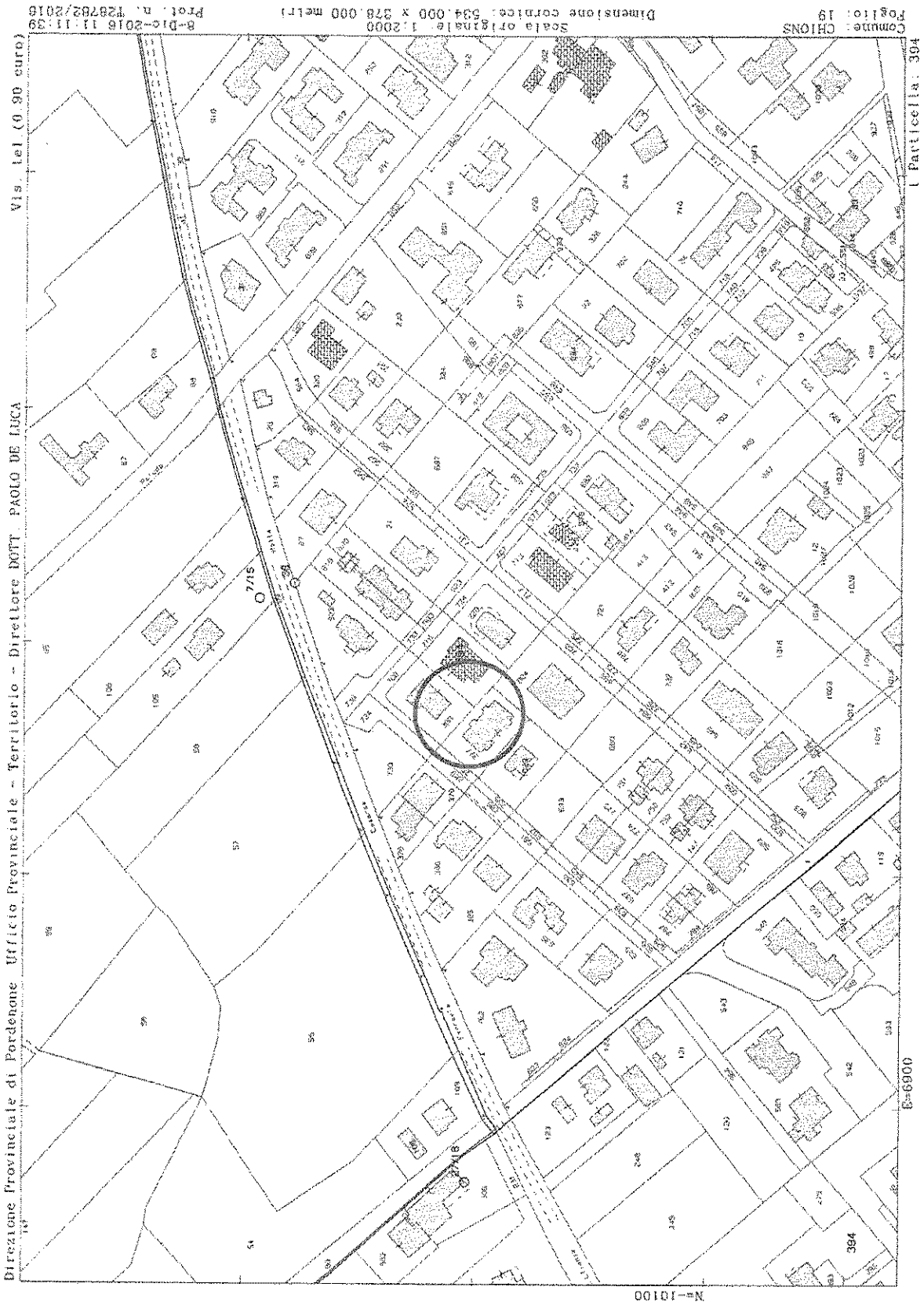
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 71.653,20**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Data generazione:
28-03-2017 18:03:06

L'Esperto alla stima
Arch. Renato Giust

Allegato 08 – Catastali: planimetrie e visure



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

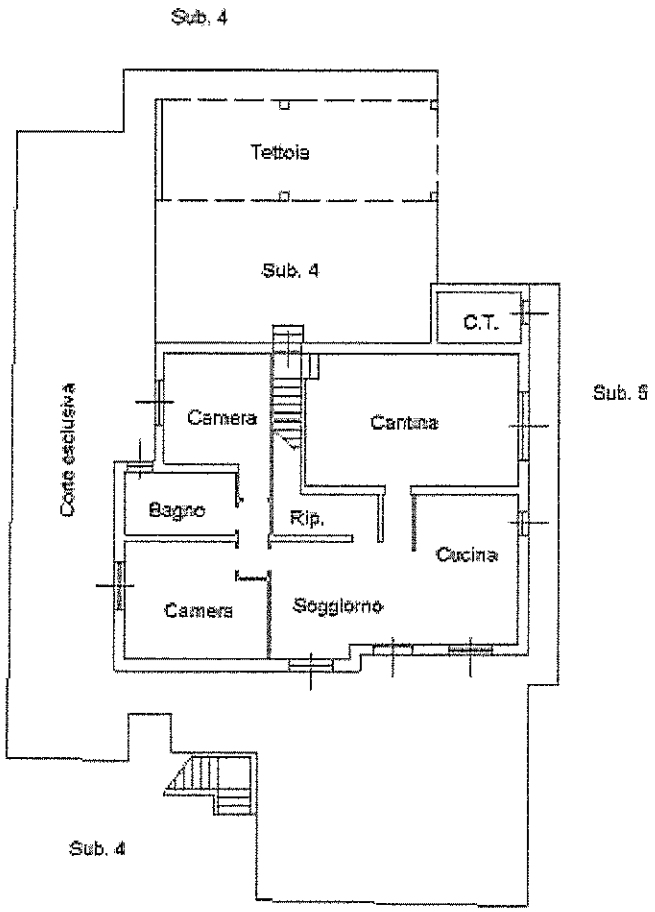
Dichiarazione protocollo n. PN0038358 del 27/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chions

Via Alcide De Gasperi civ. 19

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Guerra Valentino
Foglio: 19	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 394	
Subalterno: 3	Prov. Pordenone N. 262

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA - h=2.60

Ultima planimetria in atti

Data: 07/12/2016 - n. T296842 - Richiedente: GSTRNT62D09H657K
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/12/2016 - Comune di CHIONS (C640) - < Foglio: 19 - Particella: 394 - Subalterno: 3 >
VIA DE GASPERI A., n. 19 piano: T;

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/12/2016 - Ora: 11.19.55 pag: 1 Fine
Visura n.: T29260

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/12/2016

Dati della richiesta	[redacted] Terreni e Fabbricati siti nel Comune di CHIONS(C640)
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di CHIONS (Codice C640) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				IN CARICO			
	Sezurb.	Foglio	Particella	Sub.	Dal	Al	Indirizzo	Diritti ed oneri Reali
1		19	394	3	30/03/2007		**VIA DE GASPERI A. n. 19**	**Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni**

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/03/2017

Data: 23/03/2017 - Ora: 12.31.24 Fine
Visura n.: T186713 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CIMONS (Codice: C640)** **Provincia di PORDENONE**
Catasto Fabbricati	**Foglio: 19 Particella: 394 Sub.: 3**

Unità Immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	394	3			A/2	2	6 vani	Totale: 145 m² Totale escluse aree scoperte**: 133 m²	Euro 511,29	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEGASPERI A. n. 19 piano T.										
Annotazioni		classamento e rendita non rendicontati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/04/2007 Repertorio n.: 2207 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: CORDENONS Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4026.1/2007)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

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).