
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **175/2011**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-05-2016 ore 09:00

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

SUPPLEMENTO DI PERIZIA
alla perizia depositata in data 11.05.2012

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto A

Esperto alla stima: Geom. Fabio Anese
Codice fiscale: NSAFBA69C07G888M
Partita IVA: 01288510934
Studio in: Piazzale XX Settembre 10 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434524544
Fax: 0434524544
Email: fabio.anese@virgilio.it
Pec: fabio.anese@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bodegan n.58/C - Nave - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: A

Corpo: Abitazione + garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

proprietario per 1/1, foglio 32, particella 434, subalterno 1,
indirizzo VIA BODEGAN, piano S1 - T, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita €
451,90,

proprietario per 1/1, foglio 32, particella 434, subalterno 4,
indirizzo VIA BODEGAN, piano S1 - T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., rendita
€ 40,49

2. Possesso

Bene: via Bodegan n.58/C - Nave - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: A

Corpo: Abitazione + garage

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bodegan n.58/C - Nave - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: A

Corpo: Abitazione + garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bodegan n.58/C - Nave - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: A

Corpo: Abitazione + garage

Creditori Iscritti: Vedi precedente perizia



5. Comproprietari

Beni: via Bodegan n.58/C - Nave - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotti: A

Corpo: Abitazione + garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Bodegan n.58/C - Nave - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: A

Corpo: Abitazione + garage

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bodegan n.58/C - Nave - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: A

Corpo: Abitazione + garage

Continuità delle trascrizioni: Vedi precedente perizia

8. Prezzo

Bene: via Bodegan n.58/C - Nave - Fontanafredda (Pordenone) - 33074

Lotto: A

Prezzo da libero: € € 79.041,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Fontanafredda (Pordenone)

Località/Frazione **Nave**

via Bodegan n.58/C

Lotto: A

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: Abitazione + garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Nave, via Bodegan n.58/C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per 1/1, foglio 32, particella 434, subalterno 1, indirizzo VIA BODEGAN, piano S1 - T, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 451,90

Derivante da: - Atto di compravendita in data 26.07.2007 rep.n.50278 notaio Gaspare Geradi, trascritto a Pordenone il 03.08.2007 ai nn.15351/8989. acquistava catasto

terreni F.32 n.434 are 16.60. - 14.07.2008 tipo mappale n.157658.1/2008 (protocollo

n.PN0157658): catasto terreni F.32 n.434 are 16.60 ente urbano. - 25.07.2008

costituzione n.1514.1/2008 (protocollo n.PN0166853): catasto fabbricati F.32 n.434 sub 1, 5. -

20.07.2009 variazione nel classamento n.6085.1/2009 (Protocollo n.PN0152879):

catasto fabbricati F.32 n.434 sub 1. - 20.07.2009 variazione nel classamento n.6086.1/2009

(Protocollo n.PN0152880): catasto fabbricati F.32 n.434 sub 3, 4.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: - l'abitazione (F.32 n.434 sub 1): piano terra con sub 2 e 5 del mappale n.434, mappale n.452, mappale n.346 slargo della strada pubblica via Bodegan salvo altri; piano scantinato con sub 2, 3 e 5 del mappale n.434;- l'area condominiale sulla quale il fabbricato di cui le unità immobiliari dette fanno parte, insiste e ad esso pertinenziale (F.32 n.434, piano T): mappali n.452, n.402, n.71, n.433, n.346 slargo della strada pubblica via Bodegan, salvo altri;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per 1/1, foglio 32, particella 434, subalterno 4, indirizzo VIA BODEGAN, piano S1 - T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq., rendita € 40,49



Derivante da: - Atto di compravendita in data 26.07.2007 rep.n.50278 notaio Gaspare Geradi, trascritto a Pordenone il 03.08.2007 ai nn.15351/8989. acquistava catasto terreni F.32 n.434 are 16.60. - 14.07.2008 tipo mappale n.157658.1/2008 (protocollo n.PN0157658): catasto terreni F.32 n.434 are 16.60 ente urbano. - 25.07.2008 costituzione n.1514.1/2008 (protocollo n.PN0166853): catasto fabbricati F.32 n.434 sub 4, 5. - 20.07.2009 variazione nel classamento n.6086.1/2009 (Protocollo n.PN0152880): catasto fabbricati F.32 n.434 sub 3, 4.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non definiti

Confini: - il garage (F.32 n.434 sub 4): con sub 2, 3 e 5 del mappale n.434, muri perimetrali salvo altri;- l'area condominiale sulla quale il fabbricato di cui le unità immobiliari dette fanno parte, insiste e ad esso pertinenziale (F.32 n.434, piano T): mappali n.452, n.402, n.71, n.433, n.346 slargo della strada pubblica via Bodegan, salvo altri;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito nel comune di Fontanafredda nella località denominata "Nave" in via Bodegan n.58/C in zona periferica prevalentemente agricola a bassa densità abitativa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Sacile.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

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 definiti quindi 1/2.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il piano scantinato è dotato di pompa sommersa per evitare allagamento dovuto all'aumento del livello dell'acqua di falda. Nel piano scantinato manca la suddivisione dell'impianto elettrico delle parti comuni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non presente



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. **PRATICHE EDILIZIE:** Vedi precedente perizia

7.1 **Conformità edilizia:** Vedi precedente perizia

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 **Conformità urbanistica** Vedi precedente perizia

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione + garage**
Unità immobiliare ad uso abitazione in complesso bifamiliare con garage (posto auto coperto) al piano scantinato accessibile dall'area comune anche all'altra unità.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,98**

E' posto al piano: S1 - T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58/C; ha un'altezza interna di circa: come da planimetria catastale

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: l'immobile presenta numerosi danni e difetti rispetto alla precedente perizia



Danni e difetti rilevati all'immobile:

- Rimozione di tutte le porte interne (due scorrevoli, due a battente e una tagliafuoco) cornice e coprifili sia al piano abitazione che al piano scantinato.
- Rimozione di tutte i frutti e placche coprимоstrine dell'impianto elettrico.
- Rimozione dell'impianto di condizionamento macchina e split.
- Danneggiata la zanzariera serramento retro abitazione.
- Rimozione di tutti i sanitari del bagno.
- Rimozione della pompa sommersa (già ripristinata dall'aggiudicatario dell'altra unità) con conseguente allagamento della zona scantinato.
- Presenza di fori su muri interni con sostituzione piastrellatura bagno e cucina, che esterni con presenza anche di cavillature da ripristinare e ridipingere.
- Nel muro di recinzione esterno rovinato un marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state rilevate dalle planimetrie catastali in scala 1:200, dall'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, dalle tavole concessionate in scala 1:100 e da rilievi effettuati in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra: soggiorno - zona cottura, disimpegno, bagno, camere.	sup lorda di pavimento	87,40	1,00	87,40	€ 1.200,00
Piano terra: portico, centrale termica	sup lorda di pavimento	10,35	0,50	5,18	€ 1.200,00
Piano interrato: ripostiglio	sup lorda di pavimento	5,27	0,50	2,64	€ 1.200,00
Posto auto coperto al piano interrato	sup lorda di pavimento	16,96	0,50	8,48	€ 900,00

103,69



Accessori:

Abitazione + garage.

Corte esclusiva posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 230 mq -

Destinazione urbanistica: corte esclusiva

Valore a corpo: € **3.450,00**

Note: Corte esclusiva

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore (dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si rileva il valore in €/mq. delle abitazioni civili in stato conservativo normale min. 650,00 - max 900,00, ville e villini in stato conservativo normale min. 800,00 - max 1.100,00).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Fontanafredda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio si rileva il valore in €/mq. delle abitazioni civili in stato conservativo normale min. 650,00 - max 900,00, ville e villini in stato conservativo normale min. 800,00 - max 1.100,00.

8.3 Valutazione corpi:



Abitazione + garage. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra: soggiorno - zona cottura, disimpegno, bagno, camere.	87,40	€ 1.200,00	€ 104.880,00
Piano terra: portico, centrale termica	5,18	€ 1.200,00	€ 6.210,00
Piano interrato: ripostiglio	2,64	€ 1.200,00	€ 3.162,00
Posto auto coperto al piano interrato	8,48	€ 900,00	€ 7.632,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo danneggiamenti locali detrazione di € 15.000.00			€ 121.884,00 € -15.000,00
Valore corpo			€ 106.884,00
Valore accessori			€ 3.450,00
Valore complessivo intero			€ 110.334,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.334,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione + garage	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cortile	103,69	€ 110.334,00	€ 110.334,00

8.4 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%)	€ 31.293,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.041,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 79.041,00



Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Foto immobile

Data generazione:
29-04-2016 16:04:26



Allegato n° 1

Verbale di sopralluogo

STUDIO TECNICO GEOMETRA **FABIO ANESE**
Piazza XX Settembre, 10 - 33170 Pordenone
Telefono 0434.209134 - Fax 0434.524544

Fontanafredda, 13 aprile 2016

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 175/11

PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI VICENZA
CONTRO:

GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

C.T.U. PERITO STIMATORE: Geom. Fabio ANESE

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Fabio Anese in qualità di C.T.U. incaricato dal giudice in data 16.03.2016 dichiara di aver svolto sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima in data 13.04.2016 alle ore 15.00.

Verificata la consistenza degli immobili, sono state scattate alcune foto e annotate le caratteristiche degli stessi.

Il sopralluogo è terminato alle ore 16.30.

