
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **291/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Mazzaroli n. 8 - Fanna (Pordenone) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali:

foglio 3, particella 865, subalterno 1, indirizzo via Mazzaroli n. 8, piano T-S1, sez. cens. Fanna, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 340,86

2. Possesso

Bene: via Mazzaroli n. 8 - Fanna (Pordenone) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mazzaroli n. 8 - Fanna (Pordenone) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: adattabile

4. Creditori Iscritti

Bene: via Mazzaroli n. 8 - Fanna (Pordenone) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Cividale Spa, Banca Popolare di Milano

5. Comproprietari

Beni: via Mazzaroli n. 8 - Fanna (Pordenone) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Mazzaroli n. 8 - Fanna (Pordenone) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mazzaroli n. 8 - Fanna (Pordenone) - 33092

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: nulla

8. Prezzo

Bene: via Mazzaroli n. 8 - Fanna (Pordenone) - 33092

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 53.000,00

Beni in **Fanna (Pordenone)**
Località/Frazione /
via Mazzaroli n. 8

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in , via Mazzaroli n. 8

Quota e tipologia del diritto
100/100 di · Piena proprietà

coniugata
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 3, particella 865, subalterno 1, indirizzo via Mazzaroli n. 8, piano T-S1, sezione censuaria Fanna, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 340,86

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento con posto auto e cantina in zona semicentrale di Fanna.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da James Jinto e la sua famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2014 per l'importo di euro 380,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note:

Registrato a Portogruaro il 20/08/2014 ai nn.2464 serie 35

Tipologia contratto: 1+1, scadenza 31/07/2016

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Cividale Spa contro derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 87.500 - Importo capitale: € 50.000
Rogito: notaio Blandaleone Roberto in data 15/03/2012 ai nn. 131479/31195 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/04/2012 ai nn. 4958/651

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Milano contro Importo ipoteca: € - Importo capitale: € 370.000
Rogito: notaio Pascatti Giovanni in data 08/08/2005 ai nn. 136083/31436 - iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/08/2005 ai nn. 14357 3421
Note: ANNOTAZIONE presenta il 22/02/2008 rp 425/rg 2844 RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presenta il 22/02/2008 rp 426/rg 2845 RIDUZIONE DI SOMMA
ANNOTAZIONE presenta il 07/03/2008 rp 530/rg 3709 EROGAZIONE A SALDO
ANNOTAZIONE presenta il 07/03/2008 rp 531/rg 3710 FRAZIONAMENTO IN QUOTA ANNOTAZIONE presenta il 22/10/2010 rp 2208/rg 15897 RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca di Cividale Spa contro derivante da: pignoramento
Rogito: ufficiale giudiziario in data 03/10/2014 ai nn. 1832/2014 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/10/2014 ai nn. 11000/ 8141

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Abitabilità/agibilità in data 17/06/2008 al n. di prot. 2923
 NOTE: Concessione in variante n. 1514 Var. n. 1

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Zona omogenea:	A2 "di interesse storico-architettonico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	vedi n.t.a. allegate (All.1)

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terra di una palazzina composta complessivamente da 6 appartamenti e 6 posti auto, disposti in tre piani fuori terra. (foto 1-2-3-4-5-6) Il fabbricato è situato in posizione semicentrale di Fanna. L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte di un complesso immobiliare eretto in un lotto (Mapp. 865) avente una forma planimetrica irregolare e confinante a nord con il mappale 241, a est con il mappale 243, a sud con il mappale 245 a ovest con la via pubblica Mazzaroli (ALL. 1). L'intero fabbricato è recintato su tutti i suoi lati ed è dotato di cancello carrajo e pedonale. La pavimentazione comune esterna è in bettonella di cemento colorata sia nell'accesso alle unità abitative che sia sullo spazio di manovra dei posti auto.

Tramite l'accesso condominiale si accede direttamente all'unità immobiliare al piano terra della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 74,00 circa e altezza utile di mt 2.55. L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo (foto 7-8) dal quale si accede al portico (foto 16), tramite il disimpegno della zona notte (foto 15) si accede a una camera singola (foto 12), una camera matrimoniale (foto 11) e un bagno (foto 13-14). Con accesso dal vano scale condominiale al piano interrato dell'altezza utile di mt. 2.40 si trova la cantina (foto 17-18), pavimentata in cemento liscio e porta in acciaio.

Note: La cantina oggetto del sopralluogo non è quella abbinata al sub. 1, è quella abbinata al sub 3. L'esecutata ha riferito che c'è stato uno scambio tra gli affittuari degli appartamenti.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,10**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno con vetrocamera e scuri in legno;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti della zona giorno e del portico sono in piastrelle, mentre nella zona notte sono in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori;
- Il generatore di calore posto è nel portico;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
Porticato	sup reale lorda	3,50	0,50	1,75
Cantina	sup reale lorda	5,60	0,50	2,80
		83,10		78,55

Accessori:

- A.1 Posto auto Il posto auto esclusivo è posto all'interno dell'area comune pavimentato in bettonella di cemento.
Sviluppa una superficie complessiva di **12,00 mq**
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 5.100,00

Intestazione:

Dati catastali: Foglio 3 mappale 865 sub. 7, via Mazzaroli 8, categoria C/6, classe 1, cons. 12 mq rendita € 17.97

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un unico appartamento per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore al mq/€ di 850,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Fanna, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.),
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 650,00 / max € 850,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

8.3 Valutazione corpi:**A. con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	74,00	€ 850,00	€ 62.900,00
Porticato	1,75	€ 850,00	€ 1.487,50
Cantina	2,80	€ 850,00	€ 2.380,00

Valore Corpo	€ 66.767,50
Valore Accessori	€ 5.100,00
Valore complessivo intero	€ 71.867,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.867,50

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Posto auto	78,55	€ 71.867,50	€ 71.867,50

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%)	€ 17.966,88
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:	€ 53.900,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 53.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- ALL. 1** - Documenti Catastali;
- ALL. 2** - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, estratto degli atti di matrimonio;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 18 (con planimetria indicante i punti di scatto);
- ALL. 5** - Atto di provenienza e contratto di affitto;
- ALL. 6** - Attestato di prestazione energetica;

Si comunica che la sig.ra _____ è reperibile al n. telefonico _____

Data generazione:
31-08-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G. E. Dott. Francesco **PETRUCCO TOFFOLO**

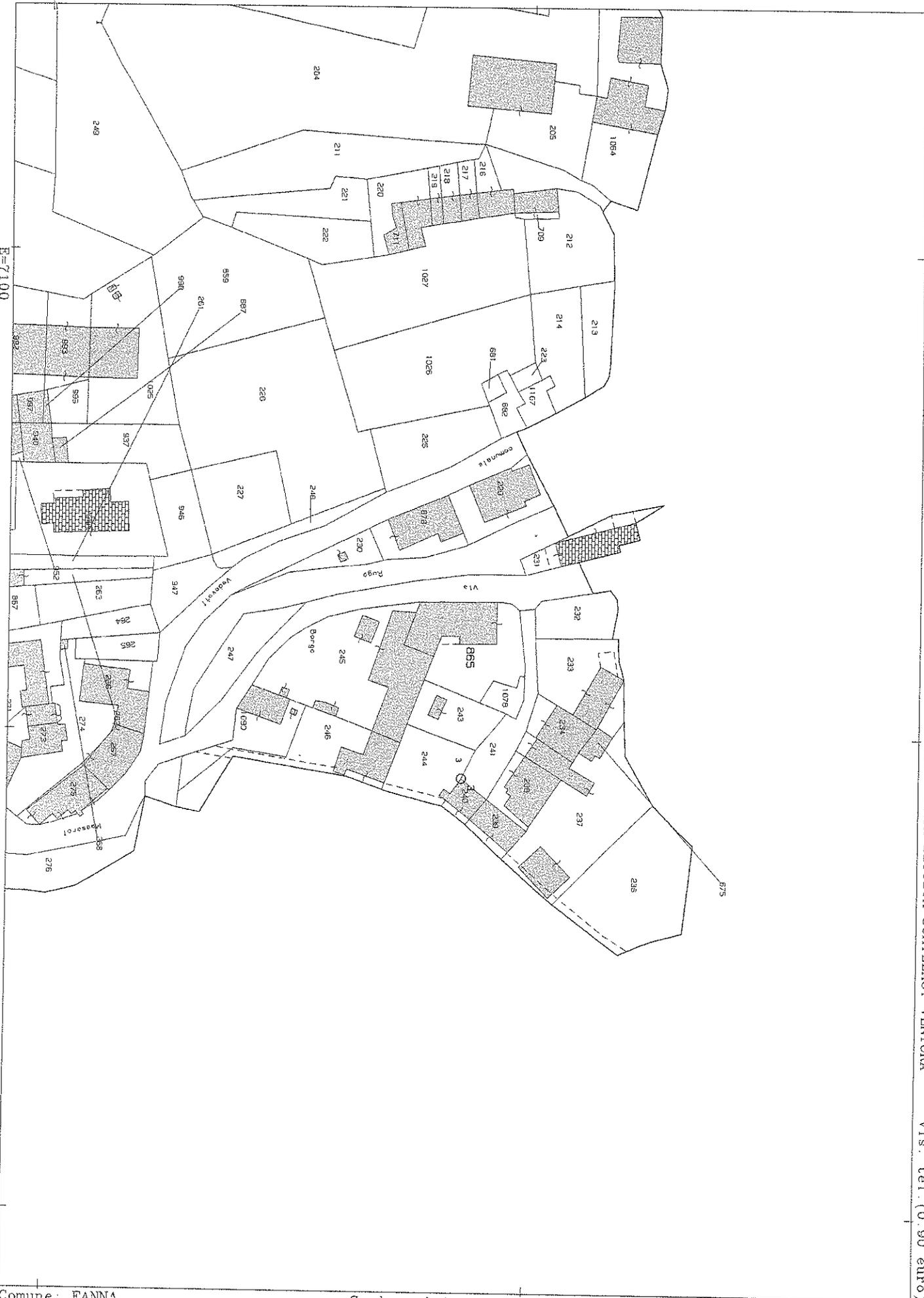
E.I. n. 291/14

ALLEGATO 1

- Documentazione catastale, estratto e n.t.a. del P.R.G.

N=26000

E=7100



1 Particella: 865

Comune: FANNA
Foglio: 3

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

10-Lug-2015 17:12
Prot. n. 1221661/2015



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2015

Data: 15/07/2015 - Ora: 09.35.50

Visura n.: T32925 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	[REDACTED]
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di FANNA (Codice: D487) Provincia di PORDENONE [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FANNA(Codice D487) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		3	865	1				A/2	2	4 vani	Euro 340,86	VIA MAZZAROLI n. 8 piano: S1-T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2008 n. 1974.1/2008 in atti dal 10/04/2008 (protocollo n. PN0087150)	Annotazione
2		3	865	7				C/6	1	12 m ²	Euro 17,97	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO VIA MAZZAROLI n. 8 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2008 n. 1974.1/2008 in atti dal 10/04/2008 (protocollo n. PN0087150)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 4 m² 12 Rendita: Euro 358,83



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2015

Data: 15/07/2015 - Ora: 09.35.50

Fine

Visura n.: T32925 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 1310.1/2008 in atti dal 05/02/2008 Repertorio n.: 103232 Rogante: ACCONCIA OLEG NICOLA Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0159090 del 29/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fanna

Via Mazzaroli

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 865

Subalterno: 1

Compilata da:

Barbarito Gabriella

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Pordenone

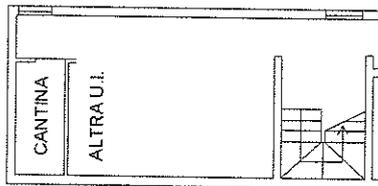
N. 804

Scheda n. 1

Scala 1:200

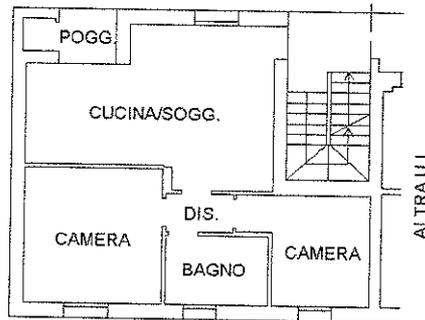
PIANO INTERRATO

H=2.40MT.



PIANO TERRA

H=2.55MT.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2015 - Comune di FANNA (D487) - < Foglio: 3 - Particella: 865 - Subalterno: 1 >
VIA MAZZAROLI n. 8 piano: S1-T;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2015 - n. T32365 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0159090 del 29/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fanna

Via Mazzaroli

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 865

Subalterno: 7

Compilata da:

Barbarito Gabriella

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Pordenone

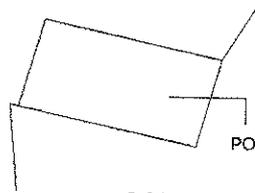
N. 804

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

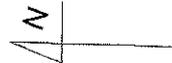
ALTRA PROPRIETA'



POSTO AUTO SCOPERTO

B.C.N.C.

10 metri



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2015 - Comune di FANNA (D487) - < Foglio: 3 - Particella: 865 - Subalterno: 7 >
VIA MAZZAROLI n. 8 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2015 - n. T32367 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Barbarito Gabriella
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Pordenone N. 804

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

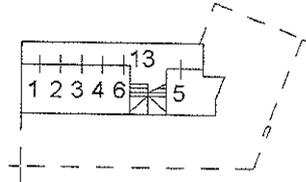
Comune di Fanna
Sezione: Foglio: 3 Particella: 865

Protocollo n. PN0159090 del 29/05/2007
Tipo Mappale n. 139478 del 07/05/2007

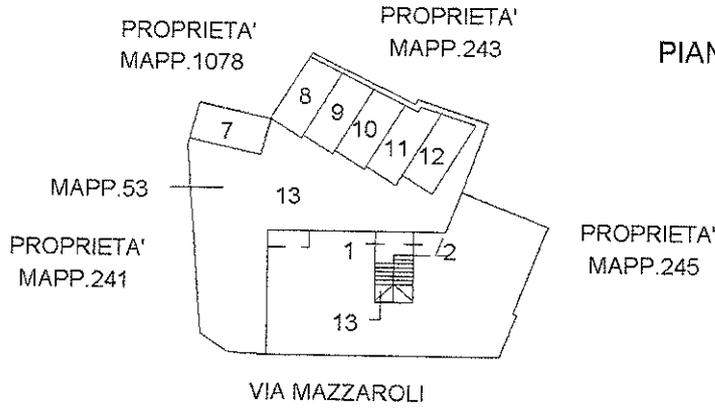
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

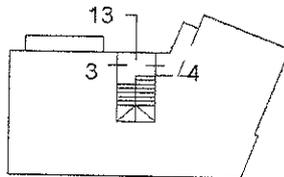
PIANO INTERRATO



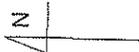
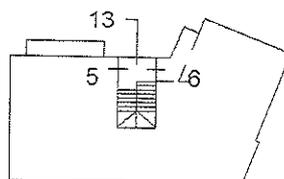
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2015 - Comune di FANNA (D487) - < Foglio: 3 - Particella: 865 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

ESTRATTO DEL P.R.G.

