
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**



contro: 

N° Gen. Rep. 62/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-03-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Fabio Anese
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
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 Rosa n. 57 - Rosa - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e area di pertinenza

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] - Proprietà
per 1/2 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] - Proprietà
per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Catasto fabbricati - foglio 13, particella 225, indirizzo Via Rosa n. 57, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale: 303 m², totale escluse aree scoperte: 288 m², rendita € Euro 711,42.

Area di enti urbani e promiscui,

Catasto terreni - foglio 13, particella 225, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 0.03.90.

2. Possesso

Bene: Via Rosa n. 57 - Rosa - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e area di pertinenza

Possesso: Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rosa n. 57 - Rosa - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e area di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rosa n. 57 - Rosa - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e area di pertinenza

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE FRIULADRIA SOCIETA' PER AZIONI.

5. Comproprietari

Beni: Via Rosa n. 57 - Rosa - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotti: 001

Corpo: Abitazione e area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Rosa n. 57 - Rosa - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e area di pertinenza

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rosa n. 57 - Rosa - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001

Corpo: Abitazione e area di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Rosa n. 57 - Rosa - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 84.000,00.

Prezzo da occupato: -

Beni in **San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione **Rosa**
Via Rosa n. 57

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: Abitazione e area di pertinenza.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Rosa, Via Rosa n. 57

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: legalmente separato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

- Ulteriori informazioni sul debitore: legalmente separato.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] Proprietà per
1/2 in regime di separazione dei beni;

[redacted] - Proprietà per
1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 13, particella 225, indirizzo Via Rosa n. 57 , piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale: 303 m², totale escluse aree scoperte: 288 m², rendita Euro 711,42.

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) - compravendita del 05/04/2004, nota presentata con Modello Unico n.4112.1/2004 in atti dal 15/04/2004, Repertorio n.22462 Rogante notaio Guido Bevilacqua, sede: Pordenone; variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 10/11/2015 n.19552.1/2015 in atti dal 10/11/2015 (protocollo n. PN0094729) AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Unità indipendente.

Confini: F.13 mappali nn. 598, 431, 324, 180, 178 e strada comunale via Rosa.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui,

foglio 13, particella 225, qualità ente urbano, superficie catastale ha. 0.03.90.

Derivante da:

Tipo mappale del 11/08/1993 n.4851.1/1993 in atti dal 25/09/1993.

Millesimi di proprietà di parti comuni: unità indipendente.

Confini: F.13 mappali nn. 598, 431, 324, 180, 178 e strada comunale via Rosa.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto è difforme alla mappa catastale in quanto il fabbricato a sud nel confinante mappale n.178, di fatto, invade porzione del mappale n.225, oggetto di esecuzione (vedi allegati mappa stato di fatto).

Regolarizzabili mediante: Frazionamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento mappa catastale.

Frazionamento per aggiornamento mappa catastale: € 700,00.

Oneri Totali: **€ 700,00** ;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito nella frazione denominata Rosa (che deve il suo nome alla vicinanza al fiume Tagliamento ed all'azione distruttrice delle sue acque, da cui appunto "rosa", participio passato di rodere). Quartiere periferico misto residenziale - rurale.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. **Importanti centri limitrofi:** Camino al Tagliamento (UD), Casarsa della Delizia, Chions, Codroipo (UD), Fiume Veneto, Morsano al Tagliamento, Sesto al Reghena, Valvasone Arzene.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: L'antico borgo medioevale alla destra del Tagliamento che è circondato dalle "fosse" e da una cinta muraria ancora visibile, con le tre torri ancora perfettamente conservate (Scaramuccia, Grimana e Raimon).

Attrazioni storiche: Museo Provinciale della Vita Contadina.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'Agenzia delle Entrate risultano registrati un contratto di comodato e due di locazione tutti risolti per scadenza naturale dei termini.

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 della procedura con spese a carico di parte aggiudicataria:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva; a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 259.500,00; Importo capitale: € 173.000,00; a rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 05/04/2004 rep. n. 6161 racc. n.1281; iscritta a Pordenone in data 14/04/2004 ai nn. 6161/1281;

Note: *Cancellazione a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.*

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobile; notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 12/03/2015 n. 237, trascritto a Pordenone in data 27/03/2015 ai nn. 3604/2641;

Note: *Cancellazione a cura della Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Al 23/11/2015.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Nessuna perché trattasi di unità indipendente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Unità immobiliare indipendente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Redazione a cura del CTU.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -
Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDAZIONE] proprietario da ante ventennio al 05/04/2004. In forza di

- Denuncia di successione legittima di [REDAZIONE] apertasi il 29/03/1942, registrata a San Vito al Tagliamento n. 67 vol. 157 - trascritta a Udine in data 17/09/1959 ai nn. 17143/15867. Accettazione d'eredità a seguito di atto di divisione in data 20/09/1959 notaio Garlatti, trascritto a Udine il 09/10/1959 nn.18570/17191. (Sartori Antonio ereditava la quota di 5/9 dell'immobile identificato al catasto terreni F.13 n.225 f.r. are 3.90.)
- Atto di cessione di quota in data 19/09/1975 rep. n.159883 notaio Ferruccio Sartori, trascritto a Pordenone il 25.09.1975 ai nn.6086/5422. (Sartori Antonio acquistava la quota di 4/9 dell'immobile identificato al catasto terreni F.13 n.225 f.r. are 3.90.)
- Seguiva al catasto terreni tipo mappale n.4851 del 11/08/1993 per inserimento in mappa del fabbricato e variazione di qualità in ente urbano e al catasto fabbricati accatastamento del 11/11/1993 n.6486/1993 in atti dal 09/12/1993 per costituzione al catasto fabbricati F.13 n.225.

Proprietari: [REDAZIONE] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 05/04/2004 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 05/04/2004 rep. n. 22462 racc. n. 14998, trascritto a Pordenone in data 14/04/2004 ai nn. 6160/4112.

I suddetti acquistavano l'immobile identificato al catasto fabbricati F.13 n.225, al catasto terreni F.13 n.225 ente urbano are 3.90.

Seguiva al catasto fabbricati variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e successiva variazione del 10/11/2015 n.19552.1/2015 (protocollo n. PN0094729) aggiornamento planimetrico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CONCESSIONE A COSTRUIRE prot. 7845

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: CONCESSIONE A COSTRUIRE

Per lavori: Ampliamento di fabbricato d'abitazione esistente

Rilascio in data 09-11-1978 al n. di prot. 7845

Numero pratica: CONCESSIONE (L. 28-1-1977 n. 10)

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE

Per lavori: Variante alla concessione n. 7845 rilasciata in a data 09.11.1978, inerente l'ampliamento del fabbricato d'abitazione esistente

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/01/1980 al n. di prot. 10893

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DI USABILITA'

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: USABILITA'

Per lavori: NUOVA PARTE DI FABBRICATO ADIBITA A NEGOZIO RICAVATA NELL'AMPLIAMENTO

Rilascio in data 23/05/1980 al n. di prot. 7845/78-10893/73

Numero pratica: CONCESSIONE (l. 28-1-1977 n. 10)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE A COSTRUIRE

Per lavori: Costruzione tettoia protettiva e del parapetto della terrazza, nel fabbricato esistente

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/02/1981 al n. di prot. 470

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia abusiva e difformità scheda catastale con autorizzazioni comunali.

Regularizzabili mediante: Demolizione tettoia e aggiornamento scheda catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Tettoia abusiva e difformità scheda catastale con autorizzazioni comunali.

La demolizione della tettoia abusiva e l'aggiornamento della scheda catastale difforme dalle autorizzazioni comunali è stimato in € 1.500,00.

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia (si rileva la difformità con la scheda catastale in quanto il vano adibito a negozio nell'autorizzazione comunale, nella scheda catastale è a destinazione ripostiglio, esiste inoltre una tettoia abusiva sul confine con il mappale 178).

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B/2
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:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%

Altezza massima ammessa:	mt. 8,5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione e area di pertinenza**

Fabbricato ad uso residenziale indipendente edificato in aderenza ai fabbricati adiacenti e area di pertinenza di cui porzione occupata da oltre vent'anni da fabbricato di possesso esclusivo della proprietà limitrofa.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di [redacted] **Piena proprietà**[redacted] ulteriori
informazioni sul debitore [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di [redacted] **Piena proprietà**[redacted] ulteriori
informazioni sul debitore [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **474,05**

E' posto al piano: T - 1 - 2;

L'edificio è stato costruito ante 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 57; ha un'altezza interna come da planimetria catastale allegata;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso – da ristrutturare

Condizioni generali dell'immobile: Immobile fatiscente in stato di abbandono.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Solai

tipologia: **parte in legno parte a solaio misto con travetti prefab-**

bricati e completamento in opera condizioni: da ristrutturare

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da ristrutturare**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Plafoni condizioni: **da ristrutturare**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **klinker** condizioni: **da ristrutturare**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista recapito: pozzo perdente** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** condizioni:
da ristrutturare

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distri-
buzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da ristrutturare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dati risultanti da rilievo in loco, planimetrie e mappa catastali e comunali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra parte residenziale	sup lorda di pavimento	103,70	1,00	103,70	€ 350,00
centrale termica + w.c. piano terra	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00	€ 350,00
ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	28,80	0,50	14,40	€ 350,00
portico piano terra	sup lorda di pavimento	43,00	0,30	12,90	€ 350,00
abitazione piano primo parte residenziale	sup lorda di pavimento	111,60	1,00	111,60	€ 350,00
terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	60,85	0,30	18,26	€ 350,00
soffitta piano secondo	sup lorda di pavimento	112,10	0,20	22,42	€ 350,00

290,28

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2015

Zona: San Vito al Tagliamento

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 750

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare San Vito al Tagliamento;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) abitazioni

di tipo economico in stato conservativo normale: min. 750,00 max 1000,00.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione e area di pertinenza. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra parte residenziale	103,70	€ 350,00	€ 36.295,00
centrale termica + w.c. piano terra	7,00	€ 350,00	€ 2.450,00
ripostiglio piano terra	14,40	€ 350,00	€ 5.040,00
portico piano terra	12,90	€ 350,00	€ 4.515,00
abitazione piano primo parte residenziale	111,60	€ 350,00	€ 39.060,00
terrazzo piano primo	18,26	€ 350,00	€ 6.389,25
soffitta piano secondo	22,42	€ 350,00	€ 7.847,00

Valore corpo	€ 101.596,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.596,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.596,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione e area di pertinenza	Abitazione di tipo economico [A3]	290,28	€ 101.596,25	€ 101.596,25

8.4 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%)	€ 15.239,44
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:	€ 2.200,00
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:	€ 84.156,81
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 84.000,00

Allegati

1. Verbale di sopralluogo.
2. Foto immobili.
3. Estratto di mappa e visure catastali.
4. Planimetrie catastali.
5. Atti autorizzativi pratiche edilizie, certificato di provvedimenti non sanzionatori.
6. Certificato di destinazione urbanistica.
7. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
8. Titolo di provenienza.
9. Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli nel ventennio.
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate di esistenza di contratti di locazione (risolti per scadenza naturale dei termini).

Data generazione:
01-02-2016 18:02:30

