
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Findomestic Banca spa - Italfondario S.p.A.**

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **255/2015**

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 28-09-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: eziobassani@bassanileon.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Portolana 69/a - Villa D'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Descrizione zona: Zona residenziale semi periferica.

Lotto: Unico

Corpo: Unico

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [redacted] proprietario per 1/2 in regime della separazione dei beni; [redacted]

per 1/2 in regime della separazione dei beni; foglio 12, particella 734, subalterno 1, indirizzo via Portolana 69/a, piano S1-T-1, comune c991, categoria A/7, classe 1, consistenza 8, superficie 175, rendita € 888,31, [redacted] proprietario

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

[redacted] per 1/2 in regime della separazione dei beni, foglio 12, particella 734, subalterno 2, indirizzo via Portolana 69/a, piano T, comune c991, categoria C/6, classe 1, consistenza 27, superficie 28, rendita € 40,44

2. Possesso

Bene: via Portolana 69/a - Villa D'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: Unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Portolana 69/a - Villa D'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Portolana 69/a - Villa D'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: Findomestic Banca SPA, Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca Popolare Friul Adria P.I.01369030935

5. Comproprietari

Beni: via Portolana 69/a - Villa D'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: Unico

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Portolana 69/a - Villa D'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: Unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Portolana 69/a - Villa D'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Portolana 69/a - Villa D'Arco - Cordenons (Pordenone) - 33084

Lotto: Unico

Prezzo da libero: € 185.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Cordenons (Pordenone)**
Località/Frazione **Villa D'Arco**
Via Portolana 69/a

Lotto: Unico

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: Unico.

Abitazione in villini [A7] sito in Cordenons (Pordenone) CAP: 33084 frazione:
Villa D'Arco, via Portolana 69/a

Note: Porzione di bifamiliare

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 1/2 in regime della separazione dei beni; [redacted] per 1/2 in regime della separazione dei beni; foglio 12, particella 734, subalterno 1, indirizzo via Portolana 69/a, piano S1-T-1, comune c991, categoria A/7, classe 1, consistenza 8, superficie 175, rendita € 888,31

Confini: L'intera porzione di bifamiliare confina con i mappali 733,304,300,288,471,663.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario per 1/2 in regime della separazione dei beni; [redacted] per 1/2 in regime della separazione dei beni, foglio 12, particella 734, subalterno 2, indirizzo via Portolana 69/a, piano T, comune c991, categoria C/6, classe 1, consistenza 27, superficie 28, rendita € 40,44

Confini: L'intera porzione di bifamiliare confina con i mappali 733,304,300,288,471,663.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'abitazione risulta correttamente rappresentata nelle schede catastali precisando che sul lato nord ovest dello scoperto pertinenziale esiste una casetta in legno appoggiata al suolo delle dimensioni di circa ml. 2,80 x 2,80, mentre in prossimità del lato est esiste un gazebo pressochè di analoghe dimensioni, che il sottoscritto si riserva di accatastare su esplicita richiesta del G.E.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Frazione Villa D'Arco, zona periferica con insediamenti di recente impianto, posta a nord rispetto al capoluogo da cui dista circa 4-5 km. La frazione rimane più vicina e più speditamente collegata alla città di Pordenone. Da informazioni assunte in loco molti insediamenti residenziali sono dovuti proprio ad una migrazione di nuclei familiari di ex cittadini pordenonesi. L'abitazione bifamiliare oggetto di stima risulta ubicata ai margini della zona agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Italfondiaro Spa Banca Popolare Friul Adria P.I.01369030935 contro [REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Argella Gea in data 20/04/2006 ai nn. 26473/2986; Registrato a Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/05/2006 ai nn. 7926/2229; Importo ipoteca: € 351450,00; Importo capitale: € 234300,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori Findomestic Banca SPA contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 31/08/2015 ai nn. 1706 registrato a Pordenone in data ai nn. Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/10/2015 ai nn. 12497.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 16/08/2016 ai nn. 3054 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/09/2016 ai nn. 12481/8544.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 192.72 (Classe D)

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]

[REDACTED] (Proprietario) - [REDACTED]

[REDACTED] (Usufruttuaria) proprietario/i ante ventennio al 01/09/2004. In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data, ai nn. 76/431; trascritto a Pordenone, in data 06/07/1966, ai nn. 14429/13048.

Note: Usufrutto cancellato in seguito alla morte della Sig.a [REDACTED] in data 05/11/1998

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] dal 01/09/2004 al 20/04/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gea Arcella, in data 01/09/2004, ai nn. trascritto a Pordenone, in data 09/09/2004, ai nn. 14714/9762.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]

[REDACTED] al 20/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gea Arcella, in data 20/04/2006, ai nn. 26472/2985; registrato a Pordenone, in data 03/05/2006,

ai nn. 3379/1T; trascritto a Pordenone, in data 03/05/2006, ai nn. 7924/4560.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prima concessione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova realizzazione edificio residenziale bifamiliare ristrutturazione ed ampliamento fabbricato residenziale e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/09/2002 al n. di prot. 22.206

Rilascio in data 22/09/2003 al n. di prot. 114

Abitabilità/agibilità in data 23/08/2008 al n. di prot. 11152/2006

Numero pratica: Voltura

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Note tipo pratica: Voltura concessione 114 del 22-09-2003

Per lavori: voltura di intestazione

Presentazione in data 15/09/2004 al n. di prot. 22634/2004

Rilascio in data 28/09/2004 al n. di prot. 375/2002

Numero pratica: DIA

Intestazione: Immobiliare [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: DIA di variante

Per lavori: modifica tramezze interne, poggiolo e recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/04/2006 al n. di prot. 11032

NOTE: dia di variante finalizzata all'ottenimento dell'abitabilità i cui dati sono elencati nella concessione principale.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato principale risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Si precisa che all'interno dello scoperto esistono due manufatti, non saldamente infissi al suolo, e precisamente cassetta prefabbricata in legno di modeste dimensioni e gazebo sempre di modeste dimensioni. I manufatti in oggetto dal punto di vista urbanistico non necessitano di specifica autorizzazione, ma solo di semplice comunicazione di attività edilizia libera. Si osserva che essendo posti a distanza non regolare dal confine questi non sono sanabili. Regolarizzabili mediante: Rimozione.

Note: già conteggiati nella nel paragrafo "urbanistica".

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato principale risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio. Si precisa che all'interno dello scoperto esistono due manufatti, non saldamente infissi al suolo, e precisamente casetta prefabbricata in legno di modeste dimensioni e gazebo sempre di modeste dimensioni. I manufatti in oggetto dal punto di vista urbanistico non necessitano di specifica autorizzazione, ma solo di semplice comunicazione di attività edilizia libera. Si osserva che essendo posti a distanza non regolare dal confine questi non sono sanabili. Regularizzabili mediante: Spostamento a distanza legale dal confine e/o rimozione.

Spese di sanatoria presunte: € 500,00

Note: si conteggia come detrazione le sole spese di rimozione, in quanto dette superfici non sono state conteggiate per la determinazione del valore di stima.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto Unico**

Trattasi di porzione di bifamiliare su tre livelli insistente su un'area coperta e scoperta di catastali mq. 460. Il lato sud del lotto, al di fuori della recinzione, risulta gravato da servitù di transito apparente a favore di terzi.

L'abitazione risulta edificata nel 2003 e rispecchia le caratteristiche tipologiche e di finitura dell'epoca. Murature del tipo misto in c.a. laterizio, isolamento interno, contro parete interna, solai di piano e copertura in latero cemento, impianti tecnologici sottotraccia, pavimenti in piastrelle di ceramica e palchetti in legno, serramenti in legno con vetrocamera e oscuri ad ante ecc.

La distribuzione dei locali è la seguente al piano terra tettoia aperta su due lati con funzione di autorimessa, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, disimpegno, porticato su due lati, vano scale. Al piano primo tre camere di cui una con poggiatesta, disimpegno e bagno.

Al piano scantinato due locali cantina, disimpegno, sottoscala e lavanderia.

Lo stato di conservazione interno risulta più che buono, così come il grado e la qualità delle finiture, mentre all'esterno si notano interventi di ripristino diffusi di intonaci per l'eliminazione di umidità ascendente dai marciapiedi.

Questo fattore unitamente al decadimento cromatico della pittura esterna rende necessaria la ritinteggiatura delle facciate.

All'interno dello scoperto recintato esistono due costruzioni ritenute dallo scrivente non saldamente infisse al suolo quali casetta in legno e gazebo pure in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] 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 **727,00**

E' posto al piano: scantinato, terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2003

Ha un'altezza utile interna di circa m. di ml.2,40 all' interrato e ml. 2,60 ai piani abitabili

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione interno risulta più che buono, mentre all' esterno si notano interventi di ripristino diffusi di intonaci per l'eliminazione di umidità ascendente dai marciapiedi. Questo fattore unitamente al decadimento cromatico della pittura esterna rende necessaria la ritinteggiatura esterna del fabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I dati di consistenza sono assunti dai registri e dalle schede catastali e quindi suscettibili a lievi variazioni tanto in più tanto in meno, comunque ininfluenti ai fini della stima.

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale PT	Sup lorda di pavimento	1,00	68,00	€ 1.150,00
Residenziale P1	Sup lorda di pavimento	1,00	72,00	€ 1.150,00
Terrazze, Poggioli e Porticati	Sup lorda di pavimento	0,10	3,10	€ 1.150,00
Cantine, Lavanderie, CT (PS1)	Sup lorda di pavimento	0,50	34,00	€ 1.150,00
Coperto scoperto al lordo dell'area soggetta a transito	Sup reale lorda	0,05	23,00	€ 1.150,00
Autorimessa	Sup lorda di pavimento	0,35	9,80	€ 1.150,00

209,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: Cordenons

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 950

Valore di mercato max. (€/mq): 1300

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2003

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto si intende a norma alla data di sua realizzazione rispetto alla dichiarazione di conformità allegata.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldai murale a gas

Stato impianto: apparentemente funzionante

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2003

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: L'impianto si intende a norma alla data di sua realizzazione rispetto alla dichiarazione di conformità allegata.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note apparentemente funzionante

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Cordenons; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Osservatorio agenzia delle entrate; Altre fonti di informazione: Studi tecnici e ufficio tecnico del comune di Cordenons.

8.2 Valutazione corpi:

Unico. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione semi periferica, il buon grado di finitura e manutenzione dei locali interni, la necessità di manutenzione esterna, i valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2015, il sottoscritto geometra giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT	68,00	€ 1.150,00	€ 78.200,00
Residenziale P1	72,00	€ 1.150,00	€ 82.800,00
Terrazze, Poggioli e Porticati	3,10	€ 1.150,00	€ 3.565,00
Cantine, Lavanderie, CT (PS1)	34,00	€ 1.150,00	€ 39.100,00
Coperto scoperto al lordo dell'area soggetta a transito	23,00	€ 1.150,00	€ 26.450,00
Autorimessa	9,80	€ 1.150,00	€ 11.270,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 241.385,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 200.000,00
Valore corpo			€ 211.138,50
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero € 211.138,50
 Valore complessivo diritto e quota € 211.138,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione in vil- lini [A7]	209,90	€ 211.138,50	€ 211.138,50

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%) € 26.392,31
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 184.246,19
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 185.000,00

Data generazione:
 29-06-2017 15:06:52

L'Esperto alla stima
 Geom. Ezio Antonio Bassani

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. 255/2015 + 281/2016

Promossa da Findomestic Banca S.p.a.

Contro



G.E. Dr. Biasutti Monica

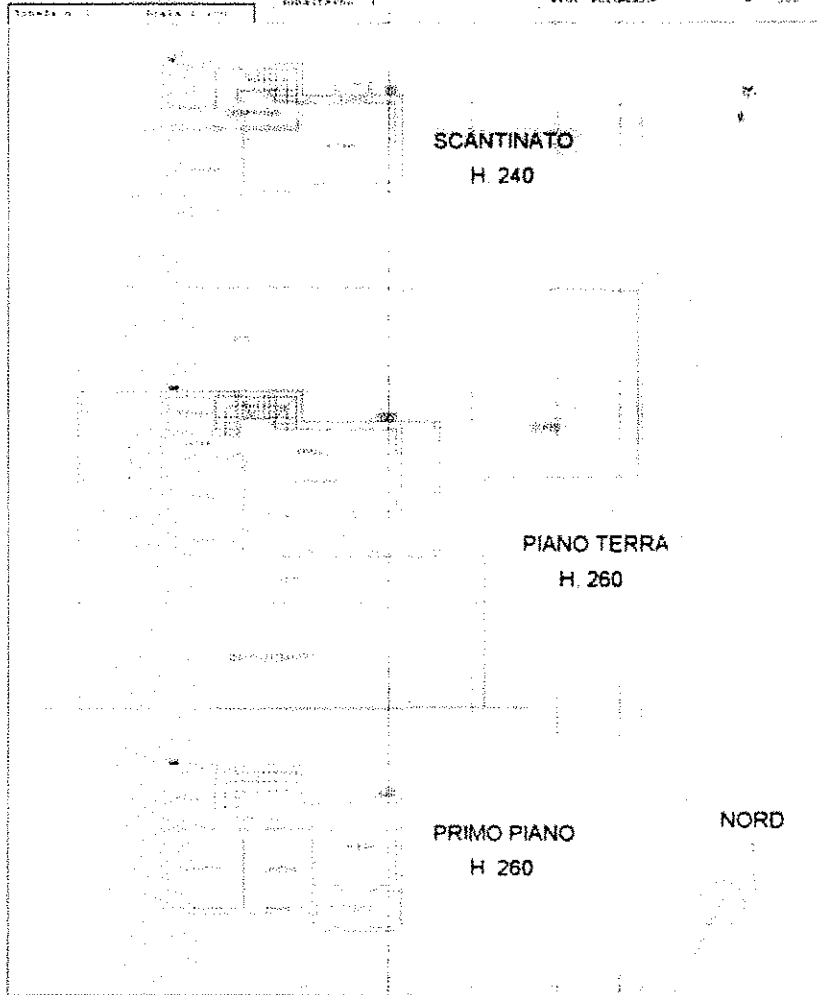
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

ELENCO ALLEGATI:

0. Estratto di PRCG con norme di attuazione
1. Mappa Catastale
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Atti notarili
5. Pratiche Edilizie
6. Attestato di prestazione energetica
7. Fotografie
8. Documentazione di stato civile
9. Comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Pordenone
10. Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
11. Verbale di sopralluogo

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comunicazione prot. n. 1041/704 del 28/10/94	Prato n. 400
Piantina dell'area in Comune di Gordevone	
Titolo Possid. n. 400	ore 45/4
Indirizzo: Via [redacted]	
Comune: Gordevone	
Prov. Pordenone	n. 899



Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Caratterizzazione gestionale del bene
Pianimetria di base in Comune di **Castellana Grotte**
Via Portolana

037 49/A

Identificativo Catastrale
Foglio 112
Particella 114
Subalterno 1

Superficie
Tom. 0000
Imp. 0000
Gen. 0000
Prov. Pordenone

N 000

