
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondiaro Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **46/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
11-03-2015

Giudice delle **Dotf. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dotf. Forestale Monica Cairoli**

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone

Telefono: 04341831761

Fax: 04341831762

Email: monica.cairol@virgilio.it

Pec: m.cairol@epap.conafpec.it

Beni in **Chions (Pordenone)**
Località/Frazione **Basedo**
Via Venezia 8

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 economico [A3] sito in Chions (Pordenone)
frazione:Basedo, Via Venezia 8**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 32,
particella 140, subalterno 1, indirizzo Via Venezia, piano T-1-2, sezione
censuaria Urbana, categoria A/3, classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita €
772,10

Derivante da: Rogito di vendita Notaio Pascatti Giovanni del 24/10/2008
trascritto il 31/10/2008 ai nn. 17203/11515, da potere di [redacted] e
[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione
legale.

Confini: L'unità immobiliare confina: a N-NE con strada comunale Via
Venezia a E-SE con mappale 138-terreno agricolo a S-SO con mappale 33-
terreno e fabbricati ad uso agricolo a O-NO con mappale 249-fabbricato
ad uso civile abitazione

Note: Nella documentazione catastale il fabbricato è erroneamente
indicato in Via Venezia 6, mentre il numero civico corretto presente
sull'ingresso fronte strada è il n. 8.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

Identificativo corpo: B.

**Garage o autorimessa [G] sito in Chions (Pordenone) frazione:Basedo, Via
Venezia 8**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 32,
particella 140, subalterno 2, indirizzo Via Venezia 8, piano T, sezione
censuaria Urbana, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, rendita €
45,65

Derivante da: Rogito di vendita Notaio Pascatti Giovanni del 24/10/2008
trascritto il 31/10/2008 ai nn. 17203/11515, da potere di [redacted] e
[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione
legale.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione con accessori

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione
primaria. importanti centri limitrofi: Pordenone, San Vito al Tagliamento, Sesto
al Reghena, Portogruaro.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A28 casello di Villotta ca 2 km

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chions (Pordenone),
in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Chions (Pordenone),
in qualità di proprietario dell'immobile

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 Italfondario Spa contro

derivante da Mutuo fondiario - Importo
ipoteca: € 360000 - Importo capitale: € 180000
iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2008 ai nn. 17204 3342

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Italfondiaro Spa contro
derivante da Mutuo fondiario - Importo

ipoteca: € 360000 - Importo capitale: € 180000

iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2008 ai nn. 17204 3342

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro
derivante da Verbale di pignoramento immobiliare
iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2014 ai nn. 2723 2192

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di Italfondiaro Spa contro
derivante da Verbale di pignoramento immobiliare
iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2014 ai nn. 2723 2192

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chions (Pordenone),

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare ricade in fascia di rispetto stradale

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Chions (Pordenone),

Spese scadute:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare ricade in fascia di rispetto stradale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: per 1/2 per 1/2 dal
03/02/1983 al 24/10/2008 In forza di atto di compravendita trascritto a
Pordenone in data ai nn. 1305 1117

Titolare/Proprietario: dal **24/10/2008 al attuale**
proprietario In forza di atto di assegnazione trascritto a Pordenone in data
31/10/2008 ai nn. 17203 11515

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: per 1/2 per 1/2 dal
03/02/1983 al 24/10/2008 In forza di atto di compravendita trascritto a
Pordenone in data ai nn. 1305 1117

Titolare/Proprietario: dal **24/10/2008 al attuale**
proprietario In forza di atto di assegnazione trascritto a Pordenone in data
31/10/2008 ai nn. 17203 11515

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]	
Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6 - Agricole produttive, in fascia di rispetto stradale, in minima parte in zona soggetta ad esondazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	per attrezzature a servizio delle aziende agricole 10%
Altezza massima ammessa:	non superiore all'esistente
Volume massimo ammesso:	mc. 800 compreso esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	
Altro:	Riferito ad edifici per la residenza del conduttore agricolo a titolo principale
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: E6 - Agricole produttive, in fascia di rispetto stradale, in minima parte in zona soggetta ad esondazione
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3]di cui al punto A

L'immobile è costituito da un'ampia porzione di una casa in linea, tipica dell'edilizia rurale, che ricomprende nella stessa struttura l'area ex fienile ed ex granaio, ristrutturata ed utilizzata come abitazione civile ad eccezione dell'ex-fienile, vuoto ed inutilizzato. In corpo separato è presente un'ampia tettoia chiusa su tre lati anch'essa funzionale all'attività agricola, ora utilizzata come deposito e legnaia. L'unità è completata da un'ampia corte, bene comune non censibile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **293**

è posto al piano T-1-2

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero 8 di Via Venezia, ha un'altezza interna di circa 2,50

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni ed è attualmente abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia:a falde materiale:legno condizioni:buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia:scorrevole materiale:alluminio
apertura:elettrica condizioni:buone**

Infissi esterni **tipologia:doppia anta a battente materiale:legno
protezione:scuretti materiale protezione:legno
condizioni:da normalizzare**

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

Manto di copertura **materiale:tegole in cotto condizioni:buone**

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

Pavim. Interna **materiale:piastrelle di ceramica condizioni:buone**

Scale posizione:**interna** rivestimento:**pietra**
condizioni:**buone**

Impianti:

Citofonico tipologia:**audio** condizioni:**buone**
conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia:**sottotraccia** condizioni:**buone**
conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia:**sottotraccia** condizioni:**buone**
conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia:**autonomo** alimentazione:**gasolio**
diffusori:**Termosifoni** condizioni:**buone**
conformità:**rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativa	sup reale lorda	293,00	1,00	293,00
		293,00		293,00

Accessori:

- A.1 Tettoia posto al piano T composto da Ampia tettoia chiusa su tre lati dell'altezza di m. 3.20, suddivisa in cinque vani adibiti a deposito, legnaia e pollaio (tre vani) - Sviluppa una superficie complessiva di 87,5 - Destinazione urbanistica: Attrezzature di servizio per aziende agricole
Valore a corpo: € **30000**
- A.2 Sottotetto posto al piano 1 composto da Ampio locale sottotetto ex fienile abitabile - Sviluppa una superficie complessiva di 112 mq - Destinazione urbanistica: Attrezzature di servizio per aziende agricole
Valore a corpo: € **39000**

Descrizione : **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

L'immobile, costituito da un unico vano, è localizzato al piano terra della porzione di testa del fabbricato ed è collegato con una porta interna all'unità abitativa. Non è utilizzato come autorimessa ma come locale accessorio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **40**

è posto al piano T, ha un'altezza interna di circa 2,70

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni è dotato di impianto elettrico ed idraulico (lavandino).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
		40,00		40,00

Accessori:

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

Sintetico-comparativo

8.2 Fonti di informazione:

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 d, Parametri medi di zona per destinazione principale da 700,00 €/mq a 850,00 €/mq calcolati sulla superficie lorda

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Tettoia Sottotetto abitabile	293,00	293,00	274.100,00	274.100,00
B	Garage [C/6]	40,00	40,00	16.000,00	16.000,00
				290.100,00	290.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 72.525,00
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 217.575,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

Allegato n. 1 - Documenti catastali

Allegato n. 2 - Documenti urbanistici comunali

Allegato n. 3 - Certificati anagrafici

Allegato n. 4 - Atto di provenienza immobili

Allegato n. 5 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori

Allegato n. 6 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Allegato n. 7 - Rilievo fotografico

Data generazione:
27-01-2015 11:01:52

L'Esperto alla stima
Dott. Forestale Monica Cairoli

E.I. n. 46/14

TRIBUNALE DI PORDENONE

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Dottor FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

Nell'esecuzione immobiliare promossa dalla

ITALFONDIARIO S.P.A.

Contro

Allegato n. 1

Documenti catastali

- a) Estratto di mappa catastale, scala 1:2.000
- b) Elaborato planimetrico di identificazione subalterni
- c) Planimetria Subalterno 1
- d) Planimetria subalterno 2
- e) Visure catastali

Il CTU

Dott. for. Monica Cairoli

Monica Cairoli Dottore Forestale
Via del Maglio 8/B
33170 PORDENONE
Tel.0434.1831761 Fax 0434.1831762
cairoli.monica@gmail.com

MODULARIO
F. fig. read. 497



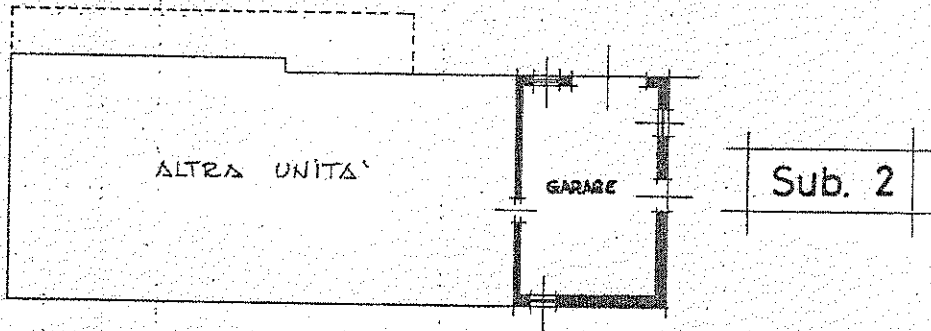
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEL)

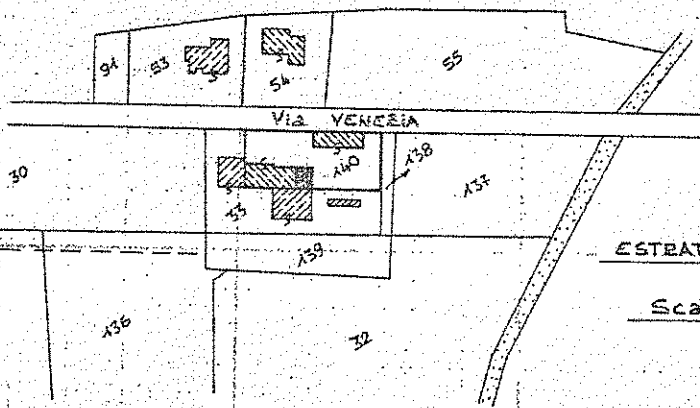
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIONS via VENEZIA (FRZ. BASEDO) civ. 6

DATI:



PIANO TERRA #. 2.70



Foglio 32
Mappale 140

ESTRATTO MAPPA ORIENTAMENTO

Scala 1:2000



SCALA DI 1:2000

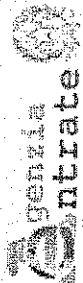
Ultima dichiarazione di dati
Denuncia di variazione
Data presentazione: 07/09/1993 - Data: 13/01/2015 - n. PN0003345 - Richiedente CAIROLI MONICA
Tolscheda di catasti al n. A4 (24/1/2015) al Bando di scala 1:2000
F. 32

Compilata dal Geometra
Mino Giovanni
Geometri
della provincia di PORDENONE n. 509

RISERVATO ALL'UFFICIO

520

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2015 - Comune di CHIONS(C640) - Foglio: 32 Particella: 140 - Subalterno 2 >



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2015 - Ora: 10:40:48
Visura n.: PN0003338 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto limitata ad un comune e ad una titolarità Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2015

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CHIONS (Codice: C640) Provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIONS(Codice C640) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		32	140	1			A/3	3	11,5 vani	Euro 772,10 L. 1.495.000	VIA VENEZIA n. 6 piano; T-1-2; VARIAZIONE del 17/09/1993 n. 5247/1/1993 in atti dal 15/06/1999 R. A-98399.CLS	Annotazione Notifica
2		32	140	2			C/6	1	3,4 m ²	Euro 45,65 L. 88.400	VIA VENEZIA n. 6 piano; T; VARIAZIONE del 17/09/1993 n. 5247/1/1993 in atti dal 15/06/1999 R. A-98399.CLS	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: abiazione

Notifici: 46698/1999

Immobile 2: Annotazione: garage

Notifica: 46698/1999

Totale: vani 11,5 m² 34 Rendita: Euro 817,75

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2015 - Ora: 10.40.48
Visura n.: PN0003338 Pag: 2

Visura per soggetto
limitata ad un comune e ad una titolarità
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2015

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 11515.1/2008 in atti dal 31/10/2008 in atti dal 31/10/2008 GIOVANNI Sede: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENTA (1) Proprietà per 1/1.		
Unità immobiliari n. 2 Ricevuta n. 675 Tributi erariali: Euro 1,00			

Visura ordinaria

Richiedente: CAIROLI MONICA



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2015

Data: 13/01/2015 - Ora: 10.41.01 Fmc
Visura n.: PN0003339 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di CHIONS (Codice: C640) Provincia di PORDENONE Foglio: 32 Particella: 140 Sub.: 3											
Catasto Fabbricati		Bene comune non censibile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbania	32	140	3							VARIAZIONE del 31/07/2014 n. 14163.1/2014 in atti dal 31/07/2014 (protocollo n. PN0073785) "G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE"		
Indirizzo Notifica		VIA VENEZIA piano: T.											
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 675		Partita		A		Mod.58		521			
Visura ordinaria		Tributi erariali: Euro 1,00											

Richiedente: CAIROLI MONICA



Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/01/2015 - Ora: 10.41.15 Fine
Visura n.: PN0003340 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2015

Dati della richiesta		Comune di CHIONS (Codice: C640)							
Catasto Terreni		Provincia di PORDENONE							
Area di enfiteusi, urbanj e promiscui		Foglio: 32 Particella: 140							
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO							
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Destinazione	Reddito	Dati derivanti da
1	32	140		-	ENTE URBANO	10 09		Agrario	TIPO MAPPALE del 11/05/1993 n. 3591/1/1993 in atti dal 12/05/1993
Notifica		Partita		1					
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 675		Tributi esentati: Euro 1,00					
Visura ordinaria		Richiedente: CAIROLI MONICA							