

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Intesa SanPaolo S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **400/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Sante Moretto  
**Codice fiscale:** MRTSNT54L14C950K  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Galleria dei Portici 10 - Portogruaro  
**Telefono:** 042171950  
**Fax:**  
**Email:** archmoretto@libero.it  
**Pec:** sante.moretto@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G. Marconi 50 - Chions - Chions (Pordenone) - 33083

**Descrizione zona:** Zone Agricole Produttive "E6" Territoriali Omogenee

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

[REDACTED] proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà  
per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/3., foglio 35, particella  
8, subalterno 1, indirizzo Via G. Marconi 50, piano T-1°-2°, comune Chions, categoria A/3,  
classe 1, consistenza 9,5, superficie 284, rendita € 461,20

### 2. Possesso

**Bene:** Via G. Marconi 50 - Chions - Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via G. Marconi 50 - Chions - Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Sì

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via G. Marconi 50 - Chions - Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Intesa SanPaolo S.p.a.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via G. Marconi 50 - Chions - Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: comunione legale dei  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via G. Marconi 50 - Chions - Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via G. Marconi 50 - Chions - Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via G. Marconi 50 - Chions - Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 112.500,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Nel corso del provvedimento in oggetto, l'Illustrissimo G.E. Dott.ssa Monica Biasutti, nominava C.T.U. il sottoscritto Dott. Arch. Sante Moretto con studio in Galleria dei Portici,10 a Portogruaro, iscritto all'ordine degli Architetti Sez. A della Provincia di Venezia col n° 2018, invitandolo a redigere la presente perizia di stima dei beni immobili oggetto della suddetta E.I.. - La S.V. Ill.ma fissava per l'audizione dei debitori e delle altre parti, e dei creditori non intervenuti, al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui agli art. 569 e 600, l'u-

dienza di data 08.11.2017 ore 9,00.- Svolgimento delle operazioni : Dopo aver comunicato il mandato conferitomi, in data 10.08.2017 al sostituto custode e ai Signori [REDACTED], del sopralluogo con la loro presenza per il giorno 05.09.2017 alle ore 10,30, con la scorta della mappa, estremi catastali ed atti di causa, si è recato presso l'immobile degli esecutati in Via G. Marconi,50 a Chions.- Dopo un accurato sopralluogo, alla presenza del Signor [REDACTED] e il sostituto custode, ha provveduto ad espletare le necessarie indagini, effettuando un rilievo metrico con il rilevatore elettronico e un rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile. Ha dichiarato concluse le operazioni peritali alle ore 11,40.

Beni in Chions (Pordenone)  
Località/Frazione Chions  
Via G. Marconi 50

**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 frazione: Chions, Via G. Marconi 50**

Note: Trattasi di un fabbricato in linea distinto dal Foglio 35 mapp. 8 Sub.1 comune di Chions, sviluppato su tre piani : Piano Terra H. 2,47 - disimpegno, ingresso, soggiorno, cucina, bagno , cantina della superficie lorda complessiva di mq. 105,38 e porticato della superficie lorda di mq. 23,40 oltre ad un accessorio staccato dall'abitazione ad uso magazzino dell'altezza di ml. 2,19 con superficie lorda di mq. 33,49 ; Piano 1° H.2,55 - corridoio,ripostiglio, n° 3 camere, bagno della superficie lorda di mq. 95,39 e terrazzo della superficie lorda di mq. 7,47;Piano 2°- H.m. 3,30- soffitta.

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]  
proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni con [redacted]  
[redacted] proprietà per 1/3 in regime di comunione dei  
beni con [redacted]  
[redacted] proprietà per 1/3., foglio 35, particella 8, subalterno 1, indirizzo Via G. Marconi 50, piano T-1°-2°, comune Chions, categoria A/3, classe 1, consistenza 9,5, superficie 284,

rendita € 461,20

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato residenziale sviluppato su tre piani, P.T. (zona giorno ), P.1° ( zona notte) e P.2° soffitta con accessorio al P.T.-Il fabbricato è situato in zona agricola in fregio alla strada Statale a circa Km. 2 dal centro di Chions, servito da tutti i sottoservizi e accessibile dalla strada statale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non presenti.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo.

**Attrazioni storiche:** Pordenone e Porcia.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: pignoramento iscritto/trascritto a Tribunale di Pordenone in data 23/12/2016 ai nn. 17283/11792.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notar Orazio Greco in data 04/08/2005 ai nn. 1268; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/08/2005 ai nn. 14245/3384; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 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:** 0,00 €. Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Intera proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No  
 Avvertenze ulteriori: No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 04/08/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di not. Sperandeo , in data 04/11/1996, ai nn. 28/vol. 857; registrato a Pordenone , in data 29/07/1996, ai nn. 2884/1; trascritto a pordenone, in data 12/07/1997, ai nn. 8288/6223.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno dal 04/08/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Orazio Greco , in data 04/08/2005, ai nn. 1267; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2005, ai nn. 14244/9139.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 71 anno 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: La pratica prevede l'ampliamento di una cantina , di un bagno e del porticato al fabbricato residenziale; costruzione dell'accessorio ad uso deposito.

Per lavori: Costruzione di strutture rurali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 05/08/1986 al n. di prot. 2386

Abitabilità/agibilità in data 18/11/1989 al n. di prot. pratica edilizia n° 71

NOTE: Il fabbricato residenziale è stato costruito prima del 1° settembre 1967.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato principale ad uso residenziale è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 , mentre gli ampliamenti per ricavare una cantina al piano terra, un bagno al piano primo, un porticato sulla facciata nord e un accessorio ad uso deposito, i lavori sono stati iniziati il 25.08.1986 ed ultimati in data 29.09.1987.

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n° 28 del PRG in vigore il 18.03.2004 pubblicata sul Bur n° 11 del 17.03.2004.

Zona omogenea:	E6 Agricole Produttive
Norme tecniche di attuazione:	Sono ammessi tutti gli interventi edilizi disciplinati dagli artt. 27.1 e 28.3 h .- Gli interventi edilizi consentiti dovranno preferenzialmente essere ubicati in modo da recare il minimo di compromissione e di alterazione del suolo.
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:	saturo
Rapporto di copertura:	saturo
Altezza massima ammessa:	saturo
Volume massimo ammesso:	saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Fabbricato residenziale sviluppato su tre piani, P.T., P.1°, P.2°, con accessorio staccato dall'abitazione ad uso magazzino. Il fabbricato residenziale è in murattoni pieni di laterizio dello spessore di cm.28 compreso l'intonaco a civile con finitura in calce; solai in legno con controssoffitto ; orditura del tetto a due falde in legno; manto di copertura in coppi; grondaie in lamiera zincata ; pavimentazione in ceramica al piano terra e dei bagni ; rivestimento dei bagni in ceramica; serramenti in legno del tipo economico; il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento; produzione di acqua calda con scaldabagno elettrico.L'accessorio è sviluppato da un unico piano in muratura dello spessore di cm. 20 intonacata ; solaio in latero-cemento ; portoni in ferro e finestra in ferro con vetro; pavimentazione in conglomerato cementizio grezzo.Il fabbricato ha uno scoperto di mq. 250 circa recintato con rete metallica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di  Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**2. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **352,00**

E' posto al piano: Terra,Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 50; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Essendo un fabbricato costruito antecedentemente al 1967 con rifiniture economiche, si trova in uno stato mediocre di manutenzione. Necessita di un impianto termico di riscaldamento. Gli altri impianti sono stati eseguiti prima dell'entrata in vigore della Legge del 1989.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>legno</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Costo al Nuovo €. 1.400,00 Vetustà = coefficiente 0,7 Zona= coefficiente 0.8 Stato di consistenza= coefficiente 0.8 Valore attuale x mq. = €. 1.400,00x0,7x0,8x0,8 = €.627,20 x mq. ( Si arrotonda a €. 600,00) La superficie scoperta viene calcolata implicitamente al valore per mq. dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T. Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	105,00	€ 600,00
P.T. Porticato	sup lorda di pavimento	0,50	11,50	€ 600,00

P.T. Magazzino	sup lorda di pavimento	0,50	16,50	€ 600,00
P.1° Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	95,00	€ 600,00
P.1° terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 600,00
P. 2° Soffitta	sup lorda di pavimento	0,25	22,25	€ 600,00

253,75

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° semestre 2017

Zona: Chions

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: casa singola

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 750

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento ante 1° settembre 1967 / ampliamento 1986

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento( stufa a pellet).

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

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:**

Stima analitica parametrica

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Villotta di Chions;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per fabbricato residenziali al nuovo €.  
1.400,00;

Altre fonti di informazione: Mercato locale.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima analitica parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. Abitazione	105,00	€ 600,00	€ 63.000,00
P.T. Porticato	11,50	€ 600,00	€ 6.900,00
P.T. Magazzino	16,50	€ 600,00	€ 9.900,00
P.1° Abitazione	95,00	€ 600,00	€ 57.000,00
P.1° terrazzo	3,50	€ 600,00	€ 2.100,00
P. 2° Soffitta	22,25	€ 600,00	€ 13.350,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 150.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	253,75	€ 150.000,00	€ 150.000,00

**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% )	€ 3.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 112.500,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Tassa di Registro

Data generazione:  
26-10-2017 10:10:57

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sante Moretto**

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. FN007605

Particella: 8 - Subalterno 1 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di C

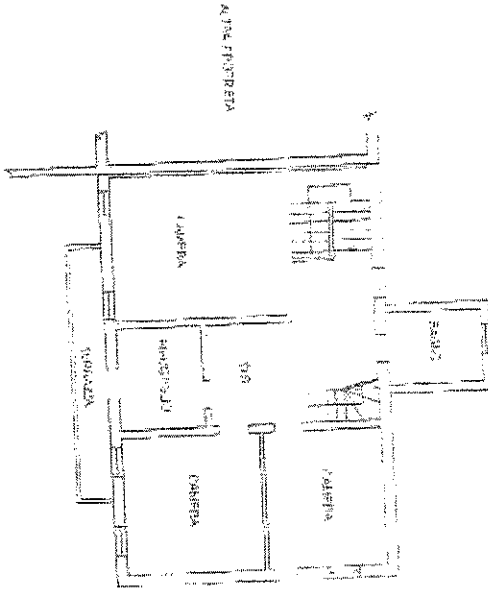
Via Guglielmo Marconi

Consiglio dei Fabbricati - Situazione al 18/10/2017 -  
VIA MARCONI G. n. 50 piano: T-1-2.

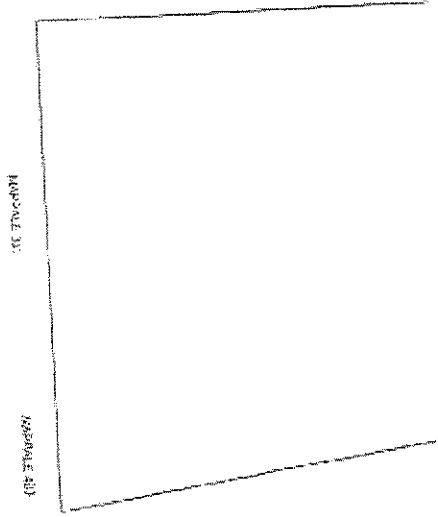
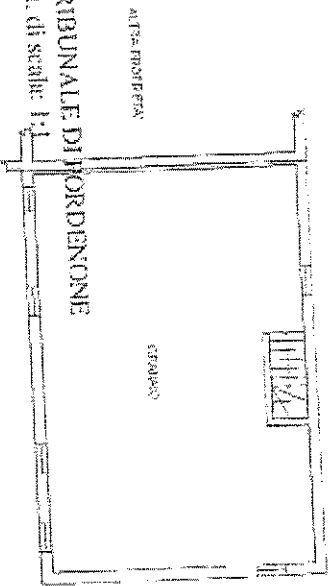
Data: 18/10/2017  
Tolscheder  
Ultima Planimetria

n. 1      Scala 1: 200

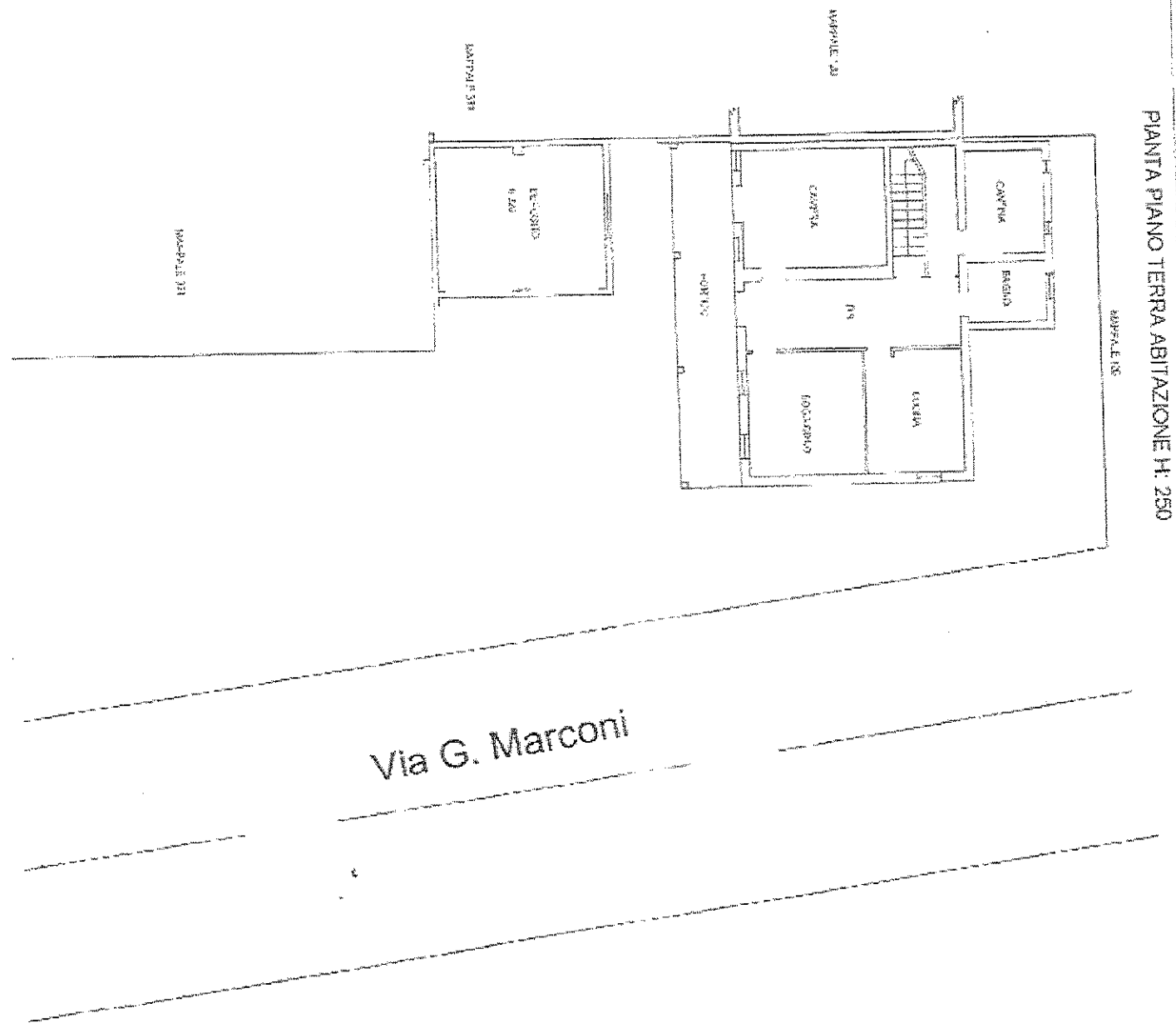
PIANTA PIANO PRIMO ABITAZIONE H: 253



PIANTA PIANO SECONDO ABITAZIONE H: 205



del 09/04/2009 ions civ. 50	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 35 Particella: 8 Subalterno: 1	Compilata da: Botta Elena Iscritto all'albo: Geometri Prov. Pordenone N. 1234
-----------------------------------	---	---



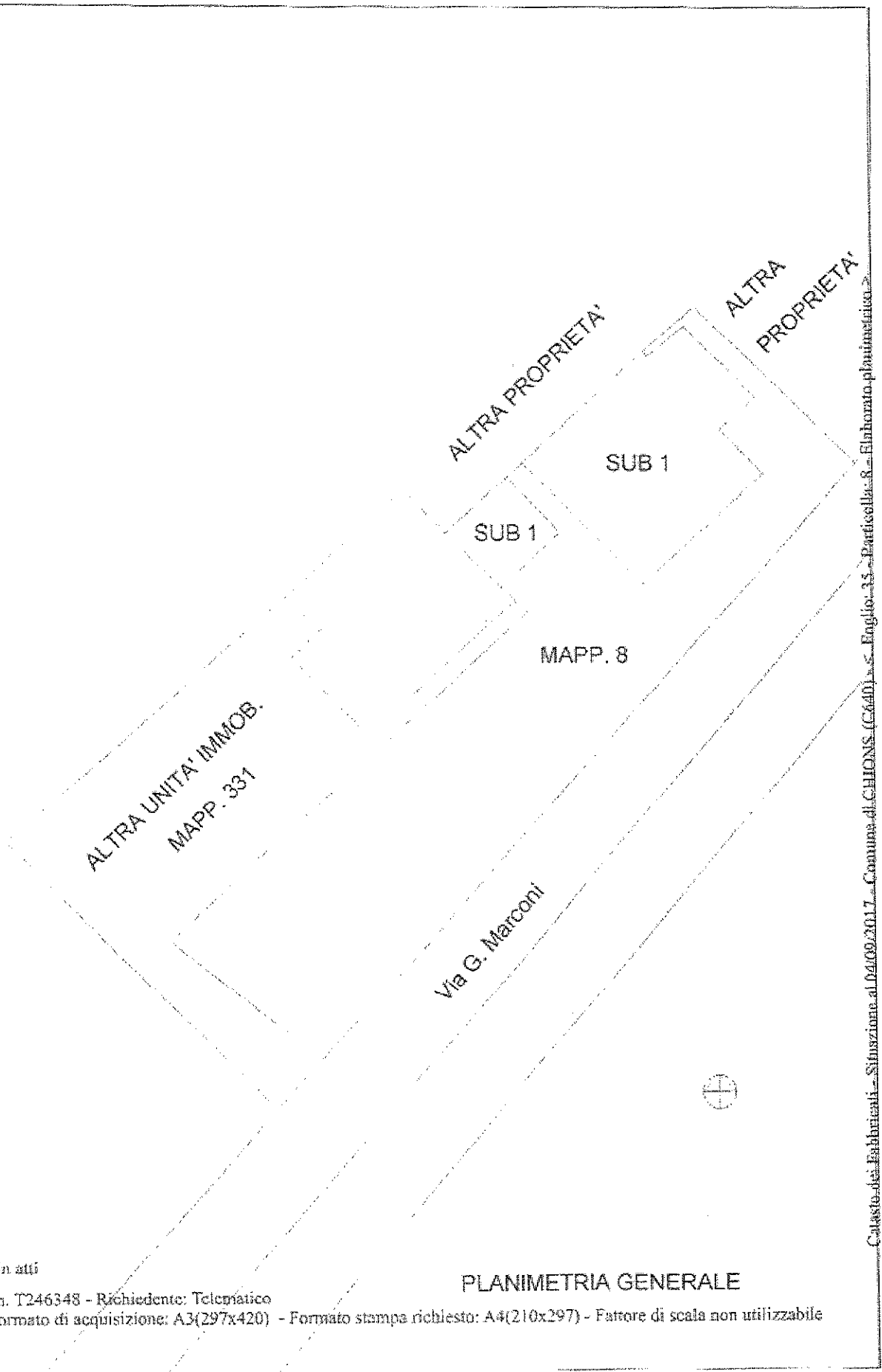


ELABORAZIONE PLanimetrica	Coordinato dal Rettor Generale	Iscritto all'alba: Geometri	Prov. Pordenone	N. 462
Scava di Chessa	Scale: 1:50	Particella: 8	Particella n. 8185	441
Elaborazione grafica del sistema			del 14/07/2003	Scala 1: 200

Agente del territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Pordenone

Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2017 - n. T246348 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



**PLANIMETRIA GENERALE**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/09/2017 - Comune di CHIONS (C640) - s. Englio - 35 - Particella 8 - Elaborato planimetrico

