

---

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

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

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **177/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - civile abitazione**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Cardillo  
**Codice fiscale:** CRDGPP68M02A516Y  
**Partita IVA:** 01406230936  
**Studio in:** Piazza Roma 19 - 33080 Roveredo in Piano (PN)  
**Telefono:** 0434.960249  
**Fax:** 0434.960249  
**Email:** ing.g.cardillo@libero.it  
**Pec:** giuseppe.cardillo@ingpec.eu

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** villino sito in via A. Manzoni 25 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Descrizione zona:** residenziale - periferica

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Dati Catastali:**

fg	parti-cella	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita	indirizzo
9	316	A/3	1	8 vani	totale 192 mq. Totale escluse aree scoperte 185 mq	€ 413,17	via Alessandro Manzoni nr. 25, piano T-1- 2, comune Prata di Por- denone
Intestatario: Zanette Attilio nato a Aviano il 28.09.1971 cod.fisc. ZNTTTL71P28A516J							

**2. Possesso**

**Possesso:** Occupato con titolo: contratto di locazione opponibile alla procedura

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

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria di Pordenone

**5. Comproprietari**

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**7. Prezzo**

**Prezzo allo stato attuale:** € 163.000,00

Villino sito in **Prata Di Pordenone (Pordenone)**  
via A. Manzoni 25

**Lotto: 001 - civile abitazione**

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:**

Villino sito in Prata Di Pordenone (Pordenone) CAP: 33080, via A. Manzoni 25

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

fg	particella	categoria	class e	consistenza	superficie	rendita	indirizzo
9	316	A/3	1	8 vani	totale 192 mq. Totale escluse aree scoperte 185 mq	€ 413,17	via Alessandro Manzoni nr. 25, piano T-1- 2, comune Prata di Pordenone
Intestatario: [redacted]							

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità catastali: il vano cantina collocato in aderenza con il vano secchiaio è stato trasformato parte in un bagno e parte in deposito; è stata, inoltre, chiusa la porta che collegava le due cantine.

Le suddescritte irregolarità catastali sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria e redazione nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: quelle sopra indicate

**Note:** per la redazione di nuova planimetria catastale a valle della scia in sanatoria si ritiene congruo un costo complessivo pari a 700,00 euro.

Si cfr. la planimetria catastale ed il rilievo eseguito dallo scrivente – all. 3 e 14

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista residenziale e commerciale, a traffico locale, con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato da un conduttore e dai suoi familiari, con contratto di locazione stipulato in data 29/09/2014 per l'importo annuo di euro 4.800,00 da pagarsi con cadenza mensile.

Oggetto della locazione è solo parte del fabbricato, il quanto è escluso il vano cantina/lavanderia al quale si accede dal retro e le cui chiavi sono nella disponibilità del proprietario. Inoltre l'area esterna è stata ridotta rispetto alla sua estensione catastale, mediante recinzioni.

Il canone di locazione, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile locato, della zona di ubicazione e dello stato di manutenzione non può considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto di locazione registrato a Pordenone il 08/10/2014 ai nn.7659  
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: ogni giorno è utile purchè la disdetta non giunga al conduttore oltre il 30/03/2020.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento (si cfr. all.to 12).**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale

a favore di: Banca Popolare Friuladria - soc. per azioni – Pordenone

contro: [REDACTED]

debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

derivante da: mutuo fondiario,

a rogito di: [REDACTED] in data 13/05/2010 ai nn. 172/157;

Iscritta a: Pordenone in data 14/05/2010 ai nn. 7537/1453;

Importo ipoteca: € 90.000,00;

Importo capitale: € 60.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori

Contro: [REDACTED]

Derivante da: pignoramento immobiliare

trascritto a: Pordenone in data 14/06/2016 ai nn. 8034/5453.

Note: si cfr. allegati 7 e 8

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

**Spese di gestione condominiale:** trattandosi di abitazione unifamiliare non vi sono spese condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 279,07 kWh/mq anno – Classe energetica G

**Note Indice di prestazione energetica:** lo scrivente ha fatto redigere da tecnico abilitato la certificazione energetica che si allega (all.13)

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 03/09/1992. In forza di titoli anteriori al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nudo proprietario dal 03/09/1992 al 24/06/1998. In forza di ATTO PUBBLICO - a rogito di Pierluigi Romagnoli, in data 03/09/1992, rep. e racc. nn. 48978/28915; registrato a Pordenone, in data 17/09/1992, ai nn. 3121/IV; trascritto a Pordenone, in data 17/09/1992, ai nn. 10321/7980 (si cfr. all.to 10).

**Note:** con il presente atto pubblico (donazione), il sig. [REDACTED] ha trasferito al sig. [REDACTED] a sola nuda proprietà, riservando a sé l'usufrutto vitalizio

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] pieno proprietario dal 24/06/1998 fino ad oggi, in forza di successione mortis causa.

Dal 24-06-1998 il sig. [REDACTED] diviene pieno proprietario per ricongiungimento di usufrutto in morte del sig. [REDACTED]

La denuncia di successione risulta trascritta a Pordenone, in data 27/02/1999, ai nn. 2898/2216 (si cfr. all.to 9).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: concessione edilizia nr.25/98 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e parziale demolizione di fabbricato esistente

Presentazione in data 17/04/1998 al n. di prot. 4661

Rilascio in data 28/07/1998 al n. di prot. 4661

**NOTE:** Va precisato che la concessione edilizia aveva ad oggetto la parziale demolizione del fabbricato esistente oggetto di pignoramento e la nuova edificazione di un nuovo edificio insistente sul mappale attiguo, non rientrante nella presente procedura esecutiva. Il certificato di abitabilità del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva (quello derivante dalla parziale demolizione) non risulta presente e andrà richiesto.

Si cfr. all.to 4

Numero pratica: concessione edilizia nr.85/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in Variante

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e parziale demolizione di fabbricato

esistente

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/07/2011 al n. di prot. 12026

Rilascio in data 16/11/2011 al n. di prot. 12026

**NOTE:** all'interno della pratica depositata presso il comune risultano riportate le piante, sezioni e prospetti del fabbricato conseguenti all'attività di demolizione.

Si cfr. all. to 5.

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: all'interno del locale cantina posto in aderenza al locale secchiaio è stato realizzato un bagno e un locale deposito avente conformazione ad L.; inoltre è stata chiusa la porta che allora collegava le due cantine. Risultano, inoltre, presenti nella parte retrostante dell'immobile (lato opposto a quello dove si trova l'accesso principale all'edificio) delle tettoie. Tali modifiche edilizie sono state eseguite in assenza dell'autorizzazione amministrativa.

Tali modifiche sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: trattasi di regolarizzare la presenza del bagno e la chiusura della porta di collegamento tra le due cantine (così come identificate negli elaborati grafici presenti in comune. Le tettoie invece andranno demolite.

Note: per tale attività di sanatoria lo scrivente ritiene congruo un importo complessivo pari a 600,00 euro.

Andranno pure rimosse le recinzioni che riducono la dimensione del mapp. 316.

Per la demolizione e smaltimento delle tettoie e delle recinzioni si stima l'importo di 2.000,00 euro.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

#### Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di edificio di civile abitazione costituito da tre piani fuori terra che risultano così composti: al piano terra si trovano la cucina, il soggiorno, zona pranzo, il disimpegno, il sottoscala, la cantina e la lavanderia (dove trova collocazione la caldaia). Sono inoltre stati ricavati, sempre al piano terra, un piccolo magazzino e un bagno.

Al primo piano risultano presenti tre camere, un bagno e un disimpegno.

Il secondo piano risulta destinato a soffitta e si trova allo stato grezzo.

La copertura della soffitta è realizzata con travatura in legno di tipo principale e secondario sulla quale risultano direttamente appoggiate le tegole, quindi il tetto non è coibentato.

L'immobile è dotato di un area di pertinenza.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie commerciale complessiva di circa mq 190,00 oltre a 740 mq circa di area scoperta calpestabile  
E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato realizzato prima del 1967

L'edificio è stato oggetto di un intervento edilizio di parziale demolizione nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2.80 m

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: discreto.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: alcune delle porte interne risultano dotate di parte vetrata. il bagno al piano terra è dotato di porta del tipo scorrevole.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficiente</b> - Note: si ricorda che il tetto è in tegole che risultano posate direttamente sui moralini della copertura. Le stesse risultano direttamente visibili dall'interno.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di marmo, parquette nelle camere e piastrelle in ceramica nel bagno</b> - Note: il sottotetto e i locali cantina e lavanderia sono in cemento grezzo
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: le scale che dal primo piano conducono al sottotetto sono al grezzo
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: in taluni casi risulta a vista. Non è stata trovata in comune alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto

Fognatura recapito: **rete comunale**

Gas alimentazione: **metano**

Idrico alimentazione: **rete comunale**

L'immobile viene meglio descritto attraverso le rappresentazioni fotografiche che si allegano alla presente perizia con l'all. 15a e 15b, e attraverso il rilievo eseguito dallo scrivente (all. 14)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza lo scrivente ha eseguito il rilievo dei vani interni all'immobile e ha tenuto conto altresì delle misure evincibili dagli elaborati di progetto.

Ai fini della stima si terrà conto sia delle condizioni dell'immobile che della presenza dell'area pertinenziale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup commerciale	1,00	158,00	€ 900,00
Soffitta (mansarda non abitabile)	sup commerciale	0,35	28,50	€ 900,00
cantina e lavanderia	sup commerciale	0,20	4,20	€ 900,00
Area esterna	sup commerciale	0,10% fino a 25mq e 2% per l'eccedenza	17	€ 900,00

207,70

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Prata di Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

**Criteri di stima:**

sintetico comparativo

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per Ville e Villini in stato di conservazione normale il valore di mercato varia da un minimo di 900,00 euro a un massimo di 1.350,00. Per quanto riguarda il valore medio delle locazioni, esso varia 3,5 ai 5,5 €/mq per mese (in ragione della superficie lorda).

### 8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	158,00	€ 900,00	€ 142.200,00
Soffitta non abitabile	38,50	€ 900,00	€ 34.650,00
cantina e lavanderia	4,20	€ 900,00	€ 3.780,00
Area esterna	17	€ 900,00	€ 15.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 195.930,00  
 Valore corpo € 195.930,00

### 8.3 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% ) € 29.389,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: € 3.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 163.240,50

**Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale, arrotondando: € 163.000,00**

Data generazione:  
17-03-2017

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Cardillo**

**ALLEGATI:**

- All. 1a: visura catastale aggiornata
- All. 1b: visura catastale aggiornata
- All. 2: estratto di mappa
- All. 3: planimetria catastale
- All. 4: concessione edilizia
- All. 5: concessione in variante
- All. 6: certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- All. 7: iscrizione ipotecaria
- All. 8: trascrizione pignoramento
- All. 9: trascrizione denuncia di successione
- All. 10: contratto di donazione
- All. 11: dichiarazione unilaterale dell'esecutato
- All. 12: contratto di locazione
- All. 13: APE
- All. 14: rilievo
- All. 15a: rappresentazioni fotografiche
- All. 15b: rappresentazioni fotografiche

MODULARI  
F. - Catasto - 491

 **MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE

*N. 500*

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

**Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile**

Comune <u>PRATA DI FORDENONE</u>	C.T. Sez. / Fgl. <u>9</u> Mapp. <u>316</u>
Via/piazza <u>ALESSANDRO MANZONI</u> n. <u>25</u>	C.E.U. Sez. / Fgl. <u>9</u> Mapp. <u>316</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. <u>4914</u> del <u>14.12.96</u>



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Planimetria in atti

Protocollo

Data presentazione 15/04/1997 Data 23/02/2017 Prot. EP0018543 - Richiedente  
Sch. n. 2 Formato di fog. A4(21)x298 - Fog. di scala: 1:1  
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.

Ufficio Tecnico Erariale - Prata di Fordenone - Via Alessandro Manzoni n. 25 piano 1-2 - Tel. 0432/2017 - Fax 0432/2017 - Comune di Prata di Fordenone (0994) - Foglio: 9 - Mappale: 316 - Estratto planimetrico

MODULARIO  
F. - Catastro - 482



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di BORDENONE

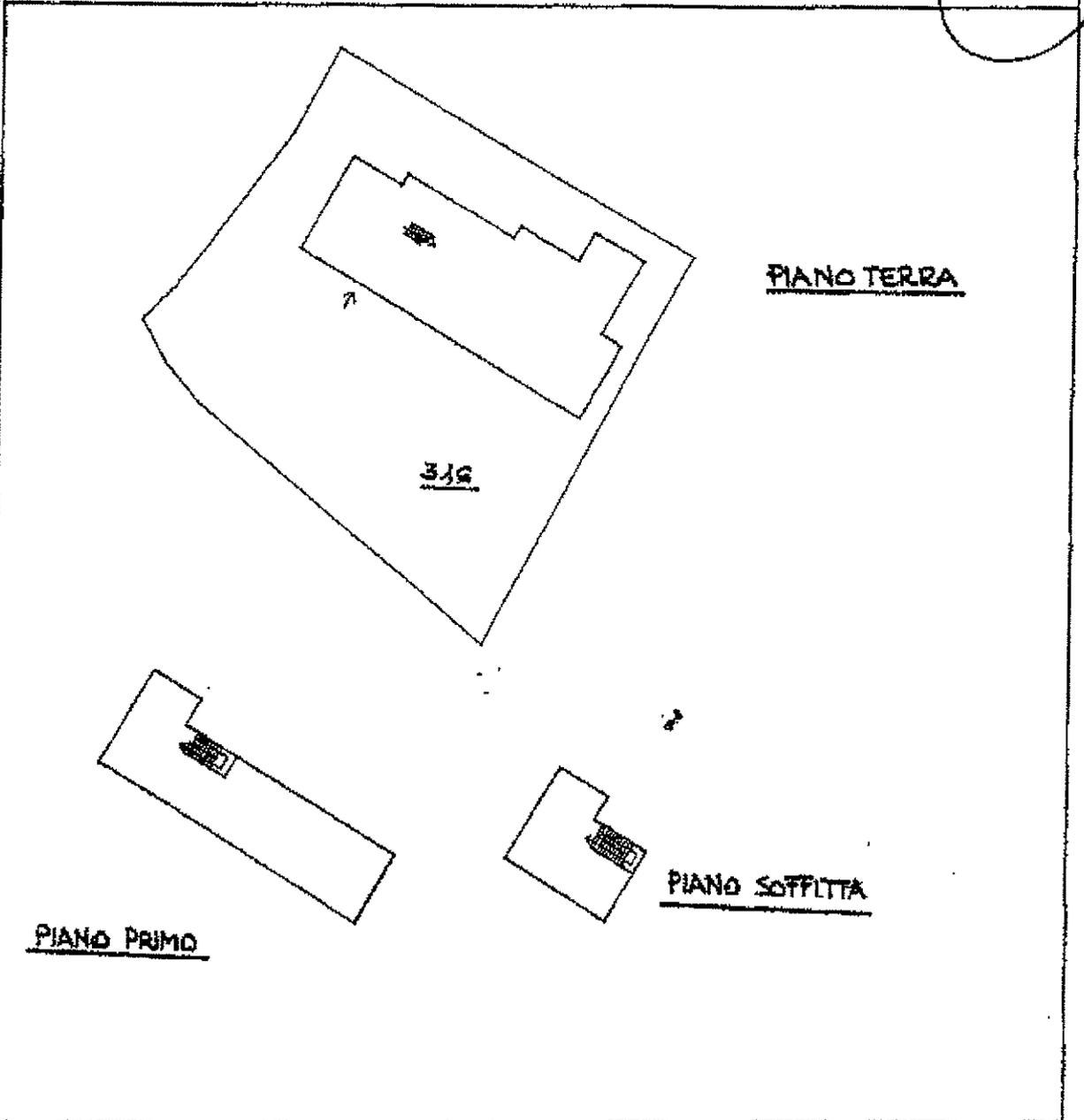
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappaletto A.	del
<u>PRATA DI BORDENONE</u>	<u>1</u>	<u>9</u>	<u>316</u>	<u>49/14</u>	<u>14.12.96</u>

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO



Catastro dei fabbricati - Situazione al 23/02/2017 - Comune di PRATA DI BORDENONE (09940) - Foglio 9 particella 316 - Elaborato planimetrico S. S. B. VIA ALESSANDRO MANZONI n. 25 piano: 1-1-2.

Prima in atti  
 Data pres. 15/04/1997 - Data mod. EP/2 mod. PR0018543 - Richiedente  
 Scheda 3 di 4 - Foglio di cat. 14/13/96 - Foglio di scala: 1:1

Dichiarazione protocollo n. 382 del 02/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Alessandro Manzoni

div. 25

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

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 9  
Particella: 316  
Subalterno:

Compilata da:  
Pio Paolo

Iscritte all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

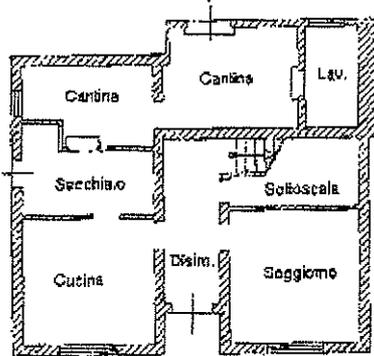
N. 955

Scheda n. 1

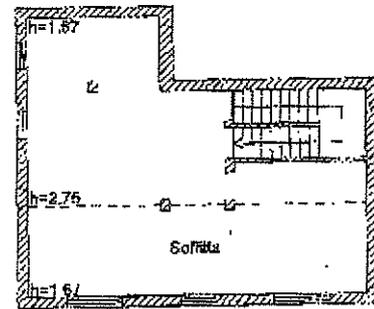
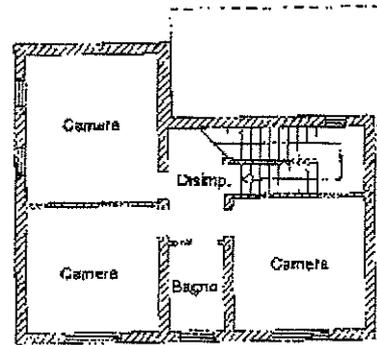
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2017 - Comune di Prata Di Pordenone (G999) - Foglio 9 Particella 316 s - SUB.  
VIA ALESSANDRO MANZONI n. 25 piano: T-1-2.

Mappale 316



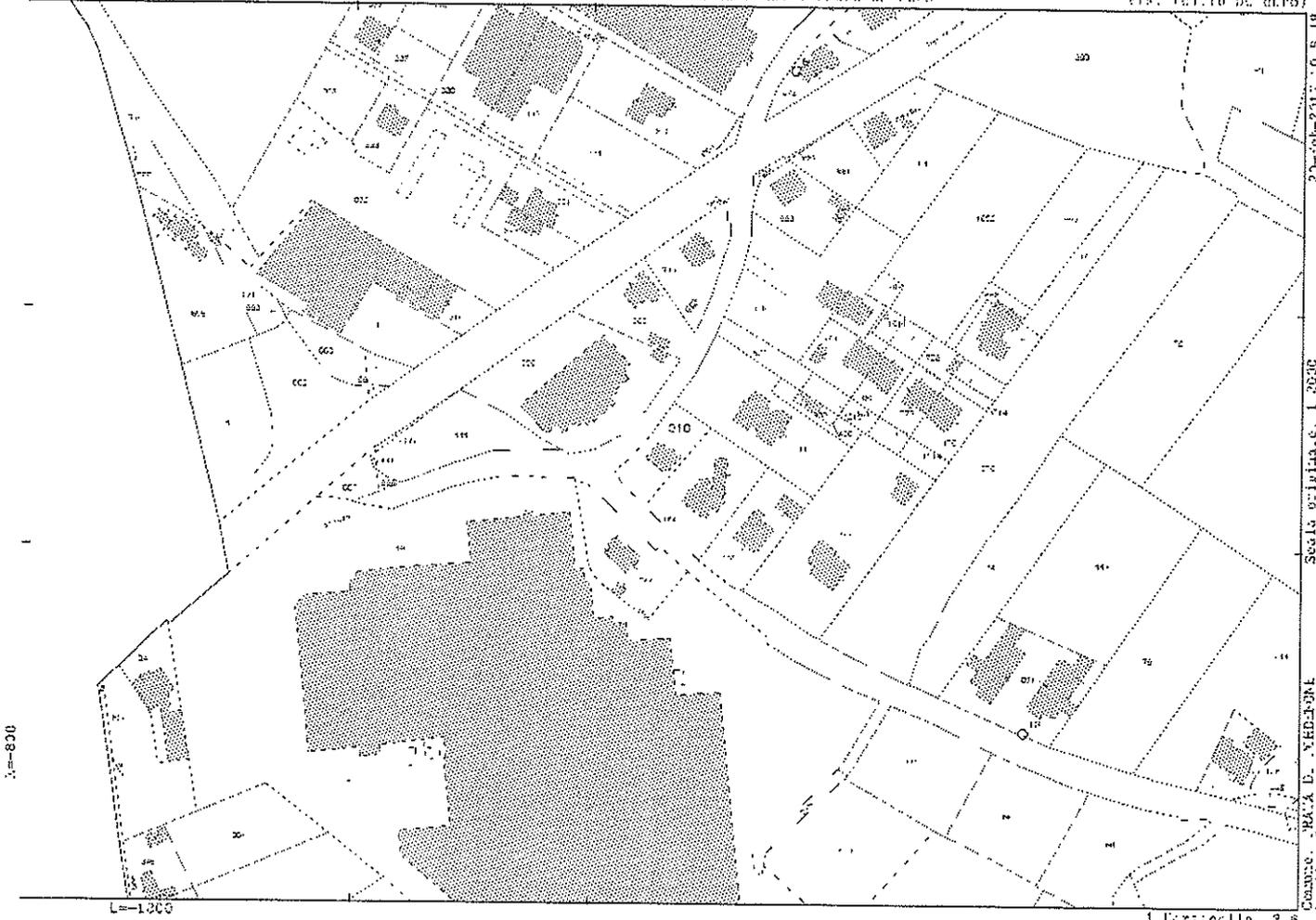
**PIANTA PIANO PRIMO**  
H=2.85



**PIANTA PIANO SECONDO**



**PIANTA PIANO TERRA**



N=800

L=1000

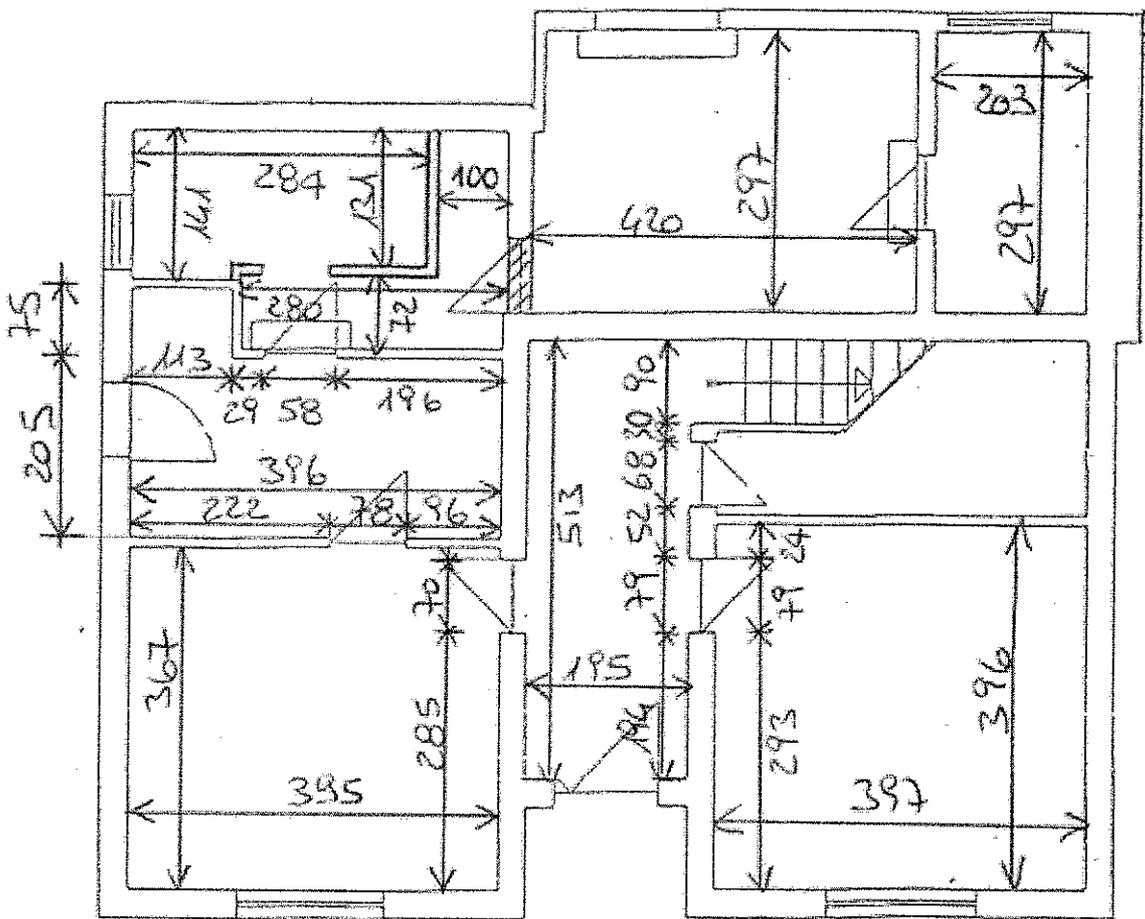
SCALA: 1:1000  
 DATE: 2017  
 PROIECTANT: S.C. "PROIECT"

1 Fericea 2.6

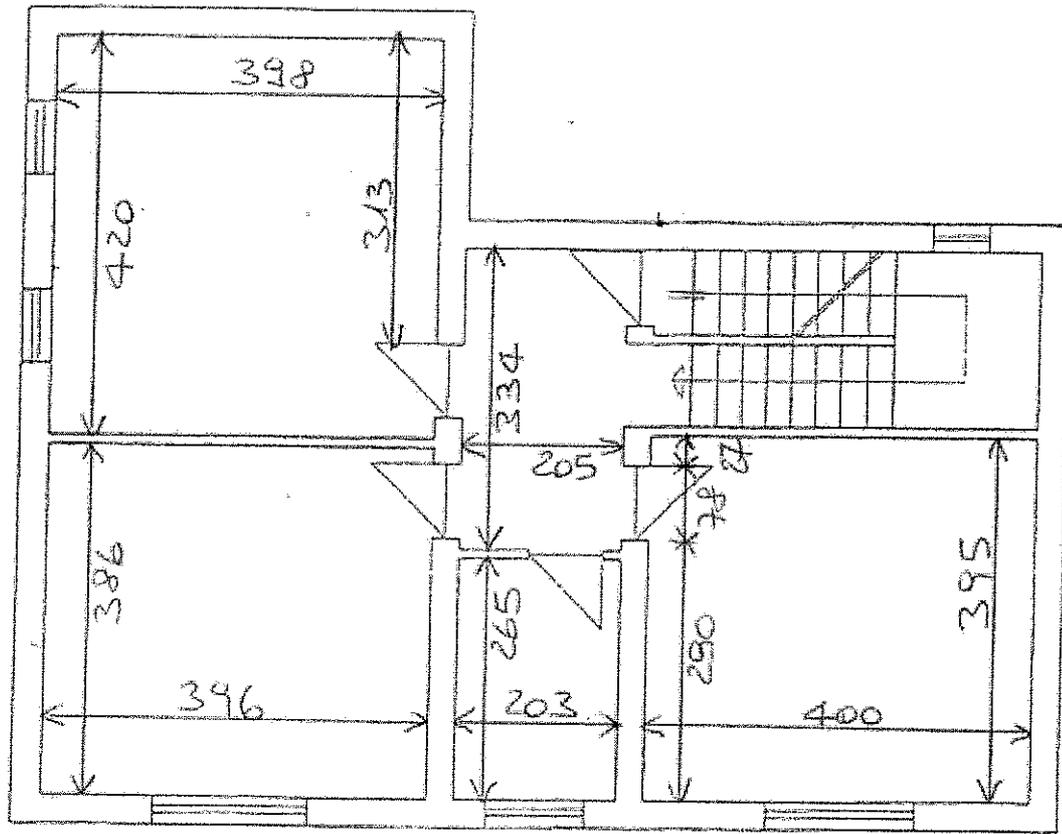
# Piano Terra

▨ chiusura

□ nuova parete



# Piano Primo



# Soffitta

# Sottotrave

\*1 → 232 cm

\*2 → 270 cm

\*3 → 167 cm

