
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **178/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via alla Ferrovia n. 68 - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: zona mista a destinazione industriale ed artigianale a Nord Ovest del centro di Porcia, tra la linea ferroviaria Venezia - Tarvisio e la Strada Statale 13

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Intestazione: [REDACTED], c.f.

[REDACTED], nudo proprietario; [REDACTED],
cf. [REDACTED],

Foglio 3, particella 651, subalterno 10, indirizzo via alla Ferrovia n. 68, piano T-1, comune Porcia, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 216 mq, rendita € 627,5

2. Possesso

Bene: via alla Ferrovia n. 68 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via alla Ferrovia n. 68 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via alla Ferrovia n. 68 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese soc. cooperativa

5. Comproprietari

Beni: via alla Ferrovia n. 68 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via alla Ferrovia n. 68 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via alla Ferrovia n. 68 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via alla Ferrovia n. 68 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 130.000,68

Beni in **Porcia (PN)**
Località/Frazione
via alla Ferrovia n. 68

Lotto: 001 - Abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via alla Ferrovia n. 68

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via alla Ferrovia n. 68, Porcia - Stato
Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Si veda allegato 2
Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via alla Ferrovia n. 68, Porcia - Stato
Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Si veda allegato 2
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

nudo proprietario; [REDACTED]
usufruttuaria

Foglio 3, particella 651, subalterno 10, indirizzo via alla Ferrovia n. 68, piano T-1, comune Porcia, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 216 mq, rendita € 627,5

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto del 21/12/2016 protocollo n. PN0016103 in atti dal 14/04/2020 per decesso di [REDACTED]

Confini: A Nord con il sub. 9 della particella 651, a Sud con il Mappale 656, ad Est con il Mappale 1329, ad Ovest con i Mappali 652 e 654.

Note: L'unità immobiliare è il risultato della soppressione dei sub 1,4 e 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione del sub. 4 e varianti sub.1 e sub. 6

Regolarizzabili mediante: denuncia di variazione

Descrizione delle opere da sanare: garage sub. 4 e sub. 1 porticato e diversa distribuzione interna

Note: La regolarità è stata conseguita dal sottoscritto mediante Denuncia di Variazione Prot. PN0014212 del 12/03/2020

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona mista a destinazione industriale/artigianale, commerciale e residenziale a Nord Ovest del centro di Porcia tra la linea ferroviaria Venezia - Tarvisio e la Strada Statale 13

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale, commerciale e residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi e attività commerciali, attività artigianali ed industriali

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, artigianali ed industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti Friulane, lago Burida.

Attrazioni storiche: villa Correr Dolfìn, castello e chiesa di Porcia, centro storico di Porcia, chiese e palazzi storici di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: trasporto urbano ed extraurbano a 100 m, stazione ferroviaria di Pordenone a 6 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In capo a [REDACTED] e per l'immobile in questione non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 7.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese soc. cooperativa contro [REDACTED];

Derivante da: **concessione a garanzia di mutuo** fondiario; a rogito del notaio [REDACTED] in data 1 [REDACTED] ai nn. 113121/21315; iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/08/2005 ai nn. 13447/3160;

Importo ipoteca: € 162000; Importo capitale: € 90000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese soc. cooperativa contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 05/08/2019 ai nn. 1973; iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/08/2019 ai nn. 12651/9144.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Esiste servitù di transito carroia e pedonale allo scopo di permettere l'accesso ed il regresso dalla pubblica via alla Ferrovia e di fornitura tramite condutture sotterranee alla rete dei servizi, attraverso porzione dello scoperto esclusivo identificato con il sub. 10 del mappale 651, in oggetto ed a favore dell'unità immobiliare sub. 7, 8 e 9 del mappale 651. La servitù viene esercitata lungo tutto il confine con i Mappali 654 e 652, per una larghezza costante di 5 ml. Si veda allegato 11.

Attestazione Prestazione Energetica: classe Energetica G

Indice di prestazione energetica: 420,73 kWh/mqanno

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica redatto dal sottoscritto.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 1000/1000, **dal 28/06/1958 al 15/07/2005.**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data [REDACTED] al n. 11826; registrato a Pordenone in data [REDACTED] al n. 171; trascritto a Udine in data [REDACTED] ai nn. 13964/13079.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], nudo proprietario per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria per 1/2; [REDACTED]

[REDACTED], usufruttuario per 500/1000 con diritto di accrescimento a favore del superstite, **dal 15/07/2005 al 21/12/2016.**

In forza di atto di compravendita e donazione di usufrutto a rogito del notaio [REDACTED] in data 15/07/2005 ai nn. 113.120/21.314; registrato a Pordenone in data 27/07/2005 al n. 6348/1T; trascritto a Pordenone in data 02/08/2005 ai nn. 13445/8615.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], nudo proprietario per 1/1; [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria per 1/1 **dal 21/12/2016 ad oggi** (attuale proprietario).

In forza di riunione d'usufrutto; atto registrato a Pordenone in data 14/04/2020

Note: Ricongiungimento di usufrutto del 21/12/2016 protocollo n. PN0016103 in atti dal 14/04/2020 per decesso di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Licenza Edilizia**

Per lavori: di costruzione di un fabbricato urbano ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/05/1961

Abitabilità/agibilità in data 24/05/1963

Numero pratica: CON/85/727

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L 28/2/85 n°47)**

Per lavori: di ampliamento e ristrutturazione edificio residenziale ed artigianale mediante costruzione di autorimessa, porticato, tre ripostigli e ristrutturazione soffitta al primo piano

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 17672

Rilascio in data 28/06/2005 al n. di prot. 17672

Numero pratica: 05/11

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: di ristrutturazione, parziale demolizione ed ampliamento di un fabbricato con cambio d'uso

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 25/01/2005 al n. di prot. 1911

Rilascio in data 13/04/2005

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione garage sub. 4, modifiche esterne ed interne nel periodo 2005-2006

Regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi dell'art. 50 L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: demolizione del garage sub. 4, realizzazione dei pilastri ornamentali del terrazzo, ampliamento del collegamento della cucina con la sala da pranzo, realizzazione della copertura del terrazzo, modifica della sagoma del portico e modifiche forometriche ad Est

Sanatoria con demolizione portico per carenze strutturali, sanzione pecuniaria e spese tecniche: € 5.273,00

Oneri Totali: **€ 5.273,00**

Note: Le modifiche del portico necessitano di verifica strutturale tenendo conto che l'edificio ricade in zona sismica 2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 3 al PRPC di iniziativa pubblica denominato "della S.S.13 ZONA MISTO"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI, capo VII Legge Regionale 19/2009
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità con la variante n. 3 al PRPC che classifica l'abitazione in zona di completamento residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

Trattasi di abitazione edificata su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Porcia al Foglio 3 n. 651. Al Catasto Fabbricati l'abitazione è distinta con il sub. 10 della particella 651. L'immobile confina, al perimetro dell'area, a Nord con il sub. 9 della particella 651, a Sud con il Mappale 656, ad Est con il Mappale 1329, ad Ovest con i Mappali 652 e 654. Il lotto è recintato.

L'accesso è da via Alla Ferrovia e l'area scoperta antistante l'abitazione è in ghiaino, mentre quella restante è destinata a giardino. L'abitazione si sviluppa su due piani con zona abitabile al piano terra e, parzialmente, al primo piano. Sul lato Sud dell'edificio, addossato all'abitazione, esiste un portico.

Il piano terra si compone di ingresso, sala da pranzo e cucina, due camere ed un bagno. Nel sottoscala è stata ricavata una cantina. Il primo piano si compone di una camera, una stanza da lavoro, un bagno, un locale di servizio ed un locale ad uso centrale termica/stenditoio, distribuiti da un disimpegno centrale.

Le strutture verticali sono in muratura portante, i solai in latero-cemento. Le pareti non sono isolate. Il tetto è in travi Varese con tavellonato e manto superiore in tegole di laterizio.

I rivestimenti della zona giorno sono in marmo o graniglia, mentre i pavimenti della zona notte sono in legno, a quadrotti o a listelli. Il corridoio del primo piano è rivestito in piastrelle, mentre il locale ad uso sgombero e quello ad uso centrale termica presentano superfici al grezzo. Le scale interne sono rivestite in graniglia levigata.

Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile a tre mani. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato al piano terra, in legno massiccio al primo piano.

Gli infissi sono in legno e vetrocamera con avvolgibili in pvc o doppie finestre in legno (lato interno) e alluminio senza taglio termico (lato esterno).

Le finestre del vano scala e della cantina sono in alluminio senza taglio termico, quelli del seminterrato in ferro e vetro normale. I davanzali sono in marmo. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata. Il porticato presenta struttura orizzontale in travi di legno, con sovrastante copertura in coppi di laterizio, e pilastri rivestiti con mattoni faccia a vista.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a metano ed i terminali sono del tipo a radiatori. Nel disimpegno del piano terra è installata una stufa a pellet. A servizio dell'abitazione è installata una pompa di calore con due unità interne, una a servizio del piano terra, l'altra per il primo piano. L'acqua è derivata da un pozzo di sollevamento.

Il sub. 11 è dotato di impianti tecnologici e dei punti di consegna ENEL, gas, acqua e fognario per i sub. 7 e 8. Il cancello automatico, condiviso con il proprietario dei sub. 7 e 8, è alimentato da energia elettrica derivata dal sub. 10.

Nella Concessione Edilizia n. 49 del 13/04/2005 è stata indicata un'area a parcheggio di pertinenza dei sub. 7, 8 e 10 di 105,00 mq sulla corte del sub. 10, gravata altresì dalla servitù di transito. Si veda Allegato 11.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via alla Ferrovia n. 68, Porcia - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Si veda allegato 2

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Usufrutto**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via alla Ferrovia n. 68, Porcia - Stato Civile: libero - Ulteriori informazioni sul debitore: Si veda allegato 2

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,10**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 68; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87 m al piano terra; altezza minima di 1,25 m e massima di 2,85 per il primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato di manutenzione e conservazione. Nel corso degli anni sono stati sostituiti caldaia, serramenti, porte interne e sono state fatte opere interne e di ornato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici indicate in stima sono state ricavate dal rilievo dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione pt	sup lorda di pavimento	1,00	105,62	€ 850,00
primo piano abitabile	sup lorda di pavimento	1,00	65,74	€ 850,00
sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 850,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	5,37	€ 850,00
			187,23	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia applicando una riduzione al prezzo normale di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 650,00 - 900,00 (abitazioni di tipo economico ed in stato conservativo normale)
- Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: €. 700,00 -1.000,00 (usato a Porcia, periferia S. Antonio)
- Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 650,00 - 950,00 (Porcia, buono stato abitabile);

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

- Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 775,00 (abitazioni di tipo economico ed in stato conservativo normale)
- Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: €. 850,00 (usato a Porcia, periferia S. Antonio)
- Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 800,00 (Porcia, buono stato abitabile).

8.2 Valutazione corpi:

A - abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.145,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione pt	105,62	€ 850,00	€ 89.777,00
primo piano abitabile	65,74	€ 850,00	€ 55.879,00
sottotetto non abitabile	10,50	€ 850,00	€ 8.925,00
terrazzo	5,37	€ 850,00	€ 4.564,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 159.145,50
Valore Corpo	€ 159.145,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 159.145,50
Valore complessivo diritto e quota nuda proprietà 70%	€ 111.401,85
Valore complessivo diritto e quota usufrutto 30%	€ 47.743,65

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	187,23	€ 159.145,50	€ 159.145,50

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%)	€ 23.871,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, sanatoria e sanzione pecuniaria:	€ 5.273,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.000,68
---	---------------------

Data generazione:
11-12-2020

L'Esperto alla stima
Geom. [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ORTOFOTO, ESTRATTO DI MAPPA E PRPC
- 2- CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO CIVILE
- 3- PLANIMETRIE CATASTALI
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5- VISURE CATASTALI
- 6- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 7- DICHIARAZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE
- 8- TITOLI AUTORIZZATIVI
- 9- CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 10- CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA
- 11- ATTI DI PROVVENIENZA
- 12- DENUNCIA RIUNIONE D'USUFRUTTO
- 13- ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA