

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

Creditore procedente :
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSELICE
avv. Stefano Lucchese

Esecutati :

Persona Fisica

N° Gen. Rep. 72/2020
Data udienza di comparizione parti ex art. 569 E 600 c.p.c.: 06/04/2022

Giudice: Dott.ssa Roberta Bolzoni
Custode Giudiziario: Notaio Dott. ROMANI JUS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti: 1 di 2

Perito incaricato: Arch. Denis Liva
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al N. 4616/A
C.F.: LVIDNS83L13E473Q P.iva: 04275000273
con studio in San Michele al Tagliamento (Ve), 30028 Via Nazionale, 74

cellulare: 3396340308
e-mail: archi.denis@gmail.com
pec: denisliva@archiworldpec.it

Bene in CORDENONS (PN) – Via Fratelli Bandiera n° 1/A
Lotto: 1



Ortofoto

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di CORDENONS (Pn) – Via Fratelli Bandiera 1/A - tipologia abitazione unifamiliare con giardino di proprietà e garage, appartenente ad un complesso immobiliare.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 sul bene (1/1) dell'esecutato

Fabbricato sito nel comune di Cordenons (Pn) – Via Fratelli bandiera 1/A.
identificato catastalmente:

A)Abitazione in villino

- Foglio 26 Mappale 204 subalterno 1 Piani S1 e T, cat.A/7 cl.1 vani 9,5

B) Garage

- Foglio 26 Mappale 204 subalterno 2 Piano T, cat C/6 cl.1 36,00mq

il fabbricato immobiliare è di tipologia di abitazione in villino e con accesso indipendente e garage privato.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio di villette singole nel lotto con confini definiti tra tutte le parti adiacenti.

Ad Ovest confina con il sub.10, a nord subb.9 e 10, ad est sub 9 e garage sub.6, a sud u.i. sub.5, 4 e 3.

L'immobile è all'interno di un tessuto urbano quindi accessibile dalla strada principale Via Fratelli Bandiera per l'accesso pedonale e da Via Martiri della Libertà per l'accesso carrabile, la strada presenta una media percorrenza, a circa 10min. dalla città di Pordenone.

La zona suburbana presenta diverse abitazioni di varia tipologia e attività artigianali e commerciali. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è servita completamente da strade asfaltate, in un centro abitativo molto attivo e residenziale insediato.

Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in uno stato attuale molto buono, con una finitura gialla e piccoli ammalamenti superficiali, l'accesso pedonale è dotato di cancellate automatizzate e camminamenti con un prato nei lati perimetrali dell'abitazione.



L'immobile fa parte di un complesso edilizio composto da n°04 unità immobiliari a schiera definiti dal C.E. N. 41 DEL 26.03.2001.

L'abitazione ha 3 piani complessivamente, con piano seminterrato per i locali servizio quali garage, ripostiglio, lavanderia, C.T. bagno, ripostiglio;

al piano terra coincidente con il piano giorno e l'ingresso principale pedonale attraverso il giardino, sono presenti i locali:

soggiorno, sala da pranzo e disimpegno con accesso alle scale per il collegamento interno verticale ai piani e un bagno di servizio.

Al piano superiore è ubicato il piano della zona notte con 3 camere ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di perizia al momento del sopralluogo si presenta all'interno arredata ed abitata.

Esternamente al fabbricato, sul lotto è presente prato su 3 lati con varie alberature, sono presenti lungo il perimetro marciapiedi rivestiti in grès.

Planimetricamente si compone di 3 piani abitabili:

L'ingresso pedonale principale è sul porticato esterno per l'accesso al piano giorno composto internamente da ingresso e soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno di servizio con una scala collega il piano servizi al piano inferiore e il piano notte al piano superiore composto con 3 camere e un bagno.

Il piano servizi è composto da garage con relativo accesso carrabile e marciapiede in porfido. Internamente si trova un lungo disimpegno e trovano alloggio i locali ripostiglio, lavanderia, centrale termica, bagno di servizio, scala con relativo ripostiglio.

Il fabbricato sviluppa una superficie complessiva utile abitabile interna pari a circa 110 mq per il piano seminterrato, il piano terra con la zona giorno e servizi di 85,00Mq circa e la zona notte di 65,00Mq ed un'altezza interna variabile dai 230 ai 260cm di altezza

Identificato al catasto fabbricati:

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO SEMINTERRATO PINO TERRA E PRIMO:

foglio 26, particella 204, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, piano:S1T-; rendita €1.054,86.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2011 Pratica n. PN0025912 in atti dal 28/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n 9663.1/2011)

Intestato :

di proprietà per 1/1

GARAGE:

foglio 26, particella 204, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 36mq, piano:T; rendita €53,92.

Intestato :

di proprietà per 1/1

Nota: Presso il Comune di Cordenons all'ufficio Tecnico, è stato possibile reperire il progetto approvato ed autorizzato con concessione edilizia N.75/2005 di prot. 3384 del 12.09.2005 ed allegati e lo stato attuale non presenta difformità sul costruito.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica N.155/21 rilasciato dal Comune di Cordenons certifica che il F.26 M.204 ricade in zona Omogenea B2 - residenziale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona :	Abitato in semicentro
Servizi offerti dalla zona:	Centri commerciali e negozi di vario genere, fabbriche, Giardini pubblici, centri ricreativi e culturali, scuole.
Caratteristiche zone limitrofe:	Abitato
Attrazioni pubbliche:	fabbriche e zone artigianale
Principali collegamenti pubblici:	Bus

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava **occupata** e dotata di arredi e con le utenze funzionanti ed attivate

4. Conformità urbanistico edilizia:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il perito estimatore dichiara che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizia e conforme catastalmente alla situazione reale.

4.3.2 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il perito estimatore dichiara che il fabbricato realizzato è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: catastale) dell'immobile e garage.

5. Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:	a falde , materiale: tegole , condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile <i>si allega collaudo statico</i>
Scale esterne:	tipologia: piastrelle comuni
Solai	tipologia: non rilevabile , condizioni: non ispezionabili
Balconi	in legno
Strutture verticali	materiale: muratura (non rilevabile tipologia) , condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno e vetro doppio , condizioni: buone
-----------------	--

protezione:	balconi a battente materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura , coibentazione: non rilevabile , rivestimento: rasatura a ista , condizioni: buone con isolamento
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: singola anta battente , materiale: legno , condizioni: discrete
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres condizioni: buone

Impianti:

Citofonico Gas	presente e funzionante tipologia: metano e funzionante
Alimentazione	elettrica, gas metano condizioni: rilevabile, funzionante conformità: dalla costruzione 2005
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: funzionante , conformità: non rilevabile, dalla costruzione 2005
Fognatura	tipologia: allaccio alla pubblica fognatura, rete di smaltimento: pubblica , condizioni: non rilevabile , conformità: dall'agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: sottotraccia , condizioni : presenti i radiatori , conformità: si e funzionante
Acqua calda sanitaria	tipologia: caldaia a condensazione , alimentazione: metano ,
Imp riscaldamento	rete di distribuzione: non rilevabile , terminali: radiatori condizioni: mediocri , conformità: al tempo della costruzione . tipologia: autonomo , alimentazione: dalla costruzione 2005
rete di distribuzione:	sottotraccia con collettori al piano , condizioni: non rilevabile , conformità: dalla costruzione 2005

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Cordenons dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di semicentro, poco lontana dal centro, ove sono presenti numerosi servizi. Complessivamente l'edificato si trova in condizioni buone e la manutenzione delle parti comuni è curata.

La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione del fabbricato si trova in buono stato di manutenzione. Le finiture risalgono al periodo di edificazione del fabbricato.

il fabbricato possiede una propria entrata indipendente e l'unità immobiliare è dotata di cantina al seminterrato e garage per 2 auto e posti auto esterni

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Periodo: 2° Semestre 2021 – Provincia: Pordenone; Comune: Cordenons che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni di tipo civile in villino(A/7), propone prezzi di mercato compresi tra € 1.100,00/mq ed € 1.450,00€/mq sulla superficie lorda considerando la zona e la fascia di appartenenza.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione lo scrivente ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari € 1.250,00 di superficie commerciale lorda per l'abitazione residenziale al piano terra e al piano primo per i locali di zona giorno e zona notte di circa 192,00Mq

Si prende in esame un valore ridotto a 450,00€/Mq per la valutazione del corpo del Garage di 2 posti auto comunicante e integrante all'abitazione, facente parte del fabbricato e del piano seminterrato con 3 cantine. Le superfici risultano complessivamente di circa 146mq.

Si considera al 10% le aree con destinazione ad uso verande/porticati di circa 23,00Mq

Si considera al 5% le aree scoperte a prato di uso esclusivo di 250,00Mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE

Comune: CORDENONS

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - P.ZZA DELLA VITTORIA, V. NOGAREDO, V.LI DI ROMANS (FASCIA SUD), DI SCLAVONS

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1000	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	700	900	L	3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1450	L	4	6	L

6.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile ville e villino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore dell'unità immobiliare piano terra e primo abitabili:

192,00 mq X 1.250,00 €/mq = 240.000,00 €

Valore del garage al piano terra e cantine al piano seminterrato:

146,00 mq X 450,00 €/mq = 65.700,00 €

Valore delle aree dedicate a porticato e verande:

23,00 mq X 125,00 €/mq = 2.875,00 €

Valore opere esterne e giardino di proprietà:

250,00 Mq X 62,50€/Mq = 15.625,00 €

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

= 324.200,00 €

VALORE COMMERCIALE : 324.200,00 €

Riduzione in via forfetaria del valore 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	48.630,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa :	0,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA:	275.570,00

Valore arrotondato DI STIMA

: 275.000,00 €

6.3 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Comune di Fontanafredda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Pordenone, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Allegati:

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DAL CTU;;
2. ESTRATTO DI MAPPA
3. VISURE CATASTALI;

Pordenone 29/03/2022

Il Perito Estimatore
arch. Denis Liva



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ingresso abitazione da Via Fratelli Bandiera



Ingresso



cucina
Garage 2 posti auto con tetto a vista



bagno

Seminterrato



Centrale termica





Centralino elettrico



Camera al P2

Esterno con giardino di proprietà





Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2022
Ora: 11:51:16
Numero Pratica: T174464/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/03/2022

Dati identificativi: Comune di **CORDENONS (C991) (PN)**
Foglio **26** Particella **204** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.054,86**
Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **9,5 vani**

Indirizzo: VIA F. LLI BANDIERA n. 1/A Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: **247 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **241 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2011 Pratica n. PN0025912 in atti dal 28/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 9663.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **CORDENONS (C991) (PN)**
Foglio **26** Particella **204** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 11/08/2006 Pratica n. PN0103120
in atti dal 11/08/2006 **COSTITUZIONE** (n. 1370.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CORDENONS (C991) (PN)**
Foglio **26** Particella **204**

> **Indirizzo**

VIA F. LLI BANDIERA n. 1/A Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2011
Pratica n. PN0025912 in atti dal 28/01/2011
**VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE** (n. 9663.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.054,86**
Categoria **A/7^a**, Classe **1**, Consistenza **9,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2007
Pratica n. PN0217941 in atti dal 11/08/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4402.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **247 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **241 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
11/08/2006, prot. n. PN0103120

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**
(Cf)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/01/2007 Pubblico ufficiale CORSI
MAURIZIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n.
43740 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 1122.1/2007 Reparto PI di
PORDENONE in atti dal 30/01/2007

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

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

Dichiarazione protocollo n. PN0103120 del 11/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons

Via Fratelli Bandiera

civ. 1/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 26
Particella: 204
Subalterno: 2

Compilata da:

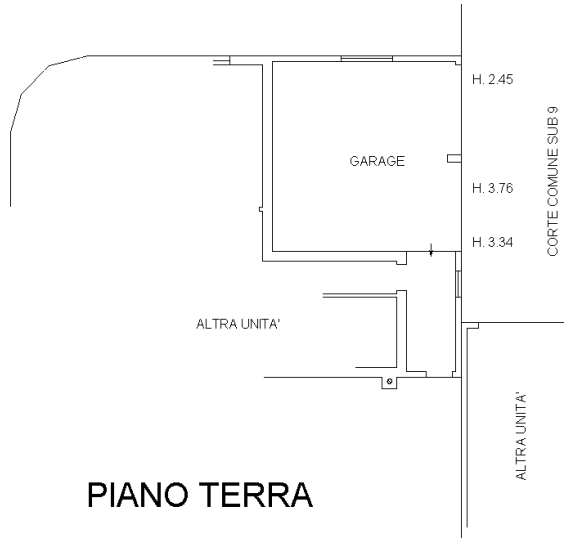
Tome' Bruno
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 599

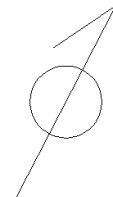
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2022 - n. T180893 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. PN0103120 del 11/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cordenons

Via Fratelli Bandiera

civ. 1/A

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 26
Particella: 204
Subalterno: 1

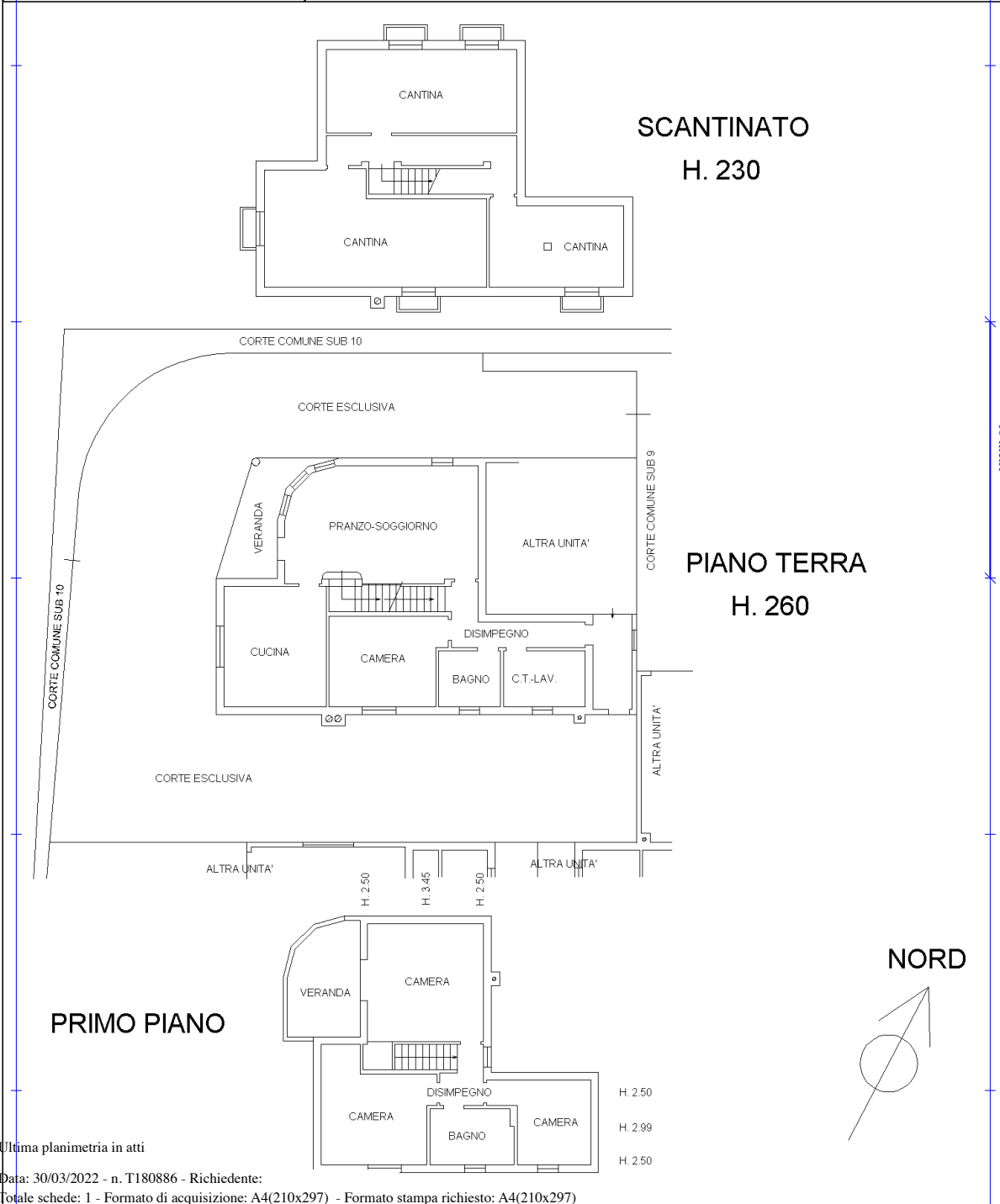
Compilata da:
Tome' Bruno

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 599

Scheda n. 1 Scala 1:200

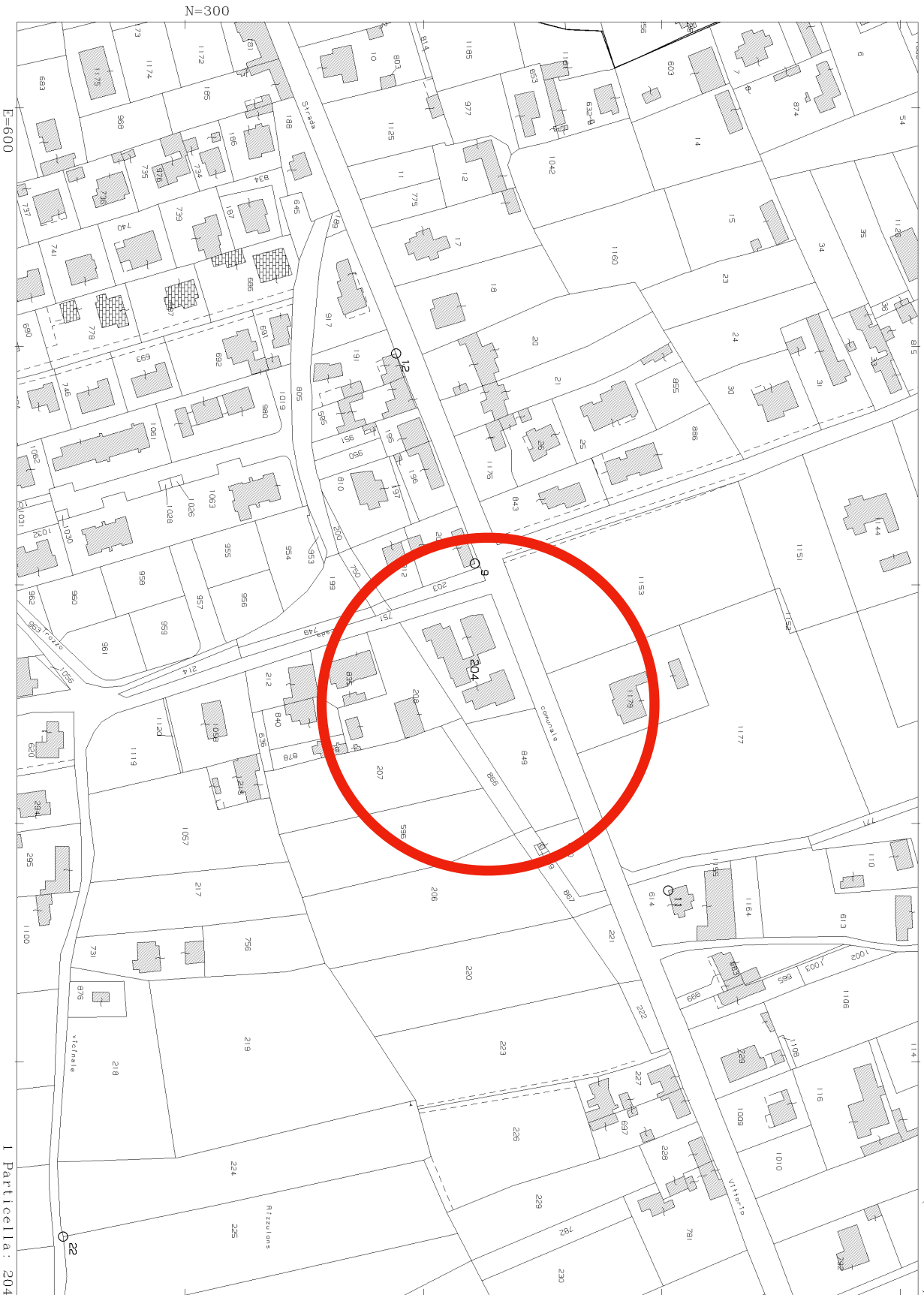


Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2022 - n. T180886 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2022 - Comune di CORDENONS(C991) - < Foglio 26 - Particella 204 - Subalterno 1 -
VIA F. LLI BANDIERA n. 1/A Piano S1-T-1



N=300

E=600

I Particella: 204

Comune: (PN) CORDENONS
Foglio: 26

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T458037/2021

23-Nov-2021 21:58:8