

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Geom. Luigi Tonegutti  
**Codice fiscale:** TNGLGU52B11C699V  
**Partita IVA:** 00132960931  
**Studio in:** Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434-20032  
**Fax:** 0434-20032  
**Email:** toneguttiluigi@inwind.it  
**Pec:** luigi.tonegutti@geopec.it

---

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

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **183/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 001**

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone via Borgo S. Antonio n.12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- in data 19.12.2018, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 05.02.2019, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Comune di Pordenone e, alla presenza del custode giudiziario ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente ai beni immobili pignorati.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

#### LOTTO 1

**Bene:** Pordenone (PN) – Viale Venezia n. 56 scala A

**Corpo:** Appartamento e cantina facenti parte di fabbricato condominiale

**Categoria:** Abitazione di tipo civile (A/2)

**Dati catastali:**

#### Catasto fabbricati

Intestazione

**Foglio 6, particella 39, sub.20**, piano S1-3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale €. 809,55

### 2. Possesso

#### LOTTO 1

**Bene:** Pordenone (PN) – Viale Venezia n. 56 scala A

**Corpo:** Appartamento e cantina facenti parte di fabbricato condominiale

**Possesso:** Il bene risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e attualmente risulta libero da persone e cose.

### 3. Creditori iscritti

#### LOTTO 1

**Bene:** Pordenone (PN) – Viale Venezia n. 56 scala A

**Corpo:** Appartamento e cantina facenti parte di fabbricato condominiale

**Creditori iscritti:** INTESA SAN PAOLO –SPA-

### 4. Comproprietari

#### LOTTO 1

**Bene:** Pordenone (PN) – Viale Venezia n. 56 scala A

**Corpo:** Appartamento e cantina facenti parte di fabbricato condominiale

**Comproprietari:** nessuno

### 5. Prezzo

#### LOTTO 1

**Bene:** Pordenone (PN) – Viale Venezia n. 56 scala A

**Corpo:** Appartamento e cantina facenti parte di fabbricato condominiale

**Prezzo a base d'asta: €.** 36.000,00

**Beni in Comune di PORDENONE (PN) –Viale Venezia n. 56 scala A**

**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 CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

**Identificativo corpo:**

**APPARTAMENTO E CANTINA FACENTI PARTE DI FABBRICATO CONDOMINIALE**

**Abitazione di tipo civile [A/2], sita in Comune Pordenone (PN), viale Venezia n. 56 scala A**

**Quota e tipologia del diritto**

**PROPRIETARIA PER L'INTERO**

**Identificazione catastale (vedi allegato 1 – estratto di mappa)**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione**

**- PROPRIETARIA PER L'INTERO**

**(vedi allegato 2 – visura catastale)**

**-Foglio 6, particella 39, Sub. 20, piano S1-3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita catastale € 809.55 (vedi allegato 3 – planimetria catastale)**

**Conformità catastale:**

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di una non corretta rappresentazione grafica della finestra nel locale cantina posto al piano scantinato.

\*\*\*\*\*  
**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Trattasi di appartamento facente parte di fabbricato condominiale a destinazione mista denominato "Condominio Erica", sviluppato su cinque livelli fuori terra più accessori al piano scantinato, sito in Comune di Pordenone – viale Venezia n. 56, scala A.

L'unità abitativa posta al piano terzo è accessibile attraverso vano scala e ascensore di uso comune mentre alla cantina si accede unicamente attraverso vano scala comune.

La zona è facilmente raggiungibile da una rete di strade secondarie locali.

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e commerciali su più livelli fuori terra.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto

**Dotazione Parcheggi:** sufficiente

**(vedi allegato 4– ortofoto)**

**(vedi allegato 5 – documentazione fotografica esterni)**

\*\*\*\*\*

**3. STATO DI POSSESSO**

L'unità abitativa risulta allo stato attuale libera da persone e cose, mentre la cantina risulta occupata da beni di natura assai modesta.

\*\*\*\*\*

**4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI****Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Pordenone, si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA INTESA -s.p.a.- con sede in Milano (C.F. 00799960158) contro [REDACTED]

Rogito rep. 116604/22298 del 23.03.2006, notaio JUS Romano, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 10.04.2006 ai nn. 6421 R.G./1782 R.P.

- Importo capitale: € 124.000,00

- Importo totale: € 186.000,00

(vedi allegato 6 - visura ipotecaria)

2. **Trascrizione derivante da verbale di Pignoramento immobili** a favore di INTESA SANPAOLO - s.p.a.- con sede in Torino (C.F. 00799960158) contro [REDACTED]

[REDACTED] - Rogito rep. 1807 in data 29.06.2018, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 07.08.2018 ai nn. 12433 R.G./ 9071 R.P.

(vedi allegato 7 - visura ipotecaria)

\*\*\*\*\*

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:**

Da ricerche non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica.

**Dichiarazione conformità impianti:**

Da ricerche effettuate presso l'Amministratore del Condominio si sono reperite le seguenti dichiarazioni di conformità degli impianti ivi esistenti:

- Dichiarazione di conformità per adeguamento impianti elettrici dei servizi comuni emesso in data 21.11.1996 dalla [REDACTED]

(vedi allegato 8 - dichiarazione di conformità)

- Dichiarazione di conformità per sostituzione caldaia emesso dalla [REDACTED]

(vedi allegato 9 - dichiarazione di conformità)

- Verifica di impianto elettrico di messa a terra emesso in data 13.02.2018.

(vedi allegato 10 - verifica impianto messa a terra)

**Millesimi di proprietà:** All'unità immobiliare compete la quota di proprietà indivisa pari a 32,50/1000 sulle parti ed impianti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

**Spese condominiali:**

In base alla documentazione fornitami dall'Amministratore del Condominio "ERICA" emerge quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione dell'immobile "Esercizio 2017/2018" ammontano a € 1.166,80;
- la situazione contabile a debito delle spese condominiali, a tutto il 30.06.2018, ammonta a complessivi € 10.404,49

(vedi allegato 11 - dichiarazione amministratore)

\*\*\*\*\*

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario a seguito atto di compravendita n. 116603 di rep. del 23.03.2006, notaio dott. JUS Romano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 10.04.2006 ai nn. 6420 R.G/3690 R.P.

Proprietà:

**[REDACTED] - PROPRIETARIA PER L'INTERO**

(vedi allegato 12 – atto di compravendita)

(vedi allegato 13 – nota di trascrizione)

\*\*\*\*\*

**7. PRATICHE EDILIZIE**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. **Identificativo:** NULLA OSTA EDILIZIO N. 6095 del 23.04.1968

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione di lavori edili

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso negozi e abitazioni civili

Rilascio in data 23.04.1968 – Nulla Osta edilizio n. 6095

(vedi allegato 14 – nulla osta edilizio)

2. **Identificativo:** NULLA OSTA EDILIZIO DI VARIANTE N. 6095 del 30.10.1968

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione di lavori edili in variante

Per lavori: Lavori di variante al progetto autorizzato in data 23.04.1968 con licenza n. 6095

Rilascio in data 30.10.1968 – Nulla Osta edilizio n. 6095

(vedi allegato 15 – nulla osta edilizio)

3. **Identificativo:** AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data: 12.08.1969 - Abitabilità prot. n. 27946

(vedi allegato 16 – autorizzazione di abitabilità)

4. **Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 16.02.2000

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Rifacimento condotta fognaria

Rilascio in data 16.02.2000 – Denuncia Inizio Attività prot. 68/C/114

(vedi allegato 17 – denuncia inizio attività)

5. **Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 15.04.2004

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria delle facciate

Rilascio in data 15.04.2004 – Denuncia Inizio Attività prot. 0023793

(vedi allegato 18 – denuncia inizio attività)

6. **Identificativo:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 09.08.2004

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Opere di variante alla D.I.A. prot. 23793 del 15.04.2004

Rilascio in data 09.08.2004 – Denuncia Inizio Attività prot. 0046812

(vedi allegato 19 – denuncia inizio attività)

In data 22.03.2005 al prot. 17550 è stata presentata Comunicazione di fine lavori e Collaudo finale

(vedi allegato 20 – comunicazione di fine lavori)

**Conformità edilizia:**

In data 21.02.2019 al n. di prot. 10769/2019, il Comune di Pordenone rilasciava certificazione attestante che l'immobile catastalmente identificato al F. 6, mapp. 39 sub. 20 non risulta attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'art. 41 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

(vedi allegato 21– certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori)

## DESCRIZIONE

### APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI FABBRICATO RESIDENZIALE CONDOMINIALE

Trattasi di appartamento facente parte di fabbricato condominiale sviluppato su cinque livelli fuori terra più accessori al piano scantinato, sito in Comune di Pordenone – viale Venezia n. 56, scala A e catastalmente censito al F. 6, mapp. 39 sub. 20

L'appartamento sito al piano terzo, accessibile attraverso vano scala e ascensore di uso comune, sviluppa una superficie commerciale di mq. 80,00 (circa) ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, servizio igienico e terrazza esterna.

Le finiture prevalenti interne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così descritte:

- scale condominiali con struttura in calcestruzzo armato e rivestimento in marmo;
- muratura esterna in laterizio spessore cm. 30, priva di isolamento;
- divisori interni in laterizio;
- intonaco e tinteggiatura pareti e soffitti interna a civile;
- pavimento zona giorno/notte in marmo;
- pavimenti e rivestimenti bagno e cucina in piastrelle;
- sanitari bagno in ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC;
- porta di accesso in legno;
- porte interne in legno tamburato cieche e/o vetri;
- impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia centralizzata e corpi radianti staccati dalle tubazioni di rete;
- impianto idro-sanitario ed elettrico

L'unità abitativa, non occupata da tempo, necessita di un radicale intervento di manutenzione ordinaria/straordinaria.

Di pertinenza all'abitazione si rileva, al piano scantinato, un locale ad uso cantina della superficie di mq. 10,00 (circa) accessibile attraverso spazi di uso comune.

La cantina presenta pavimento in calcestruzzo, porta d'ingresso in ferro, serramento esterno in ferro e vetro e impianto elettrico di illuminazione.

(vedi allegato 22– documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE E CANTINA F.6, Mapp. 39, Sub. 20	sup. lorda di pavimento	mq. 85,00	1,00	mq. 85,00	€ 500,00

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene ininfluenti ai fini della determinazione del valore di stima.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione al Piano Terzo		= mq. 80,00 (circa)
Cantina al Piano Scantinato	= (mq. 10,00 x 0,50)	= mq. 5,00 (circa)
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>= mq. 85,00 (circa)</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- della necessità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

### 8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del territorio della Provincia di Pordenone (O.M.I.).

#### BORSINO IMMOBILIARE F.I.M.A.A. - COMUNE DI PORDENONE

Periodo 2018/2019

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

Abitazioni civili – Stato di conservativo "USATO"

VALORE A MQ. DA € 600,00 a € 1.200,00

#### OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PORDENONE

Primo semestre anno 2018

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

Abitazioni civili – Stato di conservativo "NORMALE"

VALORE A MQ. DA € 700,00 a € 900,00

**Valore unitario adottato = €/mq 500,00**

### 8.3 Valutazione a corpo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Valore unitario	Valore complessivo
ABITAZIONE E CANTINA F.6, Mapp. 39, Sub. 20	sup. lorda pavimento	mq. 85.00	€ 500,00	<b>€ 42.500,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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 disposizioni del G.E.):

(€ 42.500 x 0.15%) **€ 6.375,00**

#### Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 36.125,00**

**ARROTONDATO A € 36.000,00**

Data generazione: 12.04.2019

L'Esperto della stima  
**Geom. Luigi TONEGUTTI**

N=1900

ALL. 1

Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale Territorio Direttore Dott. PAOLO DE LUCA

Via: Tel: (030) 2970

E=1400

1 Particella: 39





Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2018

Data: 28/12/2018 - Ora: 18:22:28

Visura n.: T188839 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di PORDENONE. ( Codice: G888) Provincia di PORDENONE

Soggetto Individuato

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	39	20				A/2	3	5,5 vani	Totale: 84 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 82 m <sup>2</sup>	Euro 809,55 L. 1.567.500	Dati derivanti da VIALE VENEZIA n. 56 piano: S1-3 interno; 9; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DATI DESCRITTIVI  
ISTITUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2006 Nota presentata con Modulo Unico in atti del 10/04/2006 Repertorio n.: 116603 Rogante: TUS ROMANO Sede: PORDENONE  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3690.1/2006)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

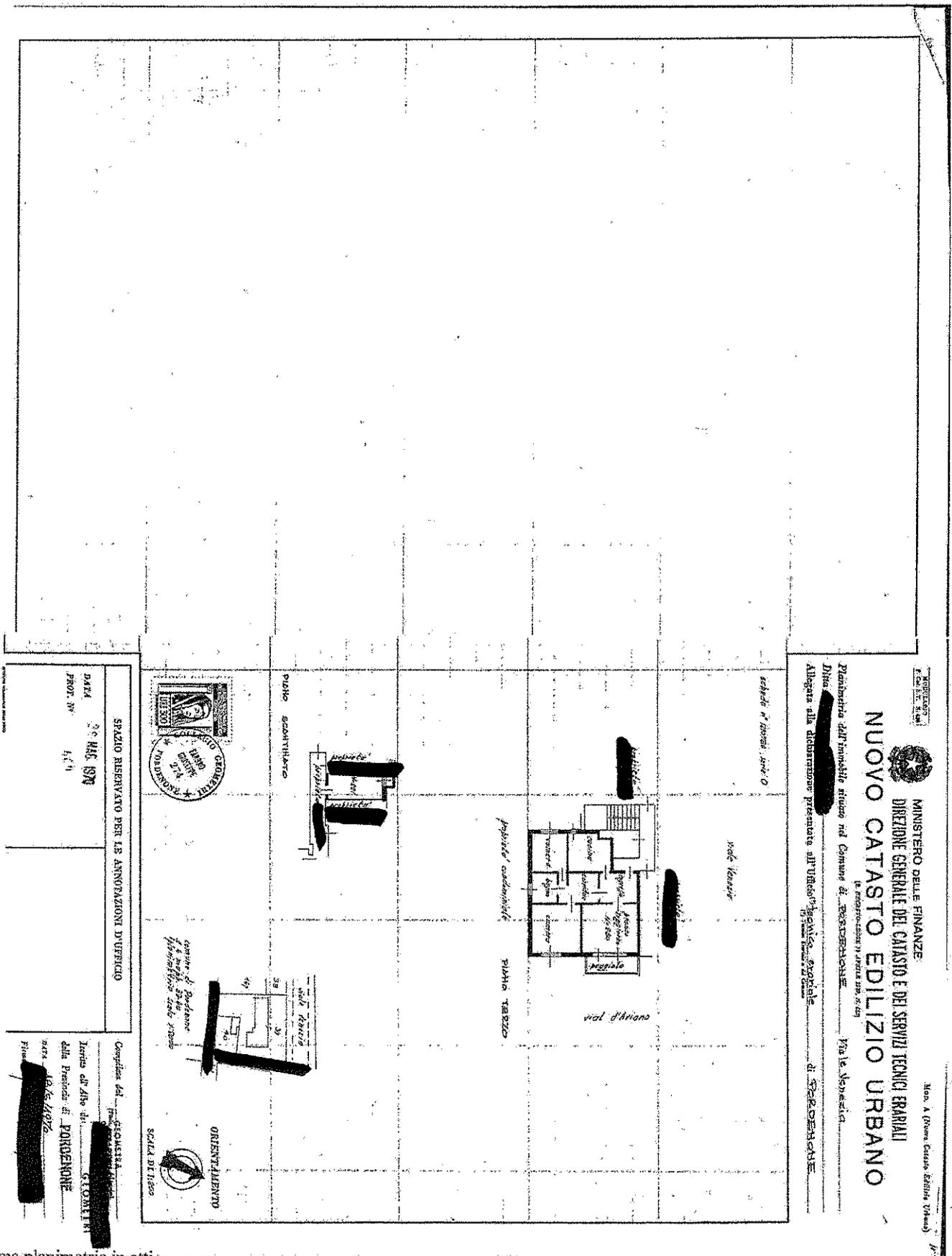
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALL.2

ALL. 3



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30 MAR 1970  
 PROT. N° 474

Completata dal [REDACTED]  
 Invia di alto di [REDACTED]  
 dalla Prefettura di PORDENONE  
 n. 145/1872  
 Firma [REDACTED]

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (R. D. 11/10/1946 n. 2173)

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di PORDENONE  
 Ditta [REDACTED]  
 Allegata alla deliberazione presentata all'Ufficio [REDACTED]  
 di PORDENONE

Man. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Ultima planimetria in atti