

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **9/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2021 ore 14:30

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

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

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Iannucelli  
**Codice fiscale:** NNCMRC79B10G888K  
**Partita IVA:** 01753020930  
**Studio in:** Vicolo delle Acque, 2 – 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521801  
**Fax:** 0434521801  
**Email:** marco.iannucelli@studioiannucelli.it  
**Pec:** marco.iannucelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Revedole, 121 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 23, particella 106, subalterno 15, indirizzo Via Revedole 121, interno 15, piano S1-4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 90 m<sup>2</sup>, rendita € 809,55.

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1, foglio 23, particella 106, subalterno 17, indirizzo Via Revedole 121, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 12 m<sup>2</sup>, rendita € 58,26.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Revedole, 121 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Revedole, 121 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Revedole, 121 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Revedole, 121 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Revedole, 121 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Revedole, 121 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione e pertinenze esclusive

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Revedole, 121 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 69.540,62

**Prezzo da occupato:** € 69.540,62

Beni in **Pordenone (PN)**

Via Revedole, 121

**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:****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1, foglio 23, particella 106, subalterno 15, indirizzo Via Revedole 121, interno 15, piano S1-4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 90 m<sup>2</sup>, rendita € 809,55

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Proprietà per 1/1, foglio 23, particella 106, subalterno 17, indirizzo Via Revedole 121, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 12 m<sup>2</sup>, rendita € 58,26

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Conformità catastale:**

Si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Principali collegamenti pubblici:** Autostazione di Pordenone 3 km, Stazione ferroviaria di Pordenone 3 km, Aeroporto di Treviso 70 km, Aeroporto di Venezia 80 km, Aeroporto di Trieste 82 km**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Paolo Vuolo notaio in Cordenons in data 25/01/2011 ai nn. 4336/3234; registrato a Pordenone in data 08/02/2011 ai nn. 1561/1T; iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/02/2011 ai nn. 2038/328; importo ipoteca: € 210.000,00; importo capitale: € 105.000,00.

##### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da verbale di pignoramento immobili n. 3034 notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 20/12/2019; iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/01/2020 ai nn. 696/524.

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

**Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:** € 2.500,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/05/2021:** € 5.046,11

**Millesimi di proprietà:** 80,055 / 1000

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica G

**Indice della prestazione energetica globale:** 234,63 kWh/m<sup>2</sup>anno

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### **Titolare/Proprietario dal 25/01/2011 ad oggi (attuale proprietario)**

[REDACTED] - Proprietà per 1/1.

In forza di atto di compravendita a rogito di Paolo Vuolo notaio in Cordenons in data 25/01/2011, ai nn. 4335/3233; registrato a Pordenone in data 28/01/2011 ai nn. 1130/1T; trascritto a Pordenone in data 31/01/2011 ai nn. 1608/1196.

##### **Titolare/Proprietario da ante ventennio al 25/01/2011**

[REDACTED]  
- per la quota di 2/3 in forza di atto di compravendita a rogito di Simone Gerardi notaio in Pordenone in data 28/10/1985 ai nn. 76136; registrato a Pordenone in data 12/11/1985 ai nn. 2559; trascritto a Pordenone in data 23/11/1985 ai nn. 10755/8829.

- per la quota di 1/3 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] registrata a Pordenone ai nn. 57/598; trascritta a Pordenone in data 08/07/1983 ai nn. 6836/5665; regolata da testamento olografo trascritto il 25/06/1981 ai nn. 6578/5596.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

##### **Nulla osta per esecuzione lavori di demolizione prot. n. 21131/IV del 30-05-1974**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: demolizione fabbricato

Rilascio in data 30/05/1974 al n. di prot. 21131/IV

**Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. 15822/IV del 21-06-1974 e successive varianti (prot. n. 21744/IV del 29-09-1975 e prot. n. 7852/IV del 02-04-1976).**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: costruzione di un fabbricato uso abitazione civile di piani 5

Rilascio in data 21/06/1974 al n. di prot. 15822/IV

Abitabilità in data 28/06/1976 al n. di prot. 11666

**Autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere n. 18452**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: installazione doppia finestra esterne

Presentazione in data 23/04/1986

Rilascio in data 14/05/1986

**Comunicazione inizio lavori per interventi eseguibili in attività edilizia libera n. EDILIB-215-2017**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori di: installazione impianto contabilizzazione diretta calore

Presentazione in data 22/06/2017 al n. di prot. 43771/A

**7.1 Conformità edilizia:**

Si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n. 15 del 22.3.2016
Zona omogenea:	B 1,5 Residenziale a moderata densità
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere Norme Tecniche di Attuazione

Si dichiara la conformità urbanistica

**Note**

In data 28.07.2021 il comune di Pordenone (PN) ha rilasciato il Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori con il quale si attesta che le unità immobiliari pignorate non sono oggetto di alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia edilizia e urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione e pertinenze esclusive**

Unità immobiliare ad uso abitativo facente parte di un complesso residenziale di 15 appartamenti denominato "Condominio Noria" costruito nel 1976 ed elevato su 5 piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a cantine ed autorimesse.

L'appartamento ubicato al piano quarto risulta formato da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio e 2 terrazzi.

Al piano interrato è presente una cantina e un'autorimessa (identificata al subalterno 17).

Alle unità immobiliari sopra descritte spetta altresì la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio.

L'appartamento e le parti comuni si presentano in sufficienti condizioni generali e in sufficiente stato di manutenzione.

**Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):**

Balconi materiale: **c.a.**  
condizioni: **sufficienti**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>ferro e c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	riferito limitatamente a piano interrato tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	riferito limitatamente a piani fuori terra tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>muratura</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):</b>	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola</b> materiale: <b>legno con singolo vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>pessime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni</b> rivestimento: <b>intonaco graffiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione esterna	materiale: <b>misto (piastrelle, conglomerato bituminoso, mattonelle in graniglia)</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavimentazione interna	riferito limitatamente a Bagno materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>

Pavimentazione interna	riferito limitatamente a: Cucina materiale: <b>Misto (piastrelle e laminato effetto legno)</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavimentazione interna	riferito limitatamente a: Restanti vani materiale: <b>Laminato effetto legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso condominiale	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso appartamento	tipologia: <b>Anta singola a battente blindato</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	riferito limitatamente a Cucina e Bagno materiale: <b>intonaco al civile e piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	riferito limitatamente a: Restanti Vani materiale: <b>Intonaco al civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>discrete</b>

**Impianti (per quanto accertabile):**

Antenna collettiva	tipologia: <b>terrestre</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia del Territorio.

Destinazione	superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
vani principali e accessori diretti	89,00	1,00	89,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	15,00	0,30	4,50
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	9,00	0,25	2,25
			<b>95,75</b>

**Accessori:**

Autorimessa ubicata al piano interrato identificato al catasto fabbricati al foglio 23 particella 106 subalterno 17 sviluppa una superficie di circa 12 m <sup>2</sup>	valore a corpo: <b>€ 10.000,00</b>
--	---------------------------------------

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

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica, la stasi del mercato immobiliare e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Comune di Pordenone (PN);

Osservatori e borsini immobiliari;

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio).

**8.2 Valutazione corpi**Parametri medi di zona per destinazione principale

- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate abitazioni civili stato conservativo normale:	700 ÷ 900 €/mq
- Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia pubblicato dalla F.i.A.i.P appartamenti in buono stato / abitabili	500 ÷ 800 €/mq
- Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone pubblicato dalla F.I.M.A.A appartamenti usati:	600 ÷ 1.300 €/mq

Considerando:

- l'attuale stasi del settore edilizio immobiliare
  - il taglio di superficie, il piano, le condizioni, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
  - le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari, amministratori di condominio, ecc.) per compravendite di immobili simili
- si ritiene equo applicare il valore unitario di **750,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e accessori diretti	89,00	€ 750,00	€ 66.750,00
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principali (quali balconi, terrazze, portici, tettoie e similari) comunicanti con unità principale	4,50	€ 750,00	€ 3.375,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale (quali cantine, soffitte, locali deposito e similari) non comunicanti con unità principale	2,25	€ 750,00	€ 1.687,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.812,50
Valore corpo			€ 71.812,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 81.812,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.812,50

**Riepilogo:**

Corpo	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione e pertinenze esclusive	95,75	€ 81.812,50	€ 81.812,50

**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. € 12.271,88

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 69.540,62



Pordenone, 13 settembre 2021

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marco Iannucelli**

