
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **145/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
22-10-2014

Giudice delle
esecuzione: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Ing. Giuseppe Cardillo**
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Piazza Cavour 1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434.28314
Fax: 0434.28314
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
via Taiariol 4

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:

Identificativo corpo: appartamento posto al terzo piano di un condominio denominato "Residence S.Marco", privo di garage e cantina; sito in Pasiano Di Pordenone (Pordenone), alla via Taiariol, nr.4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

(si veda allegato 14)

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

foglio 35, particella 467, subalterno 12, indirizzo via Taiariol, scala C1, interno 12, piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, rendita € 503,55

Derivante da: atto pubblico del 4.12.1991, voltura numero nr. 595.1/1992, in atti dal 25.02.1998, rep. n. 15961, rogante: Ius Romano, sede: Pordenone; Confini: appartamento di terzi, vano scale, distacchi condominiali

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

appartamento posto al terzo piano di un condominio denominato "Residence S.Marco", privo di garage e cantina

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. contro derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 170.000,00 - Importo capitale: € 150.000,00, iscritta a Pordenone in data 20/07/2012 ai nn. 9315 1313
Note: si veda allegato 1

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.p.A. contro derivante da decreto ingiuntivo, trascritto a Pordenone in data 13/09/2013 ai nn. 12472 9281.
Note: si veda allegato 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute: 4.281,20 EURO; si veda all. 10;

Millesimi di proprietà: 57,89 per la proprietà; 57,89 per le scale; 124,16 per l'ascensore; vedi allegati 11a, 11b, 11c;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'appartamento è raggiungibile solo attraverso la rampa delle scale

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: 301,86 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: come da incarico del Giudice lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato di prestazione energetica, avvalendosi di un tecnico abilitato. Si veda allegato 9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente Proprietario:

; proprietario dal 5.2.1991, in forza di atto di compravendita rep. N. 104034/8404 del notaio Gerardi di Pordenone, registrato in data 18.2.1991 al n. 802 serie IV e ivi trascritto in data 18.2.1991 ai nn. 2245/1807

Attuale Proprietario:

proprietaria dal 04/12/1991 al 07/12/2014, in forza di atto di compravendita a rogito IUS ROMANO, registrato a Pordenone al n. 4504, serie IV e ivi trascritto in data 5.12.1991 ai nn. 13524 10419

Note: si veda l'all. 3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone), via Taiariol 4**

Identificativo prima pratica edilizia: pratica nr. 65 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia, per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione a nr. 12 appartamenti, rilasciata in data 18/05/1977 al n. di prot. 1475

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità: rilasciata in data 01/04/1982 al n. di prot. 1644/82

NOTE: si veda allegato 6a, 6b, 6c

Identificativo seconda pratica edilizia: pratica nr.414/01

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47), per lavori di trasformazione di stenditori in mansarde abitabili

Oggetto: variante

Presentazione: in data 30/09/1986 al n. di prot. 8781

Rilascio: in data 06/03/2000 al n. di prot. 3998

Abitabilità: in data 13/11/2007 al n. di prot. 20205

NOTE: si veda allegato 7

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate irregolarità.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Descrizione: **appartamento posto al terzo piano di un condominio denominato "Residence S.Marco", privo di garage e cantina**

trattasi di appartamento di tipo civile composto da 5 vani: pranzo-soggiorno, cucina, camera, camera, bagno, terrazza

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **· Piena proprietà**

Superficie commerciale di circa mq **75**

è posto al piano 3

L'edificio è stato costruito nel 1977; nel 1983 il condominio è stato oggetto di intervento in quanto gli originari stenditori posti all'ultimo piano sono stati trasformati in appartamenti, come quello oggetto di E.I.. Tale trasformazione è stata poi oggetto di condono.

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 12 di interno, ha un'altezza interna variabile

Il condominio è composto da n. 4 piani complessivi di cui n. 3 fuori terra e di cui n. 1 interrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: l'appartamento si trova in condizioni di manutenzione mediocri, necessita di essere tinteggiato; presenta numerose macchie di muffa e di infiltrazioni, sia alla base delle murature, che sui soffitti. Le

macchie di muffa, per la maggior parte dei casi sono in nesso di causa con la mancanza/carenza di isolamento delle pareti e dei soffitti; in altri casi esse paiono essere conseguenza di infiltrazioni. Trattasi di appartamento mansardato con altezze variabili del soffitto in ragione della pendenza della falda del tetto. Gli infissi esterni (porta di accesso alla terrazza e scuretti) sono di vecchia fattura.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: alcuni sono a doppia anta a battente , altri ad anta singola materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti - Note: I fori di accesso alla terrazza hanno infissi scorrevoli in alluminio. La finestra di una delle due camere è posta ad una altezza dal pavimento di circa 60 cm ed è dotata di parapetto non a norma.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	La copertura è a due falde, privo coppi, rivestito da guaina bituminosa
Pareti esterne	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note: si ritiene che per l'epoca di costruzione le pareti siano state realizzate in laterizio.
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti - Note: la pavimentazione della terrazza è in piastrelle in ceramica
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note:in alcuni locali è presente della moquette in pessimo stato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note:la porta di ingresso all'appartamento è dotata di sbarra interna
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco di cemento condizioni: sufficienti - Note:le piastrelle sono presenti solo in corrispondenza dei mobili della cucina

Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: sufficienti - Note:le pareti del bagno sono piastrellate
Impianti:	
Ascensore	condizioni: sufficienti - Note:l'ascensore arriva al piano secondo
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti - Note: non è stato possibile testare il funzionamento dell'impianto
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: non a norma - Note: non è stato possibile testare il funzionamento dell'impianto
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scarse conformità: da collaudare - Note: non è stato possibile testare il funzionamento dell'impianto
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti - Note: non è stato possibile testare il funzionamento dell'impianto
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: scarse conformità: da collaudare - Note: non è stato possibile testare il funzionamento dell'impianto

A completamento di quanto sopra, si vedano anche le rappresentazioni fotografiche prodotte con l'allegato 12 e l'elaborato planimetrico di cui all'allegato 13.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)
abitativo	sup lorda pavimento	71,40	1,00	71,40
terrazza	sup lorda pavimento	12,00	0,30	3,60
				75,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Borsino immobiliare della FIMAA provinciale di Pordenone:

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) da 700,00 a 850,00

Osservatorio dell'agenzia delle entrate:

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) da 700,00 a 900,00

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Commerciale (mq)	Sup. lorda (mq)	Valore di Stima	Valore diritto e quota
	appartamento di tipo civile posto al terzo piano di un condominio denominato "Residence S.Marco", privo di garage e cantina	75,00	83,40	56.250,00	56.250,00
SINTETICO COMPARATIVO					
				56.250,00	56.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% 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 da disposizioni del G.E.):

€ 14.062,50

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 4.281,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.906,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- all. 1: nota di iscrizione ipotecaria;
- all. 2: nota di trascrizione pignoramento;
- all. 3: atto di compravendita;
- all. 4: estratto NNTAA;
- all. 5: visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale,
- all. 6a, 6b, 6c: pratica edilizia n. 65 del 1977 e succ. varianti;
- all. 7: pratica condono n. 414/01 e certificato di abitabilità;
- all. 8: certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- all. 9: attestato di prestazione energetica;
- all. 10: nota dell' Amministratore di condominio;
- all. 11a: regolamento condominiale;
- all. 11b: tabelle millesimali;
- all. 11c: tabelle millesimali fabbricato C;
- all. 12: rappresentazioni fotografiche;
- all. 13: elaborato planimetrico;
- all. 14: attestazione del comune.

Data:
07-01-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

E=2800



Vis. ord. (1.00 euro)

I Particella: 467

Comune: PASIANO DI PORDENONE
Foglio: 35
Richiedente: ING. CARDILLO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Set-2014 11:38
Prot. n. PN0089792/2014

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Diana Stefano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 1220

Comune di Pasiano Di Pordenone

Protocollo n. PN0172536 del 05/08/2008

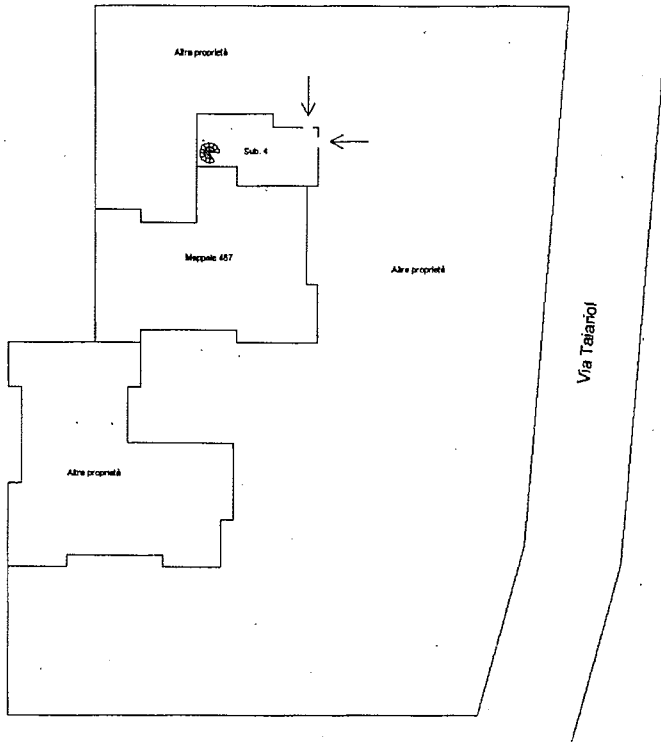
Sezione: Foglio: 35 Particella: 467

Tipo Mappale n. del

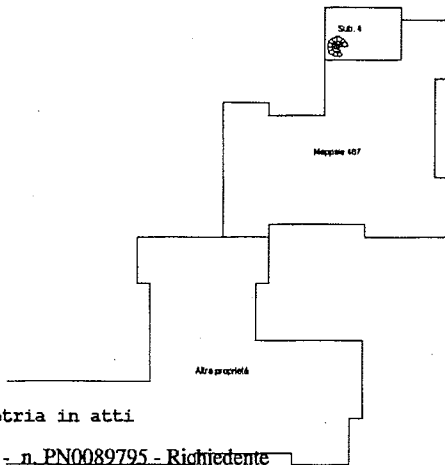
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



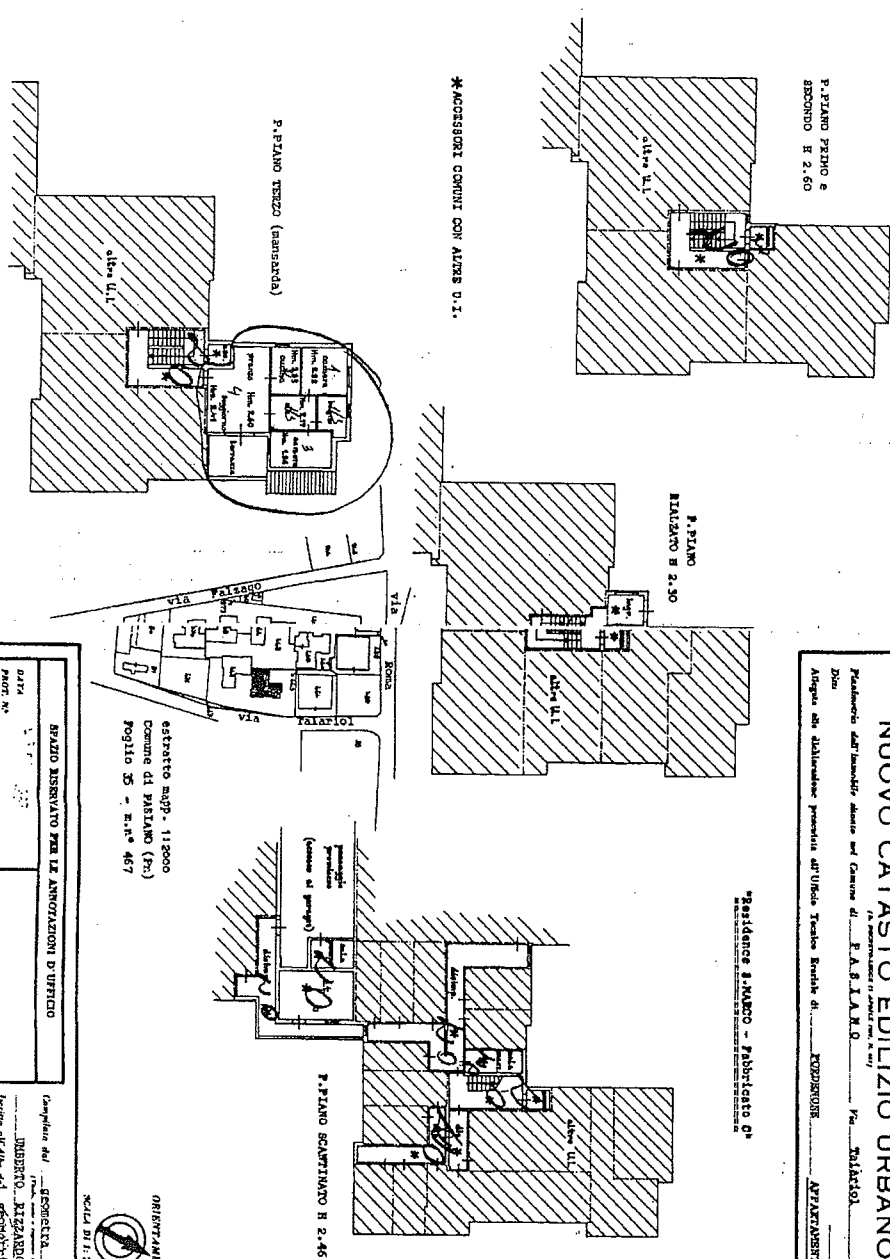
PIANO SCANTINATO



Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/09/2014 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (6353) - Foglio: 35 Particella: 467 - P. 1

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EPARIALI
 (A. MONTANARI - DIRETTORE GENERALE)
 F. A. R. I. A. M. O.
 Via Tolstaja
 APARTAMENTO N° 10
 Indirizzo: ...
 Comune: ...
 Provincia: ...



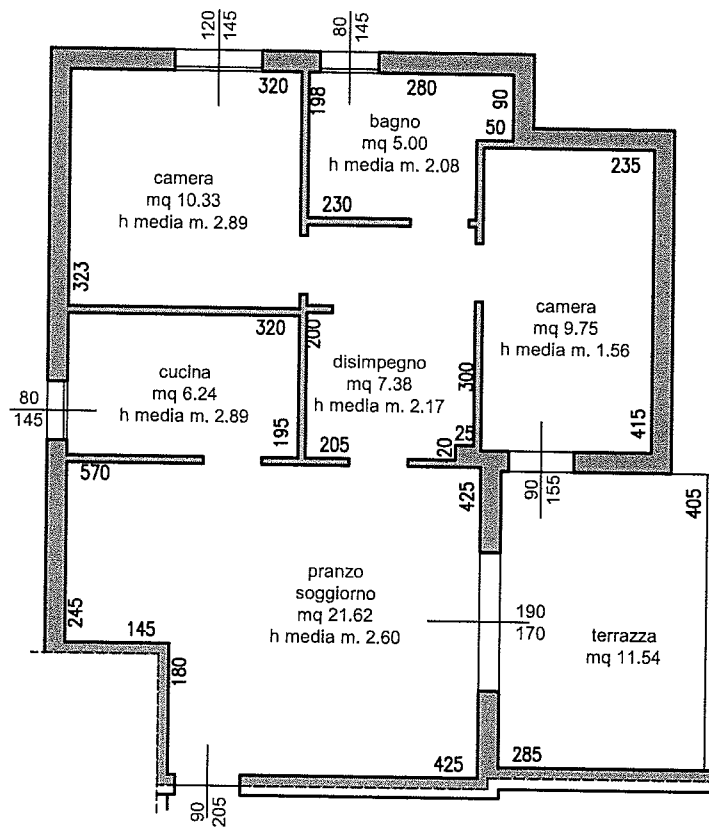
estratto app. 112000
 Comune di PASTIANO (PN)
 Foglio 55 - n. r. 467

ORIENTAMENTO
 NELLA M. 1:200

BLAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°
 11218

Compilata dal ...
 INGEGNERE ...
 Invece all'atto del ...
 della Provincia di ...
 20/9/1982
 Firmato: ...



Pianta piano terzo
scala 1:100