
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro:

interventuti: **Condominio "Nizza"**

N° Gen. Rep. **74/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
25-03-2015

Giudice delle **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **P.E. Graziano Santin**
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA:
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427700445
Fax:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Via Vallona n.1

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone, Via Vallona n.1

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di

I - Piena proprietà

1/2 di

- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

ABDUR Rahman

Foglio 21, particella 400, subalterno 22, scheda catastale PN0114217, indirizzo Via Vallona n.1, interno 19, piano S1-5, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 6,5, rendita € € 956,74

Foglio 21, particella 400, subalterno 42, scheda catastale PN0114219, indirizzo Via Vallona n.1-11, piano S1, categoria C/6, classe 6[^], consistenza mq.15, rendita € 85,22

Derivanti da:

Atto di compravendita Notaio Francesco Bandieramonte di Pordenone del 27.10.2005 repertorio n.3367 raccolta n.972, registrato a Pordenone il 28.10.2005 al n.8935 S1T

Confini:

Appartamento: - Nord ed Est: con distacchi condominiali; - Sud: Vano scale; - Ovest: distacchi condominiali e proprietà di terzi (sub.21) Cantina: - Nord e Sud: proprietà di terzi (sub.20 e sub.21); - Est: area condominiale (corridoio cantine); - Ovest: area condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale è lievemente difforme dallo stato di fatto, in quanto in sede di sopralluogo si e' riscontrato l'ampliamento del vano cucina mediante lo spostamento della parete verso l'ingresso, riducendo di conseguenza le dimensioni del disimpegno giorno. Sono comunque opere interne che, per la loro specificità, non hanno rilevanza ai fini dell'attribuzione della categoria e della classe, nonché ai fini del calcolo della consistenza e della rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Attività di edilizia libera.

Oneri totali : € 500,00

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di appartamento ad uso abitazione e cantina, con annessa autorimessa, facenti parte del Condominio "Nizza" sito a Pordenone in Via Vallona n.1.

Il lotto non è divisibile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi con disco orario.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con la sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Non risulta stipulato il contratto di locazione tra sig. _____ e il sig. _____ ed il sig. _____ comproprietario dell'altra quota di mera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto giudiziario a favore di Intesa Sanpaolo spa contr _____
_____ > _____ derivante da verbale di pignoramento immobili
iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/04/2014 ai nn. 3860 3009

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Intesa S.P.A. contro _____
_____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario –
Importo ipoteca totale: € 228.000,00
iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/10/2005 ai nn. 18306 4397

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese medie annue Euro 4.000,00 (considerando la presenza di n.7 persone residenti)

Spese scadute: Euro € 22.990,04 totali, di cui € 10.771,88 relativi all'ultimo biennio

Millesimi di proprietà: Alle unita' immobiliari oggetto di esecuzione competono sulle parti comuni del condominio "Nizza" le quote proporzionali pari a complessivi 30,75 millesimi riferiti all'appartamento ed alla cantina individuati entrambi dal subalterno 22 ed all'autorimessa pertinenziale individuata dal subalterno 42; nonche' 3,11 millesimi per la terrazza di copertura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal **ante ventennio al 06/11/1987**

Titolare/Proprietario:

dal **06/11/1987 al 09/10/2003** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Buoninconti in data 06/11/1987 ai nn. 27410 registrato Pordenone in data 12/11/1987 ai nn. 1182 1

Titolare/Proprietario:

dal **09/10/2003 al 27/10/2005** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Boscarino Giuseppe in data 09/10/2003 ai nn. 218483

Titolare/Proprietario:

dal **27/10/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bandieramonte Francesco in data 27/10/2005 ai nn. 3367

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Nulla Osta n.3220 del 30.05.1964

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

Identificativo: Nulla Osta n.28402 del 14.09.1964

Intestazione: Condominio "NIZZA" a mezzo sig.Roncalli Egidio

Per lavori: Costruzione di una pensilina

Identificativo: Nulla Osta n.28460 del 22.10.1965

Per lavori di: Variante al Nulla Osta del 30.05.1964

Intestazione:

Identificativo: Abitabilita' prot.40848 rilasciata il 15.01.1966

7.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia.

Si allega il certificato di inesistenza oneri sanzionatori rilasciato dal Comune di Pordenone.

7.2 Conformità urbanistica:

Zona omogenea B ad attuazione diretta

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Parametri:	Vedasi allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :

Trattasi di unità immobiliari ad uso residenziale e più precisamente un appartamento (sub 22) posto al quinto piano, cantina ed autorimessa (sub 42) ubicate nello scantinato, il tutto facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio NIZZA" sito in Pordenone - Via Vallona 1/11 e distinto in mappa al Fg. 21 mapp. 400. Il "Condominio Nizza" è un fabbricato di pianta regolare, dotato di ascensore, e comprende sia unità immobiliari ad uso commerciale che residenziale distribuite nei sette piani fuori terra, nonché cantine ed autorimesse ubicate nel piano seminterrato. La struttura dell'edificio è in muratura, solai in laterocemento e la copertura piana. Dai documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone risulta che il complesso immobiliare è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967; le caratteristiche costruttive e le finiture dei vani comuni sono proprie dell'epoca di costruzione del fabbricato. L'edificio è privo di qualsiasi valore artistico quindi esente da vincoli artistici e storici.

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al quinto piano ed è individuato dall'interno numero 19; confina a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con distacchi condominiali, a Sud-Ovest con altra unità immobiliare e vano scale.

Si compone di ingresso, che disimpegna la cucina con terrazza/veranda ed il soggiorno; disimpegno notte, tre camere da letto, bagno e ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento, graficamente rilevata, è di mq.116,00 circa, quella della terrazza è di mq.3,00 circa. Il riscaldamento dei vani è garantito da impianto centralizzato condominiale; i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori lamellari adeguatamente distribuiti nei vani. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione sulla regolarità degli impianti per la successiva redazione dell'attestazione energetica (APE). I pavimenti interni risalgono all'epoca della costruzione, sono in marmo nell'ingresso, nel soggiorno e nei disimpegni, in piastrelle nel bagno ed in cucina, in parquet nelle camere; il bagno e la cucina hanno rivestimento in piastrelle. I serramenti esterni sono in legno le finestre sono dotate di vetro semplice con oscuri a persiana in pvc; le

porte interne sono in legno del tipo tamburato. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allacciamento all'acquedotto comunale.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, per quanto visibile essendo l'alloggio completamente arredato, è normale anche in considerazione della vetustà e dell'uso. L'appartamento è utilizzato dalla famiglia del sig.r

comproprietario per la quota di un mezzo. Non risulta stipulato il contratto di locazione tra sig.r . ed il sig.r

comproprietario dell'altra quota di metà. La **cantina** è ubicata nel seminterrato ed è contrassegnata dal numero 13; ha pavimento in cemento, porta di ingresso in legno tamburato, finestra di illuminazione ed areazione e pareti tinteggiate.

L'**autorimessa**, con accesso dalla strada comunale mediante rampa posta a sud, ha pavimento in cemento, pareti tinteggiate e portone basculante metallico.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	3,00	0,50	1,50
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	19,00	0,50	9,50
		146,00		131,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista, per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza dei beni.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina ed autorimessa	131,00	146,00	131.000,00	131.000,00
				131.000,00	131.000,00

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.): € 32.750,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 10.771,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato: **€ 87.000,00**

Maniago, 4 Febbraio 2015

L'Esperto alla stima

Per.Ind. Graziano Santin



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

B Lire 20

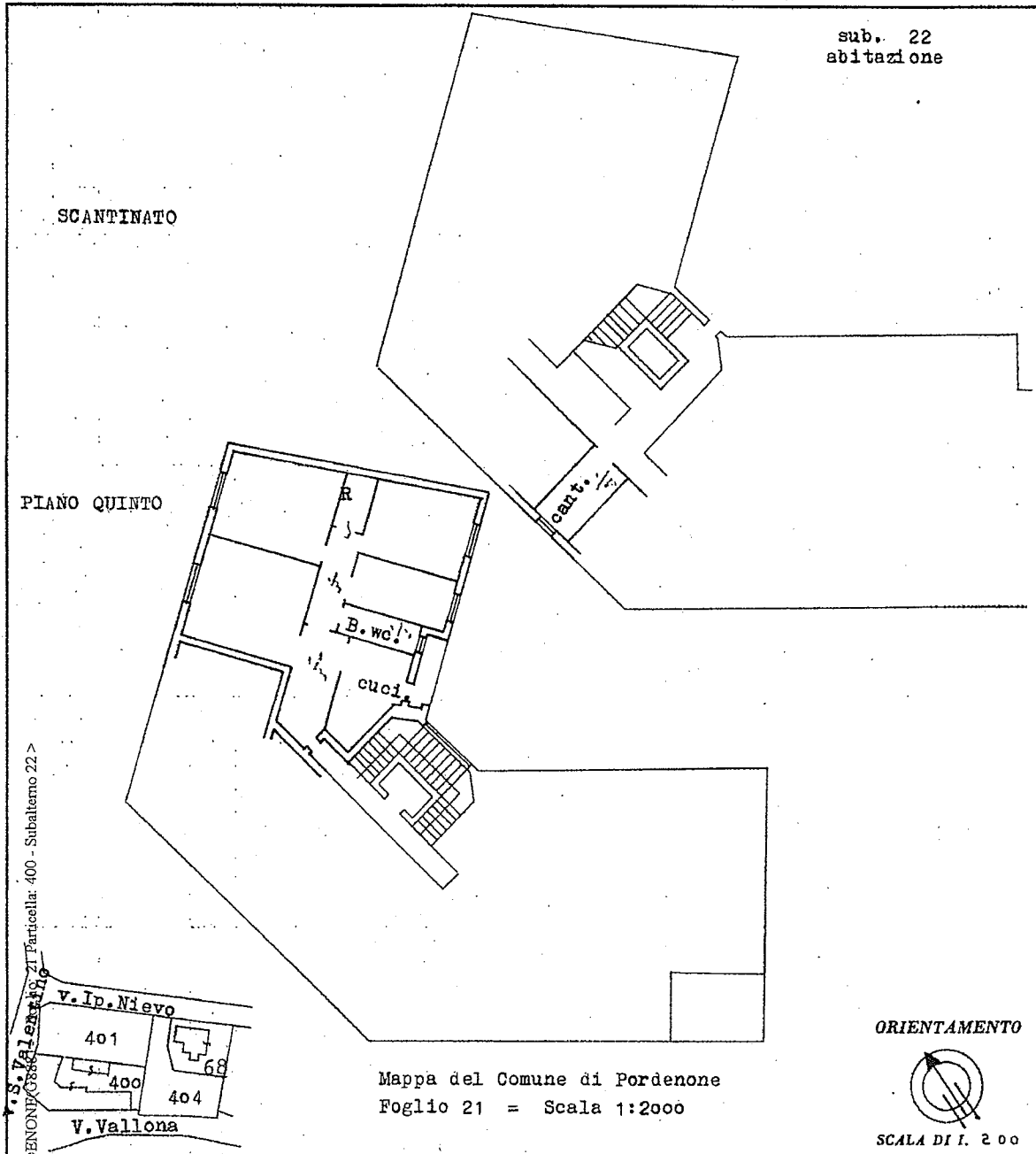
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via S. Valentino

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di PORDENONE - Particella: 400 - Subalterno 22 >

DATA 21 APR. 1966

PROT. N° 1352/66

azione al 25/11/2014 - Catasto S.T. - interno: 19;

ISTITUTO CATASTICO DELLO STATO

Compilata dal Perito Edile
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Diego Grimaz

Iscritto all'Albo dei Periti Edili
della Provincia di Udine

DATA 18 Aprile 1966

Firma: [Signature]