
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **146/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott. Agr. Luigino Spadotto**
Codice fiscale: SPDLGN59T25I136U
Partita IVA: 01043070935
Studio in: Via XXIV Maggio 3/5 - 33072 Casarsa della
Delizia
Telefono: 0434.869122
Fax: 0434.1856960
Email: segreteria@studiospadotto.it
Pec: studiospadotto@epap.sicurezza postale.it
Sito Internet: www.studiospadotto.it

Beni in **Pravisdomini (Pordenone)**
Località/Frazione **Barco**
Via Angelo Buodo 7/3

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: A - Appartamento sub.10.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barco, Via Angelo Buodo 7/3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Per quanto riguarda lo stato civile dell'esecutato, nato nella Repubblica di Macedonia (Ex Repubblica Jugoslava), si dispone solo della dichiarazione riportata nell'atto di compravendita del 01/03/2006 Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV) rep. 313058/16327, trascritto a Pordenone il 18/03/2006 ai nn. 4792/2810 (v. allegato n°13). In tale atto, all'art. 8, il sig.

..... dichiara di essere coniugato, ma di aver scelto il regime di separazione dei beni di cui agli articoli 215 e seguenti del Codice Civile, giusto atto a rogito dello stesso notaio in data 23/02/2006 rep n. 312955, registrato a Conegliano (TV) in data 01/03/2006 al n. 221 serie I.

Dagli accertamenti svolti non risulta depositato alcun atto di matrimonio presso il Comune di Pravisdomini (PN). Pertanto il rilascio del documento è stato richiesto al Consolato della Repubblica di Macedonia a Venezia - con sede a Mestre (VE). Lo stesso Consolato, interpellato sul caso, non è disponibile a rilasciare il documento via e-mail PEC, né per via postale su richiesta del CTU, ma impone l'obbligo di recarsi presso la sua sede di Mestre (VE) per il ritiro del cartaceo, previa presentazione di copia del passaporto dell'esecutato. Vista l'indisponibilità di tale documento, non è stato possibile ottenere l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato. Si allegano le richieste inviate all'Uff. Anagrafe del Comune di Pravisdomini e al Consolato della Repubblica di Macedonia (allegato n°14 - Richieste cert. matrimonio).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 495, subalterno 10, indirizzo Via Angelo Buodo, piano 1-2, sezione censuaria Pravisdomini, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 218,46

Derivante da: Atto di compravendita del 01/03/2006 Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV) rep.313058/16327, trascritto a Pordenone il 18/03/2006 ai nn. 4792/2810 (v. allegato n°13).

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

- Caratteristiche zona:** periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.
Importanti centri limitrofi: Non specificati
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Non specificate
Attrazioni storiche: Non specificate
Principali collegamenti pubblici: Non specificati
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Territoriali di Pordenone e di Conegliano, non risulta alcun contatto di affitto o comodato registrato a nome dell'esecutato (v. allegato n°17).

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:*

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 cancellati a cura della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Italfondario Spa contro derivante da finanziamento - Importo ipoteca: € 167.737,50 - Importo capitale: € 111.825,00
rogito Notaio Valvo Paolo di Conegliano (TV) in data 01/03/2006 ai nn. 313059/16328 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/03/2006 ai nn. 4793 1241

Note: Si precisa che i dati dell'iscrizione di ipoteca volontaria sopra riportati sono originariamente riferiti a favore di Banca Intesa S.p.a. - Milano (C.F. 00799960158). Successivamente, con atto del 24/09/2008 rep. 256390 Notaio Crivellari di Padova, Banca Intesa San Paolo Spa (già Banca Intesa S.p.A.) ha conferito nella società Cassa di Risparmio del Veneto Spa il complesso di beni e rapporti giuridici organizzati per l'esercizio della attività bancaria delle 186 filiali della ex Banca Intesa Spa presenti nella Regione Veneto. Il conferimento ha avuto efficacia dal 29/09/2008. La Cassa di Risparmio del Veneto Spa è rappresentata dal procuratore Italfondario S.p.A.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Italfondario Spa contro derivante da Atto esecutivo verbale pignoramento immobili del 28/05/2014 rep. 925

iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2014 ai nn. 6877 5224.

Si precisa che i dati del pignoramento sopra riportati sono riferiti a favore di Cassa di Risparmio del Veneto Spa - Padova (C.F. 02089931204), che è rappresentata dal procuratore Italfondiaro S.p.A.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (v. sotto riportate "Avvertenze ulteriori")

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: Si precisa che il Regolamento di Condominio insieme alla Tabella millesimale trovano allegati all'atto in data 20/02/2002 rep. 42278 Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, registrato a Pordenone il 28/02/2002 al n. 1133 IV, trascritto all'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/02/2002 ai nn. 3294/2476.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: All'immobile esecutato, posto al primo piano, si accede tramite scala condominiale a rampa unica, non dotata di montascale. Non esiste ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si veda l'articolo 3 dell'atto di compravendita del 01/03/2006 Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV) rep. 313058/16327, trascritto a Pordenone il 18/03/2006 ai nn. 4792/2810 (v. allegato n°13), per quanto riguarda l'assegnazione in uso esclusivo di un posto auto per ciascun alloggio del complesso condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica presente (v. allegato n°15).

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: (v. allegato n°15).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato

Avvertenze ulteriori: Attualmente il complesso condominiale non ha incaricato un amministratore per la gestione delle pratiche condominiali. L'ex amministratore, geom. Miotto Paride, in carica negli anni 2006 e 2007, ha rinunciato all'incarico nel 2008 a causa delle gravi inadempienze economiche del condominio. Come indicato dalla sig.ra nel corso del sopralluogo, e come riferito dall'ex amministratore, attualmente tutte le utenze condominiali risultano staccate e non vi sono evidenze di spese condominiali annue, arretrati, né di opere di straordinaria manutenzione in previsione.

6. ATTUALE PROPRIETARIO:

Titolare/Proprietario: Dal **01/03/2006 ad oggi (attuale proprietario)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV) in data 01/03/2006 ai nn. 313058/16327 trascritto a Pordenone in data 18/03/2006 ai nn. 4792 2810.

Note: Si rimanda alla certificazione del 08/09/2014, già agli atti, a firma del notaio Chiara Branchini di Bologna per quanto riguarda i precedenti proprietari.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Zanella Ornella
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione di n. 2 palazzine ad uso civile abitazione (16 alloggi)
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 04/09/2000 al n. di prot. 1462
 Abitabilità/agibilità in data 25/03/2002 al n. di prot. 1705/2002
 NOTE: v. allegati n°4, n°5 e n°12.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 24/10/2000 al n. di prot. 6479
 NOTE: v. allegato n°6.

Tipo pratica: Certificato di collaudo
 Presentazione in data 18/09/2001 al n. di prot. 27523
 NOTE: v. allegato n°9

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 12/10/2001 al n. di prot. 6777/10
 NOTE: v. allegati n°7 e n°8.

Tipo pratica: Dichiarazione di fine lavori
 Presentazione in data 15/03/2002 al n. di prot. 1705/10
 NOTE: v. allegati n°10 e n°11 (Conformità impianti).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A – Appartamento sub.10**

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un condominio composto da 8 appartamenti (4 al piano terra e 4 al primo piano), facente parte di un complesso immobiliare formato da 2 fabbricati per un totale di 16 appartamenti. L'accesso pedonale sulla strada comunale denominata via Angelo Buodo risulta in comune tra i due fabbricati. L'accesso all'appartamento avviene tramite la percorrenza di una rampa di scale, che collega il viottolo condominiale con l'atrio del condominio posto al primo piano. L'appartamento è composto da 4 stanze al piano primo, oltre un sottotetto, il cui accesso avviene tramite la percorrenza di una ripida scala in legno interna all'appartamento. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione estiva. Sul lato ovest vi è un terrazzo con ringhiera in metallo per l'intera lunghezza dell'appartamento. (V. fotografie - allegato n°18).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **113**

è posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7/3 di Via Angelo Buodo, ha un'altezza interna di circa 265 cm

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Seppur di costruzione recente, l'immobile non si presenta in buone condizioni di manutenzione. Il complesso condominiale, ad oggi non risulta gestito da alcun amministratore. Il citofono ed i campanelli delle abitazioni non funzionano in quanto non vi è corrente elettrica collegata. Allo stato attuale la manutenzione dell'immobile può essere considerata solo sufficiente e, nel caso la gestione non venga affidata ad un amministratore, si prospetta una situazione di abbandono e deperimento del complesso condominiale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **piastrelle di gres**
condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**
condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	113,00	0,70	80,00
		113,00		80,00

Accessori:
Posto auto.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato con procedimento sintetico.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento sub.10	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto	80,00	113,00	70.000,00	70.000,00
Nota: Valori ricavati da elaborazioni analitiche separatamente svolte				70.000,00	70.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra libero mercato e

€ 17.500,00

vendite coattive, assenza di garanzia per vizi, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, oneri a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 52.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 50.000,00

Allegati

- E.I. 146-2014 - Allegato n° 1 - Visura fg.11 p.495 sub10
- E.I. 146-2014 - Allegato n° 2 - Planimetria immobile
- E.I. 146-2014 - Allegato n° 3 - Localizzazione GIS
- E.I. 146-2014 - Allegato n° 4 - Richiesta conc edilizia
- E.I. 146-2014 - Allegato n° 5 - Concessione Edilizia
- E.I. 146-2014 - Allegato n° 6 - Denuncia inizio lavori
- E.I. 146-2014 - Allegato n° 7 - DIA modifica
- E.I. 146-2014 - Allegato n° 8 - Planimetrie di progetto
- E.I. 146-2014 - Allegato n° 9 - Certificato di collaudo
- E.I. 146-2014 - Allegato n°10 - Fine lavori
- E.I. 146-2014 - Allegato n°11 - Conformità impianti
- E.I. 146-2014 - Allegato n°12 - Abitabilità
- E.I. 146-2014 - Allegato n°13 - Atto compravendita
- E.I. 146-2014 - Allegato n°14 - Richieste cert matrimonio
- E.I. 146-2014 - Allegato n°15 - APE
- E.I. 146-2014 - Allegato n°16 - Verbale di sopralluogo
- E.I. 146-2014 - Allegato n°17 - Risposta Agenzia Entrate
- E.I. 146-2014 - Allegato n°18 - Fotografie

Data generazione:

23-03-2015

L'Esperto alla stima
Dott. Agr. Luigino Spadotto

Dichiarazione protocollo n. 38546 del 19/02/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pravisdomini

Via Angelo Buodo

civ.

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

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 11
Particella: 495
Subalterno: 10

Compilata da:
Manzato Luigino

Iscritto all'albo:
Geometri

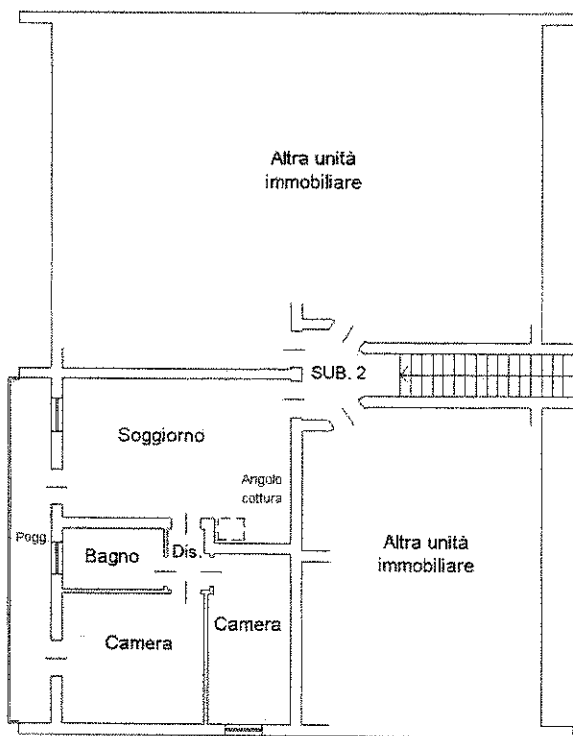
Prov. Treviso

N. 1659

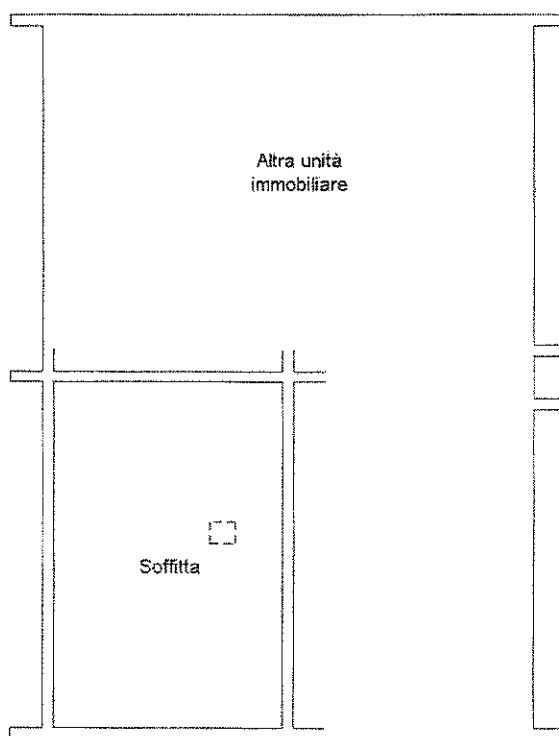
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di PRAVISDOMINI(H1010) - < Foglio: 11 Particella: 495 - Subalterno 10 >
VIA ANGELO BUODO piano: 1-2;



PIANTA PIANO PRIMO H=2.60 ML



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

H MEDIA=1.46 ML

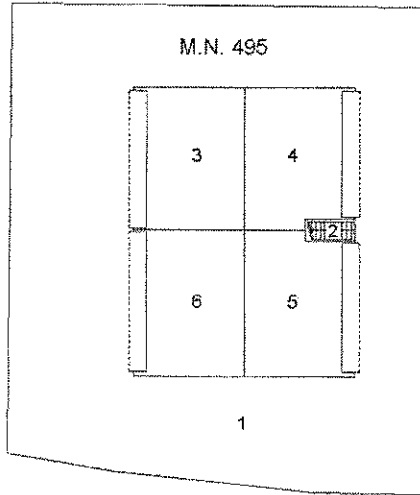
Ultima Planimetria in atti



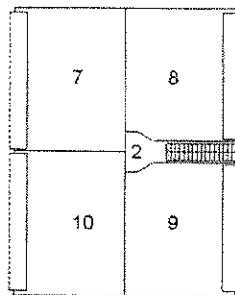
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

ELABORATO PLANIMETRICO
SUB:
Compilato da:
Manzato Luigino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 1659

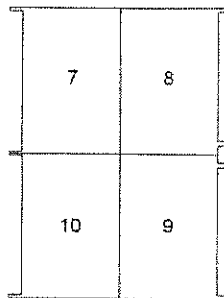
Comune di Pravisdomini
Sezione: Foglio: 11 Particella: 495
Protocollo n. 38546 del 19/02/2002
Tipo Mappale n. 137547 del 31/07/2001
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PIANTA PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA**



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - situazione al 03/02/2015 - Comune di Pravisdomini (010) - < foglio: 11 particella: 495 - Elaborato