
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa - Condominio Italia I**

contro:

N° Gen. Rep. **97/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-05-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto Unico:
Appartamento in
Condominio Italia I**

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch
Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F
Studio in: Via dei Vico 7 - 33080 Aviano
Email: michelecuch3@hotmail.com
Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Trento, 22 Interno 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: Abitazione di tipo civile in Condominio Italia 1°

Corpo: Abitazione di tipo civile in Condominio Italia 1° Pordenone

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 20,
particella 366, subalterno 7, indirizzo Viale Trento, 22, scala S1, interno 7, piano
4°, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 72,
rendita € 588,76 €

2. Possesso

Bene: Viale Trento, 22 Interno 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: Appartamento in Condominio Italia 1°

Corpo: Appartamento in Condominio Italia 1° Pordenone

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Trento, 22 Interno 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: Appartamento in Condominio Italia 1°

Corpo: Appartamento in Condominio Italia 1° Pordenone

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non specificato

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Trento, 22 Interno 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: Appartamento in Condominio Italia 1°

Corpo: Appartamento in Condominio Italia 1° Pordenone

Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa, Condominio Italia I Lotto

5. Comproprietari

Beni: Viale Trento, 22 Interno 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotti: Appartamento in Condominio Italia 1°

Corpo: Appartamento in Condominio Italia 1° Pordenone

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Trento, 22 Interno 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: Appartamento in Condominio Italia 1°

Corpo: Appartamento in Condominio Italia 1° Pordenone

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Trento, 22 Interno 7 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: Appartamento in Condominio Italia 1°

Corpo: Appartamento in Condominio Italia 1° Pordenone

Continuità delle trascrizioni: Si

Bene oggetto di esecuzione in **Pordenone (capoluogo)**
Viale Trento, 22 Interno 7

Lotto Unico: Appartamento in Condominio Italia I

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 in Condominio Italia 1° Pordenone.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, Viale Trento, 22 Interno 7

Note: Confini dell'immobile oggetto di esecuzione:

- abitazione principale: su 2 lati muri perimetrali, su 1 lato vano scale e proprietà di terzi;
- cantina: su 2 lati corridoio cantine, su 1 lato cantina di proprietà di terzi.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 20, particella 366, subalterno 7, indirizzo Viale Trento, 22, scala S1, interno 7, piano 4, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 72 mq, rendita € 588,76 €

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento di 3 vani al 4° piano del Condominio Italia 1°, complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale. Indirizzo: Viale Trento, 22 interno 7 33170 Pordenone. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno adibito a camera da letto, bagno, camera da letto, cantina al piano interrato.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone centro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizi pubblici di mobilità urbana ed extraurbana

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore esecutato
proprietario dell'immobile

in qualità di

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro Importo ipoteca: € 196.000; Importo capitale: € 98.000 ; A rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 04/03/2010 ai nn. 36851/26369; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/03/2010 ai nn. 4181/789

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Condominio Italia I Lotto contro ; Importo ipoteca: € 7.960,00; Importo capitale: € 3.976,33 ; A rogito di Atto del Giudice di Pace di Pordenone in data 18/04/2012 ai nn. 587/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/06/2012 ai nn. 8070/1108

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro \ rogito di Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 22/04/2015 ai nn. 609 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/04/2015 ai nn. 5117/3639;

- Pignoramento a favore di Condominio Italia I Lotto contro ; A rogito di Atto Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 12/10/2015 ai nn. 2017 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2015 ai nn. 9897/14098;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 11,760,51 €.

Spese condominiali scadute: 11.760,51 €

Millesimi di proprietà: 64,04

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe F (EP 139,28 kwh/mq anno); Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) rilasciato da ing. Giovanni Ricci

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario da ante ventennio al 04/05/2000 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio in data 09/12/1965 ai nn. 1182 - registrato a Gemona del Friuli in data 20/12/1965 ai nn. 2697/I - trascritto a Udine in data 05/01/1966 ai nn. 220/188.

Titolare/Proprietario: dal 04/05/2000 al 04/03/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Jus Romano in data 04/05/2000 ai nn. 72507 - registrato a Pordenone in data ai nn. - trascritto a Pordenone in data 23/05/2000 ai nn. 7233/5215.

Titolare/Proprietario: dal 04/03/2010 ad oggi (attuale proprietario); In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bevilacqua Guido in data 04/03/2010 ai nn. 36850/23368 - trascritto a Pordenone in data 15/03/2010 ai nn. 4180/2868.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Certificato di abitabilità
Per lavori: Realizzazione condominio Italia I
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 28/06/1965 al n. di prot. 42579

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: realizzazione condominio Italia I
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 07/06/1963 al n. di prot. 31388

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
 Per lavori: realizzazione condominio Italia I
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 15/06/1965 al n. di prot. 30001/64

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori, come da attestazione ai sensi degli Artt. 40, 41 L. 47/85 (Prot. 0023420/P; Rep. n. 16/4994 Comune di Pordenone, Allegato n. 15).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 26 del 07/07/2015
Zona omogenea:	B6 - Residenziale esistente ad alta densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento in Condominio Italia 1 Pordenone**

Trattasi di appartamento al 4° piano del Condominio Italia, Viale Trento, 22 Pordenone. L'unità abitativa fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale e direzionale costruito a metà degli anni Sessanta. L'appartamento è diviso in 4 vani: cucina, soggiorno attualmente adibito a camera da letto, bagno,

camera da letto. All'unità principale si aggiunge la cantina al piano interrato. Considerato il periodo di costruzione e le valutazioni in loco, il complesso edilizio è costituito verticalmente da intelaiatura (pilastri e travi in c.a.) e tamponamenti in laterizio in blocchi; orizzontalmente si presentano solai di interpiano in laterocemento e copertura a falde inclinate con impermeabilizzazione.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: Quarto

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 22 interno 7; ha un'altezza interna di circa: 2,80 m
L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui interrati n.
1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Buone condizioni dal punto di vista strutturale.
L'impianto di riscaldamento centralizzato necessita di operazioni di manutenzione e adeguamento tecnologico e presenta alte spese di utilizzo (superiori a 3.000 € per anno).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone

Solai tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da ristrutturare

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti

Manto di copertura materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti

Pareti esterne materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: marmo condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: cucina materiale: intonaco di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico tipologia: centralizzato alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: pessime conformità: rispettoso delle vigenti normative
- Note: Diffusione di aria calda tramite bocchette presenti in ogni stanza.
Al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza di una stufa a pellet della potenza di 7 kwt collegata irregolarmente e abusivamente alla cappa di espulsione dei fumi della cucina.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie lorda commerciale, ovvero della superficie comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state ricavate dalle planimetrie in possesso e rilevate durante il sopralluogo del 01/04/2016. Le superfici delle pertinenze (cantina al piano interrato) sono state rettificata ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione principale	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00	€ 834,00
Cantina	sup reale lorda	7,00	0,25	2,00	€ 834,00
TOTALE				74,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01/2015

Zona: Pordenone zona B3 centrale capoluogo

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Valore di mercato minimo (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato Massimo (€/mq): 1200

Accessori:

Cantina al piano interrato, superficie lorda 7 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie lorda commerciale, ovvero della superficie comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state ricavate dalle planimetrie catastali e rilevate durante il sopralluogo del 01/04/2016. Le superfici delle pertinenze (cantina) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo

(fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio). Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procede con la stima per confronto diretto o comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- FIAIP - Osservatorio immobiliare del Friuli Venezia Giulia
- Borsino immobiliare
- Agenzie immobiliari del Territorio;

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

Prezzo di mercato € per mq: abitazione civile in buono stato - abitabile.

1) Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: prezzo medio 800 € per mq (Zona B3 - centrale capoluogo Pordenone);

2) Analisi agenzie immobiliari del Friuli Venezia Giulia: prezzo medio 880 € per mq;

3) Borsino immobiliare: prezzo medio 822 € per mq.

Prezzo medio di mercato abitazione: $(800 + 880 + 822) : 3 = 834$ € per mq

8.3 Valutazione corpi.**Appartamento in Condominio Italia 1 Pordenone. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione principale	72,00	€ 834,00	€ 60.048,00
Cantina	2,00	€ 834,00	€ 1.668,00

Valore corpo	€ 61.716,00
Valore complessivo intero	€ 61.716,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.716,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento in Condominio Italia I, Pordenone	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	74	€ 61.716,00	€ 61.716,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%)	€ 15.429,00
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:	€ 11.760,51
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:	€ 34.526,49
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 34.526,49

Pordenone, lì 13-04-2016

DOTT. AGRONOMO
MICHELE
BOSCHIAN CUCH

L'Esperto alla stima

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

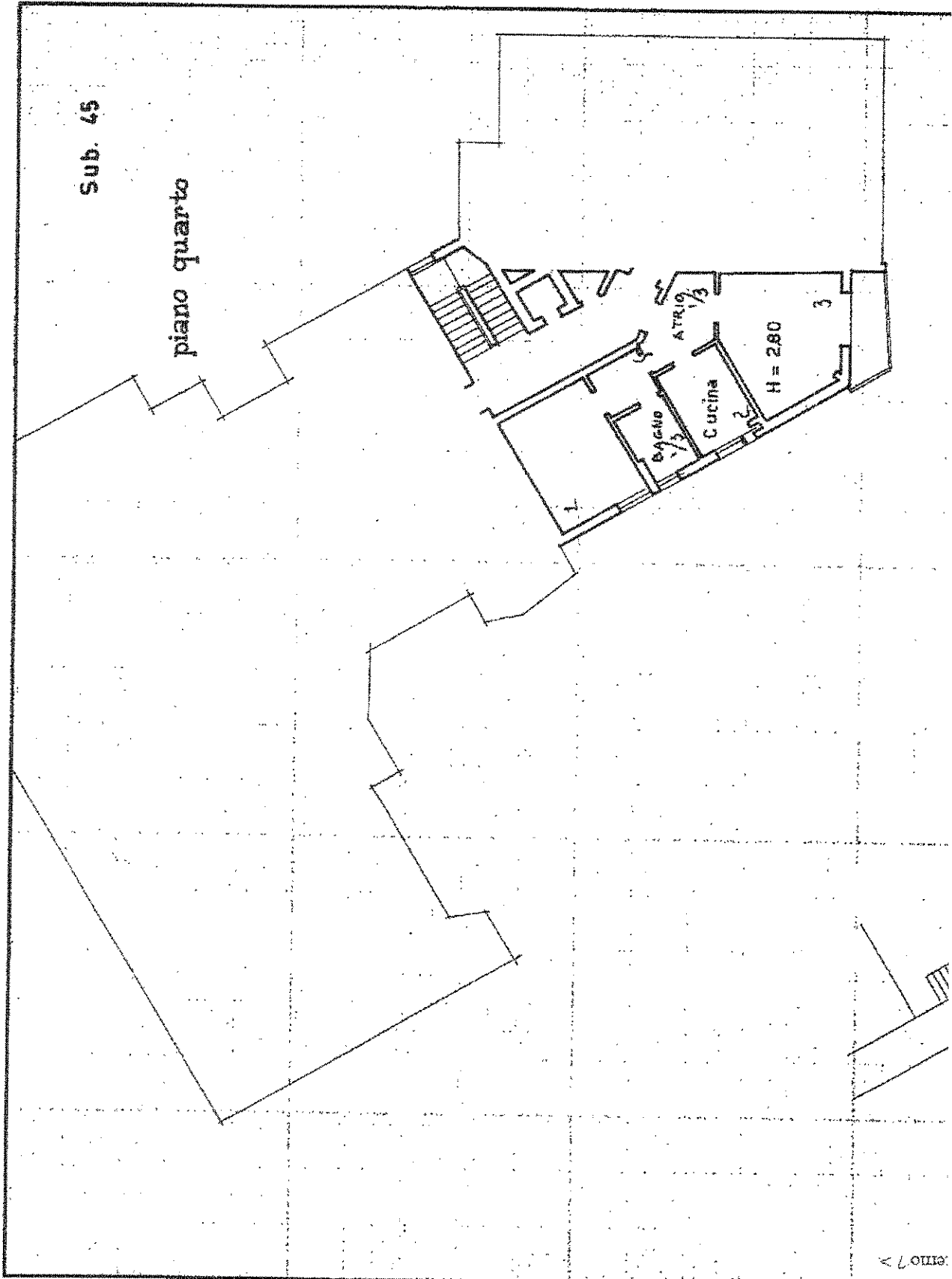
NUOVO CAIASIO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1949, N. 652)

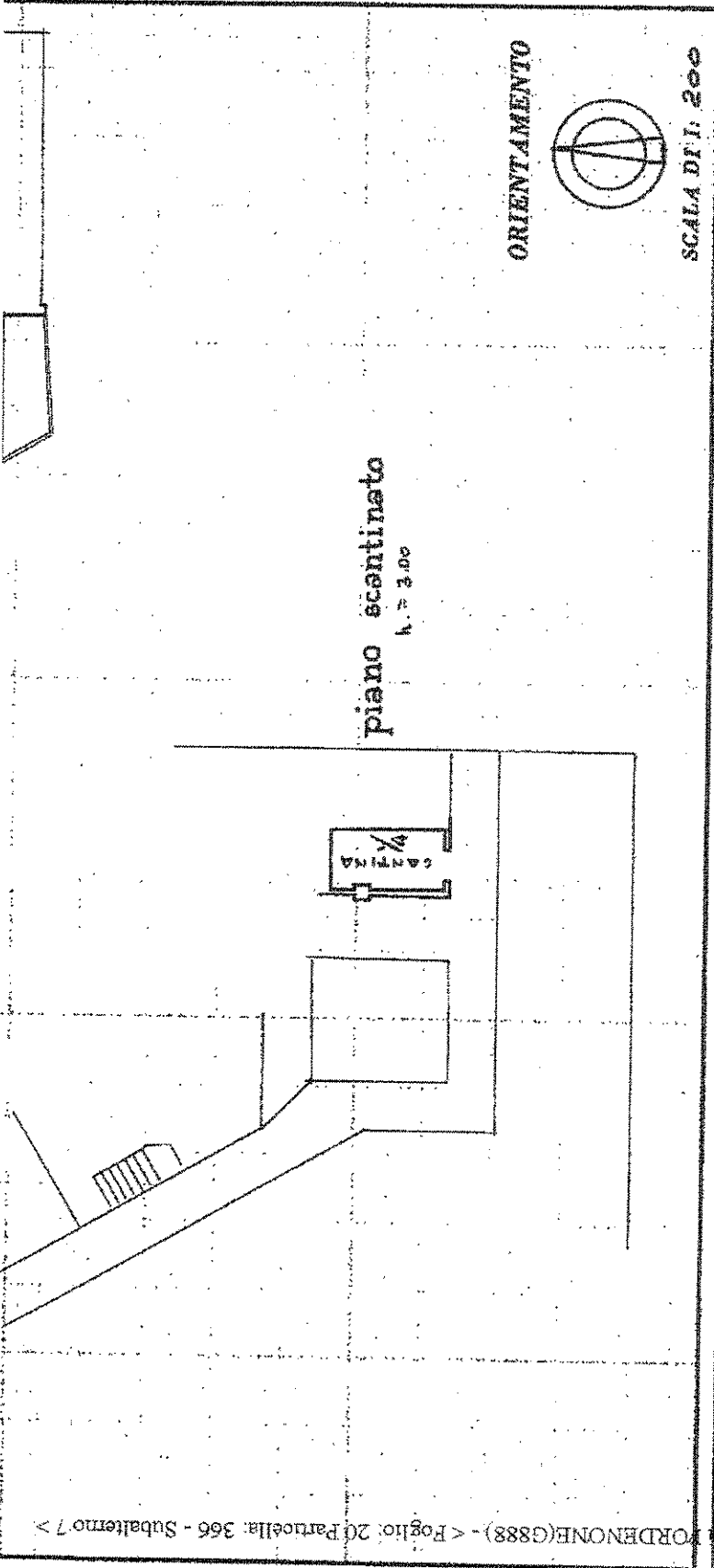
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Podenone Via Trento

Ditta f-

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Podenone

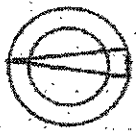


> L. 0110



piano scantinato
h. = 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DT.I: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Dr. Ing. Longino Sartor
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de Ingegneri
 della Provincia di Udine
 DATA 25/01/1966
 Firma: [Signature]

DATA

PROT. N°

25/01/66

Situazione al 25/01/66

Comune di FORDENONE(G888) - < Foglio: 20 Particella: 366 - Subalterno 7 >

STRUTTORE: MICHELE BOSCHIAN CUCH