
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Casa Alta**

contro:

N° Gen. Rep. **235/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
14-01-2015

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

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 **Maniago (Pordenone)**
via Umberto I°, nr.6, interno 22

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

NOTA : non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento posto al sesto piano di Condominio denominato "CASA ALTA dotato di garage, due cantine e porzione di terrazza al settimo piano raggiungibile da rampa scale condominiale.

Sito in Maniago (Pordenone) CAP: 33085, via Umberto I°, nr.6, interno 22

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

1/4 piena Proprietà
1/4 piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

1/4 piena Proprietà
1/2 piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

1/4 piena Proprietà
1/2 piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: foglio 20, particella 474, subalterno 58, indirizzo via Umberto I°, nr.6, interno 22, piano 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita € 1.128,46

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: posto auto foglio 20, particella 474, subalterno 59, indirizzo via Umberto I°, nr.6, piano -1, classe C/6, consistenza 25 mq, rendita € 80,05

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: la scheda catastale relativa all'immobile censito al FG.20 Mapp.474 sub.58 è stata aggiornata a seguito del sopralluogo effettuato. Si veda allegato 5a, 5b e 5c.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento di civile abitazione posto al sesto piano di un condominio denominato "Casa Alta". L'immobile risulta dotato di un posto auto e di due cantine al livello -1 e di porzione di terrazza al livello 7 raggiungibile da rampa scale condominiale.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e _____ in qualità di comproprietarie dell'immobile

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO soc.coop.a resp. limitata contro
Importo ipoteca: € 200.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00
iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/03/2004 ai nn. 3714 791
Note: si veda l'allegato 1

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CASA ALTA contro _____ derivante da decreto ingiuntivo; il pignoramento è stato trascritto a Pordenone in data 13/12/2013 ai nn. 16738 12025
Note: si veda l'allegato 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese medie annue 5.400,00 euro

Spese scadute: 15.134,44

Millesimi di proprietà: si veda allegato 11.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'appartamento è

raggiungibile anche con ascensore

Attestazione Prestazione Energetica : presente

Indice di prestazione energetica: 307,87 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 10a,10b,10c

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

dal **09/12/2001** In forza di denuncia di successione; precisamente all'immobile pignorato sono pervenuti ai signori _____ per successione in morte di _____ che era n. _____ giusta den. n.37/456 registrata a Maniago e trascritta a Pordenone il 11.07.2003 ai nn. 11030/7327 per la quale non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità; e alla signora _____ in parte per successione in morte dello stesso _____ e in parte per averli acquistati in comunione dei beni con il sig. _____ con atto a Rogito del notaio Guarino in data 23.02.2001 al nr. 260 mod. IV e trascritto a Pordenone il 23.03.2001 ai nn. 4418/3184 da potere del sig. _____. Al ventennio i beni appartenevano per giusti e legali titoli ai signori _____ per 1/2 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in **Maniago (Pordenone) CAP: 33085, via Umberto I°, nr.6, interno 22**

Identificativo prima pratica edilizia: Pratica 33/58

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un palazzo a 15 appartamenti per abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1958

Rilascio in data 02/05/1958 al n. di prot. 2779

Abitabilità in data 10/12/1959

Note: si veda allegato 6

Identificativo seconda pratica edilizia: pratica 93

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: modificare le finestre della nuova costruzione

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/11/1958 al n. di prot. 7144

Note: si veda allegato 7

Identificativo terza pratica edilizia: Decreto 552

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: trattasi di un decreto di concessione relativo ad interventi effettuati a seguito dell'evento sismico occorso nel 1976 per opere di recupero statico e funzionale

Note: si veda allegato 8

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate alcune irregolarità relative alle partizioni interne e alla modifica delle fonometrie.

Regolarizzabili mediante: DIA in sanatoria con pagamento di oblazione nella misura minima

Note: nelle pretiche edilizie rinvenute in comune manca la planimetria relativa al sesto e al settimo piano. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Maniago lo stato di progetto da assumere al fine di rilevare eventuali difformità edilizie è quello evincibile dalla pratica relativa alle attività poste in essere a seguito del terremoto, conclusasi con l'emissione del Decreto 552 (si veda l'allegato 8)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Non sono state rilevate difformità urbanistiche

Descrizione :di cui al punto **Abitazione civile**

l'immobile in questione si trova al 6° piano del condominio denominato "Casa Alta". Risulta costituito da una cucina, uno studio, un ingresso, un disimpegno, quattro camere, due bagni e un soggiorno-pranzo e un ripostiglio. Sono inoltre presenti due terrazze, di cui una a contatto con la cucina, mentre alla seconda si accede dal soggiorno

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **- Piena proprietà**

Eventualicomproprietari: 1/4 piena Proprietà

Eventualicomproprietari: 1/4 piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di **Piena proprietà**

Eventualicomproprietari: 1/4 piena Proprietà

Eventualicomproprietari: 1/2 piena Proprietà

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 di **- Piena proprietà**

Eventualicomproprietari: 1/4 piena Proprietà

Eventualicomproprietari: 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **323 mq** (corrispondenti a circa 238 mq commerciali)

L'unità immobiliare è posta al piano 6°

L'edificio è stato costruito nel 1958, ristrutturato nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 22, ha un'altezza interna di circa 285 cm, essa fa parte di un condominio costituito da n. 9 piani complessivi, di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia:**ante a battente e fissi**
materiale:**alluminio**
protezione:**tapparelle**
materiale protezione:**plastica**
condizioni:**sufficienti**

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

Portone di ingresso tipologia:**anta singola a battente**
condizioni:**sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia:**audio**
condizioni:**sufficienti**
conformità:**da collaudare**

Elettrico tipologia:**sottotraccia**
condizioni:**sufficienti**
- Note:non è del tutto a norma

Termico tipologia:**centralizzato**
diffusori:**termosifoni in alluminio**
condizioni:**sufficienti**
conformità:**da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
abitazione	sup lorda di pavimento	195,85	1,00	195,85
Terrazzi (al piano)	sup lorda di pavimento	22,15	0,5	11,075
cantine	sup lorda di pavimento	20,47	0,5	10,235
autorimessa	sup lorda di pavimento	30,96	0,5	15,48

Terrazzo (al piano superiore)	sup lorda di pavimento	54,18	0,1	5,418
		323,61		238,058

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

metodo sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

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

Borsino immobiliare della FIMAA provinciale di Pordenone

- parametri medi di zona da 800 a 1050 euro/mq

Osservatorio dell'agenzia delle entrate:

- Parametri medi di zona da 700 a 1000 euro/mq

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Commerciale	Sup. lorda	Valore di stima	Valore diritto e quota
	Appartamento di civile abitazione posto al sesto piano di un condominio denominato "Casa Alta". L'immobile risulta dotato di un posto auto e di due cantine al livello -1 e di porzione di terrazza al livello 7 raggiungibile da rampa scale condominiale.	238,058	323,61	238.058,00	238.058,00
SINTETICO COMPARATIVO					
				238.058,00	238.058,00

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.):

€ 59.514,50

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 (nota: non è stato quantificato poiché l'esecutante è il condominio che sta agendo per il recupero delle spese condominiali):

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (comprensiva della redazione della pratica edilizia e della rimozione della tettoria

€ 2.500,00

presente sulla terrazza della cucina);

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 176.043,50**

Allegati

- all. 1: iscrizioni e trascrizioni;
- all. 2a, 2b: atto di compravendita;
- all. 3: estratto NNTTAA;
- all. 4: visura, estratto di mappa e planimetria catastale –prec:
- all. 5a,5b,5c:aggiornamento catastale immobile fg.20 mapp.474. sub. 58;
- all. 6: pratica edilizia n. 33 del 1958;
- all. 7: pratica edilizia n. 93;
- all. 8: decreto 552
- all. 9: certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori;
- all. 10a,10b: attestato di prestazione energetica;
- all. 11: documentazione fornita dall'Amministratore di condominio;
- all. 12: regolamento condominiale;
- all. 13: rappresentazioni fotografiche;

Data:
13-01-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Maniago
Via Umberto I

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 20
Particella: 474
Subalterno: 58

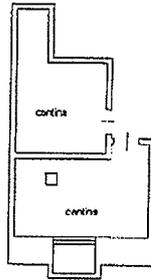
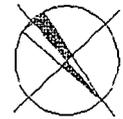
Compilata da:
Cardillo Giuseppe
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Pordenone

N. 639

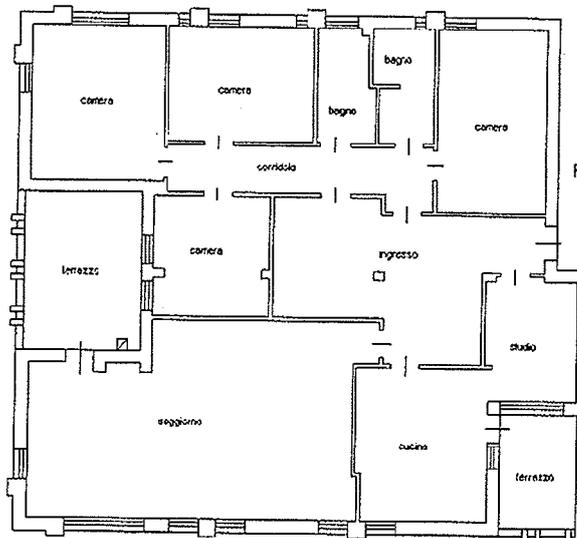
Scheda n. 1

Scala 1:200



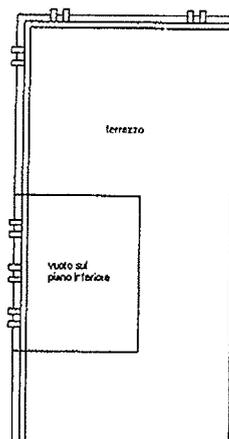
PIANO INTERRATO

H=2.45



PIANO SESTO

H=2.65



PIANO SETTIMO