
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Fabrizio**

contro:

N° Gen. Rep. **204/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **P.E. Graziano Santin**
Codice fiscale:
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)**
Località/Frazione **Località Torre di Pordenone**
Via Revedole n.94/A

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.**

sito in frazione: **Località Torre di Pordenone, Via Revedole n.94/A**

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio **23**, particella **124**, subalterno **6**, scheda catastale PN0028394 e PN0023958, indirizzo Via Revedole n.94/A, interno 6, piano S1-1, sezione censuaria Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, rendita € 809,55

Derivante da: Atto di compravendita Notaio dott. Severino Pirozzi del 03.02.2005 rep.65009 racc.23041

Millesimi di proprietà di parti comuni: 90,49/1000

Confini: Nord, Est e Sud distacchi condominiali, Ovest altra unità immobiliare e vano scale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio **23**, particella **124**, subalterno **18**, scheda catastale PN0028396, indirizzo Via Revedole n.94/A, interno 6, piano S1, sezione censuaria Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.12, rendita € 58,26

Derivante da: Atto di compravendita Notaio dott. Severino Pirozzi del 03.02.2005 rep.65009 racc.23041

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6/1000

Confini: Nord e Ovest altre unità immobiliari, Est e Sud distacchi condominiali.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria Pordenone, foglio 23, particella 124 qualità ente urbano, superficie catastale 11.10

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi .

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Note: Al momento del sopralluogo, eseguito con accesso forzoso (vedi verbali All.2 e 3), i locali risultavano liberi da persone, disabitati e quasi completamente liberi da beni mobili.

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:

- Pignoramento a favore di Condominio Fabrizio contro
derivante da Verbale di pignoramento immobili
rogito Tribunale di Pordenone in data 28/07/2014 ai nn. 8285/6216

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 volontaria annotata a favore di Banca di Roma SPA contro
derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario - Importo ipoteca: € 240.000,00 - Importo capitale: € 120.000,00
rogito Notaio Pirozzi Severino in data 03/02/2005 ai nn. 65010/23042
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Condominio Fabrizio contro
derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: €
10.160,00 - Importo capitale: € 5.079,72
Tribunale di Pordenone in data 27/03/2014 ai nn. 555/2014

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

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: Euro 3.200,0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 8.420,68

Millesimi di proprietà: Totali 96,49/1000 di cui 90,49 relativi al sub.6 e 6 relativi al sub.18

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: G

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni dal **al 03/02/2005 (ante ventennio)** In forza di atto di compravendita

Titolare/Proprietario:

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni dal **03/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Severino Pirozzi in data 03/02/2005 ai nn. 65009/23041 trascritto a Pordenone in data 10/02/2005 ai nn. 2509 1721

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili di piani n.4

Rilascio in data 18/05/1970 al n. di prot. 5599

Abitabilità/agibilità in data 14/09/1971 al n. di prot. 38048

Per lavori: Costruzione di una cabina elettrica a servizio del Condominio "Revedole" e la recinzione

Rilascio in data 26/05/1971 al n. di prot.

NOTE: Il Condominio "Revedole" e' l'attuale Condominio "Fabrizio"

Per lavori: Modifica di progetto di costruzione del fabbricato uso abitazioni civili denom. Cond."Fabrizio" di cui alla lic.5599

Rilascio in data 24/08/1971 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
Zona omogenea:	B 1.5
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Allegato 16)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento ad uso abitazione con cantina ed autorimessa, il tutto facente parte del "Condominio Fabrizio" sito in Via Ravedole n.94/A a Pordenone. Il "Condominio Fabrizio" è un fabbricato pluripiano servito da ascensore, comprendente complessivamente 11 unità immobiliari ad uso residenziale distribuite nei quattro piani fuori terra, 11 cantine ubicate nel piano seminterrato e 11 autorimesse. Le caratteristiche costruttive e le finiture dei vani comuni sono proprie del periodo di costruzione (anni '70). Le facciate sono intonacate e tinteggiate; l'ingresso condominiale ha serramento in alluminio, il vano scala e pianerottoli sono pavimentati in graniglia di marmo. L'edificio è privo di qualsiasi valore artistico quindi esente da vincoli artistici, storici e demaniali. Il sopralluogo si è compiuto il giorno 31 Marzo 2015 con l'ausilio della forza pubblica (Carabinieri di Pordenone) a causa dell'irreperibilità dei proprietari esecutati, del fabbro per la sostituzione della serratura e del sostituto custode giudiziario. L'appartamento è ubicato al primo piano, individuato dall'interno numero 6; si compone di ingresso, cucina con terrazza, soggiorno con terrazza, disimpegno notte, due camere da letto di cui una con terrazza, uno studio ed il bagno. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è normale considerata la vetustà e l'uso. La cantina e l'autorimessa sono ubicate nel seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126**

E' posto al piano 1

L'edificio è stato costruito nel 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno , ha un'altezza interna di circa mt.2,80

Il condominio "Fabrizio" e' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili

Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno lambrato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres e parquet nelle camere condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevabili conformità: non dimostrata
Fognatura	condizioni: non rilevabili conformità: non dichiarata
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: non rilevabili conformità: non dimostrata - Note: Benché richiesta, non è stata fornita la dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non rilevabili conformità: non dichiarata - Note: Benché richiesta, non è stata fornita la dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano condizioni: non rilevabili conformità: non dimostrata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
Cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
		126,00		113,00

Accessori:

A .1 Autorimessa posto al piano S1 - Sviluppa una superficie complessiva di 14,00
 Valore a corpo: € 7.000,00

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 annessa Autorimessa	113,00	126,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00	120.000,00

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 30.000,00
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:	€ 8.420,68
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 (arrotondato):	€ 81.580,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Maniago, 22 Aprile 2015

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin



Lire
15

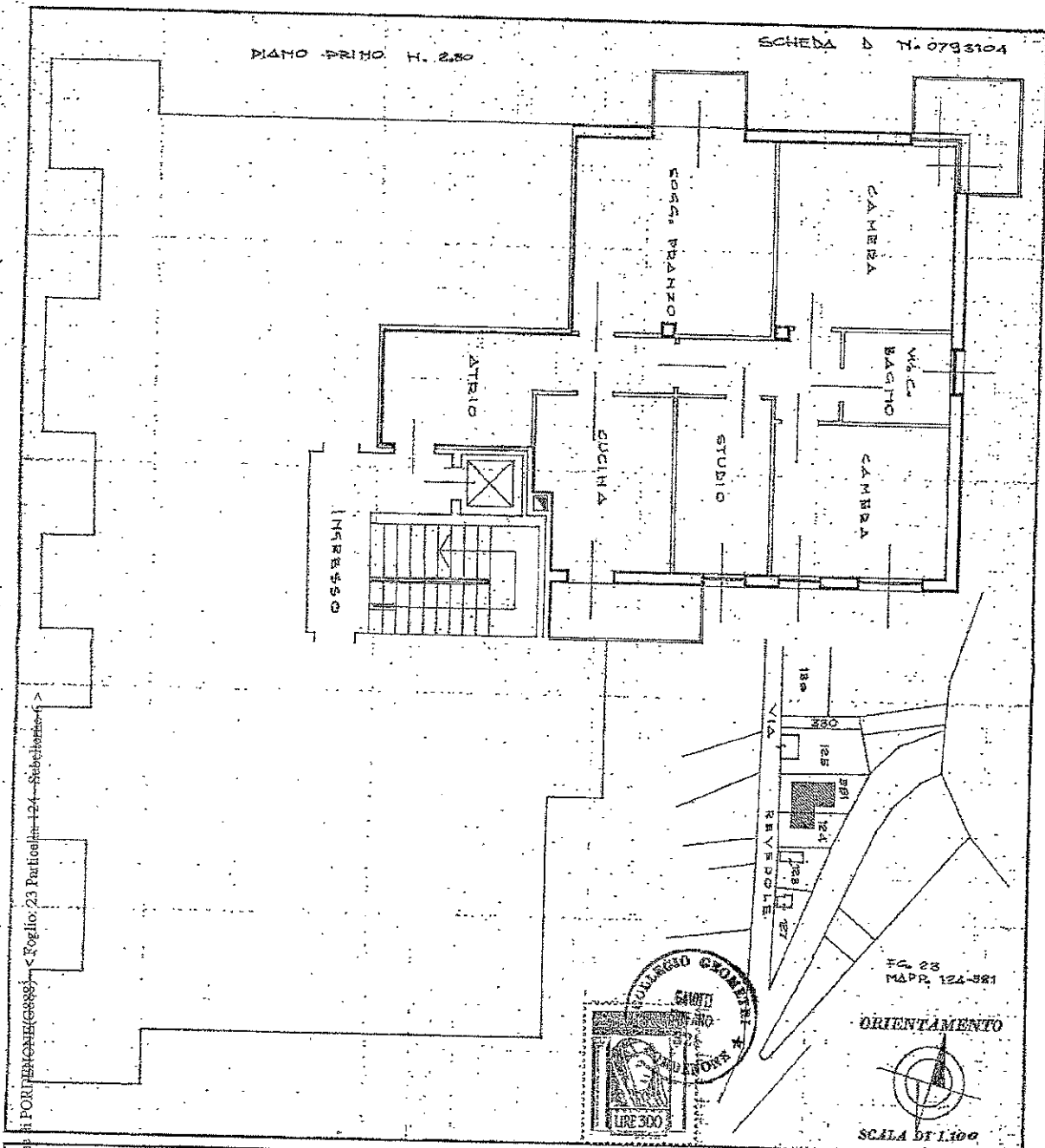
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via REVEDOLE

Dista _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



comune di PORDENONE (06889) < Foglio: 23 Particella: 124 - Subalterno: 6 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Situazione al 17/03/1971
A plan: S1-1 inf. n° 1800

Compilata dal GEOM. STEFANO SAMPI
(Titolo, nome e cognome del Loricista)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE

DATA 5 OTTOBRE 1971

Firma: Stefano Sampi

87

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Min. A. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Art. 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

di Proprietà in Comune di PORRETTONE

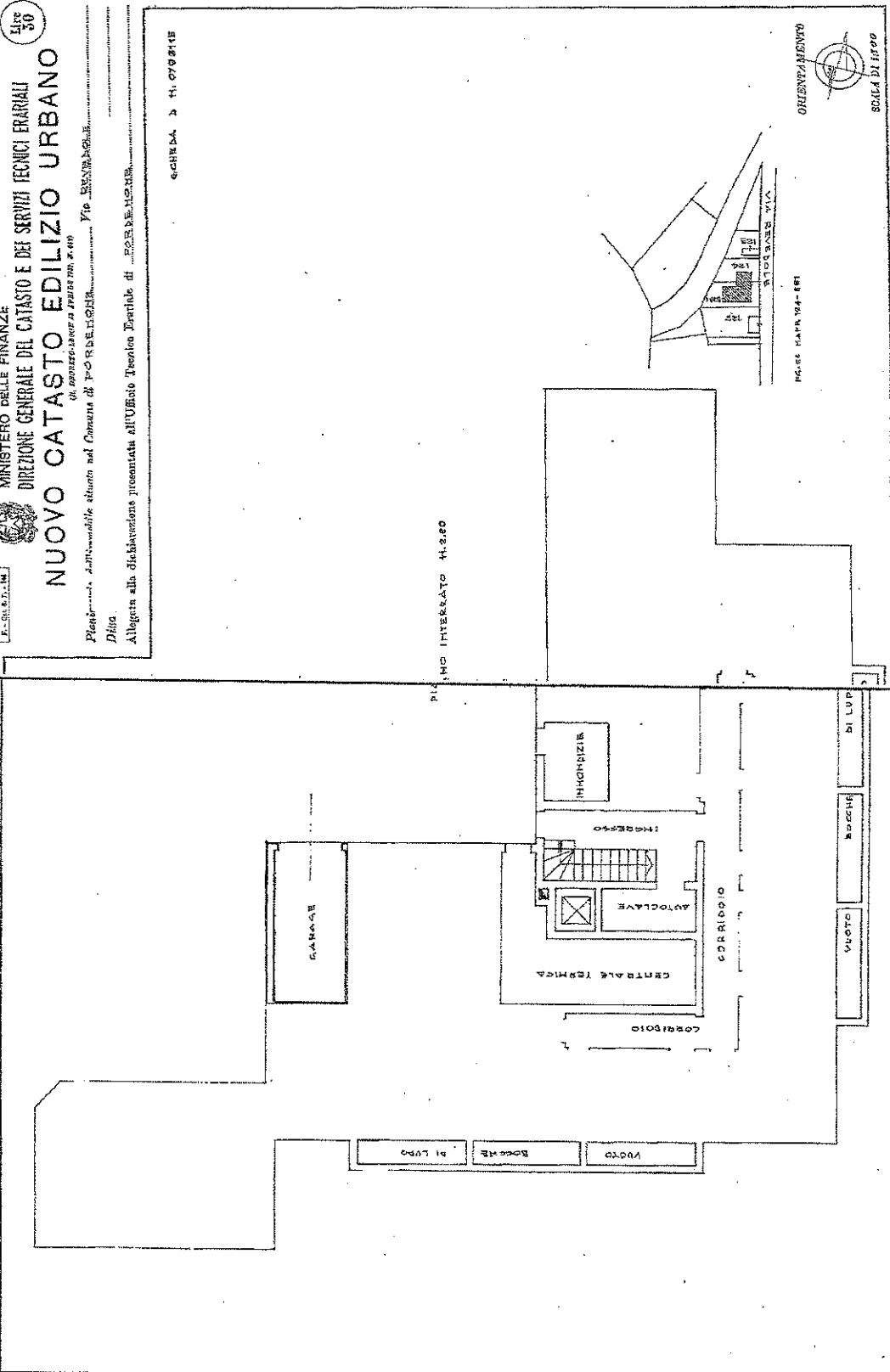
Planimetria di abitazione situata nel Comune di PORRETTONE Via S. VINCENZO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esistente di PORRETTONE

SCHEDE 3 N. 0703115

PIANO INNEVATO 41.200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11 OTT. 1971
FOOT. No. 2.1.1.1

Compilare dal foglio "SERVIZIO CATASTICO" della Provincia di PORRETTONE con E. STIVIERE 1971
Xmasi