
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario Spa**

contro:



N° Gen. Rep. **108/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-06-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **geometra Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 47 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 0434648776

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it

Beni in **Pordenone (Pordenone)**

Località/Frazione **Pordenone**

Via del Troi n. 10 int. 2

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.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in CAP: 33170 frazione: Pordenone,
Via del Troi n. 10 int. 2**

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] n- Piena proprietà

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio **11**, particella **118**, subalterno **1**

indirizzo **Via del Troi n. 10**, interno **2**, piano **S1-T**, sezione censuaria **Pordenone**,
categoria **A/3**, classe **4**, consistenza **5 vani**, rendita **€ 529,37**

Confini: A nord con mapp. 818, a ovest con mapp. 760, ad est con mapp. 1067, a sud
con Via del Troi

Conformità catastale:

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La scheda catastale prot. n. 2117/66 del 20.06.1966 è risultata difforme rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto in fase di primo accesso in data 17.03.2015 visto che la distribuzione interna dei vani presenta alcune pareti interne diversamente posizionate. Pertanto il sottoscritto ha presentato la variazione della planimetria in data 26.03.2015 con protocollo n. PN0031583. Si allega denuncia di variazione DOCEFA (allegato n. 7).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si premette che in data 17.03.2015 il sottoscritto C.T.U. effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima, alla presenza del sostituto del custode giudiziario e degli occupanti l'immobile senza titolo, Sig. [REDACTED] (cugino dell'esecutato) e della moglie Sig.ra [REDACTED]. Durante tale sopralluogo, si visionavano nel dettaglio i beni pignorati, si effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e si provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni dell'appartamento nonché della cantina. Trattasi di un appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Wanda" con cantina di pertinenza posta al piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Pordenone in Via del Troi n. 10, strada di collegamento tra la statale "Pontebbana" e Viale Grigoletti, pertanto in una zona semicentrale della città.

Caratteristiche zona: semicentrale normale,

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e [REDACTED] senza alcun titolo.

Note:

Si precisa che i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] sono entrambi residenti in [REDACTED]
[REDACTED]

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 volontaria annotata a favore di Meliorbanca s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto di mutuo rogito Notaio Gaspare Gerardi
in data 27/03/2007 ai nn. 49590 iscritto/trascritto a Pordenone in data
03/04/2007 ai nn. 6466/1642.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Borromeo Finance s.r.l. contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto esecutivo rogito tribunale di Pordenone in data
10/04/2014 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/05/2014 ai nn. 5335/4109.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Da informazioni assunte dall'attuale amministratore Sig. [REDACTED] l'ultimo bilancio preventivo (01.07.2011-30.06.2012) e l'ultimo bilancio consuntivo (01.07.2012-30.06.2013) sono stati approvati dall'assemblea dei condomini nel luglio 2012. Per la proprietà Kamal il saldo a consuntivo prevedeva € 806,52 e per il preventivo un importo di € 659,55 (vedasi allegato 5). L'amministratore, che provvederà nei prossimi mesi ad aggiornare tutti i bilanci arretrati, ha affermato che gli occupanti l'unità immobiliare in oggetto, hanno sempre provveduto a versare € 60,00 mensili.

Millesimi di proprietà:

I millesimi di proprietà dell'U.i. [redacted] sono i seguenti:

- assicurative, generali ed ordinarie: 122,00 millesimi;
- scale: 102,66 millesimi;
- acquedotto: 137,00 millesimi.

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica:

Per gli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del ing. Paolo Perissinotto (allegato n. 6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 16/11/1989 al 27/03/2007 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Salice in data 16/11/1989 ai nn. 336005 trascritto a Pordenone in data 22/11/1989 ai nn. 13138/10049.

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted] dal 27/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 27/03/2007 ai nn. 49589 trascritto a Pordenone in data 03/04/2007 ai nn. 6465/3816.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: costruzione di un fabbricato uso abitazione civile di n. 3 piani

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/03/1965 al n. di prot. 39.023

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1966 al n. di prot. 40.671/65

NOTE: Nulla osta per variante prof. n. 17.571 del 30-12-1965

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note:

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone le modifiche interne rilevate in fase di primo accesso non necessitano di alcun titolo autorizzativo visto che all'art. 16 (Attività edilizia libera) della L.R. n. 19 del 11.11.20091 è previsto che ai sensi

dell'articolo 4, comma 2, lettera d) , non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le attività di rilevanza edilizia di cui al punto a) (interventi di manutenzione ordinaria); a ribadire tale concetto al successivo comma 5 (ai fini delle funzioni attribuite al Comune dalle leggi di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e per l'attività di vigilanza urbanistico - edilizia, l'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al comma 1, lettere a bis), g), j), k), l), m) e u), è comunicato al Comune con allegata relazione tecnica asseverata ed eventuale elaborato grafico esplicativo. Il Comune non può richiedere la presentazione di altri o ulteriori documenti qualora ciò non sia espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia) non sono menzionati gli interventi di cui alla lettera a).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B ad attuazione diretta (sottozona B1.5)
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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Descrizione e consistenza:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano rialzato e cantina al piano seminterrato, di un condominio di tre piani fuori terra ed un interrato composto complessivamente da 7 appartamenti e 5 autorimesse. L'accesso avviene attraverso l'area esterna recintata e poi tramite il vano scale comune condominiale (foto n. 10). Il fabbricato è situato in posizione semicentrale di Pordenone. L'appartamento in questione, fa parte del condominio denominato "Wanda" (foto n. 1) eretto nel mappale 118 del foglio 11 di Pordenone e confina a nord/est con il mappale 812, a nord/ovest con il mappale 760, a sud/est con il mappale 1067 ed a sud/ovest con strada via del Troi (allegato n. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (allegato n. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (allegato n. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi

all'ispezione interna, si espone quanto segue: tramite il disimpegno condominiale, al piano rialzato si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 71 circa e altezza utile interna di ml. 2,80, con una superficie destinata a terrazza di mq. 7 circa. La cantina al piano seminterrato ha una superficie lorda di mq. 6 circa ed altezza utile interna di ml. 2,43.

Superficie complessiva di circa mq. **84,00**

è posto al **piano rialzato e seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel **1965**

L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno , ha un'altezza interna di circa 280 cm. piano rialzato e 243 cm. piano seminterrato

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa si presenta in condizioni di scarso stato di conservazione e finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Come inoltre rilevabile dalla documentazione fotografica, le superficie interne (pareti e soffitti) di tutti i vani presentano evidenti ed estese tracce di muffa. La superficie interna utile dei vani è la seguente: - soggiorno mq. 11,54 (foto n. 3); - cucina mq. 7,11 (foto n. 7); - ingresso mq. 6,76 (foto n. 2); - ripostiglio mq. 0,68 (foto n. 2); - bagno mq. 4,70 (foto n. 5); - camera fronte strada mq. 13,93 (foto n. 4); - camera mq. 14,14 (foto n. 6); - terrazza mq. 7,03 (foto n. 8); - cantina mq. 4,60 (foto n. 9).

Caratteristiche descrittive:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia modello Baxi alimentata a metano. Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si sono rilevate le seguenti caratteristiche principali e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato il condominio che schematicamente si possono riassumere come segue: Strutture: - telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio; - orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento; - copertura con struttura alveolata in laterizio e soprastante manto in tegole; - pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio; Finiture esterne: - intonaci al civile tinteggiati; - serramenti in legno e tapparelle in pvc; - portoncino d'ingresso principale in legno tamburato; - davanzali e soglie in marmo; Finiture interne e impianti: - pareti intonacate al civile e tinteggiate a tempera; - bagno rivestito in piastrelle per la maggior parte in piastrelle; - pavimenti in piastrelle, tranne che per le camere che sono in legno; - porte interne in legno tamburato; - impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita; - impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a metano con distribuzione a vista e radiatori; - acqua fornita dall'impianto condominiale; - impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di modesta serie.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	71,00	1,00	71,00
Terrazza	sup reale lorda	7,00	0,33	2,31
Cantina	sup reale lorda	6,00	0,50	3,00
84,00				76,31

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un appartamento che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risulta divisibile, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire **un valore di €/mq. 800,00.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (dati desunti da certific. sost. del certificato ipocatastale, ai sensi della L. n. 302/1998, sottoscritta il 22-05-2014 dal Notaio G. Messina Vitrano e depositata in cancelleria il 23.6.14, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate/Territorio (O.I.A.T.) Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2014/15 F.I.M.A.A. , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 600,00 / max € 1.200,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in zona 5 (Viale Grigoletti ovest, Viale Venezia) min. € 800,00 / max € 1.200,00 (O.I.A.T.) zona semicentrale C1 in normale stato conservativo.

8.3 Valutazione corpi:

ID	immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		76,31	84,00	61.048,00	61.048,00
				61.048,00	61.048,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi:

€ 15.262,00

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:

€ 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:

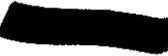
€ 45.786,00

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

€ 0,00

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

€ 0,00

Recapito telefonico del cugino degli esecutati sig. 
cell. 320.6450033 casa 0434.371094.

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIENTI SANZIONATORI; ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO; INSUSSITENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO IN CORSO;
- allegato 3: PRATICHE COMUNALI;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA; SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI;
- allegato 6: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- allegato 7: DENUNCIA DI VARIAZIONE DOCFA.

Data generazione:

26-03-2015 15:03:36

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

MODULARIO
E. - Cat. S. T. - 215



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

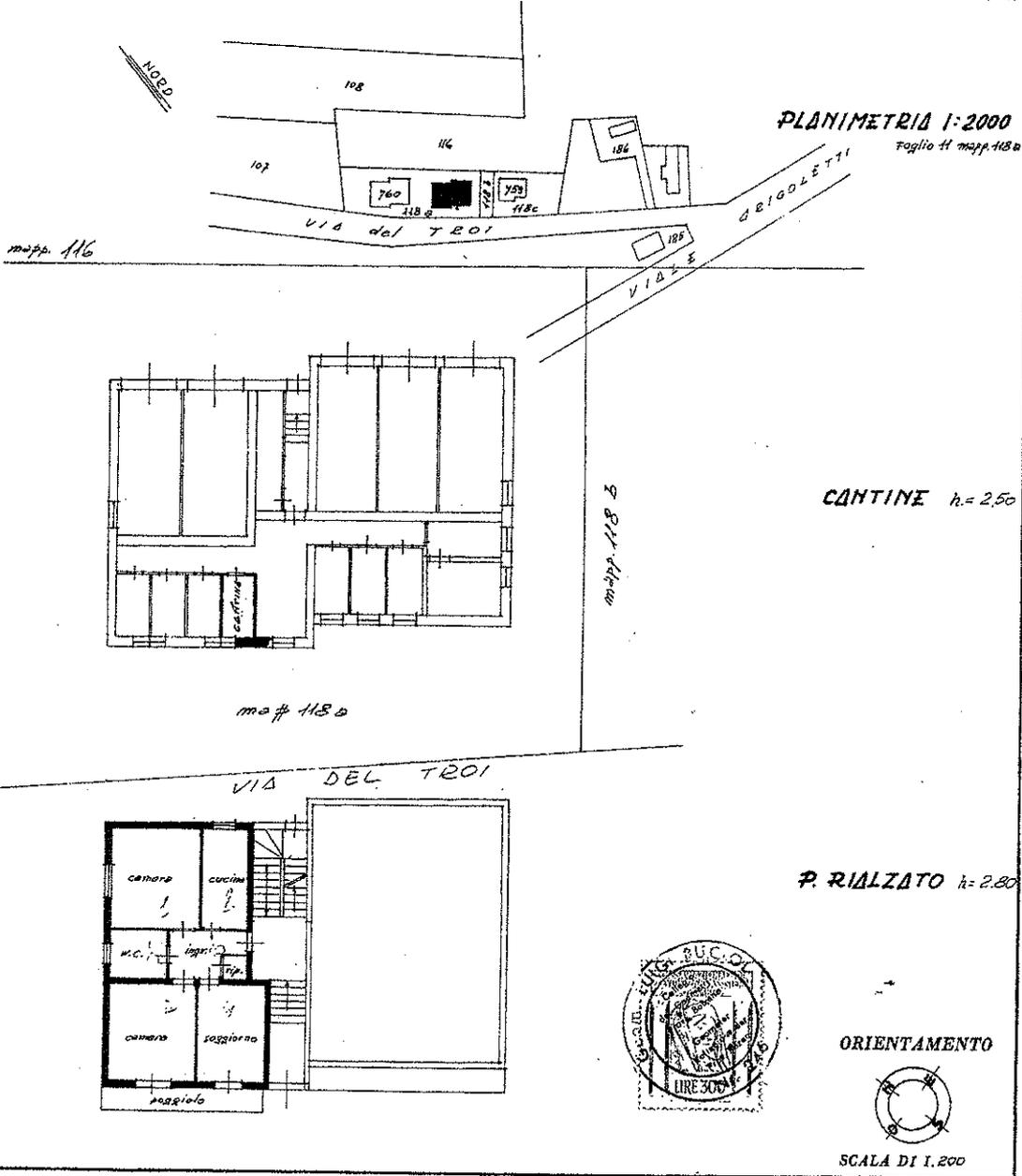
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via del Troi

Ditta [REDACTED] Cond. "Wanda" - N°1

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

SCHEDA N° 134217 M



Comune di PORDENONE(0888) - < Foglio: 11 Particella: 118 - Subalfermo 1 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 GIU. 1966
PROT. N° 2117/66

Compilata dal GEOMETRA

BUCIOL LUIGI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di Bolzano

DATA 16 giugno 1966

Firma [Signature]