
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Capital Mortgage S.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **59/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
11-03-2015

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Mauro De Marco**
Codice fiscale: DMRMRA61A05H657R
Partita IVA: 00605270933
Studio in: Via Levade 62 - 30170 Pordenone
Telefono: 0434572704
Fax: 0434572704
Email: demarcopn@interfree.it
Pec: mauro.demarco@pec.eppi.it

Beni in COMUNE di Fanna (Pordenone)

VIA MIONI, 19 33092 FANNA

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 EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA SISTEMARE E
COMPLETARE- condizioni manutentive precarie..
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fanna (Pordenone), VIA MIONI, 19
33092 FANNA**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Infestazione:

[redacted] foglio 5, particella 463, scheda catastale PN0111427,
indirizzo VIA MIONI,14, piano T/1/2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5
VANI , rendita € 157.52

Confini:CORRISPONDENTE A QUANTO RIPORTATO IN MAPPA E PLANIMETRIA
CATASTALE ALLEGATA (confini proprietà non visibili/identificati) foto 1/10 -
13-14-16

Note:STATO DELL'IMMOBILE PARTICOLARMENTE PRECARIO E AL GREZZO
CON SEGNI VISTOSI DI DEGRADO IN ATTO. Catastalmente l'immobile riporta
Via Mioni, 14.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale
originaria agli atti del 1940 non sono riportate le modifiche progettuali della
Concessione Edilizia del 29/11/1979 n. 574 Prot. 3902, considerando che
l'immobile non è stato mai completato/ultimato.

Regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento con gli interventi realizzati
da apportarsi al completamento dei lavori

Descrizione delle opere da sanare:

Note: Si ritiene in questa fase indicare esclusivamente il costo di
accatastamento in attesa di eventuali modifiche/scelte edilizie, per un
importo di circa €. 800/00

Informazioni in merito alla conformità catastale: STANTE LO STATO GIA'
DESCRITTO DEL BENE E DA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SI RITIENE DI
SCONSIGLIARE QUALSIASI INTERVENTO DI MODIFICA CATASTALE
CONSIDERANDO ANCHE LA POSSIBILITA' CHE VENGA VALUTATO DA
EVENTUALI ACQUIRENTI CHE L'EDIFICIO POSSA ESSERE DEMOLITO.

Note generali: Si riporta quanto già inserito sulla nota relativa alla regolarità catastale: STANTE LO STATO GIÀ DESCRITTO DEL BENE E DA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SI RITIENE DI SCONSIGLIARE QUALSIASI INTERVENTO DI MODIFICA CATASTALE CONSIDERANDO ANCHE LA POSSIBILITÀ CHE VENGA VALUTATO DA EVENTUALI ACQUIRENTI CHE L'EDIFICIO POSSA ESSERE DEMOLITO.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

TRATTASI DI EDIFICIO RISTRUTTURATO AL GERZZO UTILIZZANDO LA LEGGE SUL TERREMOTO AI SENSI DELLA L.R. 20/06/1977 N°30 E SUCCESSIVAMENTE MAI COMPLETATA, CON GRAVI PROBLEMI DI MANUTENZIONE COME DA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA N°. 63.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. importanti centri limitrofi: MANIAGO .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: COMUNE PEDEMONTANO A RIDOSSO ALPI GIULIE.

Attrazioni storiche: —

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI DI AUTOTRASPORTO CON PULMAN 400 METRI

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manutentive precarie.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fanna (Pordenone),
Libero

Note: EDIFICIO DA DEFINIRSI ABBANDONATO CONSIDERANDO ANCHE LE ORDINANZE EMESSE (allegato L-1) DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER I GRAVI PROBLEMI DI SICUREZZA ALLA PUBBLICA INCOLUMITÀ (attualmente si è provveduto alla recinzione dell'immobile e parte del marciapiede pubblico a garantire da possibili cadute di materiali).

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 SERVIZIO RISCOSSIONE DI PORDENONE ALZETTA SERGIO contro
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 05/06/1995 ai nn. 6393
4797

ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON DECRETO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE IL 05/07/200 NON ESEGUITA COMA DA INDICAZIONE RIPORTATO IN ATTO DI COMPRAVENDITA (ALL g ART. 6)

Dati precedenti relativi ai corpi: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manutentive precarie.

- Pignoramento a favore di CAPITAL MORTGAGE SRL ROMA contro Moro Barbara derivante da TRIBUNALE DI PORDENONE
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/03/2014 ai nn. 2631 2133
PIGNORAMENTO UFFICIALE GIUDIZIARIO DI PORDENONE IN DATA
11/02/2014 N. 140/2014

Dati precedenti relativi ai corpi: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL

GREZZO DA SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manufattive precarie.

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:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA SPA contro [REDACTED] derivante da COMPRAVENDITA - Importo ipoteca: € 320.000 - Importo capitale: € 160.000 rogito NOTAI PAOLO TALICE TREVISO in data 25/06/2006 ai nn. 64343/17882 registrato PORDENONE in data 28/07/2006 ai nn. iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/07/2006 ai nn. 14047 3860

Dati precedenti relativi ai corpi: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manufattive precarie.

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:

Identificativo corpo: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manufattive precarie.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fanna (Pordenone).

Spese medie annue 0

Spese scadute: 0

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: OPERE AL GREZZO PRIVO DI PROGETTO EX L. 13

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Affestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica:

Note indice di prestazione energetica: MANCA DI QUALSIASI DOTAZIONE E/O PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN APE.

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

Avvertenze ulteriori: NESSUN VINCOLO SE NON LA NECESSITA' DI COMPLETARE EVENTUALMENTE LE OPERE E/O GARANTIRE LA SICURAZZA COME DA

PRECEDENTI ORDINANZE EMESSE DAL COMUNE DI FANNA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 01/06/2000 al 25/07/2006 proprietario
in forza di decreto di trasferimento a rogito TRIBUNALE DI PORDENONE in data
01/06/2000 ai nn. 1309/200 registrato PORDENONE in data ai nn. trascritto a
in data 10/07/2000 ai nn. 9446/6771

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 25/07/2006 al attuale proprietario in forza di atto
di compravendita a rogito NOTAIO PAOLO TALICE Treviso in data ai nn.
64342/17881 registrato PORDENONE in data 28/07/2006 ai nn. trascritto a
PORDENONE in data 28/07/2006 ai nn. 14046/8148

Dati precedenti relativi ai corpi: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA
SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manutentive precarie.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fanna (Pordenone), VIA MIONI, 19
33092 FANNA

Identificativo: CONCESSIONE N. 574 Prof. 3902 del 29/11/1979 (allegato. M)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: PRATICA CHE HA USUFRUITO DELLA L.R. 30 DEL 20/06/1977

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE,
DANNEGGIATO DAGLI EVENTI SISMICI DELL' ANNO 1976

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/12/1978 al n. di prof.

Rilascio in data 29/11/1979 al n. di prof. 3902

NOTE: TERMINE PER IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE CONCESSIONATE IL
28/11/1982 A SEGUITO DEL QUALE IL COMUNE DI FANNA CON DELIBERA DELLA
COMMISSIONE CONSILIARE EX ART 17 L. R. 30 HA PROVVEDUTO AL RECUPERO
DEI CONTRIBUTI EROGATI IN ECCESSO E INVITA LA GIUNTA "di verificare se
esistono condizioni di obbligo a procedere con azione penale di
appropriazione indebita da parte di [REDACTED]" (allegata M2)

Dati precedenti relativi ai corpi: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA
SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manutentive precarie.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia [REDACTED]

originario proprietario, che successivamente con atto notaio Cesare Marzona il 06/05/1980 rep. 58221 vende ai coniugi [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manutentive precarie.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]	
Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B0
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF MC/MQ 1.95
Rapporto di copertura:	Q. 0.50
Altezza massima ammessa:	H. ML.9.0
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: A EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA
SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manutentive precarie.**

**Descrizione :Abitazione di tipo popolare [A4]di cui al punto A EDIFICIO
RESIDENZIALE AL GREZZO DA SISTEMARE E COMPLETARE- condizioni manutentive
precarie.**

Trattasi di edificio residenziale posto lungo una delle strade principali di Fanna in via Mioni, fronte strada. Edificio danneggiato con il sisma del 1976 e successivamente ristrutturato con la L.R. n. 30 del 20/06/1977 per la ricostruzione. Concessione Edilizia n. 574 Prot. 3902 del 29/11/1979 All.fi M). Le opere approvate e successivamente eseguite sono state esclusivamente strutturali e non completate, infatti come da documentazione fotografica l'edificio risulta al grezzo e privo di predisposizione di impianti (ampiamente documentato dalle Foto allegate 1/63). Stante il tempo trascorso e il mancato completamento delle opere l'edificio si presenta in precarie condizioni, ovviamente non abitato e in tutti questi anni è mancata la ben che minima opera di manutenzione di mantenimento dell'edificio. Da segnalare che visto l'abbandono prolungato il Comune di Fanna ha dovuto emettere delle Ordinanze nei confronti della proprietà sia nel 2011 che nel 2012 per far mettere in "sicurezza" l'edificio che presentava situazioni di pericolo per la pubblica incolumità (All.L - foto 33). La superficie di progetto in pianta dell'edificio è di mq. 70.00 circa, l'edificio è composto di due piani oltre al sottotetto/soffitta quest'ultima priva di adeguate scale. Originariamente l'edificio era realizzato con murature miste sasso/mattoni integrato con l'intervento del 1979 con strutture in calcestruzzo armato e con solai in latero-cemento. Esternamente è stata ancorata la rete elettrosaldata per la realizzazione del "befoncino" di irrigidimento strutturale, intervento mai realizzato a completamento (foto 22-28-30/32-34/63). La copertura in travi in legno e tavole con sovrastante manto di copertura in laterizio, coppi (completamente da rifare foto 18-21-25-26-54-/57). I confini catastali della proprietà non sono identificati e la struttura architettonica prevede un accesso principale sulla parte anteriore "fronte strada" e un accesso secondario esistente da sempre nella parte posteriore.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 c. [REDACTED] Piena proprietà
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 175

è posto al piano TERRA E PRIMO OLTRE ALLA SOFFITTA PRIVA DI RAMPA SCALE
L'edificio è stato costruito nel PRIMI DEL NOVECENTO E' INIZIATA LA
RISTRUTTURAZIONE NEL 1980 ristrutturato nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero 463 FOGLIO 5 ALLEGATO B di
interno , ha un'altezza interna di circa 2.50

E' composto da n. DUE OLTRE LA SOFFITTA piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e
di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: AL GREZZO DA COMPLETARE, CON OPERE DA
RIFARE COMPLETAMENTE O INTEGRARE CON INTERVENTI MIRATI, STANTE LA
MANCANZA DI MANUTENZIONE E L'ABBANDONO IN CUI E' STATO LASCIATO, CON
VEGETAZIONE ESTERNA CHE HA PEGGIORATO LE CONDIZIONI DI PRECARIETA'

MANIFESTA.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: pessime - Note:oggetto di infiltrazioni meteoriche continuate
Fondazioni	condizioni: da normalizzare - Note:realizzate parzialmente delle controfondazioni interne
Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: da normalizzare
Strutture verticali	materiale: miste condizioni: da normalizzare - Note:mista con interventi di consolidamento incompleti da normalizzare
Componenti edilizie e costruttive:	
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da demolire - Note:il manto di copertura con il tempo ha subito assestamenti tali da provocare infiltrazioni che in parte hanno danneggiato il solaio in legno.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare - Note:presenza di rete elettrosaldata per la realizzazione di "betoncino", completamente da rivedere.
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: pessime - Note:solo caldana del solaio
Scale	posizione: a rampe parallele condizioni: pessime
Impianti:	
Elettrico	- Note:privo di predisposizione di impianti
Fognatura	- Note:inesistente
Idrico	- Note:mancante anche la predisposizione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	175,00	1,00	175,00
		175,00		175,00

Accessori:**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La stima considerata è parzialmente di comparazione con altri beni analoghi della zona di riferimento, ma visto lo stato di conservazione/mantenimento del bene è stato necessario considerare tale bene applicando dei correttivi di "minus valenza"

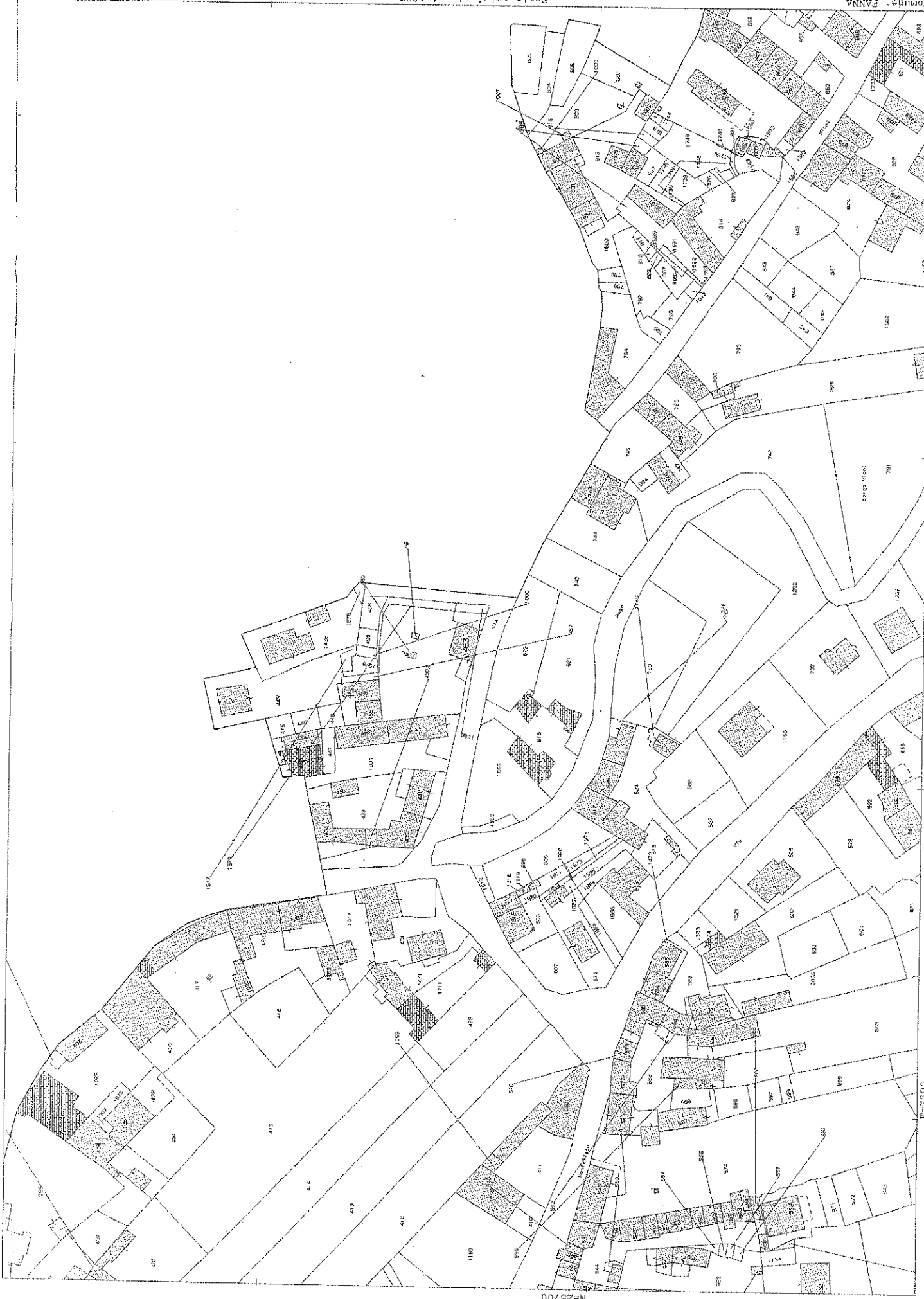
8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PORDENONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di PORDENONE, Ufficio tecnico di FANNA, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'UFFICIO DELLE ENTRATE CON RIFERIMENTO IL COMUNE DI APPARTENENZA DEL BENE., Osservatori del mercato immobiliare FIAIP e FIMAA

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	EDIFICIO RESIDENZIALE AL GREZZO DA SISTEMARE E COMPLETE- TARE- condizioni	175,00	175,00	40.000,00	40.000,00
Considerato lo stato dell'immobile alquanto singolare nel panorama del mercato immobiliare, visto la singolarità manifesta e descritta, si ritiene pur con la notevole superficie commerciale in essere di prescindere da un valore medio di mercato "dichiarato" di fissare un prezzo a corpo per le motivazioni dedotte e supportate anche dalla documentazione fotografica.					
				40.000,00	40.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:





Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2014

Data: 24/11/2014 - Ora: 09.44.32
Visura n.: PN0111414 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FANNA(Codice D487) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	463				A/4	I	5 vani	Euro 157,52 L. 305.900	VIA MIONI n. 14 piano: T-1-2; impianto meccanografico del 01/01/1989	Utilità comuni

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 8148.1/2006 in atti dal 31/07/2006 Repertorio n.: 64342 Rogante: TALICE PAOLO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 33301

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DE MARCO

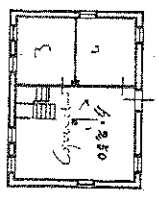
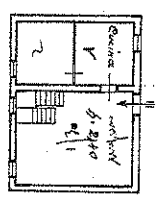
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCETTABILE
B
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(a decreto legge 16 APRILE 1938 N. 1502)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 5758548
Comune di Parosa
Via Armeni N. 14

Ditta [redacted]
Soggetta passiva, come intestata del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
M. O. L. 13 aprile 1938, N. 1502
COMUNE
di **PANNA**
Tabulario di riscossione
DELLA
SCHEDA NUMERO
5758548

Area Ditta sopraincassata ed altri: --
Ingresso Ditta sopraincassata ed altri: --
Via Mioni --
Ingresso Ditta sopraincassata ed altri: --



ORIENTAMENTO
N.
SOLA in F. 188.
Completata da:
Ing. Luigi [redacted]
Arch. [redacted]
Iscritta all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di [redacted]

Data 18/11/1939 Firma [redacted]

Situazione al 24/11/2014 - Comune di PANNA (D487) - < Foglio 5 Particella 463 > - Sub
o: 1-1-2;