
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Grazia**

contro:

N° Gen. Rep. **201/2013**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
05-11-2014

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **P.E. Graziano Santin**
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA:
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
telefono:
fax:
email: santin.graziano@libero.it
pec: graziano.santin@pec.eppi.it

Beni in Pordenone
Via G. Fortunio n.14

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:

Appartamento sito in Pordenone, Via G. Fortunio n.14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Patrimoniale: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Patrimoniale: [redacted]

Note: Non è stato possibile reperire l'Estratto di matrimonio in quanto dai registri del Comune di Pordenone risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio nel paese di origine e non in Italia, dato comunque poco attendibile in quanto da loro stessi comunicato. Gli esecutati inoltre, a detta degli inquilini, si sono trasferiti all'estero e non sono rintracciabili. L'Ufficio anagrafe del Comune di Pordenone ha confermato che gli esecutati si sono cancellati dall'anagrafe nel 2009.

Identificato al catasto Fabbricati (estratto di Mappa All.3 e Visura catastale All.4):

Intestazione:

[redacted]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Foglio **27** mapp. **946**, sub. **20**, piano S1-4 int.8, cat. A/2 cl.2^ vani 5 R.€ 632,66
(Elaborato planimetrico All.5 e scheda catastale n.T224145 All.6)

Derivante da:

Atto di compravendita Notaio Pirozzi Severino del 10.07.2001 rep.59256
Racc.19874, registrato a Pordenone il 19.07.2001 al n.3372 Mod.IV (All.10)

Confini:

Est sub.10, Ovest sub.21, Nord e Sud distacchi condominiali

Irregolarità e Spese:

In sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto alla scheda catastale, in particolare è stata spostata parte della tramezzatura tra il disimpegno e la camera matrimoniale per ampliare quest'ultima. Trattandosi di difformità di scarsa rilevanza e tali da non modificare la

rendita, si ritiene soddisfatta la conformità catastale del bene e della relativa scheda.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) posta al quarto piano con cantina al piano scantinato, facente parte di un complesso immobiliare comprendente sedici unità immobiliari residenziali e quattro ad uso commerciale.

Il lotto non è divisibile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione della durata di anni quattro dal 01.07.2011 sottoscritto il 13.07.2011 e Reg.to a Pordenone il 18.07.2011 al n. 5488 Mod. 3 (All.8)

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 [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2013 ai nn.16722 12015

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Spese medie annue € 1.000,00

Spese scadute € 8.879,18 alla data del 31.05.2014 per consuntivi, € 825,00 1[^] e 2[^] rata Preventivo Esercizio 2014/2015 (vedasi documentazione fornita dall'Amministratore di condominio All.9)

Millesimi di proprietà: 50,00

Certificato energetico: presente (All.12), Classe energetica: G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] fino al 10/07/2001

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/07/2001

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pirozzi Severino in data 10/07/2001 ai nn. 59256 registrato Pordenone in data ai nn. trascritto a Pordenone in data 16/07/2001 ai nn. 11017/7910 (All.10)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n.30525 del 10.12.1962

Licenza Edilizia di Variante n.10349 del 02.04.1966

Abitabilità/agibilità in data 27/04/1966 al n. di prot. 42587

7.1 Conformità urbanistico-edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia (All.9)

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 m ³ /m ²
Altezza massima ammessa:	15,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione Appartamento

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale (appartamento) posta al quarto piano con cantina al piano scantinato, facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio [REDACTED] ubicato in Pordenone - via G. Fortunio 14 - interno 8.

Dai documenti d'archivio visionati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone risulta che il "Condominio" è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967.

Il complesso si sviluppa in sei piani, di cui uno entro terra, conta due vani scala raggiungibili dagli accessi pedonali ubicati su via Gemelli e su via G. Fortunio, ed un accesso carraio posizionato su via Murri.

Fanno parte del "Condominio [REDACTED] posto tra la via Gemelli, via G. Fortunio e via Murri, ventuno unità immobiliari di cui sedici ad uso residenziale. Nella scala, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, vi è installato l'impianto ascensore che all'epoca del sopralluogo risultava non funzionante, l'Amministratore ha poi confermato che la chiusura si è resa necessaria per motivi economici. La struttura dell'edificio è in muratura, solai in laterocemento e la copertura è in parte piana con il frontalino inclinato.

I serramenti interni ed esterni sono in legno, le finestre sono dotate di vetro semplice con ante a persiane in legno.

I pavimenti sono parte in graniglia e parte in legno, il bagno e la cucina hanno rivestimento in piastrelle.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Data Matrimonio: N/D

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **95.3**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	2,80	0,30	0,84
Cantina	sup lorda di pavimento	5,50	0,30	1,65
		95,30		89,49

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, Uffici del registro 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 dritto e giusto
A		89,49	95,30	80.541,00	80.541,00
				80.541,00	80.541,00

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.): € 20.135,25

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 9.704,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.701,75

Maniago, 17 Settembre 2014

L'Esperto alla stima

Per.Ind. Graziano Santin



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 313



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

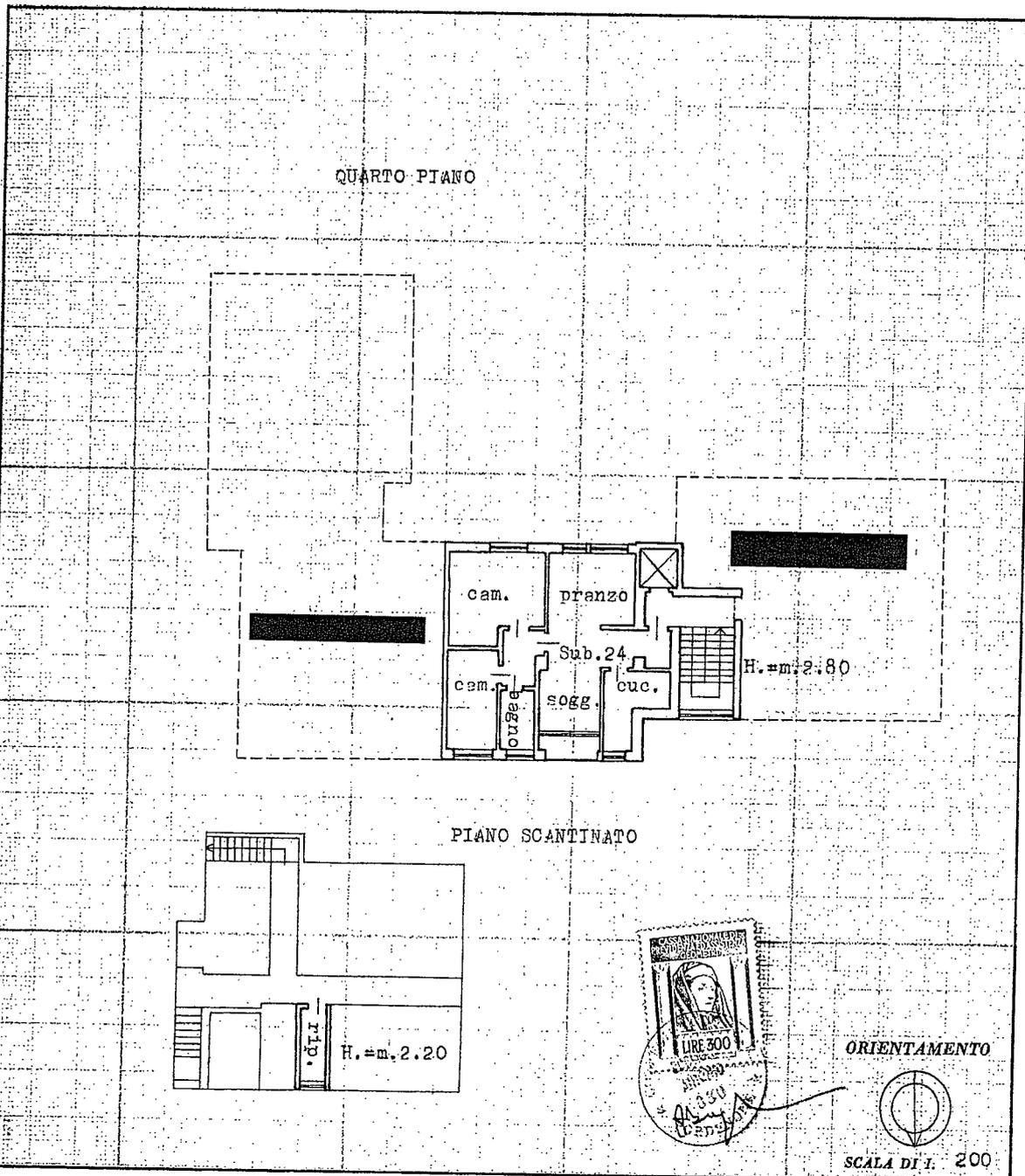
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via Madonna delle Grazie

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13 DIC 1966
PROT. N° 3942

Compilata dal Geom. BOGLIONE ANTONIO
(Vizio, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pordenone

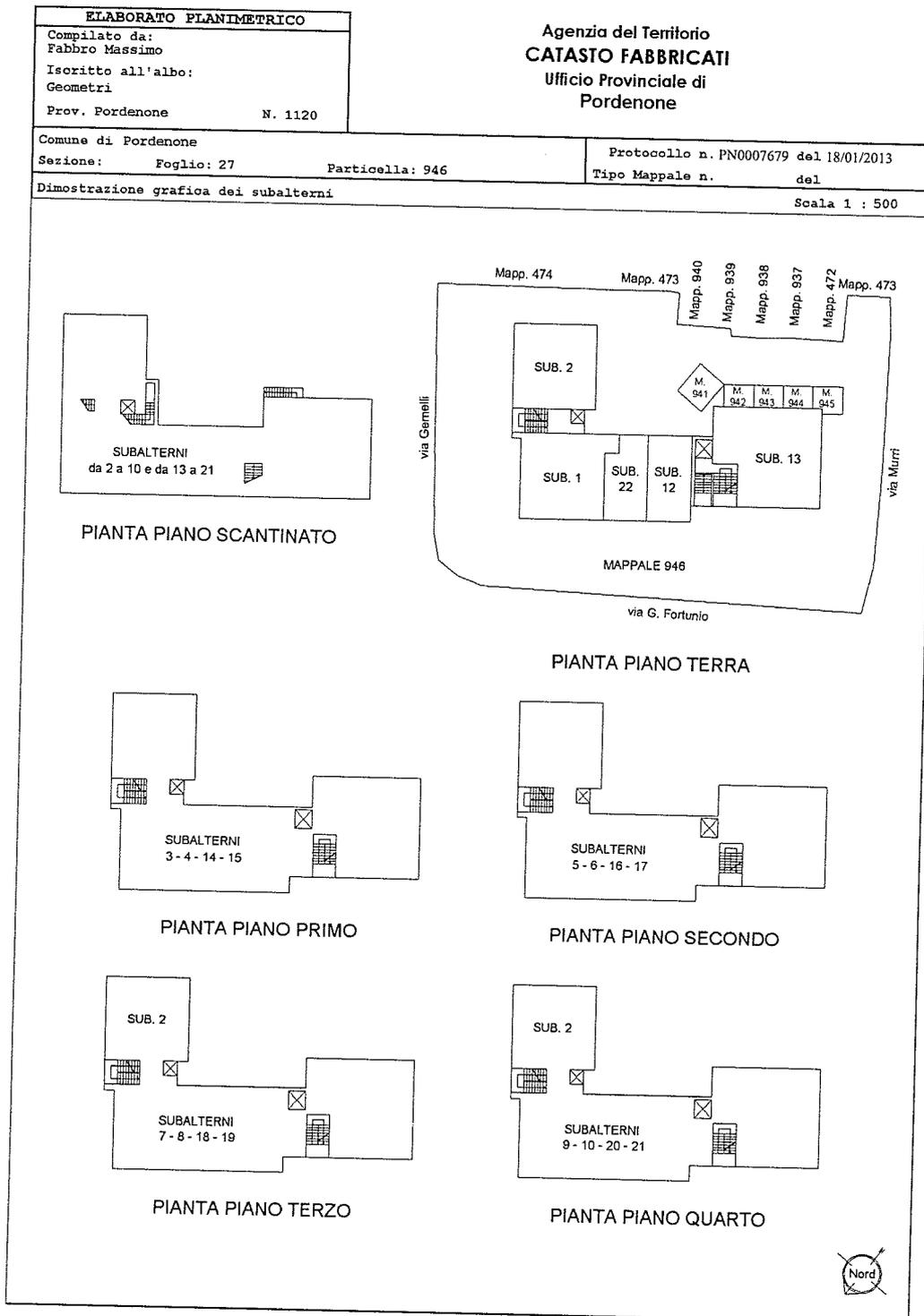
DATA 12-12-1966

Firma: [Signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/07/2014 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 27 - Particella: 946 - Subalterno: 20 >
G. FORTUNIO n. 14 piano: S1-4 interno: 8;

10 metri



Elaborato del Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2014 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 27 - Particella: 946 - Elaborato planimetrico >