

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **157/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CANTINA SUB 11,
Lotto 002 - CANTINA SUB 12,
Lotto 003 - CANTINA SUB 13,
Lotto 004 - CANTINA SUB 14 E GARAGE SUB 26,
Lotto 005 - GARAGE SUB 21

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Beni in Pordenone (PN)
Frazione Torre nord
Via dal Poz n. 4/B - 4/C

Lotto: 001 - CANTINA SUB 11

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:

Quota e tipologia del diritto

Quota di piena proprietà di 1/1 a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 2163, subalterno 11, indirizzo Via dal Poz 4/B-C, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 6, superficie 7, rendita € 8.99

Note: Con quota di comproprietà spettante sulle parti comuni, non meglio indicata

Conformità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) :

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca popolare di Pordenone; A rogito di Pirozzi in data 14/12/2007 rep.n. 68963/25705; Iscritta a Pordenone in data 19/12/2007 ai nn. 23386/5686; Importo ipoteca: € 1920000.00; Importo capitale: € 1280000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria spa Pordenone; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/06/2018 ai nn. 1875 trascritto a Pordenone in data 16/07/2018 ai nn. 10820/7990.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile, come dichiarato dall'amministratore

6. ATTUALE PROPRIETARIA:

Proprietaria: [REDACTED] con sede a [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 06/11/2007 rep. 68838 notaio Pirozzi registrato a Pordenone il 07-11-2007 rep. 12106 mod. 1T e trascritto a Pordenone in data 07/11/2007, ai nn. 20637/12261 e successivo atto di rettifica in data 19-02-2010 rep. 12907 notaio Dibenedetto registrato a Pordenone il 22-02-2010 n. 2121/1T e trascritto a Pordenone il 23-02-2010 ai nn. 2988/2055.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato condominiale
Rilascio in data 12/02/2007 al n. di prot. 11552/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
Per lavori: variante
Rilascio in data 12/08/2010 al n. di prot. 20558/2008

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 30/03/2011 al n. di prot. 216/2011

Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 27/09/2011 al n. di prot. 65482

7.1 *Conformità edilizia:*

Lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale. Le finiture sono pavimento in calcestruzzo liscio, pareti intonacate o in blocchi in calcestruzzo a vista, soffitto solaio in calcestruzzo a lastre, serramento in metallo. Vi è l'impianto elettrico. L'accesso avviene o dalla rampa autorimesse o dal vano scale condominiale. Lo stato è reperibile nelle allegate fotografie.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2018 Pordenone Torre box valore unitario € 800-1100/mq stato normale, borsino FIMAA 2016-17 Torre abitazioni usato valore unitario 600/1300, borsino FIAIPi Pordenone 2016 usato periferia valore unitario 500/800. Valore unitario assunto pari a € 400/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano interrato	7,00	€ 400,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.800,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 420,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.380,00**

Lotto: 002 - CANTINA SUB 12

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di piena proprietà di 1/1 a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 2163, subalterno 12, indirizzo Via dal Poz 4/B-C, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 6, superficie 7, rendita € 8.99

Note: Con quota di comproprietà spettante sulle parti comuni, non meglio indicata

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca popolare di Pordenone; A rogito di rep.n. Iscritta a Pordenone in data 19/12/2007 ai nn. 23386/5686; Importo ipoteca: € 1920000.00; Importo capitale: € 1280000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria spa Pordenone; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/06/2018 rep.n. 1875 trascritto a Pordenone in data 16/07/2018 ai nn. 10820/7990.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile, come dichiarato dall'amministratore

14. ATTUALE PROPRIETARIA:

Proprietaria: [redacted] con sede a Pordenone dal 06/11/2007 in forza di atto di compravendita in data 06/11/2007 rep. 68838 notaio [redacted] rep. [redacted] mod. 1T e trascritto a Pordenone in data 07/11/2007, ai nn. 20637/12261 e successivo atto di rettifica in data 19-02-2010 rep. 12907 notaio Dibenedetto registrato a Pordenone il 22-02-2010 n. 2121/1T e trascritto a Pordenone il 23-02-2010 ai nn. 2988/2055.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato condominiale
Rilascio in data 12/02/2007 al n. di prot. 11552/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
Per lavori: variante
Rilascio in data 12/08/2010 al n. di prot. 20558/2008

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 30/03/2011 al n. di prot. 216/2011

Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 27/09/2011 al n. di prot. 65482

15.1 *Conformità edilizia:*

Lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale. Le finiture sono pavimento in calcestruzzo liscio, pareti intonacate o in blocchi in calcestruzzo a vista, soffitto solaio in calcestruzzo a lastre, serramento in metallo. Vi è l'impianto elettrico. L'accesso avviene o dalla rampa autorimesse o dal vano scale condominiale. Lo stato è reperibile nelle allegate fotografie.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2018 Pordenone Torre box valore unitario € 800-1100/mq stato normale, borsino FIMAA 2016-17 Torre abitazioni usato valore unitario 600/1300, borsino FIAIPi Pordenone 2016 usato periferia valore unitario 500/800. Valore unitario assunto pari a € 400/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano interrato	7,00	€ 400,00	€ 2.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 2.800,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.800,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 420,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.380,00

Lotto: 003 - CANTINA SUB 13

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 2163, subalterno 13, indirizzo Via dal Poz 4/B-C, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 5, superficie 7, rendita € 8.99

Note: Con quota di comproprietà spettante sulle parti comuni, non meglio indicata

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

19. STATO DI POSSESSO:

Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ESISTENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca popolare di Pordenone; a [REDACTED] rep.n. [REDACTED] Iscritta a Pordenone in data 19/12/2007 ai nn. 23386/5686; Importo ipoteca: € 1920000.00; Importo capitale: € 1280000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria spa Pordenone; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/06/2018 rep.n. 1875 trascritto a Pordenone in data 16/07/2018 ai nn. 10820/7990.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile, come da dichiarazione dell'amministratore

22. ATTUALE PROPRIETARIA:

Proprietaria: [redacted] con sede a Pordenone dal 06/11/2007 in forza di atto di compravendita in data 06/11/2007 rep. 68838 [redacted] registrato a [redacted] rep. 12106 mod. 1T e trascritto a Pordenone in data 07/11/2007, ai nn. 20637/12261 e successivo atto di rettifica in data 19-02-2010 rep. 12907 notaio Dibenedetto registrato a Pordenone il 22-02-2010 n. 2121/1T e trascritto a Pordenone il 23-02-2010 ai nn. 2988/2055.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato condominiale
Rilascio in data 12/02/2007 al n. di prot. 11552/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatpria
Per lavori: variante
Rilascio in data 12/08/2010 al n. di prot. 20558/2008

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 30/03/2011 al n. di prot. 216/2011

Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 27/09/2011 al n. di prot. 65482

23.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale. Le finiture sono pavimento in calcestruzzo liscio, pareti intonacate o in blocchi in calcestruzzo a vista, soffitto solaio in calcestruzzo a lastre, serramento in metallo. Vi è l'impianto elettrico. L'accesso avviene o dalla rampa autorimesse o dal vano scale condominiale. Lo stato è reperibile nelle allegate fotografie.

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2018 Pordenone Torre box valore unitario € 800-1100/mq stato normale, borsino FIMAA 2016-17 Torre abitazioni usato valore unitario 600/1300, borsino FIAIPi Pordenone 2016 usato periferia valore unitario 500/800. Valore unitario assunto pari a € 400/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

24.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano interrato	7,00	€ 400,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.800,00

24.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 420,00

24.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.380,00**

Lotto: 004 - CANTINA SUB 14 e garage sub 26

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

25. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di piena proprietà di 1/1 a

Cod. Fiscale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 2163, subalterno 14, indirizzo Via dal Poz 4/B-C, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 9, superficie 12, rendita € 13.48

Note: Con quota di comproprietà spettante sulle parti comuni, non meglio indicata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 2163, subalterno 26, indirizzo Via dal Poz 4/B-C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 19, superficie 22, rendita € 66.73

Note: Con quota di comproprietà spettante sulle parti comuni, non meglio indicata

Conformità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

27. STATO DI POSSESSO:

Libero

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca popolare di Pordenone; A rogito di notaio rep.n. 68963/25705; Iscritta a Pordenone in data 19/12/2007 ai nn. 23386/5686; Importo ipoteca: € 1920000.00; Importo capitale: € 1280000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria spa Pordenone; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/06/2018 rep.n. 1875 trascritto a Pordenone in data 16/07/2018 ai nn. 10820/7990.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile come da dichiarazione dell'amministratore

30. ATTUALE PROPRIETARIA:

Proprietaria: [REDACTED] con sede a Pordenone dal 06/11/2007 in forza di atto di compravendita in data 06/11/2007 rep. 68838 notaio Pirozzi registrato a Pordenone il 07-11-2007 rep. 12106 mod. 1T e trascritto a Pordenone in data 07/11/2007, ai nn. 20637/12261 e successivo atto di rettifica in data 19-02-2010 rep. 12907 notaio Dibenedetto registrato a Pordenone il 22-02-2010 n. 2121/1T e trascritto a Pordenone il 23-02-2010 ai nn. 2988/2055.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato condominiale

Rilascio in data 12/02/2007 al n. di prot. 11552/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: variante

Rilascio in data 12/08/2010 al n. di prot. 20558/2008

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: variante

Presentazione in data 30/03/2011 al n. di prot. 216/2011

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: agibilità

Rilascio in data 27/09/2011 al n. di prot. 65482

31.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato di fatto non corrisponde a quanto autorizzato in quanto, dalla documentazione disponibile presso il Comune di Pordenone, non è indicata la cantina posta in fondo al garage. Trattasi comunque di opera interna non strutturale realizzabile in edilizia libera, per cui non serve alcuna pratica edilizia.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di doppia cantina e garage, tra loro comunicanti, al piano interrato di un fabbricato condominiale. Le finiture sono pavimento in calcestruzzo liscio, pareti intonacate o in blocchi in calcestruzzo a vista, soffitto solaio in calcestruzzo a lastre, serramento in metallo. Vi è l'impianto elettrico. L'accesso avviene o dalla rampa autorimesse o dal vano scale condominiale. Lo stato è reperibile nelle allegate fotografie.

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criteri e fonti:**

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2018 Pordenone Torre box valore unitario € 800-1100/mq stato normale, borsino FIMAA 2016-17 Torre abitazioni usato valore unitario 600/1300, borsino FIAIPi Pordenone 2016 usato periferia valore unitario 500/800. Valore unitario assunto pari a € 400/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili similari.

32.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano interrato	34,00	€ 400,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.600,00

32.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.040,00

32.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 11.560,00**

Lotto: 005 - garage sub 21

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

33. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Quota di piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 2163, subalterno 21, indirizzo Via dal Poz 4/B-C, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20, superficie 24, rendita € 70.24

Note: Con quota di comproprietà spettante sulle parti comuni, non meglio indicata

Conformità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

35. STATO DI POSSESSO:

Libero

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca popolare di Pordenone; a rogito di notaio Pirozzi in data 14/12/2007 rep.n. 68963/25705; Iscritta a Pordenone in data 19/12/2007 ai nn. 23386/5686; Importo ipoteca: € 1920000.00; Importo capitale: € 1280000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Credite Agricole Friuladria spa Pordenone; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/06/2018 ai nn. 1875 trascritto a Pordenone in data 16/07/2018 ai nn. 10820/7990.

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile come da dichiarazione dell'amministratore

38. ATTUALE PROPRIETARIA:

Proprietaria: [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 06/11/2007 rep. 68838 notaio Pirozzi registrato a Pordenone il 07-11-2007 rep. 12106 mod. 1T e trascritto a Pordenone in data 07/11/2007, ai nn. 20637/12261 e successivo atto di rettifica in data 19-02-2010 rep. 12907 notaio Dibenedetto registrato a Pordenone il 22-02-2010 n. 2121/1T e trascritto a Pordenone il 23-02-2010 ai nn. 2988/2055.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato condominiale
Rilascio in data 12/02/2007 al n. di prot. 11552/2005

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
Per lavori: variante
Rilascio in data 12/08/2010 al n. di prot. 20558/2008

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività
Per lavori: variante
Presentazione in data 30/03/2011 al n. di prot. 216/2011

Tipo pratica: Autorizzazione
Per lavori: agibilità
Rilascio in data 27/09/2011 al n. di prot. 65482

39.1 Conformità edilizia:

Lo stato di fatto corrisponde a quanto autorizzato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione

Trattasi di garage al piano interrato di un fabbricato condominiale. Le finiture sono pavimento in calcestruzzo liscio, pareti intonacate o in blocchi in calcestruzzo a vista, soffitto solaio in calcestruzzo a lastre, serramento in metallo. Vi è l'impianto elettrico. L'accesso avviene o dalla rampa autorimesse o dal vano scale condominiale. Lo stato è reperibile nelle alleghe fotografie.

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2018 Pordenone Torre box valore unitario € 800-1100/mq stato normale, borsino FIMAA 2016-17 Torre abitazioni usato valore unitario 600/1300, borsino FIAIPi Pordenone 2016 usato periferia valore unitario 500/800. Valore unitario assunto pari a € 400/mq in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

40.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano interrato	24,00	€ 400,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.600,00

40.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 1.440,00

40.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 8.160,00**

I lotti sono stati individuati al fine di rendere più agevole la vendita forzata, in quanto i possibili acquirenti sono principalmente i condomini del fabbricato.

Non si garantisce il funzionamento e la conformità alle norme degli impianti.

E' onere dell'acquirente la definizione dei millesimi dei lotti.

Data generazione:
28-02-2019 16:02:18

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CAŞON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **157/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - CANTINA SUB 11,
Lotto 002 - CANTINA SUB 12,
Lotto 003 - CANTINA SUB 13,
Lotto 004 - CANTINA SUB 14 E GARAGE SUB 26,
Lotto 005 - GARAGE SUB 21
CON QUOTA DI 1/5 DEL MAPP. 2164 PER OGNI LOTTO
INTEGRAZIONE

Esperto alla stima: Geom. Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434 931348

Fax: 0434 581624

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

La relazione di stima in data 28-02-2019, aggiornata in merito alle iscrizioni ipotecarie con documento dell'11-03-2019 si intende integrata, nei capitoli sotto riportati, riguardo la consistenza dei lotti di vendita previsti, aggiungendo ad ognuno una quota di un terreno definibile come allargamento stradale.

Il terreno in questione è privo di alcun valore essendo qualificato nel permesso di costruire iniziale (n. 11552/05 del 12/02/2007) come da cedere gratuitamente al Comune di Pordenone, e nelle successive varianti non è mai stato oggetto di modifica.

Il terreno in questione è indicato come parte dell'area di pertinenza urbanistica (art. 33 legge regionale n. 19/2009), colorata con colore giallo nella tavola grafica n. 1 allegata al permesso di costruire sopra citato.

DATI DEL TERRENO

Quota e tipologia del diritto:

Quota di piena proprietà di 1/1 a

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 2164, indirizzo Via dal Poz 4/B-C, area urbana di mq 139, senza rendita rendita

Conformità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

ATTUALE PROPRIETARIA:

Proprietaria: con sede a in forza di atto di compravendita in data 06/11/2007 rep. 68838 notaio Pirozzi registrato a Pordenone il 07-11-2007 rep. 12106 mod. 1T e trascritto a Pordenone in data 07/11/2007, ai nn. 20637/12261 e successivo atto di rettifica in data 19-02-2010 rep. 12907 notaio a Pordenone il 22-02-2010 n. 2121/1T e trascritto a Pordenone il 23-02-2010 ai nn.

Restano invariate, rispetto alla relazione originaria e alla precisazione in data 11-03-2019 le iscrizioni e trascrizioni a carico degli immobili oggetto di stima, compreso il mappale fg. 15 n. 2164.

Il valore del terreno, come già sopra detto è nullo e dato che è stato indicato nel permesso di costruire citato che deve essere (il terreno) ceduto gratuitamente al Comune di Pordenone, si ritiene che vada diviso in quote uguali in ogni lotto di vendita, come indicati nella relazione di stima iniziale del 28-02-2019, il tutto come segue, circa la identificazione dei lotti di vendita:

Lotto: 001 - CANTINA SUB 11 CON QUOTA DI 1/5 DEL TERRENO FG. 15 N. 2164

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.380,00

Lotto: 002 - CANTINA SUB 12 CON QUOTA DI 1/5 DEL TERRENO FG. 15 N. 2164

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.380,00

Lotto: 003 - CANTINA SUB 13 CON QUOTA DI 1/5 DEL TERRENO FG. 15 N. 2164

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 2.380,00

Lotto: 004 - CANTINA SUB 14 e garage sub 26 CON QUOTA DI 1/5 DEL TERRENO FG. 15 N. 2164

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 11.560,00

Lotto: 005 - garage sub 21 CON QUOTA DI 1/5 DEL TERRENO FG. 15 N. 2164

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.160,00

E' onere dell'acquirente la definizione dei millesimi dei lotti e le modalità, eventuali spese oggi non definibili, ed incombenze eventualmente richieste dal Comune di Pordenone per la cessione gratuita del mappale n. 2164.

Restano invariate tutte le altre indicazioni, caratteristiche, incombenze e non garanzia per gli impianti contenuti nelle precedenti relazioni, nessuna esclusa.

Data generazione:

08-04-2019

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Lot Claudio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Pordenone N. 257

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI.
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Pordenone

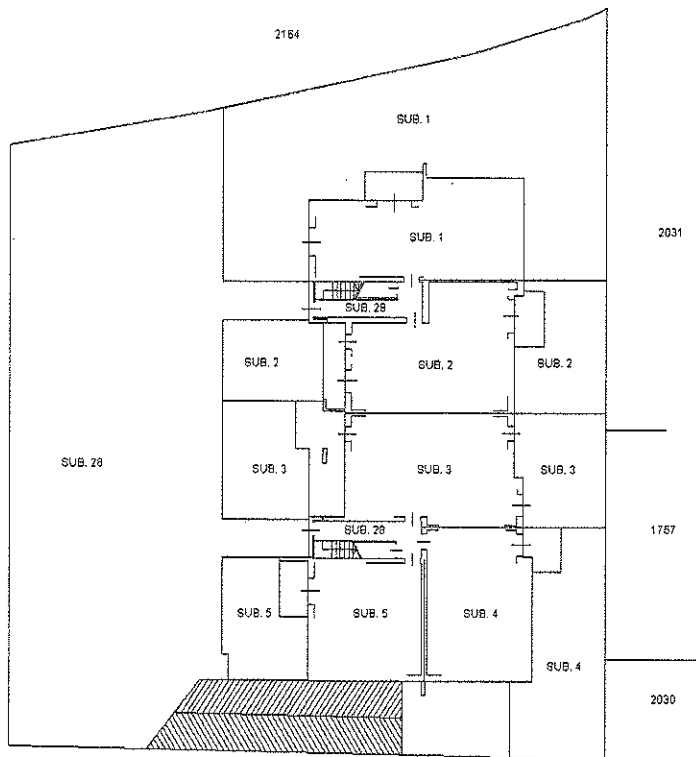
Sezione: Foglio: 15 Particella: 2163

Protocollo n. PN0179540 del 14/07/2011

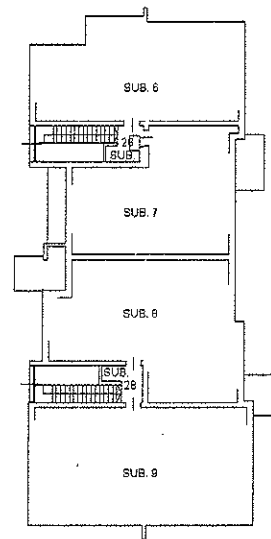
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

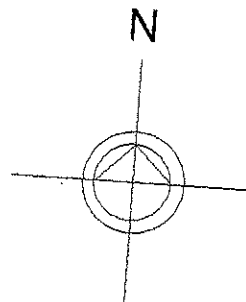
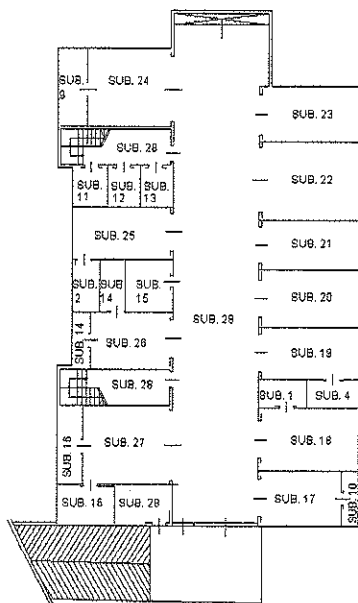
Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0136233 del 11/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Del Poz

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 2163

Subalterno: 11

Compilata da:
Lot Claudio

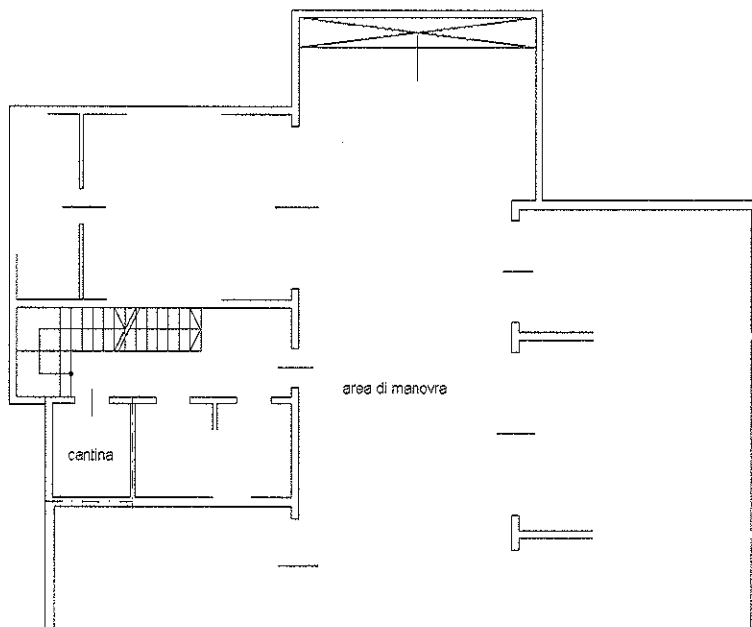
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

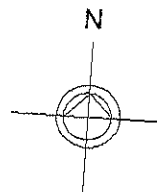
N. 257

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SCANTINATO H. 243



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 15 - Particella: 2163 - Subalterno: 11 >
VIA DEL POZ n. 4/B n. 4/C piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0136233 del 11/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Del Poz

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 2163

Subalterno: 12

Compilata da:

Lot Claudio

Iscritto all'albo:

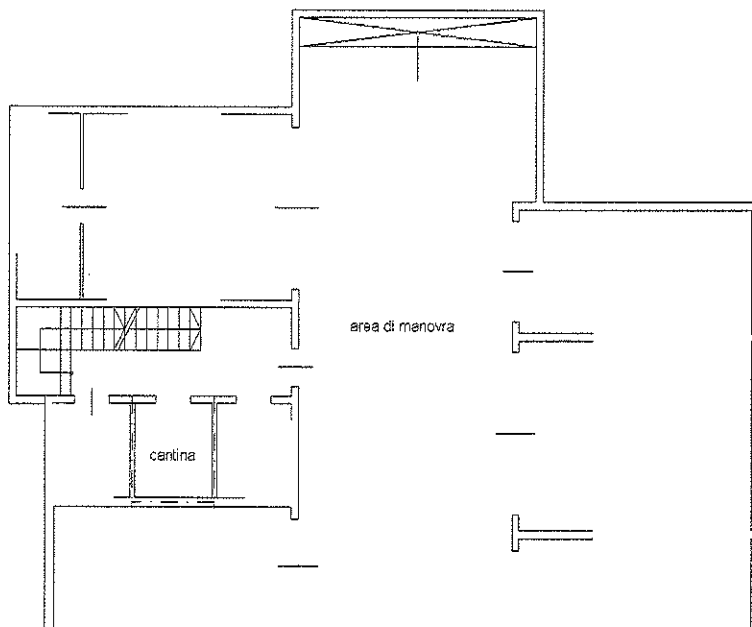
Architetti

Prov. Pordenone

N. 257

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SCANTINATO H. 243

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 15 - Particella: 2163 - Subalterno: 12 >
VIA DEL POZ n. 4/B n. 4/C piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0136233 del 11/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Del Poz

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 15
Particella: 2163
Subalterno: 13

Compilata da:
Lot Claudio

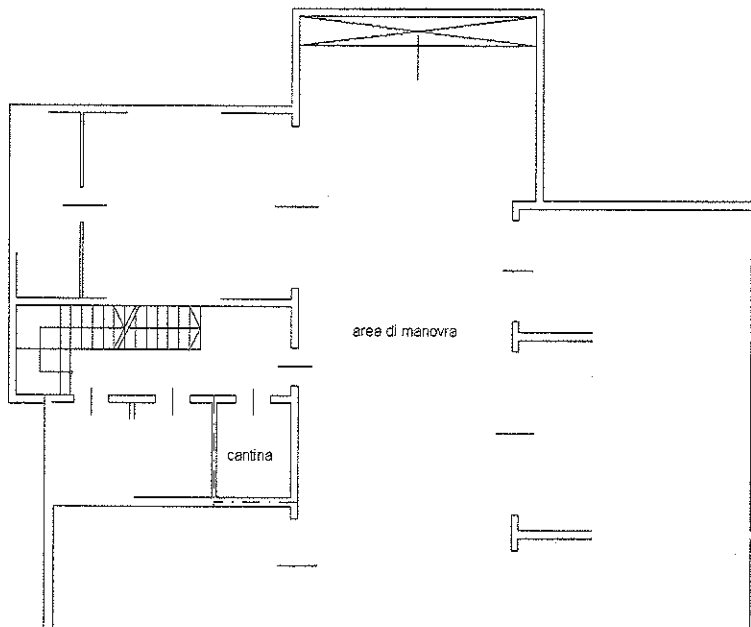
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

N. 257

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SCANTINATO H. 243

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 15 - Particella: 2163 - Subalterno: 13 >
VIA DEL POZ n. 4/B n. 4/C piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2019 - n. T278973 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0136233 del 11/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Del Poz

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 2163

Subalterno: 14

Compilata da:

Lot Claudio

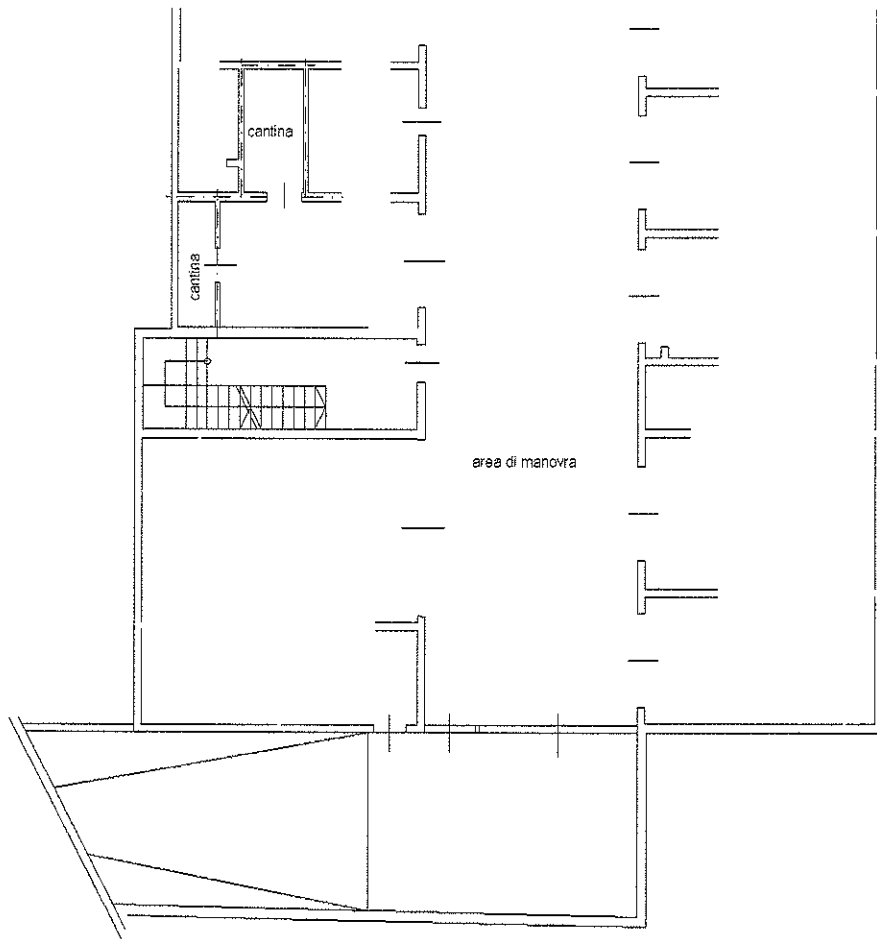
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

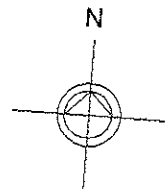
N. 257

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SCANTINATO H. 243



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 15 - Particella: 2163 - Subalterno: 14 >
VIA DEL POZ n. 4/B n. 4/C piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2019 - n. T278974 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0136233 del 11/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Del Poz

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 2163

Subalterno: 21

Compilata da:

Lot Claudio

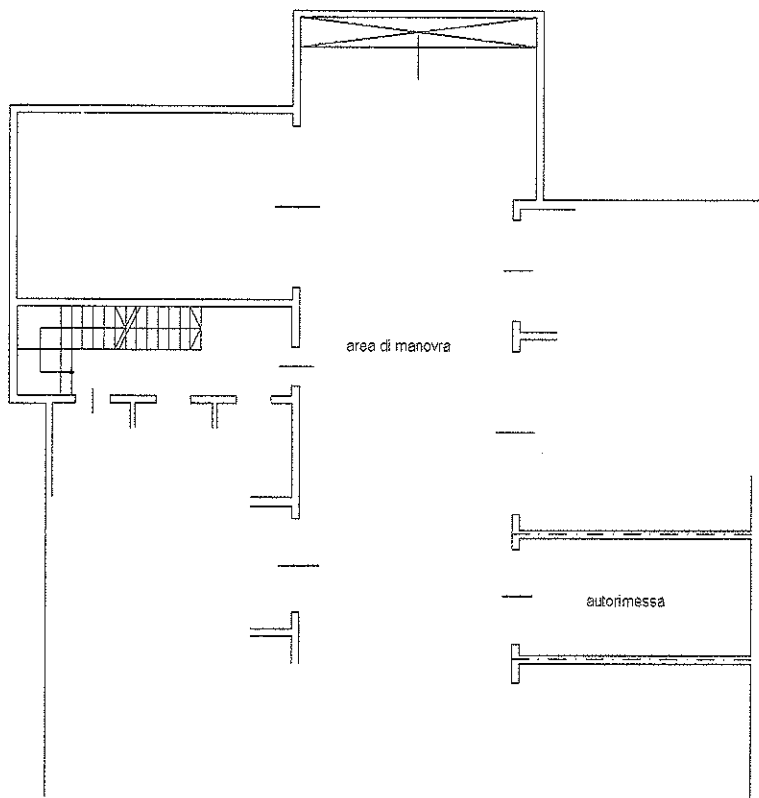
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

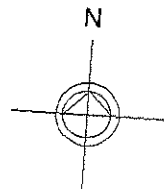
N. 257

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SCANTINATO H. 243



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 15 - Particella: 2163 - Subalterno: 21 >
VIA DEL POZ n. 4/B n. 4/C piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2019 - n. T278975 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0136233 del 11/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone

Via Del Poz

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 2163

Subalterno: 26

Compilata da:

Lot Claudio

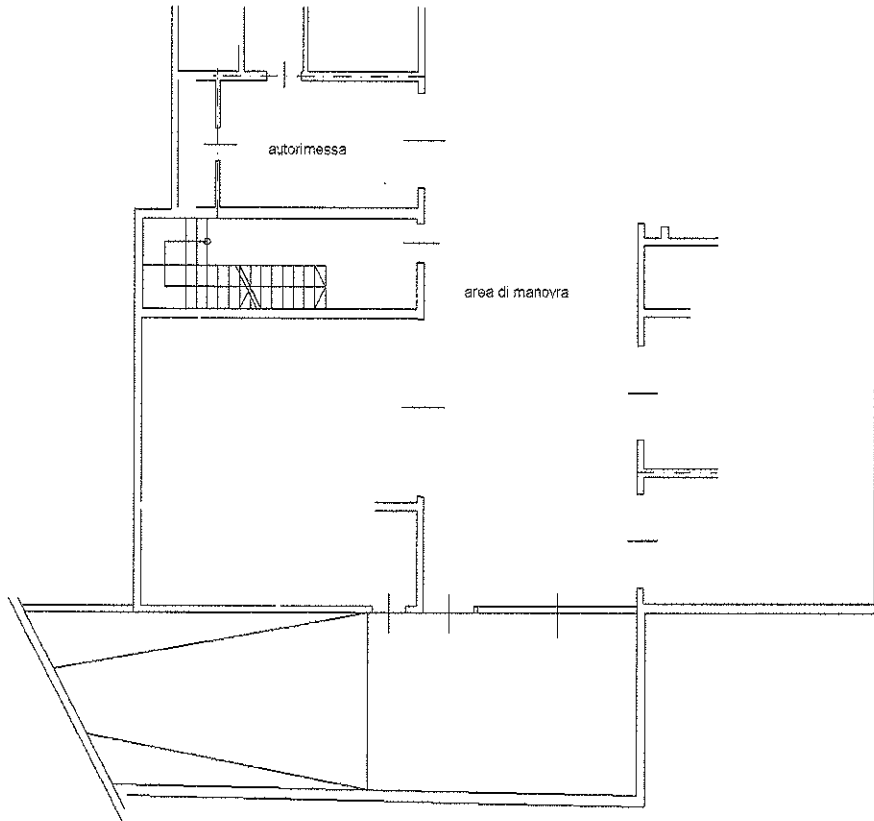
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pordenone

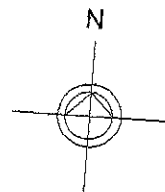
N. 257

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SCANTINATO H. 243



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 15 - Particella: 2163 - Subalterno: 26 >
VIA DEL POZ n. 4/B n. 4/C piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2019 - n. T278976 - Richiedente: LNRLGU46M25G888P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)