
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **51/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni:

Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Giuseppe Cardillo**
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Piazza Cavour 1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434.28314
Fax: 0434.28314
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

Beni in **Meduno (Pordenone)**
Località/Frazione **Navarons**
via Mazzini nr.4

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: fabbricato ad uso abitativo disposto su tre piani (terra, primo e secondo) comunicanti fra di loro mediante una scala esterna. Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Meduno (Pordenone) CAP: 33092 frazione: Navarons, via Mazzini nr.4

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 16, particella 1612, indirizzo via Mazzini 4, sezione censuaria Meduno, categoria A/4, classe 2, consistenza 5, superficie 107, rendita € 198,84

Derivante da: Atto di Compravendita del 27.08.2004 - Notaio Guarino Aldo - rep. 139.273 - raccolta 23.339

Note: Il mappale 1612 è stato creato a seguito di accatastamento dell'immobile e coincide con il mappale 217 oggetto di pignoramento

Note generali: In ordine alla regolarità catastale è opportuno sottolineare che lo scrivente ha provveduto ad accatastare l'immobile, quindi attualmente non risultano difformità catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

fabbricato d'abitazione disposto su tre piani (terra, primo e secondo) comunicanti fra di loro mediante una scala esterna

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: Meduno (Pn).

Caratteristiche zone limitrofe: montane

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in virtù di accordo verbale preso con la compagna del sig.

██████████

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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 attiva a favore di ██████████
██████████ da concessione a garanzia di mutuo fondiario -
Importo ipoteca: € 80000 - Importo capitale: € 40000
rogito GUARINO in data 27/08/2004 ai nn. 139274/23340 iscritto/trascritto a
Pordenone in data 07/09/2004 ai nn. 14603 3093

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ██████████
██████████ derivante da verbale di pignoramento immobili
iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/03/2014 ai nn. 2832 2290

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: 329,72 kWh/m² anno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

precedente Proprietario: ██████████ fino al **22/08/2000**, in forza di atto di
assegnazione precedente al ventennio

precedente Proprietario: ██████████ dal **22/08/2000 al 27/08/2004** In forza di atto
di assegnazione a rogito ANNALISA GANDOLFI in data 22/08/2000 ai nn. 20476/4430
trascritto a Pordenone in data ai nn. 12226 8738

attuale Proprietario: ██████████ dal **27/08/2004 ad oggi** in forza di atto di
compravendita a rogito ALDO GUARINO in data 27/08/2004 ai nn. 139273/23339 trascritto
a Pordenone in data 07/09/2004 ai nn. 14602 9697

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: concessione per l'esecuzione di opere edili L.R.30/77

Per lavori: esecuzione di opere per il ripristino del fabbricato danneggiato dai sismi del 1976

Rilascio in data 22/06/1981 al n. di prot. 759

NOTE: risulta presente negli atti del Comune di Meduno il Verbale di Accertamento della Regolare Esecuzione

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare**

L'immobile risulta costituito da tre piani fuori terra, collegati da una scala esterna. Va peraltro osservato che al piano primo vi è un balcone chiuso al quale si accede dal vano scale. A tal terrazzino può accedervi anche il proprietario dell'immobile adiacente. Attualmente lo scrivente non ha rinvenuto elementi documentali dai quali poter desumere che quel terrazzino faccia parte dell'immobile oggetto di pignoramento. Si ritiene quindi che il foro di accesso al terrazzino debba essere chiuso. Al piano secondo invece vi è un terrazzino al quale si accede unicamente ed esclusivamente dal vano scale del fabbricato oggetto di pignoramento. L'edificio è dotato anche di una corte esterna comune ai mapp. 200, 201 e 1612 (ex 217).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115**

L'edificio è stato costruito nel ante 1967 ristrutturato nel 1981

ha un'altezza interna di circa 248 cm (PT), circa 243 cm (P1^), circa 255 cm (P2^)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne rivestimento: **intonacato**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **legno**
condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampa unica**
rivestimento: **c.a.**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**
condizioni: **scarse**
- Note: in taluni casi gli impianti sono a vista. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto.

Termico tipologia: **autonomo**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **scarse**
- Note: sono presenti due stufe una al piano terra e la seconda al secondo piano. Non è stato possibile verificare la funzionalità di nessuno degli impianti/dispositivi di riscaldamento citati.

A completamento di quanto sopra, si vedano anche le rappresentazioni fotografiche allegate alla presente perizia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitativa	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
		115,00		115,00

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

metodo sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate
euro 550,00 - 750,00Borsino immobiliare della Provincia di Pordenone 2014/2015,
euro 526,00 - 717,00**8.3 Valutazione corpi:**

Nella valutazione del valore di stima, lo scrivente ha dovuto tenere conto della particolare conformazione dell'immobile e del fatto che per accedere ai vani superiori è necessario uscire all'aperto.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitativa	115,00	€ 400,00	€ 46.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	fabbricato d'abitazione disposto su tre piani (terra, primo e secondo) comunicanti fra di loro mediante una scala esterna	115,00	€ 46.000,00	€ 46.000,00

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%)	€ 11.500,00
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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 34.500,00**

Data generazione:
19-05-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]