

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **231/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott. Forestale Monica Cairoli**  
Codice fiscale:   
Partita IVA:  
Studio in: Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone  
Telefono: 04341831761  
Fax: 04341831762  
Email: [cairoli.monica@gmail.com](mailto:cairoli.monica@gmail.com)  
Pec: [m.cairoli@epap.conafpec.it](mailto:m.cairoli@epap.conafpec.it)



Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**  
Località/Frazione **Gaio**  
Via Valeriano, 3

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: La documentazione è completa ma il Certificato Notarile riporta un refuso a pag. 4 rigo 13 dove è erroneamente indicato il nome [redacted] anziché [redacted]

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.**

sito in frazione: **Gaio, Via Valeriano, 3**

**Quota e tipologia del diritto**  
1000/1000 di [redacted] **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 6, particella 436, indirizzo Via Valeriano 3, sezione censuaria Spilimbergo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 724,33

Derivante da: Compravendita del 01/08/2007 Rep. 11560

Confini: A Nord con Mappale 310 e Mappale 272; ad Est con Mappale 377; a Sud con strada comunale - Via Valeriano; a Ovest con Mappale 408

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è localizzato nella Frazione di Gaio, in zona agricola residenziale, in prossimità del confine comunale con i comuni di Sequals e Pinzano al Tagliamento.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricolo/residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, San Daniele, Pordenone, Udine.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Affrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Affrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus fermata a 350m per collegamento ad autostazione di Spilimbergo

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**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 UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] derivante da concessione di mutuo - Importo ipoteca: € 217500 - Importo capitale: € 145000  
rogito Notaio Dibenedetto Salvatore in data 01/08/2007 ai nn. 15561/773

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobile iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/10/2014 ai nn. 11191 8273

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:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 17/04/1998 al 15/10/1999 in forza di denuncia di successione  
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri  
immobiliari: trascritto a Pordenone in data 19/12/1998 ai nn. 1680 11512

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] coniugato in regime di  
comunione dei beni con [REDACTED] dal 15/10/1999 al 04/08/2007 in forza di atto di  
compravendita a rogito Gandolfi Annalisa in data 15/10/1999 ai nn. 14136 registrato in  
data ai nn. trascritto a Pordenone in data 09/11/1999 ai nn.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 01/08/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza  
di atto di compravendita a rogito Dibenedetto Salvatore in data 01/08/2007 ai nn.  
11560/772 registrato in data ai nn. trascritto a Pordenone in data 04/08/2007 ai nn. 15514  
9109

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPREG 212 dd 6.11.2014
Zona omogenea:	Zona E/B - ambiti di interesse agricolo-residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile soggetto a convenzioni:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 0,60
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,25
Altezza massima ammessa:	ml 7,50
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

## Descrizione di cui al punto A

Casa parzialmente accostata sul una porzione del lato a Nord, con corte esclusiva; edificata nei primi novecento è localizzata in Frazione Gaio, nel comune di Spilimbergo, in zona agricolo-residenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **295**

L'edificio è stato costruito ante 1967, ha un'altezza interna di circa m. 2.60 al piano terra e m. 2,50 al primo piano

E' composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile necessita di opere di manutenzione soprattutto per interventi di risanamento dei muri che presentano diffuse tracce di infiltrazioni d'acqua e di umidità, per la revisione della copertura, per la sistemazione della pavimentazione della zona cucina e la riparazione di alcuni serramenti.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni

tipologia: **vasistas** materiale: **plastica** protezione: **scureffi**  
materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**  
- Note: Finestre piano terra e primo piano

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scureffi** materiale protezione: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**  
- Note: Finestre secondo piano

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da normalizzare**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **laminato** condizioni: **da normalizzare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
- Note: Scale e bagni

- Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **da normalizzare**  
 - Note: Camere secondo piano
- Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**  
 condizioni: **da normalizzare**
- Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni:  
**buone**
- Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni:  
**da normalizzare**
- Scale posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni:  
**buone**
- Impianti:
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare** conformità:  
**rispettoso delle vigenti normative**
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **Termosifoni**  
 condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**  
 - Note: L'impianto non è in funzione poiché l'allacciamento alla rete gas è stato interrotto per morosità

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	295,00	1,00	295,00
		<b>295,00</b>		<b>295,00</b>

**Accessori:**



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

Sintetico comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Spilimbergo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2014 Semestre 2, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Valore medio di mercato per Abitazioni civili Stato conservativo Normale €/mq 800,00 (Min. €/mq 700 max. €/mq 900.00), Agenzie immobiliari

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	295,00	€ 700,00	€ 206.500,00
Detrazione al valore ordinario per precario stato manutentivo ~ 10%			- € 20.650,00
Valore corpo			€ 185.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 185.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		295,00	€ 185.850,00	€ 0,00

**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% )	€ 46.462,00
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:	€ 139.388,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

## 8.6 Regime fiscale della vendita

### Allegati

- Allegato n. 1 - Documenti catastali
- Allegato n. 2 - Certificati anagrafici
- Allegato n. 3 - Documenti urbanistici comunali
- Allegato n. 4 - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato n. 5 - Atto di provenienza immobili
- Allegato n. 6 - Rilievo fotografico

Data generazione:  
19-05-2015 12:05:09

L'Esperto alla stima  
**Dott. Forestale Monica Cairolli**