
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 


N° Gen. Rep. **327/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Piazza Roma 19 – 33080 Roveredo in Piano (PN)
Telefono: 0434.960249
Fax: 0434.960249
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**


Bene: appartamento, con cantina e garage sito in via Carinzia n.9 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097
Descrizione zona: nuova zona residenziale

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali:

fg	Part.	sub	Cat.	classe	consistenza	Sup.	rendita	indirizzo
29	1290	13	A/2	2	5 vani	tot. 80 mq, tot escluse aree sco- perte 77 mq	€ 426,08	via Carinzia, piano 1, comune Spilim- bergo
29	1290	7	C/6	2	16 mq	18 mq	€ 26,44	via Barbeano, piano S, comune Spilimbergo
Intestatari: 								

2. Possesso

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

L'appartamento non è accessibile ai diversamente abili, in quanto non è presente l'ascensore.

4. Creditori Iscritti

Unicredit spa

5. Comproprietari

nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

SI

7. Prezzo

Prezzo nello stato attuale: € 69.300,00

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**

Località/Frazione

via Carinzia n.9

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.**

Appartamento con cantina e garage, sito in Spilimbergo (Pordenone) CAP: 33097, via Carinzia 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi dichiarazione unilaterale di cui all'all. 12

Eventuali comproprietari:

il coniuge sig. [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] proprietà

Eventuali comproprietari:

il coniuge sig. [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

fg	Part.	sub	Cat.	classe	consistenza	Sup.	rendita	indirizzo
29	1290	13	A/2	2	5 vani	tot. 80 mq, tot escluse aree sco- perte 77 mq	€ 426,08	via Carinzia, piano 1, comune Spilim- bergo
29	1290	7	C/6	2	16 mq	18 mq	€ 26,44	via Barbeano, piano S, comune Spilimbergo

Intestatori: [redacted]

derivante da: atto pubblico (compravendita) del 4.4.2008, rep. del notaio Salvatore Dibenedetto n. 11971.

Millesimi di proprietà di parti comuni: le tabelle millesimali sono frutto di un accordo interno tra i condomini in quanto il costruttore non ha mai fornito tali documenti (si cfr. la dichiarazione dell'amministratore condominiale di cui all'all. 13).

Confini:

- l'appartamento confina con: muri condominiali, vano scala, e mapp. 1290 sub 14, salvo altri
- il garage confina con corsia condominiale e mapp. 1290 sub 6 ed 8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla planimetria catastale l'appartamento presenta alcune difformità quali: piccoli spostamenti delle pareti interne, riduzione del terrazzino e spostamento della porta esterna della cucina (si veda per i dettagli il rilievo di cui all'all. 14).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova all'interno di una nuova zona residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone e Udine.

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale attiva

a favore: di Unicredit spa

contro: [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario, a rogito del notaio Salvatore Dibenedetto in data 04/04/2008 ai nn. 11972/877

Iscritta: a Pordenone in data 07/04/2008 ai nn. 1028/5699

Importo ipoteca: € 247.500,00

Importo capitale: € 165.000,00

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore: di Unicredit spa

contro: [REDACTED]

Derivante da: pignoramento immobiliare

Trascritto: a Pordenone in data 19/10/2016 ai nn. 9608/14047.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Ammontano per l'anno 2016 ad euro 344,34; per l'anno in corso esse ammontano ad euro 291,26.

Millesimi di proprietà: vedasi all. 13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 100,39 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente ha provveduto a far redigere l'attestato di prestazione energetica da un tecnico abilitato, si veda l'all. 16

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] dal 1/04/1982 al 22/06/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Marzona, in data 1/04/1982, ai nn. 66995/33259; trascritto a Pordenone, in data 28/04/1082, ai nn. 4038/3283.

Note: La compravendita sopra descritta si riferisce alla particella 35 del fg. 29

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] dal 27/03/1979 al 22/06/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Pasquale Cordasco, in data 27/03/1979, ai nn. 274/28; trascritto a Pordenone, in data 2/04/1979, ai nn. 2555/2210.

Note: l'atto di compravendita sopra descritto si riferisce alla particella 34 fg. 29

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/04/1983 al 28/07/2006. In forza di divisione immobiliare - a rogito di Cesare Marzona, in data 26/04/1983, ai nn. 71216; trascritto a Pordenone, in data 09/05/1983, ai nn. 4605/3871.

Note: al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per averlo costruito su terreno censito al fg. 29 particella 1290 (all'epoca censito al fg. 29 particella 75 e particella 289) in forza dell'atto di divisione sopra descritto, a mezzo del quale lo stesso procedeva a divisione dei beni in comunione con [REDACTED] nonché in forza di atto di compravendita stipulato con la soc. [REDACTED] srl a rogito del notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo in data 8.07.2004 rep. 51412/10510, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pordenone in data 22.07.2004 ai nn. 8067 reg. part. e 12150 reg. gen.

Titolare/Proprietario: soc. [REDACTED] dal 22/06/2001 al 08/07/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Annalisa Gandolfi, in data 22/06/2001, ai nn. 27169; trascritto a Pordenone, in data 25/06/2001, ai nn. 9566/6842.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 28/07/2006 al 13/11/2006. In forza di denuncia di successione, trascritta a Pordenone, in data 23/12/2006, ai nn. 23131/13616.

Note: eredità accettata tacitamente per atto a rogito del notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo in data 12.11.2006 rep. 62027/14176, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pordenone in data 29.11.2010 ai nn. 11787 reg. part. e 17728 reg. gen.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/11/2006 al 04/04/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Annalisa Gandolfi, in data 13/11/2006, ai nn. 62027/14176; trascritto a Pordenone, in data 24/11/2006, ai nn. 21079/12400.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] 4/04/2008 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Salvatore Dibenedetto, in data 04/04/2008, ai nn. 11971/876; registrato a Maniago, in data , ai nn. 852/1T; trascritto a Pordenone, in data 07/04/2008, ai nn. 5698/3931.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di nuova costruzione di edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2006 al n. di prot. 11401

Rilascio in data 04/09/2006 al n. di prot. 2006c040/2006c040

Abitabilità/agibilità in data 08/04/2009 al n. di prot.

NOTE: si cfr. gli all.ti 8 e 11

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: modifica nel piano interrato della disposizione dell'accesso ai garage con unico ingresso centrale al posto di due laterali, con conseguente modifica della forometria

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/02/2007 al n. di prot. 4883

NOTE: si cfr. all. 9 e 11

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: recinzione fronte strada e laterali, modifiche fori esterni e terrazze, modifiche interne

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/12/2007 al n. di prot. 30090

NOTE: si cfr. all. 10 e 11

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto ai progetti oggetto di concessione edilizia e successive varianti l'immobile presenta le seguenti difformità: vi è una riduzione della lunghezza della terrazza, uno spostamento della porta esterna della cucina, alcune modifiche delle pareti interne.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con pagamento di oblazione di circa 1.000,00 €.

Descrizione delle opere da sanare: la pratica di sanatoria avrà la finalità di mantenere le opere sopra descritte nello stato attuale. A seguito della sanatoria dovrà seguire la rettifica catastale, che in mancanza della sanatoria non può essere eseguita dallo scrivente in questa fase.

7.2 Conformità urbanistica

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Descrizione: **appartamento con cantina e garage**

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un appartamento posto al primo piano, con cantina e garage collocati a piano interrato di un condominio denominato "complesso residenziale Carinzia", sito in via Carinzia a Spilimbergo.

L'appartamento è così composto: soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno, disimpegno e terrazza. L'immobile si trova in buone condizioni generali, così come il condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: vedasi dichiarazione unilaterale di cui all'all. 12

Eventuali comproprietari:

il coniuge esecutato

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari:

il coniuge esecutato

Superficie commerciale di circa mq 90,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m 2,50, mentre la cantina e il garage hanno un'altezza interna utile di circa 2,40 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'appartamento: buono

Condizioni generali del condominio: Il Condominio ove si trova l'appartamento oggetto di pignoramento si trova in buone condizioni generali. Va evidenziato tuttavia che dalla dichiarazione dell'Amministratore di condominio è emerso quanto segue "l'unico problema deriva da una errata pendenza della strada di ingresso al condominio che nel caso di forti piogge causa dei problemi di allagamento dello scantinato. Questo problema è stato parzialmente corretto con la posa di una caditoia nei pressi del condominio, ma il problema in alcuni casi persiste" (si veda l'allegato 13).

Dai verbale a Consuntivo riferito all'anno 2016 (all. 13) emerge inoltre che "si è verificata la possibilità di operare per cercare di risolvere i vari allagamenti dello scantinato disponendo una serie di caditoie per la raccolta dell'acqua e affiancando la pompa già presente con una nuova (costo previsto euro 2.000,00). In ogni modo si sta sollecitando il comune di Spilimbergo per terminare le opere sulla strada di accesso per evitare il protrarsi di questi allagamenti".

Caratteristiche descrittive:

Balconi	condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: Le finestre sono dotate di zanzariere, che in alcuni casi sono rotte e vanno ripristinate.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: La porta a separazione della zona giorno e notte è scorrevole. La porta della cucina è in legno e vetro.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: la pavimentazione delle camere è costituita da parquets
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallico blindato accessori: maniglia, serratura con mandate condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone - Note: il rivestimento è presente in corrispondenza dei mobili della cucina
Impianti:	
Citofonico	tipologia: video condizioni: sufficienti - Note: non sono presenti nel fascicolo del Comune certificati di conformità degli impianti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti - Note: non sono presenti nel fascicolo del comune certificati di conformità

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti - Note: non sono presenti nel fascicolo del comune certificati di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti - Note: non sono presenti nel fascicolo del comune certificati di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti - Note: non sono presenti nel fascicolo del comune certificati di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: sufficienti - Note: non sono presenti nel fascicolo del comune certificati di conformità. L'impianto di riscaldamento è a pavimento con integrazione di un radiatore nel bagno.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si veda il rilievo di cui all'all. 14, nonché le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 15.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza lo scrivente ha tenuto conto delle risultanze catastali, dei dati evincibili dal progetto e del rilievo eseguito dal sottoscritto medesimo (si cfr. all. 14)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie lorda	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	76,60	€ 950,00
balcone	sup lorda di pavimento	0,30	7,30	€ 950,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,50	4,16	€ 950,00
garage	sup lorda di pavimento	0,50	17,56	€ 950,00

105,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2016

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

sintetico comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Spilimbergo;
 Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate;
 Borsino immobiliare.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	76,60	€ 950,00	€ 72.770,00
balcone	2,19	€ 950,00	€ 2.080,50
cantina	2,08	€ 950,00	€ 1.976,00
garage	8,78	€ 950,00	€ 8.341,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.167,50
Detrazione per la procedura del 15%	€ 12.775,13
Detrazione per regolarizzazione edilizia e catastale	€ 2.500,00
Detrazione per spese condominiali scadute	€ 635,64

Valore immobile a seguito delle decurtazioni sopra descritte	€ 69.256,73
Valore immobile arrotondato	€ 69.300,00

Data generazione:
 24-08-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

ALLEGATI:

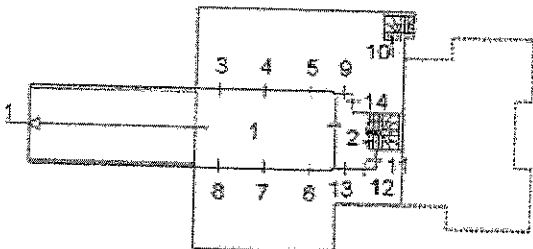
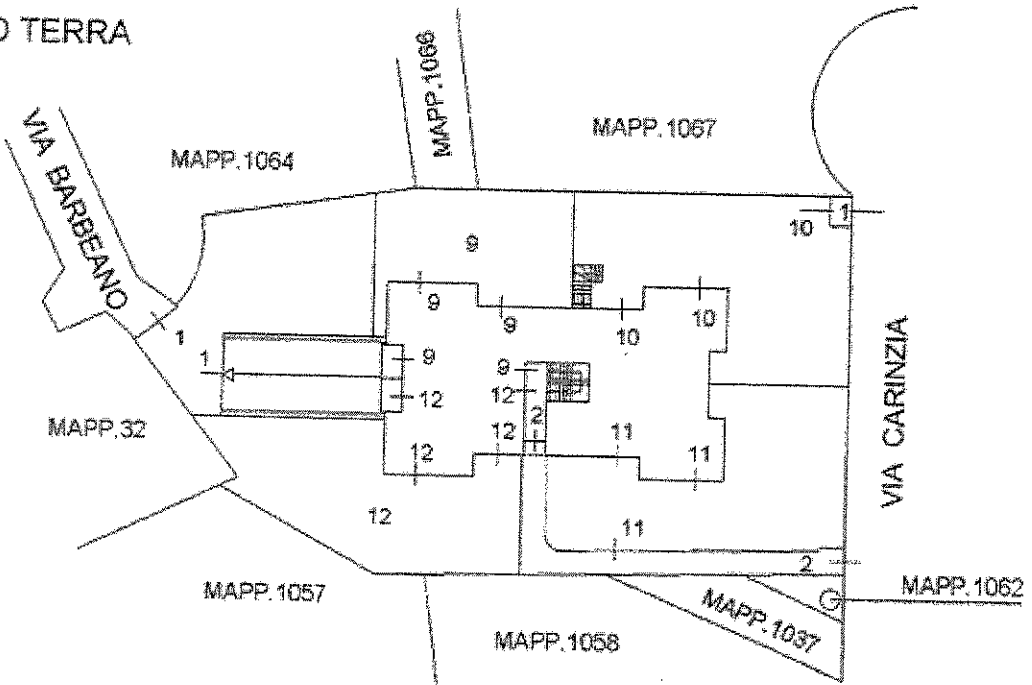
- all. 1: estratto di mappa
- all. 2: visura catastale
- all. 3: planimetrie catastali
- all. 4: iscrizione ipoteca
- all. 5: trascrizione pignoramento
- all. 6: atto di vendita
- all. 7: certificato inesistenza provv. Sanz.
- all. 8: concessione edilizia 69/2006
- all. 9: DIA del 23.2.2007
- all. 10: DIA del 19.12.2007
- all. 11: certificato di agibilità
- all. 12: dichiarazione unilaterale dell'esecutato
- all. 13: nota amministratore condominiale
- all. 14: rilievo con minure
- all. 15: rappresentazioni fotografiche
- all. 16: attestato prestazione energetica

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Cereser Antonio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 711

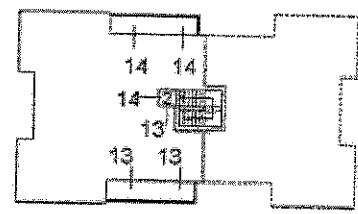
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Spilimbergo
Sezione: Foglio: 29 Particella: 1290
Protocollo n. PNO039676 del 19/02/2008
Tipo Mappale n. 4392 del 02/01/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2017 - Comune di SPILIMBERGO (0904) - < Foglio: 29 - Particella: 1290 - Elaborato planimetrico A

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0039676 del 19/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo

Via Carinzia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 1290

Subalterno: 13

Compilata da:
Cereser Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

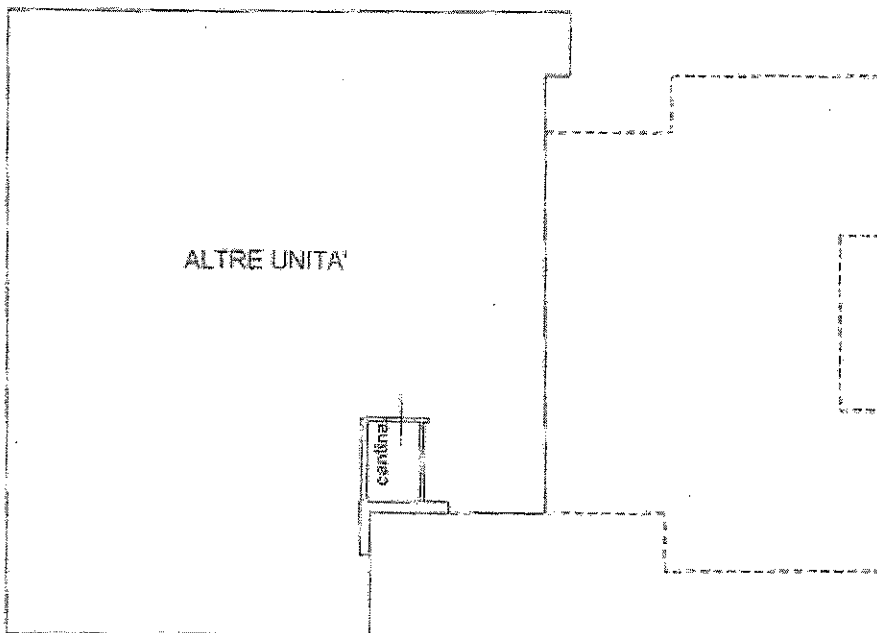
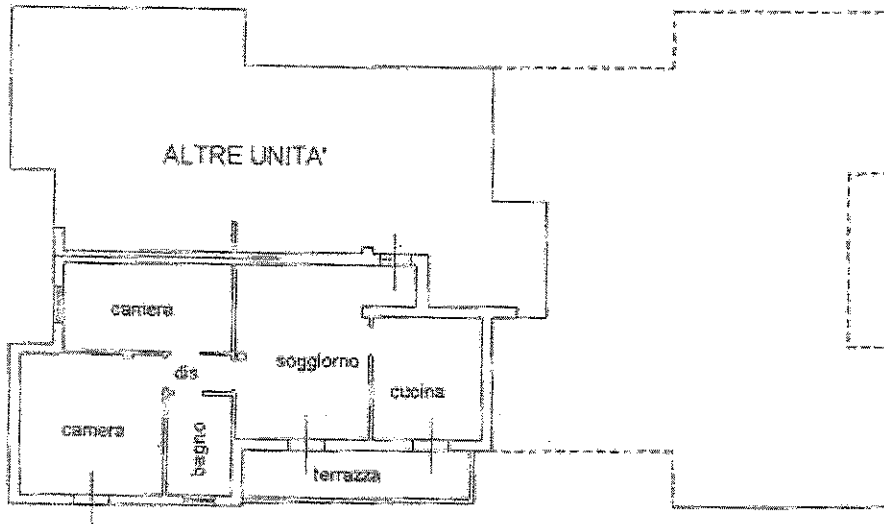
Prov. Venezia

N. 711

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H.=2.50



PIANTA PIANO INTERRATO H.=2.40



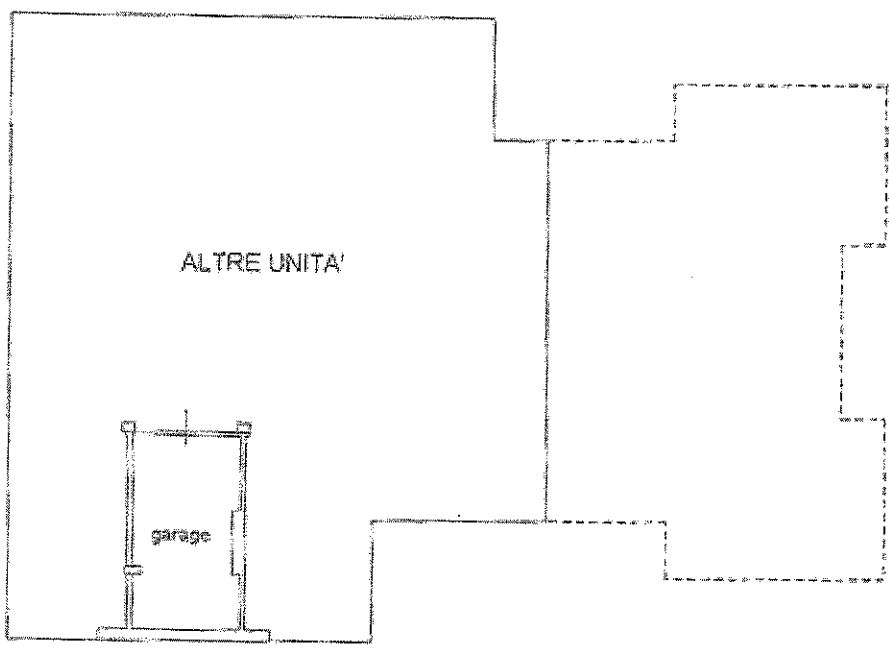
Ultima Planimetria in atti

CATASTO DEI FABBRICATI - SITUAZIONE al 30/06/2017 - Comune di SPILIMBERGO (32004) - Foglio: 29 Particella 1290 - Subalterno 13 - VIA CARINZIA piano: S1-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0039676 del 19/02/2008	
Planimetria di u.i.v. in Comune di Spilimbergo	
Via Barbeano civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cereser Antonio
Foglio: 29	Iscritto all'albo:
Particella: 1290	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Venezia N. 711

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO H.=2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2017 - Comune di SPILIMBERGO (UD) - Foglio: 29 Particella: 1290 - Subalterno: 7 - VIA BARBEANO piano: S1.

Ultima Planimetria in atti

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)

23-Ago-2017 9:30:6
Prot. n. 118986/2017
Comune: SPILIMBERGO
Foglio: 29
Scala originale: 1:200
Dimensione cornice: 634,000 x 376,000 metri



E=17800

Particella: 1290

N=16800