
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **269/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Renato Giust
Codice fiscale: GSTRNT62D09H657K
Partita IVA: 01232790939
Studio in: Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile
Telefono:
Fax:
Email: renatogiust@gmail.com
Pec: renato.giust@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

Descrizione zona: Palazzina residenziale a tre piani con accesso da via Pedemonte

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 46, particella 242, subalterno 7, comune Aviano, foglio 46, particella 242, subalterno 12, comune Aviano

2. Possesso

Bene: Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) -

33081

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. in data 20.02.2017, il sottoscritto [REDACTED] è stato nominato dal Giudice Monica Biasutti incaricato dell'esecuzione immobiliare n.269/2016 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

ACCERTAMENTI ESEGUITI

☑ - sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune (Allegati n.10);

- ☒ - documentazione fotografica (Allegato n.10);
- ☒ - acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili (Allegati n.08);
- ☒ - acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali (Allegato n.08);
- ☒ - acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (Allegato n. 14);
- ☒ - ispezione ipotecaria (Allegato 09);
- ☒ - acquisizione del CDU (Allegati n.01);
- ☒ - acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato (Allegati n. 3-4-5);
- certificato di residenza. pdf (Allegato 18);
- ☒☒ - attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. pdf (Allegato 13).

Beni in Aviano (Pordenone)
Località/Frazione Zona semicentrale
Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Zona semicentrale, Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 46, particella 242, subalterno 7, comune Aviano

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 46, particella 242, subalterno 12, comune Aviano

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante i sopralluoghi sono state riscontrate differenze tra lo stato di fatto attuale e le planimetrie catastali.

Regularizzabili mediante: Modifica scheda catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Le schede catastali, dovranno essere aggiornate ed integrate per sistemare alcune difformità

aggiornamento scheda catastale: € 557,52

Oneri Totali: € 557,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, oggetto della presente stima, è costituito da una appartamento al piano secondo di una palazzina residenziale con accesso carrabile da via Pedemonte Il Condominio AVI e composto dalle seguenti unità immobiliari: A1 - A2 al piano terra A3 - A4 - A5 al piano primo A6 - A7 - A8 al piano secondo

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo località montuosa.
Attrazioni storiche: il Santuario Diocesano Madonna del Monte, Castel D'Aviano.
Principali collegamenti pubblici: ATAP ogni mezz'ora per Pordenone 16,6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/08/2015 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile
Registrato a Pordenone il 07/08/2015 ai nn.4629
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2019
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 19/02/2019
Data di rilascio: 31/08/2019

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] a rogito di Notaio Claudio Volpe in data 17/03/2005 ai nn. 2325/533; Registrato a Pordenone in data 23/03/2005 ai nn. 2293/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2005 ai nn. 5195/1077; Importo ipoteca: € 168000.00; Importo capitale: € 84000.00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.845,00 €
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 4° rata : 615,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.300,00 €. 1° rata 3.070,00 € (il saldo iniziale a debito è addebitato sulla 1° rata) + 2° rata 615,00 € scadenza 01-05-2017 + 3° rata 615 € scadenza 01-07-2017
Millesimi di proprietà: 73,210
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: verrà integrato in seguito
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] a [redacted]
 [redacted] O ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Claudio Volpe Notaio, in data 17/03/2005, ai nn. 2325/533; registrato a Pordenone, in data , ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 24/03/2005, ai nn. 5194/3458.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili n 12 del 06-02-70 prot 1310
 Intestazione: Condominio AVI Amministratore [redacted]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: costruzione di fabbricato uso negozi e abitazione4
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 1310
 Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 11519

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive (100.00 %)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc / mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **74,00**E' posto al piano: **secondo**L'edificio è stato costruito nel: **1970**ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**L'intero fabbricato è composto da n. **4** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **1**Stato di manutenzione generale: **discreto****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: rotolanti materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **pesime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	69,00	€ 463,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,35	1,75	€ 463,00
			70,75	

Accessori:

A

1. Cantina

posto al piano seminterrato composto da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 17,35 mq
Valore a corpo: € 1700

A

2. autorimessa privata

posto al piano seminterrato - Sviluppa una superficie complessiva di 8,82 mq
Valore a corpo: € 2500

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

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare dati delle quotazioni immobiliari nazionali.

Data valutazione: sabato, 29 luglio 2017

Provincia: PORDENONE

Comune: Aviano.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso autorimessa privata**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	69,00	€ 463,00	€ 31.947,00

terrazzo	1,75	€ 463,00	€ 810,25
----------	------	----------	----------

Valore corpo	€ 36.957,25
Valore accessori	€ 4.200,00
Valore complessivo intero	€ 41.157,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.157,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso autorimessa privata	70,75	€ 41.157,25	€ 41.157,25

8.3 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%)

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 557,52
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.599,73
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
29-07-2017 15:07:46

L'Esperto alla stima
Arch. Renato Giust

Allegato 08g - Catastale. Planimetria appartamento.

MODULARIO
V. - Cat. S. T. - 813



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

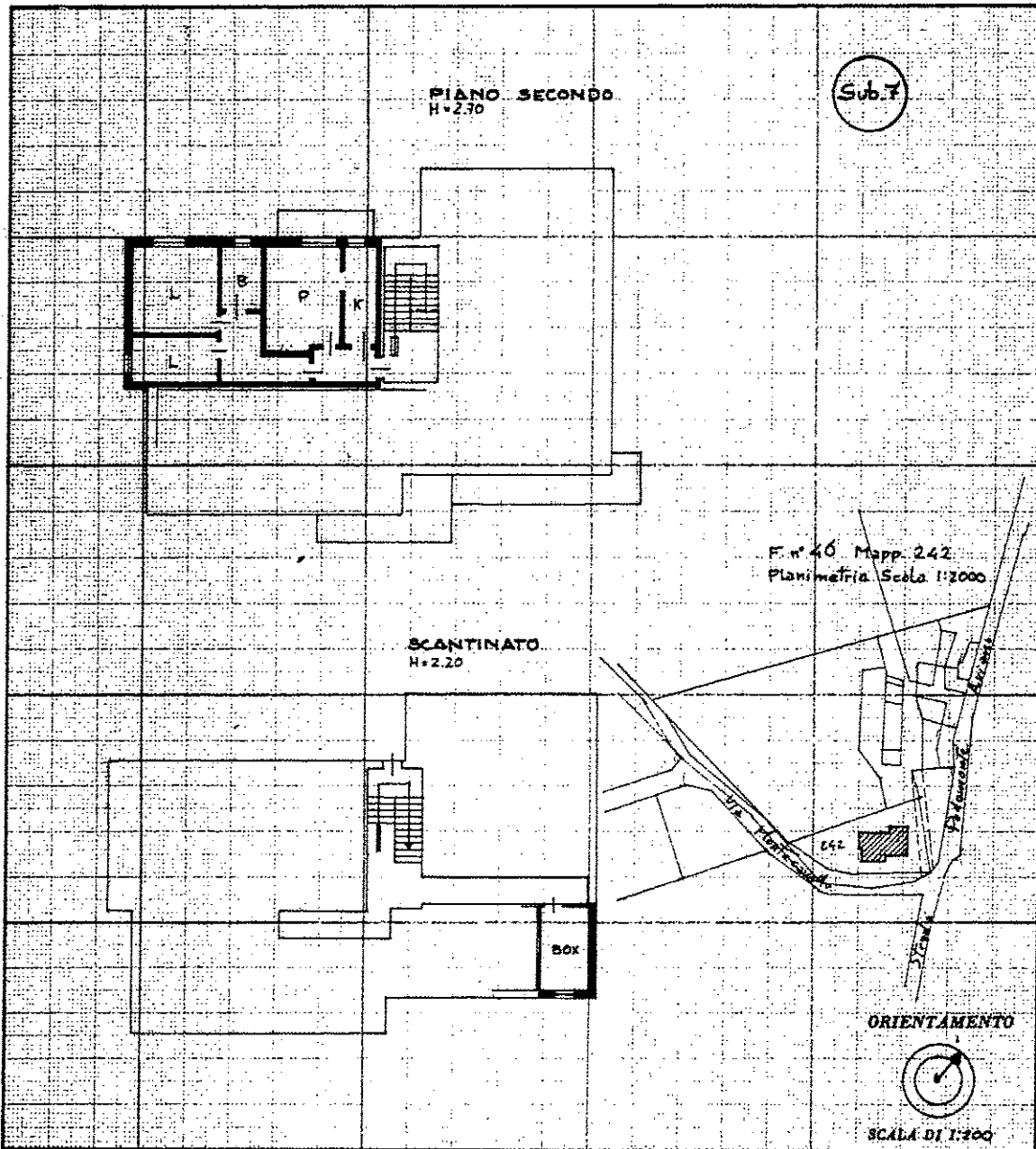
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 487)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Aviano Via Montecavallo

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Fordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19 DIC. 1972
PROT. N° 2878

Compilato dal Arch. [redacted]

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Udine

DATA 19-12-1972

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in data [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2017 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 46 - Particella: 242 - Subalterno: 7 >
VIA MONTE CAVALLO SNC piano: S1-2;

Allegato 08h - Catastale. Planimetria garage.

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 313



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

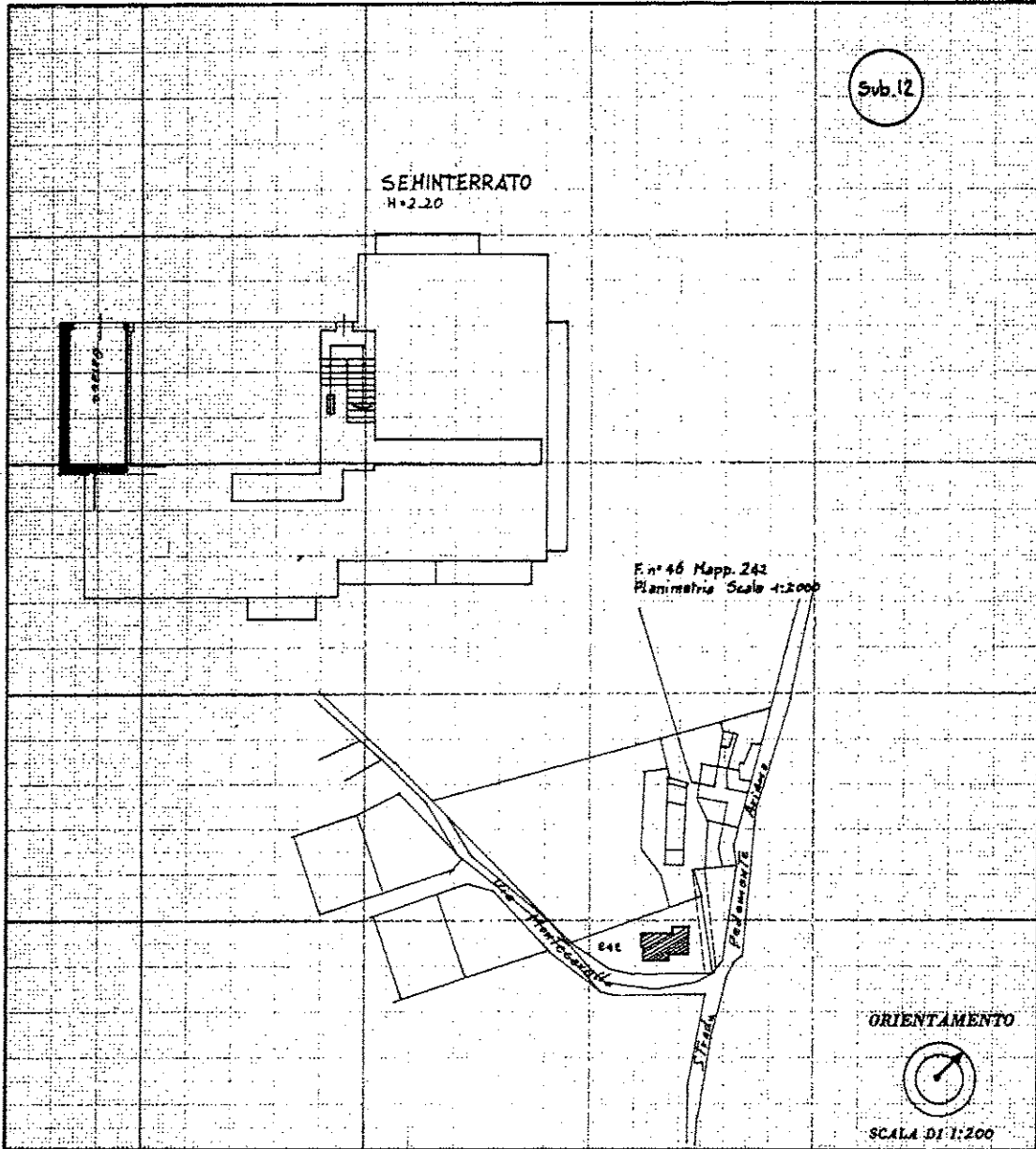
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 625)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Aviano Via Montecavallo

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19 DIC. 1972
 PROT. N° 2883

Compilata da Architetto [redacted]
(Cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti
 della Provincia di Udine

DATA 19 - 12 - 1972

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

