
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: 

N° Gen. Rep. **282/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina n.21 – Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434246234
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SANTA CATERINA 80 - FRAZIONE MARSURE - Aviano (Pordenone) - 33081

Descrizione zona: L'IMMOBILE SI TROVA IN ZONA PERIFERICA

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED]

PROPRIETARIA 1/1, foglio 28, particella 1953, indirizzo VIA SANTA CATERINA, comune AVIANO-A, categoria A/4, classe 3, consistenza VANI 9, superficie 190, rendita € 460,16

2. Possesso

Bene: VIA SANTA CATERINA 80 - FRAZIONE MARSURE - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SANTA CATERINA 80 - FRAZIONE MARSURE - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SANTA CATERINA 80 - FRAZIONE MARSURE - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: VIA SANTA CATERINA 80 - FRAZIONE MARSURE - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA SANTA CATERINA 80 - FRAZIONE MARSURE - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SANTA CATERINA 80 - FRAZIONE MARSURE - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: VIA SANTA CATERINA 80 - FRAZIONE MARSURE - Aviano (Pordenone) - 33081

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Aviano (Pordenone)
Località/Frazione FRAZIONE MARSURE
VIA SANTA CATERINA 80

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.

sito in frazione: FRAZIONE MARSURE, VIA SANTA CATERINA 80

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

TARIA 1/1, foglio 28, particella 1953, indirizzo VIA SANTA CATERINA, comune AVIANO-A, categoria A/4, classe 3, consistenza VANI 9, superficie 190, rendita € 460,16

Derivante da: ATTO DI DONAZIONE NOTAIO BANDIERAMONTE FRANCESCO DEL 05.08.2008 REP.6257

Confini: CONFINA A NORD CON VIA SANTA CATERINA, A EST CON MAPPALE 1315, A SUD CON MAPPALE 629, A OVEST CON IL MAPPALE 624

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LIEVE DIFFORMITA' ALLE PARTIZIONI INTERNE
Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE PRATICA DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA REALIZZAZIONE DELLE DIVISIONI INTERNE CON
REALIZZAZIONE DI NUOVI VANI INTERNI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

TRATTASI DI UNA ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DI AVIANO, IN PROSSIMITA' DELLA PEDEMONATNA, IN FRAZIONE DI MARSURE. LA ZONA E' TERMINALE DAL PUNTO DI VISTA RESIDEN-

ZIALE ED E' CONFINANTE CON AREA AGRICOLA. LA VIABILITA' E' ASFALTATA, PROVISTA DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA INTERRATA E DOTATA DI LINEA TELEFONICA ED ENEL AEREA. NELLA ZONA NON E' PRESENTE LA PUBBLICA RETE DI SCARICO FOGNARIO.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: AVIANO-PIACAVALLO.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: ATTO DI MUTUO; A rogito di NOTAIO FRANCESCO BANDIERAMONTE in data 15/05/2008 ai nn. 5982/2978; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/05/2008 ai nn. 8452/1603; Importo ipoteca: € 139.920,00; Importo capitale: € 93.280,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] A rogito di UNEP DI PORDENONE in data 19/08/2016 ai nn. 3050/2016 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 06/06/2016 ai nn. 12310/8429.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

PROPRIETA' 1/1 proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario:

PROPR.1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di NOTAIO RANCESCO BANDIERAMONTE, in data 05/08/2008, ai nn. 6257/3213; trascritto a PORDENONE, in data 07/08/2008, ai nn. 13538/9106.

Titolare/Proprietario:

PROPR.1/2 [REDACTED] PROPR. 1/2 dal 16/12/1999 al 05/05/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ANNALISA GANDOLFI, in data 16/12/1999, ai nn. 15441; trascritto a PORDENONE, in data 12/01/2000, ai nn. 446/308.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | A.0.2 DI INTERESSE STORICO SOGGETTE A CONSERVAZIONE TIPOLOGICA |
| Norme tecniche di attuazione: | ART.26-ART.28 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari? | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

TRATTASI DI UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE AUTONOMA IN ADERENZA AD ALTRI EDIFICI CON LA STESSA DESTINAZIONE. PRESENTA STRUTTURA TIPICA DEL LUOGO (SASSO) E COPERTURA IN LEGNO CON TEGOLE. L'AREA ESTERNA E' COMPLETAMENTE RECINTATA DA MURATURA IN SASSO CON CANCELLO D'INGRESSO PEDONALE CON APERTURA ELETTRICA AFFIANCATO DA QUELLO CARRAIO CON APERTURA A DOPPIA ANTE MANUALE. SI SVILUPPA IN PARTE A DUE PIANI FUORI TERRA E UNA PORZIONE CENTRALE A TRE PIANI FUORI TERRA. LA PARTE RESIDENZIALE E' COLLEGATA TRA I PIANI CON UNA SCALA INTERNA IN LEGNO. LA STESSA E' SUDDIVISA AL PIANO TERRA IN INGRESSO-PRANZO-SOGGIORNO, LOCALE DI SERVIZIO, AL PIANO PRIMO IN TRE CAMERE DA LETTO ED AL PIANO SECONDO IN UN'ALTRA CAMERA DA LETTO. LA PARTE NON RESIDENZIALE E' DESTINATA A PORTICO, DEPOSITI E D ACCESSORI VARI.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **245,00**

E' posto al piano: **TERRA-PRIMO-SECONDO**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **80**; ha un'altezza utile interna di circa m. **CM.250**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3**

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|--------------------|---|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: pietra condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: scarse |

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **separata** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** condizioni: **sufficienti**

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|--------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| residenza | sup reale lorda | 1,00 | 140,00 | € 600,00 |
| | | | | |
| accessori | sup reale lorda | 0,50 | 52,50 | € 600,00 |
| | | | | |

192,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso gli uffici comunali e presso l'agenzia delle entrate. Viene calcolata la superficie reale dei locali principali posti al piano abitativo al 100%, la superficie degli accessori esterni all'abitazione (deposito portico e cantina) al 50%. Nell'attribuzione del valore unitario si tiene conto dell'incidenza dell'area scoperta. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc).

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: PORDENONE-AVIANO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 600,00/MQ.

8.2 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| residenza | 140,00 | € 600,00 | € 84.000,00 |
| accessori | 52,50 | € 600,00 | € 31.500,00 |

| | |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 115.500,00 |
| Valore corpo | € 115.500,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 115.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 115.500,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | | 192,50 | € 115.500,00 | € 115.500,00 |

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. (min.15%) | € 17.325,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 500,00 |
| 8.4 Prezzo base d'asta del lotto: | |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 97.675,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

Data generazione:
05-06-2017 14:06:23

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri



MOD. AN (CEU)

167
300

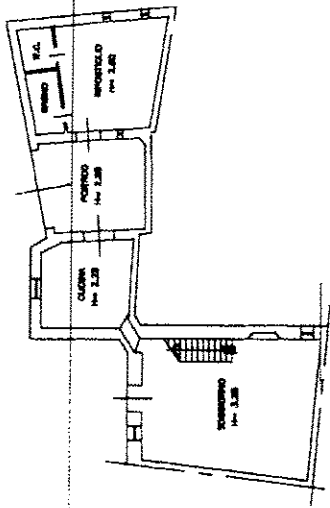
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1939, n. 662)



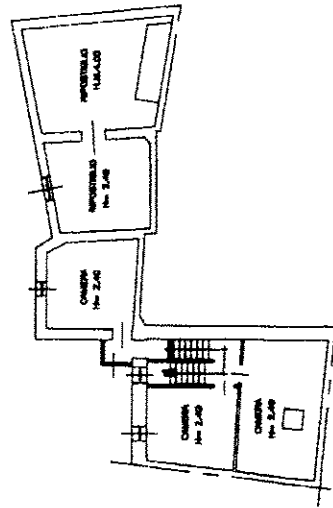
Planimetria di u.t.u. in Comune di **AVIANO** via **SANTA CATERINA** civ.

MODALITA' 3/1/1/1999

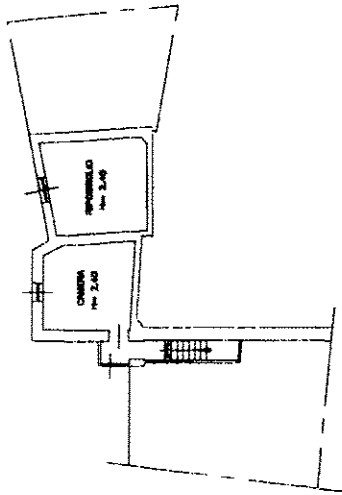
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GRANDE**

Dichiarazione di M.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **28**
R. **192/28** SUB. **1/1011**

rescritto n. **100** del **28/04/99**

data archiviazione di **28/04/99**

Comune di **AVIANO**

Foglio: **28** - Particella: **0 >**

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2017 - Comune di AVIANO (A516) - VIA SANTA CATERINA piano: F-1-2;

Ultima planimetria in atti