

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

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

contro: 

N° Gen. Rep. **18/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Dott. Forestale Monica Cairoli  
**Codice fiscale:** CRLMNC64T54G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via del Maglio 8/B - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 04341831761  
**Fax:** 04341831762  
**Email:** cairoli.monica@gmail.com  
**Pec:** m.cairoli@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Principe Umberto 40 - Puia - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Descrizione zona:** periferica residenziale - artigianale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 11, particella 760, indirizzo Via Principe Umberto 40, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 155 mq, rendita € 464,81

### 2. Possesso

**Bene:** Via Principe Umberto 40 - Puia - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Principe Umberto 40 - Puia - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Principe Umberto 40 - Puia - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Principe Umberto 40 - Puia - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Principe Umberto 40 - Puia - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Principe Umberto 40 - Puia - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Principe Umberto 40 - Puia - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Prata Di Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione **Puia**  
Via Principe Umberto 40

**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 economico [A3] sito in frazione: **Puia, Via Principe Umberto 40**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 11, particella 760, indirizzo Via Principe Umberto 40, piano T-1, comune Prata di Pordenone, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 155 mq, rendita € 464,81

Derivante da: Compravendita del 26/09/2007 a rogito Notaio Bevilacqua Rep. 31463 Fasc. 21946 registrato a Pordenone il 28/09/2007 al n. 10565/IT

Confini: Partendo da nord in senso orario: mappali nn. 782, 725, 761, 688 e strada

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come evidenziato nell'allegato 3 vi sono alcune difformità rispetto alla planimetria relativa alla forometria esterna. Apertura di porte interne che hanno provocato una variazione tra le pertinenze e l'abitazione vera e propria inoltre è stato realizzato un bagno nel vano indicato come cantina

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni forometria esterna ed interna e riattribuzione vani

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è localizzato nella frazione di Puia in zona residenziale artigianale

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Oderzo, Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria e autobus Pordenone 15 km, Aeroporto di Treviso 60 km, Autostrada A28 Pordenone Fiera 13 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: garanzia mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/10/2007 ai nn. 17996/4468; Importo ipoteca: € 124500,00; Importo capitale: € 83000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2017 ai nn. 1681/1213.

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** 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] dal 28/05/2007 . In forza di Costituzione; registrato a Pordenone Prot. PN0157712, in data 28/05/2007, ai nn. 787.1/2007.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 28/05/2007 al 26/09/2007 . In forza di atto di divisione - a rogito di BEVILACQUA GUIDO, in data 26/09/2007, ai nn. 31461; registrato a Pordenone, in data 01/10/2007, ai nn. 10553.2.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di BEVILACQUA GUIDO, in data 26/09/2007, ai nn. 31463/21946; registrato a Pordenone, in data 28/09/2007, ai nn. 10565/1T; trascritto a Pordenone, in data 01/10/2007, ai nn. 17995/10555.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di modifiche prospettiche dell'edificio in assenza di Denuncia di inizio attività ai sensi art. 22 D.P.R. 380/2001 senza influenza sulla redditività dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Pagamento sanzione pecuniaria minima ai sensi dell'art.37 1° comma D.P.R. 380/2001 pari ad € 516,00

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura di n. 3 finestre e apertura di n. 2 finestre

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Presso l'ufficio tecnico del comune di Prata di Pordenone non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa a pratiche edilizie, fatto salvo per l'ordinanza 03/2009 riportata nell'Allegato n. 3

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 5 del 28/01/2005
Zona omogenea:	B2 - di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato n. 3
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 o pari ad esistente
Altezza massima ammessa:	pari esistente con possibilità di sopraelevazione f
Volume massimo ammesso:	pari ad esistente + 200 mc/unità funzionale
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

L'immobile è costituito dalla porzione di testa di una casa in linea, tipica dell'edilizia rurale, che ricomprende nella stessa struttura l'area ex fienile ed ex stalla, utilizzata come abitazione civile ad eccezione dell'ex-fienile e dell'ex-stalla, al grezzo utilizzati come deposito. L'unità è completata da una corte e da un giardino, bene comune non censibile.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di  piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra m 2.40 piano primo min. 2,60 max 3.75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni pessime condizioni manutentive, con evidenti segni di infiltrazioni dal tetto, totale assenza di isolamento e di impianto di riscaldamento.

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

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>misto</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> ri-

vestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da ristrutturare**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie immobile	sup reale lorda	1,00	155,00	€ 600,00
			155,00	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2017

Zona: Prata di Pordenone frazione Puia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Sintetico comparativa

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia del territorio Osservatorio del mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo economico e/mq min. 600 max 800.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie immobile	155,00	€ 600,00	€ 93.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 93.000,00
Stato immobile, pratiche catastali, mancanza impianto riscaldamento detra-	€ -9.300,00
Valore corpo	€ 83.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	155,00	€ 83.700,00	€ 83.700,00

**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% )	€ 20.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.775,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

- Allegato 1\_ Documenti catastali
- Allegato 2\_ Certificati anagrafici
- Allegato 3\_ Documenti urbanistici comunali
- Allegato 4\_ Atto di provenienza
- Allegato 5\_ APE
- Allegato 6\_ Documentazione fotografica

Data generazione:  
10-12-2017 19:12:46

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

E.I. n. 18/2017

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione

Dottoressa MONICA BIASUTTI

Nell'esecuzione immobiliare promossa dalla

**UNICREDIT S.P.A.**

*Contro*



**Allegato n. 1**

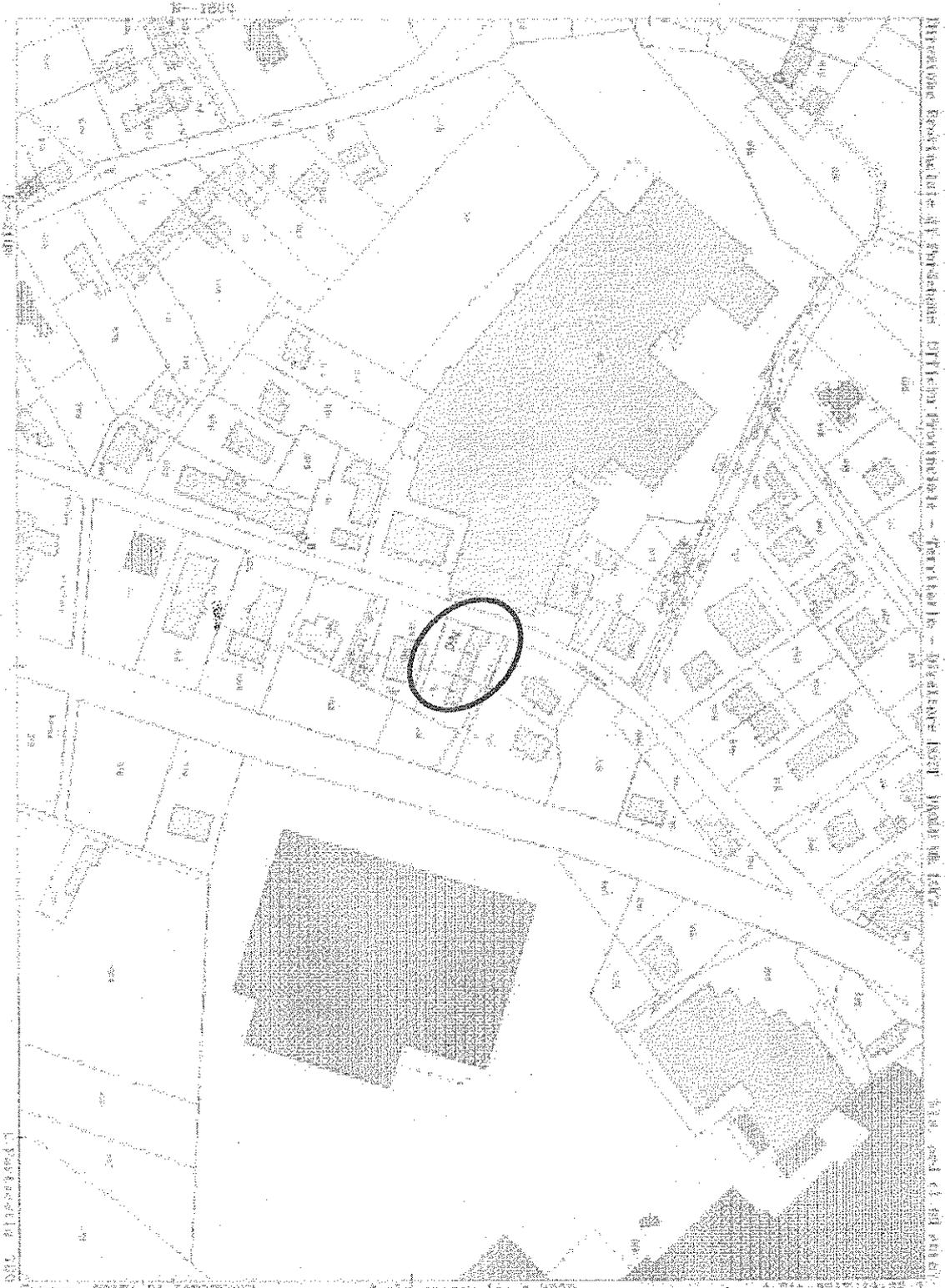
**Documenti catastali**

- a) Estratto di mappa catastale
- b) Elaborato planimetrico
- c) Visure catastali

Il Perito

Dott. for. Monica Cairoli

**Monica Cairoli Dottore Forestale**  
Via del Maglio 8/B  
33170 PORDENONE  
Tel.0434.1831761 Fax 0434.1831762  
cairoli.monica@gmail.com



Comune: PAVIA IN PROVINCIA DI PAVIA - Foglio: II - Subdivisione: CANTONE MONTE  
 Scala originale: 1:2000 - Estrazione cartina: 244 cm e 370 cm netti - Part. n. 1000000/1000000  
 Direzione Provinciale di Pavia - Ufficio Provinciale di Pavia - Direzione Provinciale di Pavia - Ufficio Provinciale di Pavia







**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/10/2017**

**Dati della richiesta**  
 Comune di PRATA DI VERDENONE (Codice 0994)  
 Pendenza di VERDENONE  
 Foglio 11 Particella 740

**Area di atti arbitri e promiscui dal 22/05/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVAZIONE	
	Foglio	Particella	Sub	Quant. Chies.	Scverf. (mq)	Dobbe	Edificio		Stipendiabile
1	11	740		100	00	00			

Note:  
 Sono stati redatti variati i seguenti immobili:  
 - foglio 11 particella 740

**Situazione dell'immobile dal 22/05/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI POSAMENTO				DATI DERIVAZIONE	
	Foglio	Particella	Sub	Pos.	Stipendiabile	Scverf. (mq)	Edificio		Stipendiabile
1	11	740		100	00	00			

Note:  
 Sono stati redatti variati i seguenti immobili:  
 - foglio 11 particella 740 - foglio 11 particella 758 - foglio 11 particella 757 - foglio 11 particella 759  
 Sono stati redatti variati i seguenti immobili:  
 - foglio 11 particella 740

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Pendenza  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Società Casali

Data: 04/10/2017 - Ora: 12:21:51  
 Visura n. FND0000034 Fog. 7

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/10/2017

Situazione degli Interessi dal 22/05/2007		DATI ANAGRAFICI		DATI CATASTRALI	
N.	DESCRIZIONE	DATA	VALORE	COMUNE	COMUNE
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Per ulteriori variazioni richiedere la visura storica dei seguenti immobili variati e soppressi, eriparti del precedente:

- Foglio II particella 256
- Foglio II particella 258
- Catasto Immobiliari n. 1
- Catasto n. 22800
- Catasto n. 22801

Visura ordinaria  
 Richiedente: MONICA CARBONI

«Cattedra» Fecale Valdarno In. Anagrafe, Tribunale