
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Unicredit spa**

Contro: 


N° Gen. Rep. **95/2017**

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 07-03-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: BSSZTN61B01I904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: eziobassani@bassanileon.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Isonzo n.15 - capoluogo - Chions (Pordenone) - 33083

Descrizione zona: Zona residenziale semicentrale

Lotto: 001

Corpo: unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [redacted] nata in [redacted] proprietà per 1/2 in comunione dei beni con [redacted] nato in [redacted] [redacted] proprietà. Per 1/2 in comunione dei beni con [redacted]

Foglio 30, particella 230, subalterno 2, indirizzo via Isonzo n.15, piano S-T, comune C640, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, superficie 105, rendita € 511,29,

Foglio 30, particella 230, subalterno 7, indirizzo via Isonzo n.15, piano S, comune C640, categoria C/6, classe 4, consistenza 12, superficie 12, rendita € 27,27

2. Possesso

Bene: via Isonzo n.15 - capoluogo - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Corpo: unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Isonzo n.15 - capoluogo - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Corpo: unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Isonzo n.15 - capoluogo - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Corpo: unico

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: via Isonzo n.15 - capoluogo - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Corpo: unico

Regime Patrimoniale: Comunione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Isonzo n.15 - capoluogo - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Corpo: unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Isonzo n.15 - capoluogo - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Corpo: unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Isonzo n.15 - capoluogo - Chions (Pordenone) - 33083

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 46.000,00

Prezzo da occupato: € 40.000,00

Beni in Chions (Pordenone)
Località/Frazione capoluogo
Via Isonzo n.15

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: unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chions (Pordenone) CAP: 33083 frazione: capoluogo, via Isonzo n.15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato all'estero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata all'estero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata in [redacted] proprietà. Per 1/2 in comunione dei beni con [redacted] nato in [redacted] proprietà per 1/2 in comunione dei beni con [redacted]

Foglio 30, particella 230, subalterno 2, indirizzo via Isonzo n.15, piano S-T, comune C640, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, superficie 105, rendita € 511,29

Derivante da: impianto schede

Millesimi di proprietà di parti comuni: 252/1000 comprensivi dei millesimi di spettanza del sub.7

Confini: intero stabile con strada, mappali 231,228,227,226,229

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata in [redacted] proprietà per 1/2 in comunione dei beni con [redacted] nato in [redacted] proprietà per 1/2 in comunione dei beni con [redacted]

Foglio 30, particella 230, subalterno 7, indirizzo via Isonzo n.15, piano S, comune C640, categoria C/6, classe 4, consistenza 12, superficie 12, rendita € 27,27

Derivante da: impianto schede

Millesimi di proprietà di parti comuni: 252/1000 comprensivi dei millesimi di spettanza del sub.2

Confini: intero stabile con strada, mappali 231,228,227,226,229

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per quanto concerne il sub. 2 sono state rilevate le seguenti irregolarità: - modifiche all'ubicazione delle aperture del ripostiglio (porta zona notte in luogo di quella rappresentata nella scheda catastale verso la zona giorno). - apertura di collegamento tra cucina e soggiorno.

Note: A giudizio dello scrivente tali variazioni non incidendo sulla consistenza e sulla rendita catastale non necessitano di regolarizzazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale con la maggioranza degli edifici edificata negli anni 1970-1980

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Pordenone, San Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio, dolomiti friulane.

Attrazioni storiche: Venezia, Aquileia.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] A rogito di ufficiale giudiziari di Pordenone in data 06/04/2017 ai nn. 1137 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2017 ai nn. 5387/3690.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 29/10/2008 ai nn. 56589/24612; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2008 ai nn. 3349/17330; Importo ipoteca: € 157500; Importo capitale: € 105000.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.000,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non rilevabili per assenza dell'amministratore.

Millesimi di proprietà: 252 complessivi

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: G
 Note Indice di prestazione energetica: EPgl nren: 214.41 kWh/m2anno
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/2; **proprietario/i ante ventennio al 23/10/2000.** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Guido Bevilacqua, in data 07/02/1995, ai nn. 598; trascritto a Pordenone, in data 13/02/1995, ai nn. 1851/1420.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] nata a [redacted] proprietà per 1/2; dal 23/10/2000 al 29/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 23/10/2000, ai nn. 94230; trascritto a Pordenone, in data 26/10/2000, ai nn. 14355/10175.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato in [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] nata in [redacted] proprietà per 1/2; dal 29/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 29/10/2008, ai nn. 56588/24611; registrato a Pordenone, in data 31/10/2008, ai nn. 12398/1T; trascritto a Pordenone, in data 03/11/2008, ai nn. 17329/11623.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 141/1972
 Intestazione: [redacted]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: costruzione di quattro alloggi tipo popolare
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 28/10/1972 al n. di prot. 4159
 Abitabilità/agibilità in data 07/08/1974 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - Residenziali di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	art. 15

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unico

Trattasi di appartamento al piano primo compreso in uno stabile di quattro unità immobiliari ad uso abitativo oltre agli accessori. Lo stabile risulta costruito negli anni 1975 e rispecchia le caratteristiche tipologiche dell'epoca. Struttura in elevazioni in laterizio, pilastri e travi in c.a., orizzontamenti di piano in latero cemento, copertura alveolare in laterizio. I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in PVC. quelli interni in legno tamburato. I pavimenti e i rivestimenti della zona giorno e dei bagni sono in piastrelle di ceramica dell'epoca, mentre quelli delle camere sono in palchetti di legno. Gli impianti tecnologici appaiono dell'epoca di costruzione e risultano sottotraccia, l'impianto di riscaldamento risulta autonomo e alimentato a gas di città con centralina ubicata nella centrale termica comune. Tutti gli impianti, a vista, appaiono bisognosi di consistenti opere di straordinaria manutenzione, termosifoni e centralina da sostituire ecc. Le condizioni di manutenzione generali dello stabile appaiono pessime come pessimo è il grado di manutenzione delle unità oggetto di stima in particolare per la presenza di diffuse muffe dovute certamente ad un insufficiente riscaldamento dei locali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato all'estero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: comunione - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugata all'estero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: primo e scantinato

L'edificio è stato costruito nel: 1972

Ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: pessimo grado di realizzazione, manutenzione e conservazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici lorde sono state estrapolate dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi variazioni tanto in più tanto in meno influenti ai fini della stima in quanto il valore finale verrà comunque formulato a corpo. Le superfici della terrazza e della cantina vengono opportunamente ragguagliate.

Destinazione	Parametro	Coffe.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale appartamento	Sup lorda di pavimento	1,00	104,00	€ 500,00
Residenziale terrazza	Sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 500,00
Residenziale cantina	Sup lorda di pavimento	0,50	3,00	€ 500,00

110,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Centrale/CAPOLUOGO: V. ROMA

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): 750

Accessori:

Unico

1. Autorimessa

Posto al piano Seminterrato
 Sviluppa una superficie complessiva di 14.00 mq
 Valore a corpo: € 4000

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

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione semiperiferica, lo scarso grado di finitura e manutenzione dei locali interni, i valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del primo semestre 2017, il sottoscritto geometra giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Chions; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, ufficio tecnico del comune di Chions, tecnici estimatori operanti in zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 600,00-800,00.

8.2 Valutazione corpi:**Unico. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 45.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale appartamento	104,00	€ 500,00	€ 52.000,00
Residenziale terrazza	3,50	€ 500,00	€ 1.750,00
Residenziale cantina	3,00	€ 500,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.250,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 50.000,00
Valore corpo			€ 50.083,33
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 54.083,33
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.083,33

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	110,50	€ 54.083,33	€ 54.083,33

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%)

€ 8.112,50

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: € **45.970,83**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **40.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **46.000,00**


Data generazione:
07-02-2018 16:02:43

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. **95/2017**

Promossa da **Unicredit Spa**

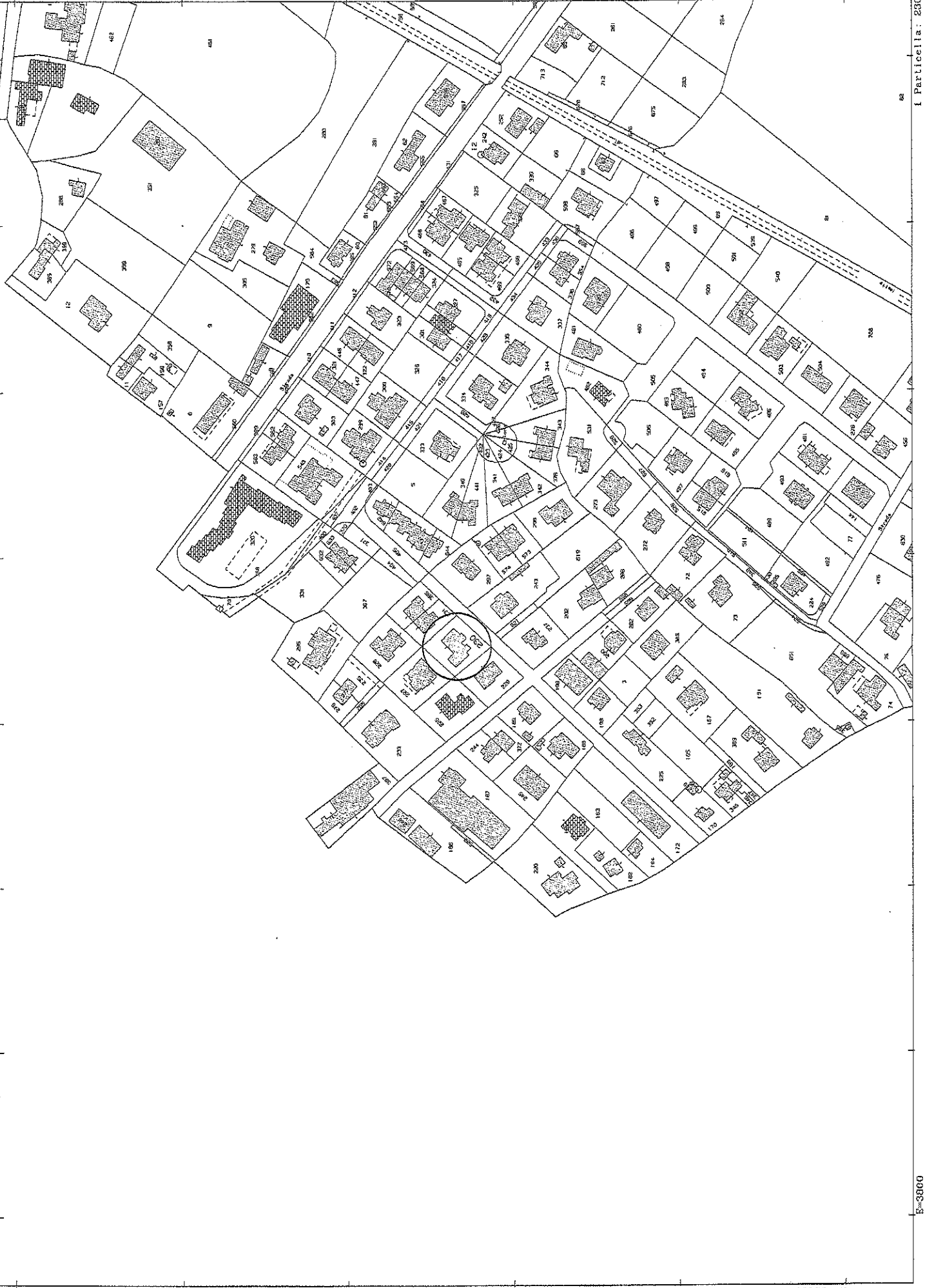
Contro 

G.E. Dr. Biasutti Monica

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA:

ALLEGATO 2 - MAPPA CATASTALE

CTU GEOM. BASSANI EZIO ANTONIO
nato a Spilimbergo il 01.02.1961
con studio in Spilimbergo C.so Roma n. 30
tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 211



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

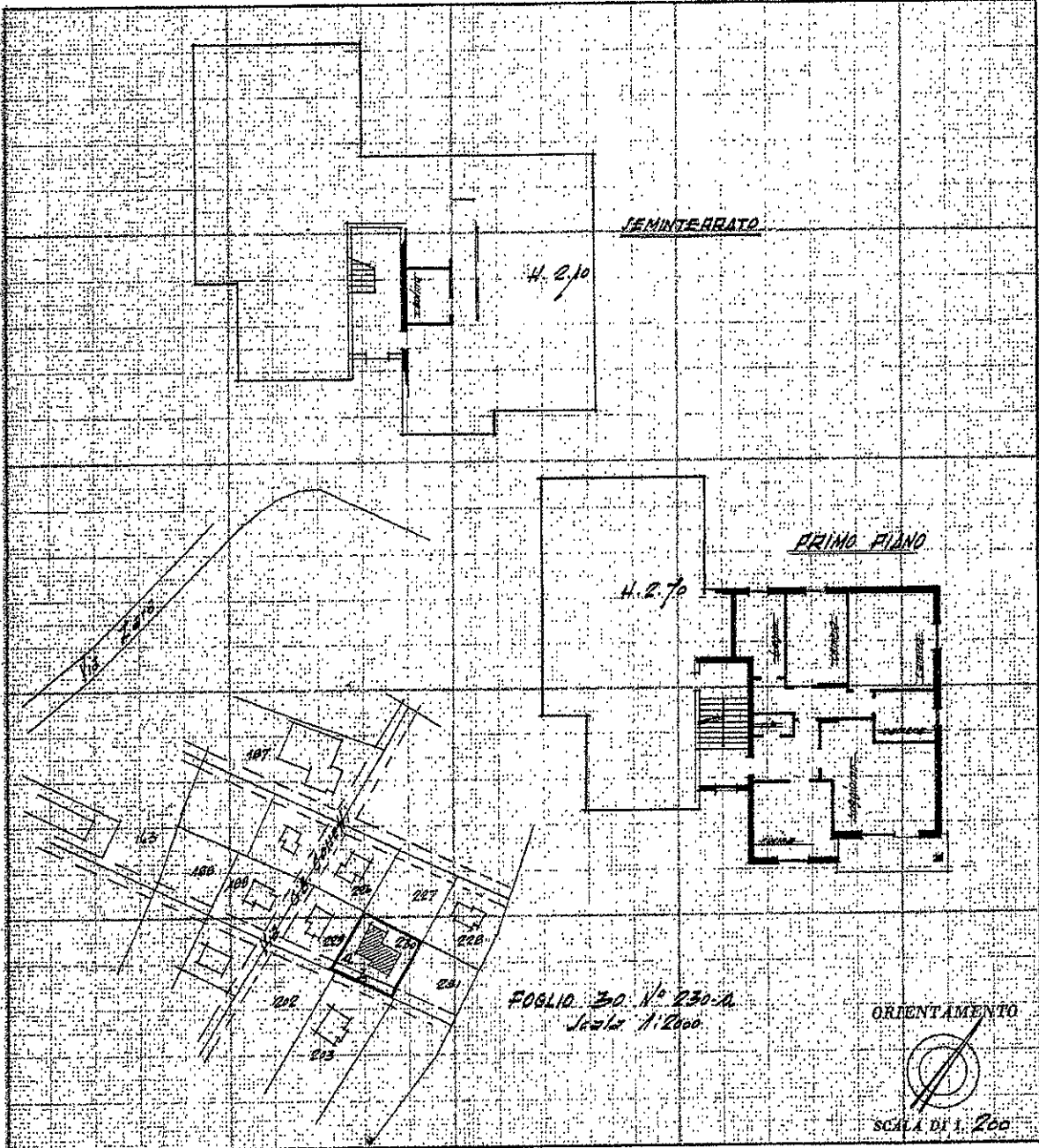
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIONS Via G.B. Comelli

Ditta [REDACTED] n. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Flordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 5 APR. 1975
PROT. N° 952

Compilata dal perito edile
Rossini Angelo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti edili indust.
della Provincia di Udine

DATA 17 febb. 975

Firma: [Signature]

123-OFFICINE CN-BOGA

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

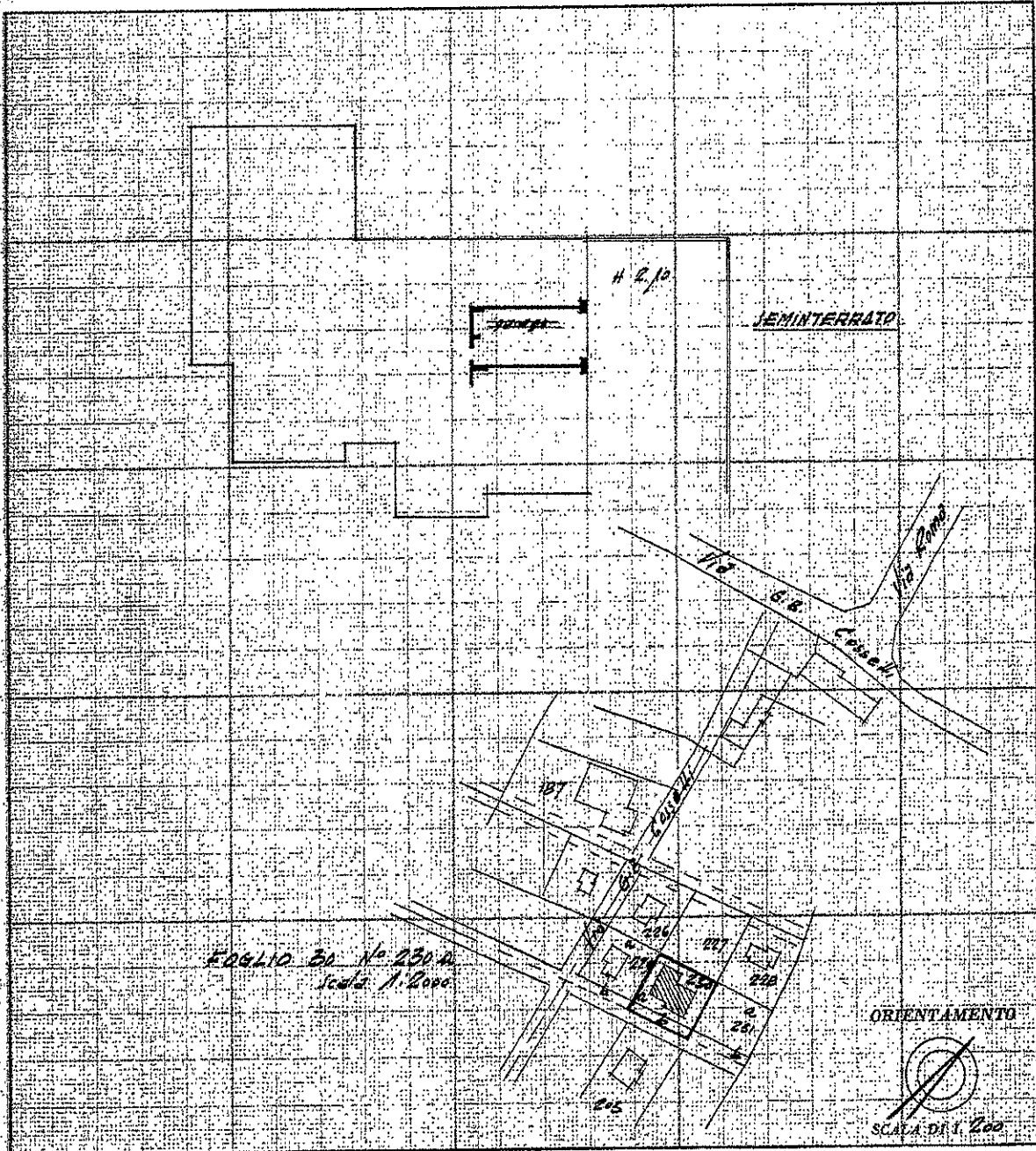
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIONS Via G.B. Caselli

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Hordevone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

- 5 APR 1975

DATA

PROT. N° 255

Compilata dal perito edile ind.
Angelo Fiori
(Più o meno a regime del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti edili industr.
della Provincia di Udine

DATA 17-2-1975

Firma: [Signature]