Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **5/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con cantina e garage

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia - Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pier Fortunato Calvi n.15 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage
Corpo: Appartamento con cantina e garage
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] foglio 22, particella 1389, subalterno 7, indirizzo Via Pier Fortunato Calvi, 15, scala /, interno 7, piano III°, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 52, rendita € 515,17, [redacted] foglio 22, particella 1389, subalterno 15, indirizzo Via Pier Fortunato Calvi, 15, scala /, interno /, piano st, comune Pordenone, categoria C6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 58,26

2. Possesso

Bene: via Pier Fortunato Calvi n.15 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage
Corpo: Appartamento con cantina e garage
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Pier Fortunato Calvi n.15 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage
Corpo: Appartamento con cantina e garage
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pier Fortunato Calvi n.15 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage
Corpo: Appartamento con cantina e garage
Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., Equitalia Servizi di Riscossioni Spa

5. Comproprietari

Beni: via Pier Fortunato Calvi n.15 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: Appartamento con cantina e garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Pier Fortunato Calvi n.15 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage
Corpo: Appartamento con cantina e garage
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pier Fortunato Calvi n.15 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage
Corpo: Appartamento con cantina e garage
Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: via Pier Fortunato Calvi n.15 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage
Prezzo da libero: € 33.500,00

Premessa

Con ordinanza del 14 giugno 2018, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.05/2018, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 21 novembre 2017.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 05 ottobre 2018, come stabilito con il geom. Daniele Venier, delegato del Custode Giudiziario, alle ore 11:15 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico alla sola presenza del geom. Daniele Venier in quanto detentore delle chiavi dell'immobile.

Alle ore 11:40 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Torre**
via Pier Fortunato Calvi n.15

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

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: Appartamento con cantina e garage.

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in frazione: Torre, via Pier Fortunato Calvi n.15

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Pordenone - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: I beni sono stati acquistati prima del matrimonio.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

DOC_01

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 22, particella 1389, subalterno 7, indirizzo Via Pier Fortunato Calvi, 15, scala /, interno 7, piano III°, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 52, rendita € 515,17.
Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio Arcella Gea di Pordenone rep. n. 27077 del 19-12-2006.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 22, particella 1389, subalterno 15, indirizzo Via Pier Fortunato Calvi, 15, scala /, interno /, piano st, comune Pordenone, categoria C6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 58,26.
Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio Arcella Gea di Pordenone rep. n. 27077 del 19-12-2006.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
note: Nello stato di fatto c'è un diverso utilizzo degli spazi e vanno ripristinate le destinazioni originarie.

LOTTO_01

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] **foglio 22, particella 1389, subalterno 7, indirizzo Via Pier Fortunato Calvi, 15, scala /, interno 7, piano III°, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 52, rendita € 515,17.**
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] **foglio 22, particella 1389, subalterno 15, indirizzo Via Pier Fortunato Calvi, 15, scala /, interno /, piano st, comune Pordenone, categoria C6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 58,26.**

DOC_02

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Appartamento con garage ubicato in zona residenziale ai primi margini del centro cittadino, ben servita e collegata.
Caratteristiche zona: semicentrale 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.
Servizi offerti dalla zona: scuole (buone), negozi (buona)
Caratteristiche zone limitrofe: e residenziali
Importanti centri limitrofi: Non lontano da Udine e Venezia.
Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.
Attrazioni storiche: Piccoli paesi con centri storici di importanza.
Principali collegamenti pubblici: autobus 500

3. **STATO DI POSSESSO:**

Libero

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2006 ai nn. 23649/6195; Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 70000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2014 ai nn. 10063/1497; Importo ipoteca: € 76552,28; Importo capitale: € 38276,14.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [redacted] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2017 ai nn. 3196/534; Importo ipoteca: € 50196,56; Importo capitale: € 25098,28.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca convenzionale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/05/2017 ai nn. 6871/1196; Importo ipoteca: € 83384,18; Importo capitale: € 41692,09.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [redacted] A rogito di Notaio Arcella Gea in data 19/12/2006 ai nn. 27077/3374 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/01/2018 ai nn. 549/410.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e garage

DOC_03

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750,00 euro (250,00 circa per consumo di acqua)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1195,80. Il periodo in corso non è ancora stato saldato, pari a 767,41, sono state effettuate piccole spese straordinarie inserite nell'ammontare complessivo. n.b. nella prossima assemblea verrà affrontato il problema dell'adeguamento fognario.
Millesimi di proprietà: 68,99
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: 317,65 kW/mc anno.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

DOC_04

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio avv. Arcella Gea, in data 19/12/2006, ai nn. 27077/3374; registrato a Pordenone, in data 29/12/2006, ai nn. 10882/IT; trascritto a Pordenone, in data 29/12/2006, ai nn. 23648/13950.

DOC_03

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione del condominio "Rosy"
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 08/03/1977 al n. di prot. 49250/76/IV°

Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: modifiche interne apportate al progetto per la costruzione del cond.
Oggetto: variante
Presentazione in data 16/09/1977 al n. di prot.
Rilascio in data 08/11/1977 al n. di prot. 37440/IV°

Numero pratica: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Rifinitura delle facciate del cond.

Oggetto: variante
Presentazione in data 11/12/1978 al n. di prot.
Rilascio in data 20/12/1978 al n. di prot. 18119/IV

Numero pratica: 18119/78
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Abitabilita'
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Abitabilità/agibilità in data 23/11/1979 al n. di prot. 18119/78

Numero pratica: 239/95
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Sanatoria di opere abusive Legge n°724/1994
Per lavori: Chiusura di un terrazzino mediante installazione di serramenti metallici
Oggetto: realizzazione di opere
Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 11370
Rilascio in data 03/02/1997 al n. di prot. 11370/95

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Impianti per cucina in disimpegno.
Descrizione delle opere da sanare: Ripristino situazione originaria.
Note: Gli spazi interni all'immobile sono stati adattati alle esigenze dell'esecutata,ora gli attacchi della cucina in disimpegno vanno chiusi e gli spazi interni utilizzati come da scheda catastale. la chiusura della veranda sull'unica finestra della zona giorno, ha sicuramente fatto recuperare spazio abitativo ma ha anche limitato il ricambio d'aria all'interno.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

DOC_05

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"B1.5" residenziale di moderata entità, "Viabilità esistente e/o di previsione"
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50

Altezza massima ammessa:	12,00 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

DOC_06

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]**
di cui al punto **Appartamento con cantina e garage**

L' immobile oggetto di perizia di stima è situato in semicentrale del Comune di Pordenone nella località denominata Torre ed è servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Sono presenti servizi quali supermercati, servizi di trasporto pubblico e scolastici.
L'immobile posto al piano secondo (terzo se si considera il piano terra) con cantina al piano interrato accessibile da una rampa in cemento e da uno spazio di manovra posto nel retro dell'immobile.
Il garage presenta un basculante in ferro verniciato, pavimentazione in ceramica e impianti sottotraccia.
L'unità fa parte di un condominio denominato "Rosy" ed è composto da una camera, un bagno, un disimpegno, una cucina/soggiorno e una veranda, l'accesso all'immobile avviene tramite il vano scala comune alle altre unità immobiliari; al piano interrato invece è presente la cantina a cui si accede tramite l'autorimessa sempre di proprietà.
L'immobile presenta pavimentazione in laminato e pareti intonacate e tinteggiate mentre il bagno è piastrellato sia al pavimento che nei rivestimenti alle pareti; sono presenti gli impianti elettrici, termico ed idrico-sanitario, i serramenti interni sono in alluminio mentre i serramenti esterni sono in alluminio con tapparelle.
Gli spazi interno all'immobile sono stati adattati alle esigenze dell'esecutata, ora gli attacchi della cucina in disimpegno vanno chiusi e gli spazi interni utilizzati come da scheda catastale.
La veranda esterna risulta chiusa con un parapetto esistente pieno ed intonacato mentre la parte soprastante il parapetto presenta una chiusura con serramento in alluminio con parti di infisso apribili. la chiusura della veranda sull'unica finestra della zona giorno, ha sicuramente fatto recuperare spazio abitativo ma ha anche limitato il ricambio d'aria all'interno, essa ospita al suo interno anche l'alloggiamento della caldaia, al momento spenta e con sfiato diretto verso l'esterno.
L'appartamento è dotato anche di condizionatore.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: I beni sono stati acquistati prima del matrimonio.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,00**
E' posto al piano: 2°
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15 int.7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, è attualmente tutto abitato e gode della normale manutenzione ordinaria ma è datato e i segni del tempo risultano visibili, l'alloggio è stato recentemente riammodernato anche se in modo autonomo e con scelte funzionali da rivedere, presenta macchie di umidità dietro l'armadio levato.
Necessita sicuramente di una buona pulizia e di una manutenzione ordinaria e rimane inserito in un palazzo con tutti i servizi originari dell'epoca di costruzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	40,00	€ 800,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	6,00	€ 800,00
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	7,00	€ 800,00
			53,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:
a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 800,00/1200,00 euro/mq nuovo;

Altre fonti di informazione: conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina e garage. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.400,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	40,00	€ 800,00	€ 32.000,00
Cantina	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
Garage	7,00	€ 800,00	€ 5.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.400,00
Valore corpo	€ 42.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.400,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento con cantina e garage	Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6]	53,00	€ 42.400,00	€ 42.400,00

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%)	€ 6.360,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.500,00
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:	**€ 33.505,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 33.500,00**

8.5 Regime fiscale della vendita L'immobile è un bene personale e al momento della vendita sarà assoggettato alla normativa vigente.

Note finali dell'esperto:

CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni

Per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati

05_2018_Documenti
05_2018_Foto immobili

Data generazione:
19-10-2018

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto

Data presentazione: 11/04/1996 - Data: 06/07/2018 - n. T250075 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

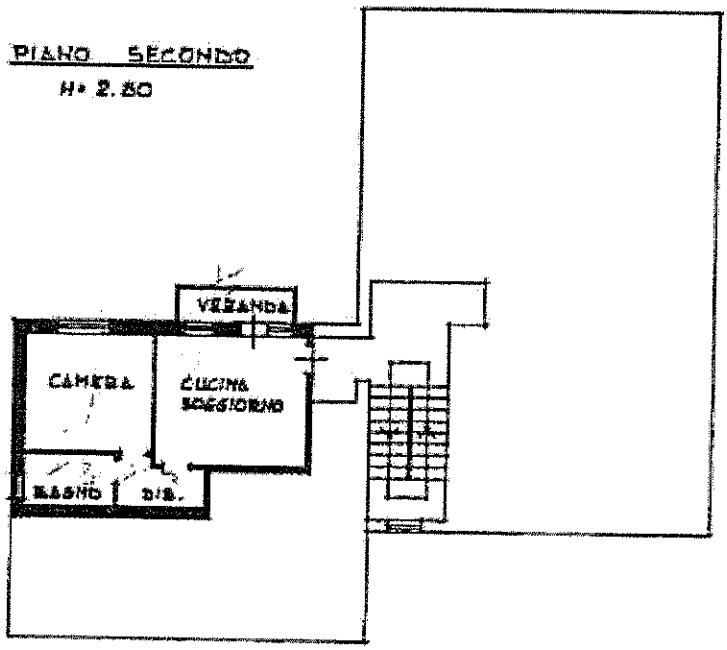
MODULARIO F. rig. rend. 497

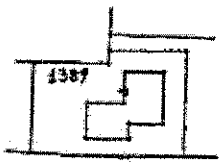
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

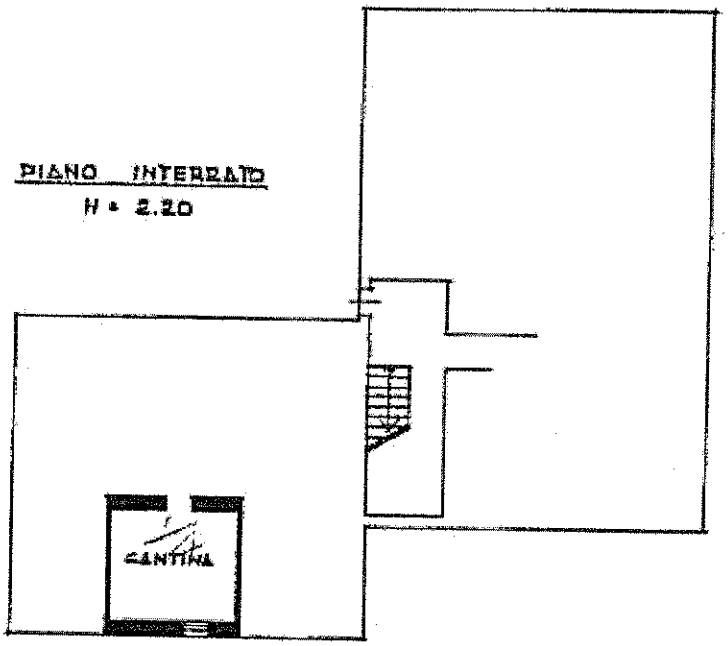
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di PORDENONE via P. F. CALVI civ. 15





COMUNE DI PORDENONE
FG. 22 MAPP. 1389
SC. 1:2000



C.E.U.

[redacted]

PORDENONE

ORIENTAMENTO
N.

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal [redacted]
(Nome, cognome e norme)

Iscritto all'albo degli [redacted]
della provincia di PORDENONE n. 529

data ..... Firma [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

1171 14

Ultima planimetria catastale
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4
sez. ..... foglio 22
n. 1389 sub. 7

Data presentazione: 11/04/1996 - Data: 06/07/2018 - n. T250075 - Richiedente: FGTLBT69C53G914L

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 22 - Particella: 1389 - Subalterno: 7 >

[redacted]

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

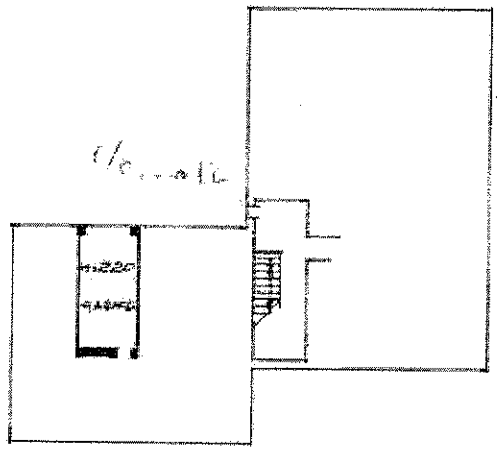
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE *Via* P. F. CALVI

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SUB. 19

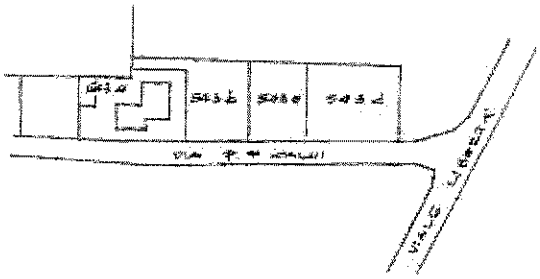


PIANO INTERRATO

COMUNE DI PORDENONE

F. 22 MAPP. 547 a

SCALA 1:2000



ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 18 MAR 1979	
PROT. N° 742	

Compilata dal [redacted]

Iscritto all'Albo de [redacted]

della Provincia di [redacted]

data [redacted]

Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 21 > - Particella: 1389 - Subalterno: 19 -
VIA PIER FORTUNATO CALVI n. 15 piano: S1

Ultima planimetria in atti

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **82/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2018 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Lucio Baseotto
Codice fiscale: BSTLCU59L15G353D
Partita IVA:
Studio in: Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di Pordenone
Telefono: 0434610533
Fax:
Email: studio.luciobaseotto@virgilio.it
Pec: lucio.baseotto@geopec.it

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170
Descrizione zona: ZONA SEMI CENTRALE BORGO MEDUNA

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] nato in [redacted] foglio 28, particella 156, subalterno 12, scheda catastale SI, indirizzo [redacted] n.43, interno 12, piano 3, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 809,55, [redacted] nato in [redacted] foglio 28, particella 156, subalterno 55, scheda catastale SI, indirizzo [redacted] n.43, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/2, classe 8, consistenza 6, superficie 7, rendita € 23,24

2. Possesso

Bene: VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

5. Comproprietari

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

Beni: VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **BORGO MEDUNA**
VIA MEDUNA N.43

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: BORGO MEDUNA, VIA MEDUNA N.43

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato in [redacted] foglio 28, particella 156, subalterno 12, scheda catastale SI, indirizzo [redacted] interno 12, piano 3, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 809,55
Millesimi di proprietà di parti comuni: 39,04

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato in [redacted] foglio 28, particella 156, subalterno 55, scheda catastale SI, indirizzo VIA MEDUNA n.43, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/2, classe 8, consistenza 6, superficie 7, rendita € 23,24
Millesimi di proprietà di parti comuni: COMPRESE IN QUELLE DELL'APPARTAMENTO

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
TRATTASI DI STORICO QUARTIERE DI PORDENONE A CIRCA 800 METRI DAL CENTRO FACILMENTE

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

RAGGIUNGIBILE A PIEDI
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
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 Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted] Derivante da: ATTO DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/03/2017 ai nn. 4514/3095.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3.000,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 12.577,00 €.
Millesimi di proprietà: 39,04
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: 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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29 260/74
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONI CIVILI DENOMINATO CONDOMINIO FOSCOLO
Oggetto: nuova costruzione

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

Rilascio in data 12/04/1976 al n. di prot. 29.260.74
Abitabilità/agibilità in data 11/03/1978 al n. di prot. 38.842.1977

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SI E'TROVATO RISCONTRO DEL MONTAGGIO DEI SERRAMENTI ALLUMINIO E VETRO A CHIUSURA DEL TERRAZZINO
Regolarizzabili mediante: SMONTAGGIO DEL SERRAMENTO
Descrizione delle opere da sanare: SERRAMENTO IN VETRO E ALLUMINIO A CHIUSURA BALLATOIO
Note: SI CONSIGLIA DI SMONTARE IL SERRAMENTO

Informazioni in merito alla conformità edilizia: SI TENGA CONTO CHE AL DI LA' DEL SERRAMENTO DEL BALLATOIO FACILMENTE SMONTABILE E RIMONTABILE IL RESTO E' TUTTO CONFORME AI PROGETTI AUTORIZZATI

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI DISCRETO APPARTAMENTO FORMATO DA ,INGRESSO,CUCINA,,SOGGIORNO, BAGNO N.2 CAMERE E BALLATOIO IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**
E' posto al piano: 3
L'edificio è stato costruito nel: 1978
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: DISCRETE CON NECESSITA' DI ORDINARIA MANUTENZIONE

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **fibrocemento** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **fibra di vetro** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e2241ae26d5b4a613

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	84,00	€ 750,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 750,00
			87,50	

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

---

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 PORDENONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI.

8.2 Valutazione corpi:

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	84,00	€ 750,00	€ 63.000,00
cantina	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 65.625,00
Valore corpo	€ 65.625,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 65.625,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 65.625,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	87,50	€ 65.625,00	€ 65.625,00

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%) € 9.843,75

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: **€ 55.781,25**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**

Allegati

E.I.362.2016 ALL.-A-VISURA CATASTALE
E.I. 362.2016 -ALL.B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
E.I. 362.2016-ALL.C-PLANIMETRIE CATASTALI
E.I. 362.2016-ALL.D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'
E.I. 362.2016-ALL.E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI
E.I. 362.2016-ALL.F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
E.I. 362.2016-ALL.G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE
E.I. 362.2016-ALL.H-ORTOFOTO
E.I. 362.2016-ALL.I-NOTA DI TRASCRIZIONE

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

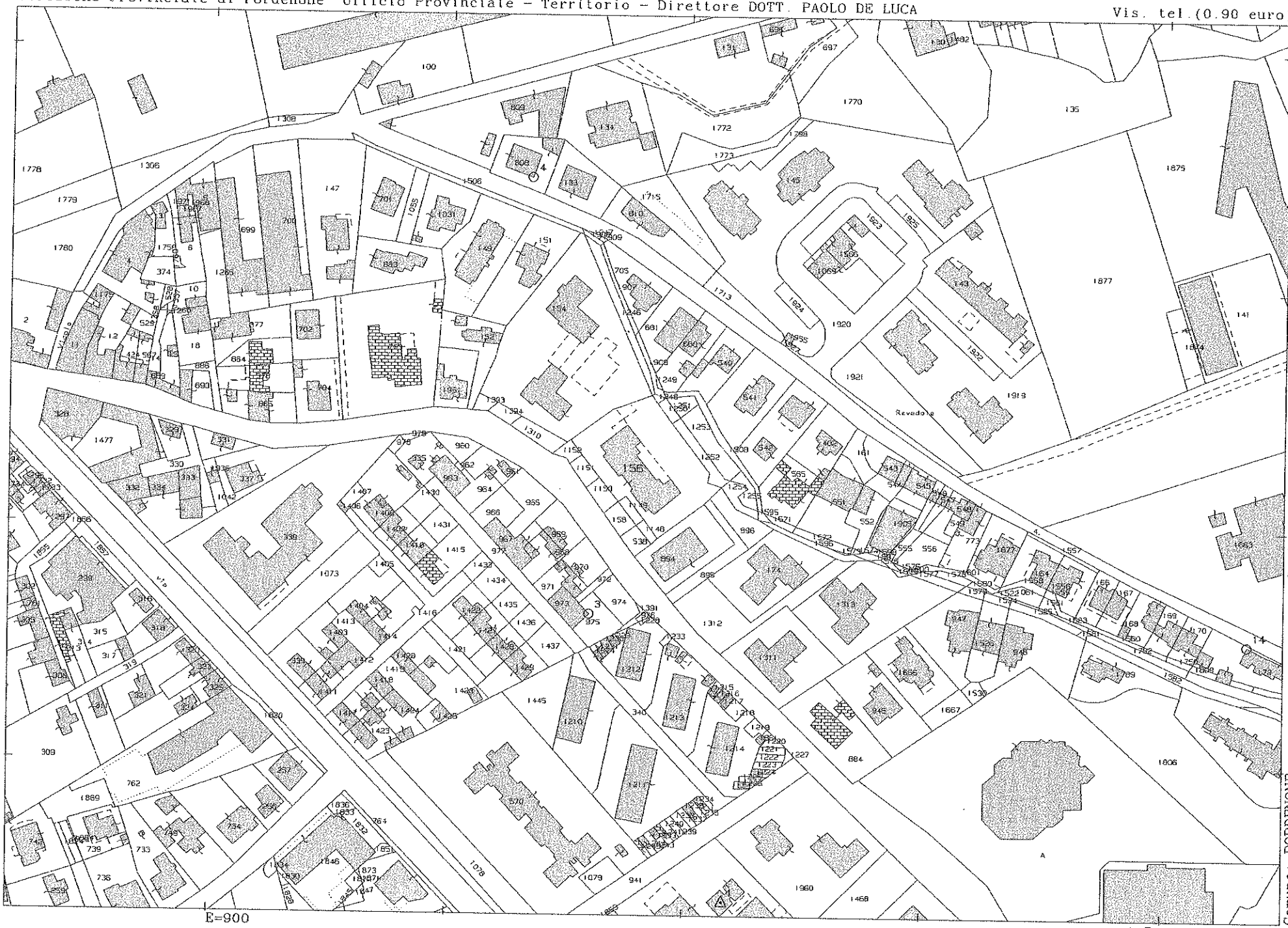
Data generazione:
23-01-2018 10:01:29

L'Esperto alla stima
Geom. Lucio Baseotto

Firmato Da: BASEOTTO LUCIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3eaff53cd73f42d0e224ae26d5b4a613

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

Vis. tel.(0.90 euro)



27-Nov-2017 10:22:58
Prot. n. T66045/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: PORDENONE
Foglio: 28

1 Particella: 156

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 213

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE *Via* MEDUNA

Ditta [redacted]

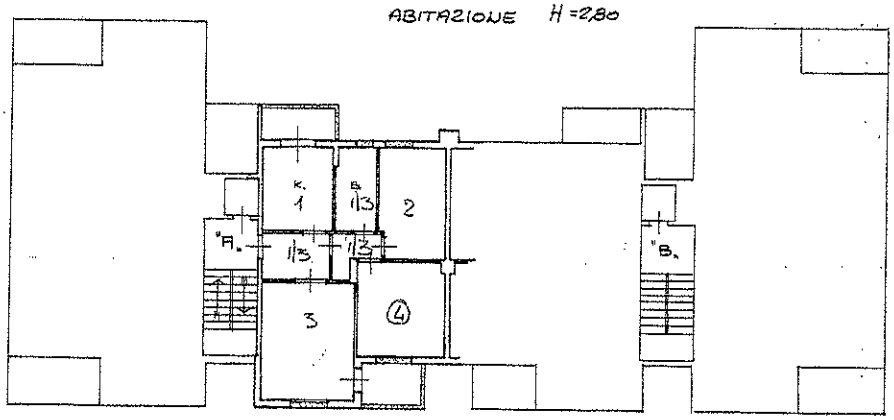
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

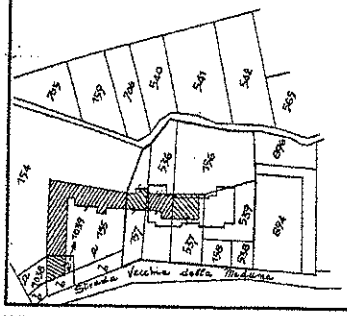
SUB. 12

CONDOMINIO "FOSCOLO"

PIANO TERZO

ABITAZIONE H = 2,80





FOGLIO N° 28

MAPP. 156 - 157 - 158 - 536
537 - 538 - 539

SCALA 1 : 2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal [redacted]

Iscritto all'Albo de GEOMETRI

della Provincia di PORDENONE

DATA 20 . 3 . 1978

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2017 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 28 - Particella: 156 - Subalterno: 12 >
VIA MEDUNA n. 43 piano: 3 interno: 12;
Io mecu

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

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

Lire 20

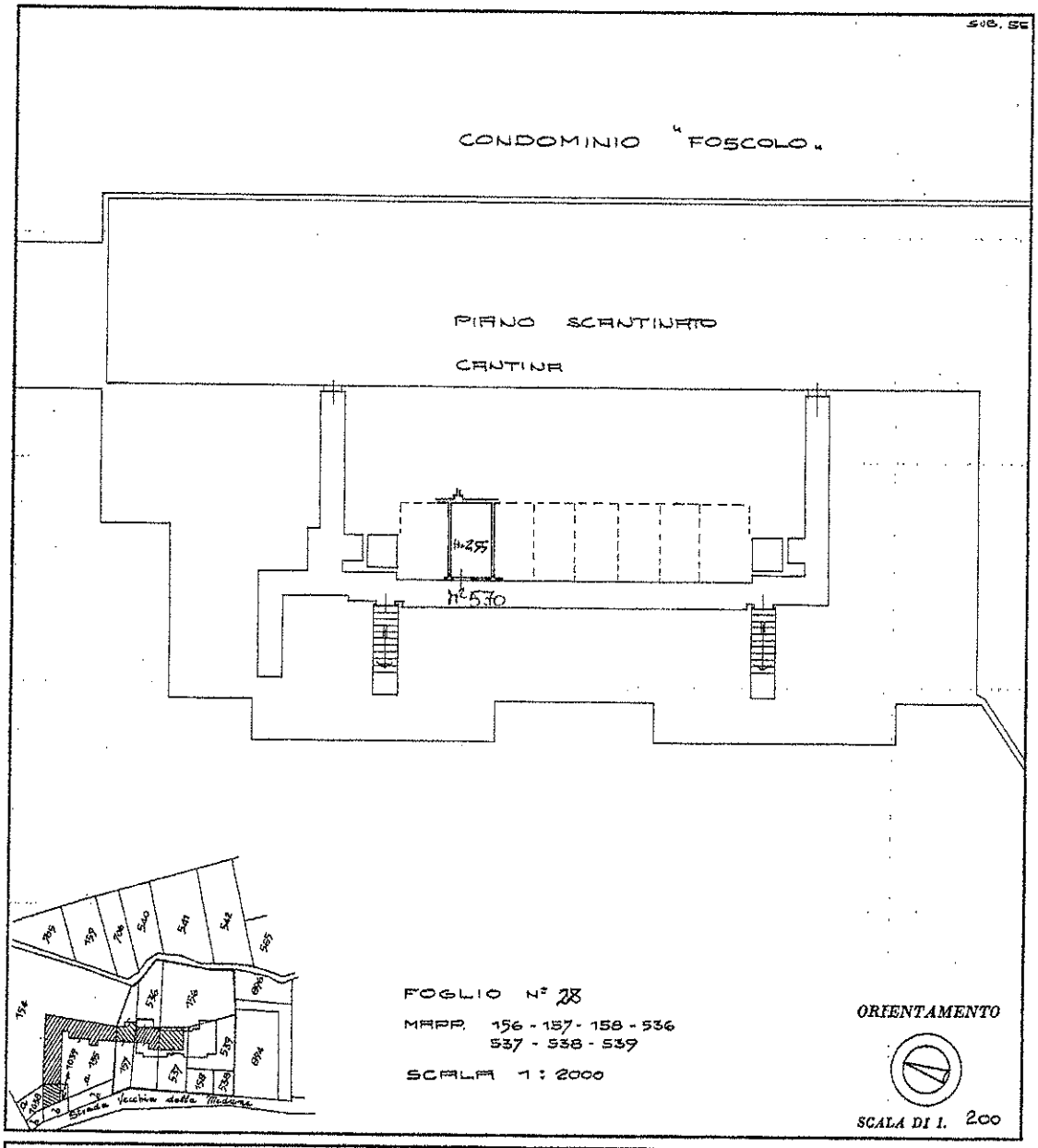
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE *Via* MEDUNA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 664

Compilata dal [redacted]

Iscritto all'Albo de [redacted]

della Provincia di [redacted]

DATA [redacted]

Firma: [redacted]

L.R.S.-OFFICINA C.V.-ROMA