
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 


N° Gen. Rep. **222/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J
Partita IVA: 00222810939
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 042740431
Fax: 0427928200
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Udine n.6 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 31, particella 222, subalterno 4, scheda catastale T144221, indirizzo Via Udine n.6, interno 4, piano S1-1, comune I904, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq.73, escluse aree scoperte mq.70, rendita € 271,14

2. Possesso

Bene: Via Udine n.6 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 320,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Maniago il 17/03/2016 ai nn.352 serie 3T. Tipologia contratto: 4+4, scadenza 29/02/2020

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Udine n.6 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Udine n.6 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: Via Udine n.6 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Udine n.6 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Udine n.6 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Udine n.6 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 38.556,00

Prezzo da occupato: € 38.556,00

Premessa

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in data 14.01.2019 (All.1) è stato nominato dal G.E. dott.Francesco Tonon, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati e successivo verbale di giuramento e accettazione incarico.

Sopralluogo eseguito il 18 Marzo 2019 (All.2).

Beni in Spilimbergo (PN)
Località/Frazione
Via Udine n.6

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 Via Udine n.6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 31, particella 222, subalterno 4, scheda catastale T144221, indirizzo Via Udine n.6, interno 4, piano S1-1, comune I904, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq.73, escluse aree scoperte mq.70, rendita € 271,14

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 16/07/2012 protocollo n. PN0142334 in atti dal 16/07/2012 (n. 10817.1/2012)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non reperiti

Confini: Nord, Est e Sud muri perimetrali; Ovest con vano scale e proprietà di terzi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione unifamiliare in palazzina condominiale

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

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 e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 per l'importo di euro 320,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Maniago il 17/03/2016 ai nn.352 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 29/02/2020

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

Note: Il contratto di locazione è stato stipulato senza redarre ed allegare l'Attestato di Prestazione Energetica e sottoscritto in qualità di locatore dal solo [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Salvatore Dibenedetto in data 01/10/2007 ai nn. 11660/803; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/10/2007 ai nn. 18251/4526; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/09/2018 ai nn. 14108/10311.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risulta formalmente costituito il condominio e neppure nominato un amministratore

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ----

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Edificio privo di ascensore, il vano scala è privo di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Sebbene richiesto, non è stato fornito il libretto d'impianto del generatore del riscaldamento che, a detta del conduttore, manifesta condizioni di malfunzionamento; quindi l'APE (All.12) viene redatto ai soli fini dell'attribuzione della classe energetica e non potrà essere successivamente utilizzato per la stipula del rogito notarile di trasferimento in quanto, in mancanza del libretto d'impianto, non è stato possibile effettuare il deposito presso il Catasto Energetico Regionale.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] proprietari ante ventennio al 01/10/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio, in data 18/03/1980, ai nn. 57315/29357; trascritto a Pordenone, in data 28/03/1980, ai nn. 3284/2795.

Proprietario: [REDACTED] dal 01/10/2007 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Dibenedetto, in data 01/10/2007, ai nn.18250/10738; trascritto a Pordenone, in data 04/10/2007, ai nn. 18250/10738.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Su richiesta di accesso agli atti del sottoscritto CTU (All.10), l'ufficio tecnico comunale non ha trovato e quindi non ha esibito pratiche depositate (vedasi dichiarazione del 08.04.2019 All.11) Pertanto non è accertabile la conformità edilizia dell'immobile, né è possibile determinare l'ammontare di eventuali spese di regolarizzazione.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per quanto sopra non accertabile

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n.45 - DCC n.44 del 17/07/2014
Zona omogenea:	B3: Ambiti di completamento urbano"
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Trattasi di abitazione unifamiliare ubicata in palazzina condominiale edificata su di un lotto, che ne comprende altre due, accessibile da Via Udine attraverso la corte comune a tutte e tre le palazzine. L'edificio, identificato dal civico n.6, si articola su tre piani fuori terra; è privo di ascensore e comprende 6 unità immobiliari ad uso residenziale (foto 1); il piano seminterrato è adibito a cantine. L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo int.4 (foto 3); la superficie lorda è di circa mq.60 mentre le dimensioni nette di ciascun vano sono le seguenti: ingresso (foto 4) mt.1,68x2,08, soggiorno (foto 5 e 6) mt.4,56x4,18, cucina (foto 7) mt.1,65x3,44, , disimpegno notte (foto 10) mt.1,68x1,18, bagno (foto 12 e 13) mt.2,65x1,68 e camera da letto (foto 11) mt.4,10x3,96; la terrazza trasformata in veranda (foto 8) con serramenti in alluminio ha una superficie di circa mq.7,00. L'altezza interna utile è di mt.2,80 circa.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle anch'esse in legno; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica nella cucina, nell'ingresso-disimpegno e nel bagno; in parquet di legno in soggiorno ed in camera. Le porte interne sono in legno tamburato. Riscaldamento ed acqua calda mediante caldaietta alimentata a gas metano (foto 9), ubicata nella veranda, a detta del conduttore malfunzionante e priva del relativo libretto d'impianto. Attualmente il riscaldamento dei locali avviene con stufa a pellet ubicata nell'ingresso (foto 4). Le condizioni generali dell'alloggio sono mediocri.

La cantina posta nel seminterrato ha superficie di mq.9,00 circa, pavimento in battuto di cemento e serramento d'ingresso in legno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: S1-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 01.09.1967

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: In alluminio nella camera da letto e nel bagno.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche e parquet condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: non rilevabili conformità: Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: funzionante conformità: non dimostrata
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano diffusori: termosifoni lamellari condizioni: non rilevabili A detta del conduttore l'impianto è malfunzionante. Conformità: Benché richiesta non è stata fornita alcuna certificazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	60,00	€ 650,00
Veranda	sup lorda di pavimento	0,30	2,10	€ 650,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,30	2,70	€ 650,00

64,80

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:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	60,00	€ 700,00	€ 42.000,00
Veranda	2,10	€ 700,00	€ 1.470,00
Cantina	2,70	€ 700,00	€ 1.890,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.360,00
Valore corpo	€ 45.360,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 45.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.360,00

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]	64,80	€ 45.360,00	€ 45.360,00

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%)	€ 6.804,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: non quantificabili	

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.556,00
---	-------------

Data generazione:
11-04-2019 15:04:54

L'Esperto alla stima
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

Allegati:

- Fascicolo degli allegati (n.13)
- Documentazione fotografica (n.16)



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2019 - Ora: 11.51.37

Segue

Visura n.: T130648 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2019

Dati della richiesta	Comune di SPILIMBERGO (Codice: I904)
Catasto Fabbricati	Provincia di PORDENONE Foglio: 31 Particella: 222 Sub.: 4

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	222	4				A/3	3	3,5 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte**: 70 m ²	Euro 271,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA UDINE SNC piano: S1-1;													

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I904 - Sezione - Foglio 31 - Particella 222

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	222	4				A/3	3	3,5 vani		Euro 271,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2012 protocollo n. PN0142334 in atti dal 16/07/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10817.1/2012)
Indirizzo: VIA UDINE SNC piano: S1-1;													



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2019 - Ora: 11.51.38 Segue

Visura n.: T130648 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	222	4			A/3	3	3,5 vani		Euro 271,14 L. 525.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - , VIA DIGNANO piano: S1-1;										Mod.58	-	
Notifica -										Partita	2894	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	222	4			A/3	3	3,5 vani		L. 518	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , VIA DIGNANO piano: S1-1;										Mod.58	-	
Notifica -										Partita	2894	-

Situazione degli intestati dal 01/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1						(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2						(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/10/2007 Repertorio n.: 11659 Rogante: SALVATORE DIBENEDETTO Sede: SPILIMBERGO Registrazione: Sede: COMPREVENDITA (n. 10738.1/2007)						

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub		
1						(1) Proprieta` per 1/2 fino al 01/10/2007
2						(1) Proprieta` per 1/2 fino al 01/10/2007
DATI DERIVANTI DA						
Impianto meccanografico del 30/06/1987						

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2019 - Ora: 11.51.38 Fine

Visura n.: T130648 Pag: 3

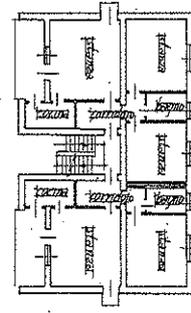
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2019

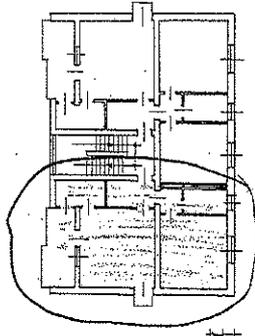
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

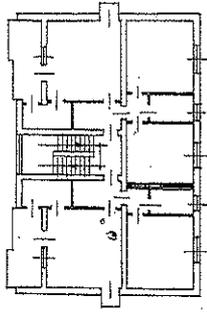
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



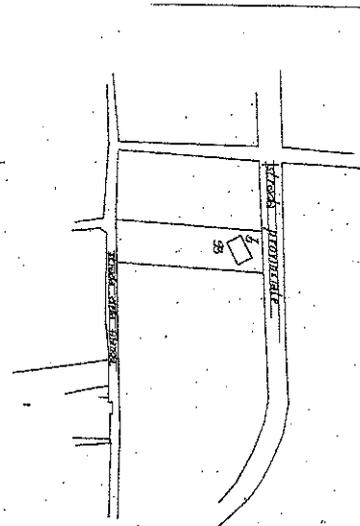
Pianta Primo Piano



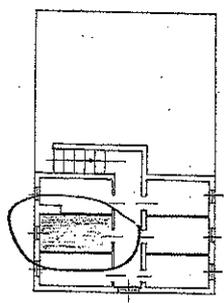
Pianta Secondo Piano



Pianta Terzo Piano



Pianta Generale
Rapporto 1:2000



Pianta Primo Ritratto

Rapporto 1:200

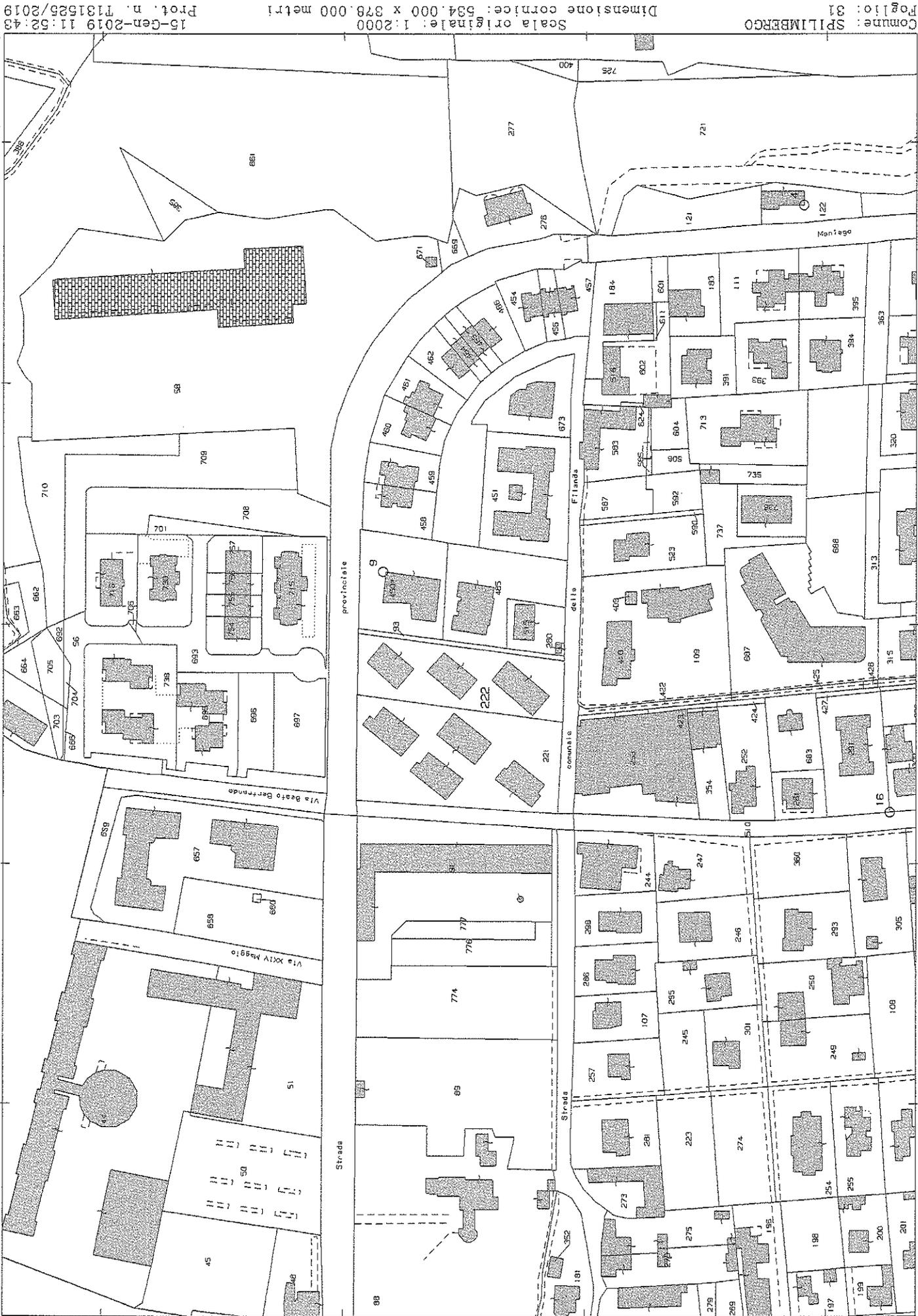
29 DIC. 1961
P. 608
404.82

partenza delle finestre
direzione generale del colato e dei servizi tecnici esposti
NUOVO CATASTO EDIZIONE URBANO
planimetria dell'immobile denunciato con scheda n. 1 0887940
Comune di Spilimbergo - Via ...
[Redacted]

sc. 42.00
Cappellacci
Istituto Autonomo per le Case Popolari
della Provincia di Udine
Venne 10 NOV 1961

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

Vis. tel. (0.90 euro)



15-Jan-2019 11:52:43
Prot. n. T181525/2019

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

Comune: SPILIMBERGO
Foglio: 31

I Particella: 222

E=1:8600

N°16900