
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

Contro:

N° Gen. Rep. **363/2016**
Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 25-10-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

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 MEDUNA 49/A - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: ZONA SEMIPERIFERICA

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: proprietario per 1/2 in comunione dei beni;

proprie-

taria per 1/2 in comunione dei beni;

Foglio 28, particella 1313, subalterno 1, indirizzo VIA MEDUNA 49/A, interno 3, piano S1-T, comune G888, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 114, rendita € 956,74,

Foglio 28, particella 1313, subalterno 10, indirizzo VIA MEDUNA 49/A, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, superficie 14, rendita € 79,53.

2. Possesso

Bene: VIA MEDUNA 49/A - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Unico

Possesso: Altro OCCUPATO DA PERSONA SENZA TITOLO senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MEDUNA 49/A - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MEDUNA 49/A - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A., P.I.

5. Comproprietari

Beni: VIA MEDUNA 49/A - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Unico

Regime Patrimoniale: COMUNIONE

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: VIA MEDUNA 49/A - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MEDUNA 49/A - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA MEDUNA 49/A - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) – 33170

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Prezzo da libero: € 80.000,00

Prezzo da occupato: € 75.000,00

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione **BORGO MEDUNA**
VIA MEDUNA 49/A

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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 Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 fra-
zione: BORGO MEDUNA, VIA MEDUNA 49/A**

Note: Appartamento al piano rialzato con cantina, autorimessa

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - **Residenza:** VIA MEDUNA 49/A - **Stato Civile:** CONIUGATO -
Regime Patrimoniale: COMUNIONE - **Ulteriori informazioni sul debitore:** CONIUGATO ALL'
ESTERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto



1/2 di Piena proprietà
 Cod. Fiscale: - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE - Ulteriori informazioni sul debitore: CONIUGATA ALL' ESTERO
Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per 1/2 in comunione dei beni;
 pro-prietaria per 1/2 in comunione dei beni;
 Foglio 28, particella 1313, subalterno 1, indirizzo VIA MEDUNA 49/A, interno 3, piano S1-T, comune G888, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie 114, rendita € 956,74
Derivante da: Variazione 1501/A del 20.08.1986
Millesimi di proprietà di parti comuni: 107/1000
Confini: intero stabile mapp. 1312, strada, mappali 947,1666,945.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietario per 1/2 in comunione dei beni;
 pro-prietaria per 1/2 in comunione dei beni;
 Foglio 28, particella 1313, subalterno 10, indirizzo VIA MEDUNA 49/A, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 6, consistenza 14, superficie 14, rendita € 79,53
Millesimi di proprietà di parti comuni: 7/1000
Confini: Intero stabile mappale 1312, strada, mappali 947,1666,945.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale ad indirizzo residenziale il cui di impianto risale agli anni 1960-1970. La zona è ben collegata al centro di Pordenone dalla viabilità principale e dai mezzi pubblici. Il tessuto edilizio risulta costituito da costruzioni uni/bifamiliari e da condomini di piccola e media entità.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Udine.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio, Dolomiti Friulane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici 500 ml.

3. STATO DI POSSESSO:

Altro OCCUPATO DA PERSONA SENZA TITOLO senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di
C.F. contro Derivante da: contratto di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/10/2003 ai nn. 15965/3379; Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro
A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 25/06/2012 ai nn. 935/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/11/2012 ai nn. 13565/2022; Importo ipoteca: € 4710.94; Importo capitale: € 2085.47.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro
iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2016 ai nn. 15424/10556.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.503,89 €.

Millesimi di proprietà: FG.28 N.1313 SUB. 1 MILLESIMI 107/1000; FG.28 N.1313 SUB. 10 MILLESIMI 7/1000;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: EPgl, nren 236.06 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:

proprietario per 1/2;

proprietaria per 1/2; **proprietario/i ante ventennio al 29/09/2003.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Simone Gerardi, in data 29/08/1972, ai nn. 27660; trascritto a Udine, in data 26/09/1972, ai nn. 23312/20406.

Titolare/Proprietario:

proprietario per 1/2 in comunione legale;

(EE) il

proprietario per 1/2 in comunione legale; dal

29/09/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 29/09/2003, ai nn. 98023/21282; registrato a Pordenone, in data 13/10/2003, ai nn. 840/2v; trascritto a Pordenone, in data 10/10/2003, ai nn. 15964/10588.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19276/86

Intestazione:

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: n.1773



Per lavori: Chiusura terrazzo con serramenti in alluminio e lastre in vetro al piano terra dell'edificio in via Meduna 49/a

Oggetto: variante

Rilascio in data 26/09/1991 al n. di prot. 19276/86

Numero pratica: 293/1970

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: prot.16689/IV

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso abitazioni civili di tre piani

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 16689

Abitabilità/agibilità in data 21/04/1972 al n. di prot. 29599

NOTE: data di rilascio nulla osta discordate tra i documenti di nulla osta e di abitabilità.

Numero pratica: 1029

Intestazione: amministratore condominio

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Straordinaria manutenzione tinteggiatura facciate

Presentazione in data 02/10/2008 al n. di prot. 1029

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:	B. 1.5 - Residenziali a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	art. 25 (vedi allegati)

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di unità immobiliari comprese nel condominio "ELLE II°". L'appartamento risulta ubicato al piano rialzato, con cantina ed autorimessa nello scantinato il tutto edificato negli anni 1970. Il fabbricato rispecchia le caratteristiche costruttive dell'epoca con struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in laterizio orizzontamenti di piano e copertura in latero cemento. I serramenti esterni sono in legno verniciato con persiane avvolgibili ad eccezione di quelli della veranda a chiusura del terrazzo della cucina che risultano in alluminio anodizzato, i serramenti interni sono in legno tamburato ed i pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento risulta autonomo alimentato a gas di città, gli impianti tecnologici risultano datati e sotto traccia. La conformazione dell'appartamento risulta la seguente: ingresso, cucina con annesso ripostiglio e terrazzo chiuso a veranda ove risulta ubicata la centralina termica, soggiorno con terrazzo, tre camere e servizio igienico. Nel seminterrato si trovano la cantina e l'autorimessa. Da informazioni assunte presso altri condomini nello scoperto condominiale esistono degli spazi ad uso orto delimitati da cordoli in cls in uso esclusivo ai singoli condomini. Le condizioni di manutenzione dell'intero condominio sono discrete, mentre quelle delle unità oggetto di



stima sono scarse e bisognose di interventi generalizzati di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: VIA MEDUNA 49/A - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE - Ulteriori informazioni sul debitore: CONIUGATO ALL' ESTERO

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE - Ulteriori informazioni sul debitore: CONIUGATA ALL' ESTERO

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 275

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: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le dimensioni sono state desunte dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi variazioni tanto in più tanto in meno ritenute ininfluenti ai fini della stima. Ai fini valutativi viene considerata la superficie lorda. La superficie delle terrazze e delle cantine ed autorimessa vengono e paramtrate al 50%.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale appartamento	Sup lorda di pavimento	1,00	110,00	€ 800,00
Residenziale appartamento terrazze	Sup lorda di pavimento	0,50	4,00	€ 800,00
Residenziale cantina	Sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 800,00

117,50

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: Periferica/QUARTIERI CONURBATI BORGO MEDUNA, COMIN

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 700

Valore di mercato max. (€/mq): 950



Accessori:

Unico

1. Autorimessa

Posto al piano scantinato
Sviluppa una superficie complessiva di 18,00 mq
Destinazione urbanistica: autorimessa
Valore a corpo: € **8000**

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 PORDENONE; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIE IMMOBILIARI, TECNICI ESTIMATORI CHE OPERANO IN ZONA, BORSINO IMMOBILIARE DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 800.00.

8.2 Valutazione corpi:



Unico. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 95.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale appartamento	110,00	€ 800,00	€ 88.000,00
Residenziale appartamento terrazze	4,00	€ 800,00	€ 3.200,00
Residenziale cantina	3,50	€ 800,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 100.000,00
Valore corpo			€ 96.333,33
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 104.333,33
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.333,33

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	117,50	€ 104.333,33	€ 104.333,33

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%)	€ 15.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Detrazione per scarsa manutenzione	€ -8.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.683,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 75.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.000,00

Data generazione:
07-02-2018 10:02:44

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

