
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **8/2014**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
11-02-2015

Giudice delle
esecuzione: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Dott. Ing. Antonino Nicita**
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@alice.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

Beni in **Aviano (Pordenone)**
Località/Frazione
via Buozzi n.5

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: appartamento.

sito in Aviano (Pordenone), via Buozzi n.5

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

50/100 d Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... foglio 4/, particella 1109, subalterno 3,
indirizzo via Buozzi n. 5, interno 3, piano primo, sezione censuaria A, categoria
A/2, classe 3, consistenza 6 vani

Derivante da: Atto Pubblico

Confini: a nord-est: affaccio su bene comune e interno 4; a sud- ovest:
affaccio su bene comune; a nord-ovest: affaccio su bene comune; a sud-
est: corpo scala comune e affaccio su bene comune.

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in Aviano (Pordenone), via Buozzi n.5

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

50/100 c Piena proprietà

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S.P.A. Contro derivante da atto di mutuo - Importo ipoteca: € 256.000,00 - Importo capitale: € 128.000,00 rogito notaio Chiara Briguglio in data 27/02/2004 ai nn. 129/88 registrato Ufficio del Territorio di Pordenone in data 10/03/2004 ai nn. 3835/825

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S.P.A. contro derivante da atto di mutuo - Importo ipoteca: € 256.000,00 - Importo capitale: € 128.000,00 rogito notaio Chiara Briguglio in data 27/02/2004 ai nn. 129/88 registrato Ufficio del Territorio di Pordenone in data 10/03/2004 ai nn. 3835/825

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 24/01/2014 ai nn. 1411/1222 verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 02-01-2014 al numero di repertorio 1981.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro

iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 24/01/2014 ai nn. 1411/1222 verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 02-01-2014 al numero di repertorio 1981.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: appartamento

sito in Aviano (Pordenone),

Spese medie annue € 200.

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni):

Identificativo: licenza edilizia n.147 e successive varianti.
 Intestazione
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/12/1973 al n. di prot. 11043
 Abitabilità/agibilità in data 16/06/1981 al n. di prot. 5261/77
Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

Garage o autorimessa [G] sito in Aviano (Pordenone), via Buozzi n.5

Identificativo: licenza edilizia n.147 e successive varianti.
 Intestazione:
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/12/1973 al n. di prot. 11043
 Abitabilità/agibilità in data 16/06/1981 al n. di prot. 5261/77
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.1 Conformità edilizia:

Difformità Nessuna.
 Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B.2 Residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 Regularizzabili mediante:
 Regularizzabili mediante lo strumento catastale:

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
 Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento**

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B.2 Residenziali di consolidamento e completamento estensive
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
 Dati precedenti relativi ai corpi: Garage**

Descrizione: di cui al punto **appartamento**

L'appartamento è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Aviano, in

una zona dotata di tutti i servizi. • l'appartamento per civile abitazione è sito al primo piano (secondo fuori terra) di una palazzina composta da due piani fuori terra (cfr. allegato 6 foto da n°. 1 al n°. 8). L'appartamento è composto da quattro vani (soggiorno, vano 1, vano 2, vano 3) più accessori (cucina, bagno, wc, disimpegno, atrio). La superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento) è di circa mq. 136 . L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: cucina avente superficie netta pari a 12,9 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 11, 12), (soggiorno) avente superficie netta pari a 27,8 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 13, n°. 14), vano 1 avente superficie netta pari a 16,0 mq (cfr. allegato 6 foto n. 15, 16), bagno avente superficie netta pari a 6,1 mq (cfr. allegato 6 foto da n. 17 a 18), wc avente superficie netta pari a 4,1 mq (cfr. allegato 6 foto n.19), vano 2 avente superficie netta pari a 7,8 mq (cfr. allegato 6 foto n. 20, 21), vano 3 avente superficie netta pari a 16,0 mq (cfr. allegato 6 foto n. 22, 23), atrio avente superficie netta pari a 5,8 mq (cfr. allegato 6 foto n. 24), disimpegno avente superficie netta pari a 7,9 mq (cfr. allegato 6 foto n. 25), e lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 8, composta da due balconi (cfr. allegato 6 foto da 26 a 28). L'altezza utile degli ambienti dell'appartamento è di circa m 2.75.

• Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito negli anni 1974-1976, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a est, ad ovest a nord e a sud. Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso. Costituiscono parti comuni: 1) la centrale termica, identificato nell'elenco immobili al catasto con il numero interno 10, di circa 8 mq. Il locale non era al momento del sopralluogo accessibile perché gli occupanti dell'appartamento erano privi di chiave di accesso. La centrale termica condominiale non è più funzionante; 2) la corte, identificato nell'elenco immobili al catasto con il numero interno 11, di circa 600 mq costituisce bene comune; 3) il locale lavatoio, identificato nell'elenco immobili al catasto con il numero interno 9, posto al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **136**

È posto al piano primo (secondo fuori terra).

L'edificio è stato costruito nel periodo che va da 1974-1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 3 di interno, ha un'altezza interna di circa 2.75

E' composto da n. tre piani piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio così come il corpo scala sono in mediocri condizioni. • Finiture interne ed impianti: l'appartamento presenta le pareti interne tinteggiate in maniera non professionale con idropitture; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata con mattonelle in monocottura ceramica; il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di monocottura ceramica; la superficie non residenziale (balconi) è pavimentata con mattonelle in monocottura ceramica. Gli infissi interni, in mediocri condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, in alluminio e vetro singolo con avvolgibili in pvc, sono

in mediocri condizioni. L'impianto elettrico è sotto traccia, non è dotato di salvavita e risale all'epoca di costruzione dell'edificio; l'impianto idrico è sotto traccia e. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo ma privo di certificazione e di libretto d'impianto ed è costituito da una caldaia murale dalle potenzialità inferiori alle 30.000 kcal/h funzionante a gas di città. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento e degli impianti è da definirsi nel complesso sufficiente. Il C.T.U. ha accertato la presenza di: • macchie, che interessano il muro e l'intradosso del solaio del wc e del bagno, probabilmente dovute a fenomeno di condensa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **alluminio**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele**, rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**
- Note: pianerottoli in mattonelle di ceramica, alzate e pedate scala in granito.

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**
- Note: Impianto privo di certificazione.

Termico tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	136,00	1,00	136,00
		136,00		136,00

Accessori:

appartamento.1 identificato al n. 3 posto al piano seminterrato composto da
Cantina unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di 23,52
Valore a corpo: € **9.000**

Descrizione :**Garage o autorimessa [G]**di cui al punto **Garage**

Il garage di forma irregolare ha ingresso da via de Zan. Il garage ha una superficie catastale di 35 mq, ed è collegato all'abitazione tramite un corridoio ed il corpo scala interno.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **Piena proprietà**

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **35**

è posto al piano seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1974-1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero 7 dell'elenco immobili di interno, ha un'altezza interna di circa 2.4 m

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno

adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo. 1) Metodo analitico (I) Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario. 2) Metodo sintetico-comparativo (II) E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Aviano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Aviano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Aviano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 800

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderal	Valore diritto e quota
appartamento	con annesso Cantina	136,00	136,00	117.246,16	117.246,16
Garage		35,00	35,00	23.950,00	23.950,00
				141.196,16	141.196,16

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 35.299,04
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **105.497,12**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 105.000,00

Allegati

1) Documentazione ufficio del territorio; a) planimetria Catastale abitazione b) planimetria Catastale garage c) visure catastali d) mappa 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia: a) al Sindaco del Comune di Aviano; b) all'ufficiale dello stato civile; 3) verbale di sopralluogo; 4) corrispondenza; 5) documentazione fotografica (quarantuno foto); 6) documentazione urbanistico - edilizia; 7) atto di provenienza; 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile; 9) un attestato di prestazione energetica.

Data generazione:
16-12-2014

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. Antonino Nicita



N=4900

E=1100

1 Particella: 1109

MODULARIO
F. rg. mod. 498



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

Mod. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

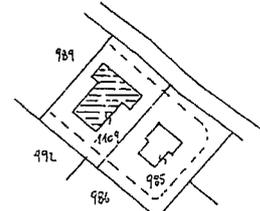
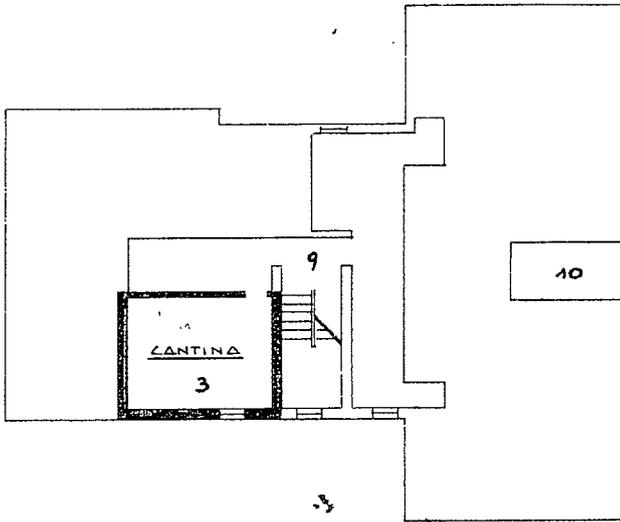
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via BUOZZI 5

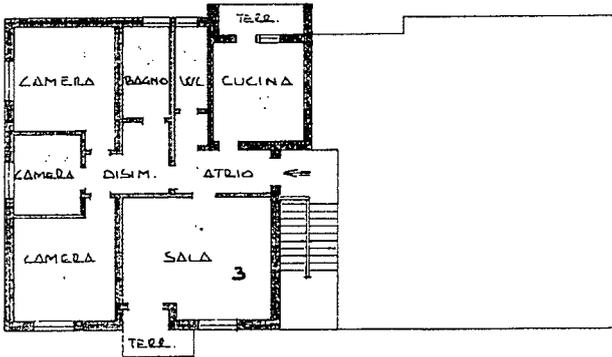
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 47
MAPPA 1109
SCALA 1:2000

PIANO SCANTINATO
H. 240



PRIMO PIANO
H. 270

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N. 6055/B

PARTITA	FOGLIO <u>47</u>
BUSTA	MAPP. <u>1109</u>
CATEG.	Sub. <u>3</u>

Compilata dal SANTAROSSA GEOM. PAOLO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE

DATA
Firma: Santarossa Paolo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2014 - Comune di AVIANO (AS16) - Sez. Urb.: A - Foglio: 47 - Particella: 1109 - Subalterno: 3 >
 BRUNO BUOZZI n. 5 piano: S1-1;

10 metri

MODULARIO
F. 109/1009 - 496



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

Mod. 1 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

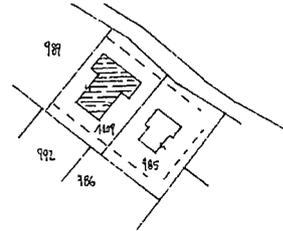
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 625)

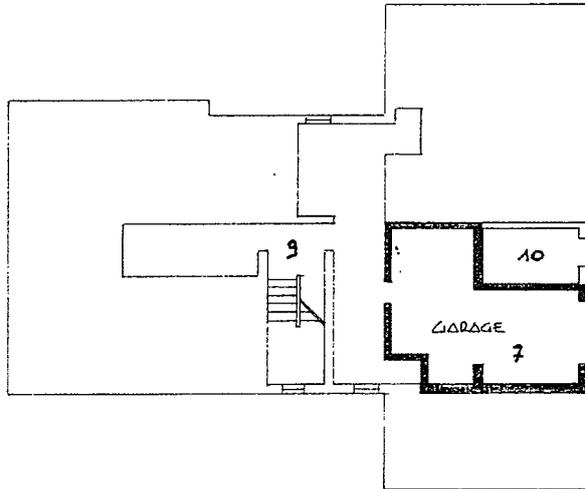
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via BUOZZI 5

Ditt.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO 47
MAPPA 1109
SCALA 1:2000



PIANO SCANTINATO
4.240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

4055/B

PARTITA	FOGLIO 47
BUSTA	MAPPA 1109
CATEG.	SUB 7

Compilata dal

SANTAROSSA GEOM. PAOLO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di PORDENONE

DATA

Firma: *Santarossa Paolo*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/12/2014 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 47 - Particella: 1109 - Subalterno: 7 >
VIA BRUNO BUOZZI n. 5 piano: S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti