

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

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

contro:

N° Gen. Rep. **183/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-06-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001-civico n.10**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Mascarin**

Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B

Partita IVA:

Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15 - 33082 Azzano  
Decimo

Telefono: 3397113077

Fax:

Email: archibert@libero.it

Pec: roberto.mascarin@archiworldpec.it



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Alloggio unifamiliare in palazzina condominiale, compresa pertinenza scoperta comune, sita in via Udine al civico n.10, in catasto fabbricati al Foglio n.31 mapp.222 sub.15

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da coniugi proprietari, in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro derivante da verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2014 ai nn. 7934 5986

#### 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 annotata a favore di Unicredit S.P.A. contro derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 187500 - Importo capitale: € 125000 rogito Annalisa Gandolfi in data 06/05/2008 ai nn. 65189/16259 registrato Maniago PN in data 08/05/2008 ai nn. 1125 1T iscritto/trascritto a Maniago PN in data 09/05/2008 ai nn. 7678 1465

#### 4.2.2 Pignoramenti: Nessuna.

#### 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:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 360

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Euro 1021,24

**Millesimi di proprietà:** 168,614/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile per le parti esterne comuni. Non c'è ascensore, il vano scala è privo di dispositivo servoscala, i vani interni sarebbero visitabili, salvo adeguamento del locale bagno attualmente non accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Affestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato energetico redatto in corso di perizia a cura e spese del CTU in ottemperanza al punto 10 del quesito

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

**Avvertenze ulteriori:** Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal al 04/12/2001  
(ante ventennio) in forza di atto di assegnazione

**Titolare/Proprietario:** dal 04/12/2001 al  
06/05/2008 in forza di atto di donazione a rogito Gandolfi Annalisa in data 04/12/2001 ai  
nn. 30080/6346 registrato Pordenone in data 05/12/2001 ai nn. trascritto a Pordenone in  
data 05/12/2001 ai nn. 17910 12725

**Titolare/Proprietario:** dal 06/05/2008 ad oggi (attuale/i  
proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito Gandolfi Annalisa in data  
06/05/2008 ai nn. 65188/16258 registrato Maniago PN in data 08/05/2008 ai nn. 1124 1T  
trascritto a Maniago PN in data 09/05/2008 ai nn. 7677 5208

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Non risultano pratiche depositate in comune

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Su richiesta di accesso agli atti del sottoscritto CTU, l'ufficio tecnico comunale non ha trovato e quindi non ha esibito pratiche depositate. Pertanto la conformità viene espressa in base alle risultanze del rilievo di sopralluogo confrontato con le schede catastali estratte dall'ufficio del territorio di Pordenone. (unico dato di riferimento disponibile).

### 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:	art.17
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione : **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A-Abitazione piano primo**

Trattasi di alloggio unifamiliare ubicato in palazzina condominiale realizzata prima degli anni '60. L'edificio, ultimo di una schiera di tre, è accessibile da via Udine attraverso una corte interna (mapp.222 del catasto terreni) comune a tutte e tre le palazzine. L'edificio si articola su tre livelli fuori terra destinati agli alloggi, ed uno seminterrato occupato da vani accessori cantine. L'appartamento è ubicato al piano primo dell'edificio sopra il piano rialzato, si sviluppa su unico livello, rispetto al vano scala centrale occupa la parte nord est dell'edificio ed è identificato al civico n.10 interno 3. Le dimensioni di massimo ingombro esterno dell'alloggio in pianta sono circa 11,00x10,50, per un'altezza utile interna di ml.2,80, è dotato di ingresso, cucina, sala pranzo e salotto, zona notte con due camere ed un bagno. Risulta idoneo all'uso cui è destinato ed in discrete condizioni generali. L'involucro generale esterno è costituito da murature portanti miste in laterizio e c.a. intonacate al civile e finteggiate, la

copertura è a due falde con struttura in latero/cemento e manto esterno in tegole di cotto, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata. Gli infissi esterni sono in legno ad anta tutti successivamente adattati con vetrocamera, sono dotati di avvolgibili esterni pure in legno. E' presente e funzionante l'impianto interno idrosanitario e termico. E' presente e funzionante l'impianto elettrico di tipo tradizionale sottotraccia. Le pavimentazioni esterne sono in battuto cementizio (marciapiedi), le pavimentazioni interne ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, con esclusione di una camera con pavimento in parquet di legno e della sala, in laminato. Le porte interne sono in legno laccato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118.5**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel prima del 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero 10 interno 3 di interno , ha un'altezza interna di 280 cm.

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n.1 accessorio cantina posta al piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Palazzina costruita prima del 1960, necessita di manutenzione esterna, (tinteggiatura pareti ed eventuali ripristini in copertura). Non sono stati trovati progetti depositati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Spilimbergo. Non risultano atti di collaudo strutturale o conformità impiantistica, pertanto gli impianti esistenti, non possono ritenersi conformi alla normativa vigente.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Elettrico

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

- Note: L'impianto elettrico è stato realizzato con la costruzione originaria (ante 1960), non è stata trovata la dichiarazione di conformità dell'impianto resa dall'installatore (art.7 DM.37/2008), quindi l'impianto non è da ritenersi a norma ai sensi del DM.37/2008.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

- Note: Impianto termico autonomo dotato di caldaia murale pensile a gas metano, ubicata nel terrazzo esterno alla cucina.

Revisionato successivamente all'impianto originale per renderlo autonomo, non è stata esibita al sottoscritto CTU la dichiarazione di conformità resa dall'installatore, quindi l'impianto è da ritenersi non a norma ai sensi della vigente normativa di settore.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani abitabili alloggio piano primo	sup lorda di pavimento	100,50	1,00	100,50
La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è calcolata secondo criteri adottati dal FIAP - UNI EN 15733-2011. Si assume il valore di mercato in considerazione della tipologia e stato di conservazione.				
terrazzi esterni al servizio dell'alloggio al piano primo	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
Superficie lorda commerciale calcolata secondo criteri adottati dal FIAP - UNI EN 15733-2011.				
cantina di pertinenza esclusiva dell'alloggio, posta al piano seminterrato.	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
Superficie lorda calcolata secondo criteri adottati dal FIAP - UNI EN 15733-2011.				
<b>118,50</b>				<b>109,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Riferimento all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, valore medio di libero mercato, caratteristiche specifiche di strutture, impianti, infissi e finiture generali.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Spilimbergo-PN, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Spilimbergo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio per il comune di Spilimbergo, borsino immobiliare F.I.M.A.A. per la provincia di PN comune di Spilimbergo.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-	Abitazione piano primo	109,50	118,50	71.175,00	71.175,00
				<b>71.175,00</b>	<b>71.175,00</b>

Il valore unitario attribuito emerge dal raffronto tra i valori di mercato correnti per edifici analoghi in zona semi-centrale, i valori desunti dall'osservatorio immobiliare Agenzia Entrate primo semestre 2014 ed i valori del borsino immobiliare F.I.M.A.A. - PN

**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.):	€ 17.793,75
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:	€ 750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.631,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
12-03-2015 09:03:58

L'Esperto alla stima  
**Arch. Roberto Mascarin**

**elenco allegati:**

- all.1 visure ipotecaria e catastale del compendio immobiliare;*
- all.2 estratto atto di matrimonio;*
- all.3 certificato provvedimenti sanzionatori e destinazione urbanistica;*
- all.4 ricerca pratiche edilizie presso ufficio tecnico ed. privata;*
- all.5 verbale di sopralluogo e operazioni di rilievo dell'immobile;*
- all.6 documentazione agenzia entrate su contratti locazione;*
- all.7 documentazione di rilievo fotografico;*
- all.8 atto di provenienza della proprietà attuale;*
- all.9 attestato di prestazione energetica;*



**325813** PROVINCIA DI PORDENONE  
**COMUNE** DI SPILIMBERGO

CATASTO TERRENI F° 31 N° 222

CATASTO URBANO F° 31 N° 243 s-c-b 3 PER LA CANTINA

PARTITA 2389 CAT. A/3 CLASSE 3 VANI PIANO

RENDITA CATASTALE LIT.

**APPARTAMENTO**

**DEL SIGN**

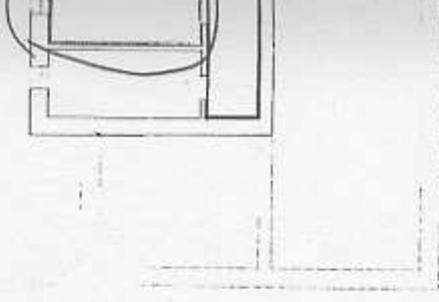
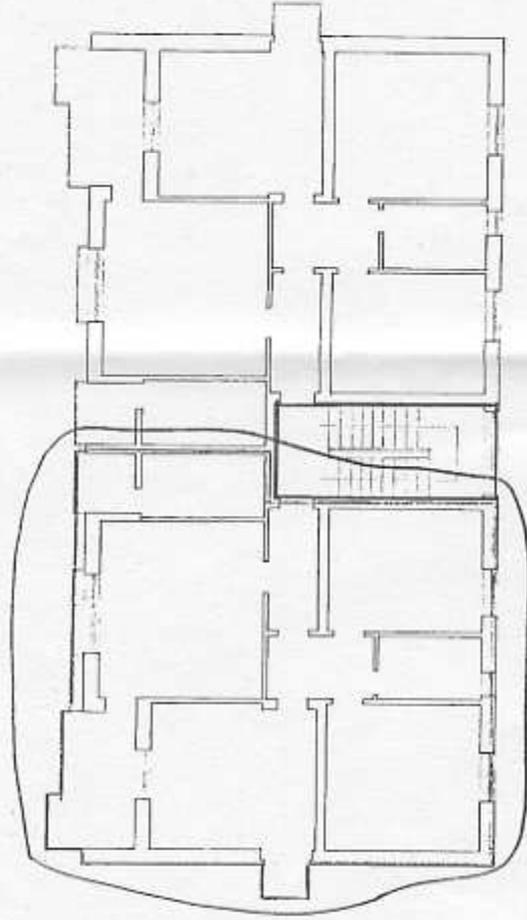
VIA DIGNANO

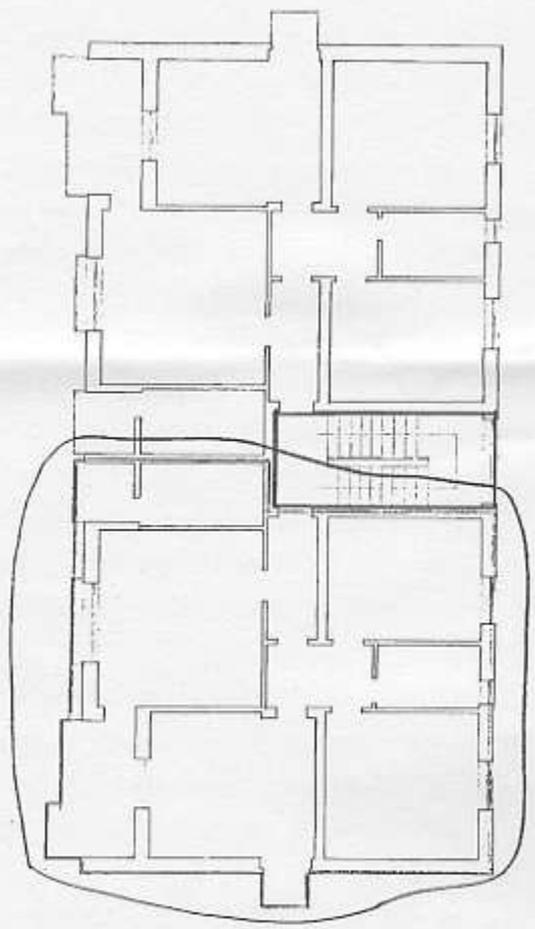
PLANIMETRIA GENERALE Scala 1:2000

invece cat. edilizio urbano

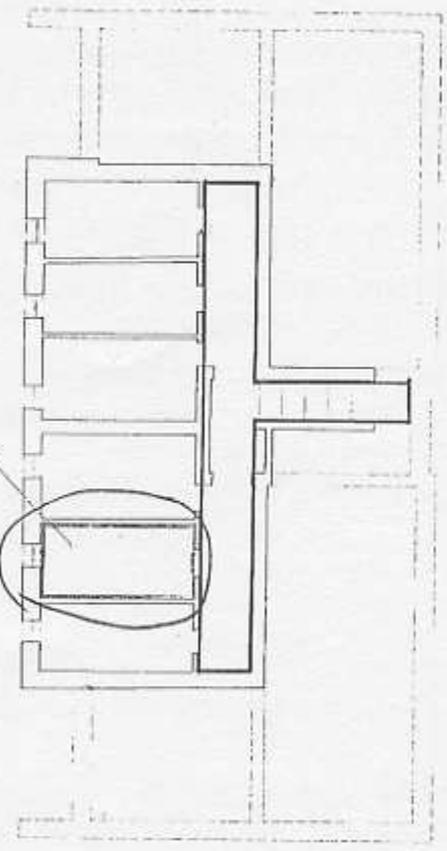
catasto terreni

Pianta Piano Top. Ferro P.4.10





Pianta Piano Tipo. Pomo Piano



Pianta dello Scucimato

escluso  
l'angolo  
inferiore

**Tribunale di Pordenone Esecuzione Immobiliare n. 183/2014**

**ALLEGATO 5**

**VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 03/03/2015  
E RILIEVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Esperto alla stima: **Arch. Roberto Mascarin**

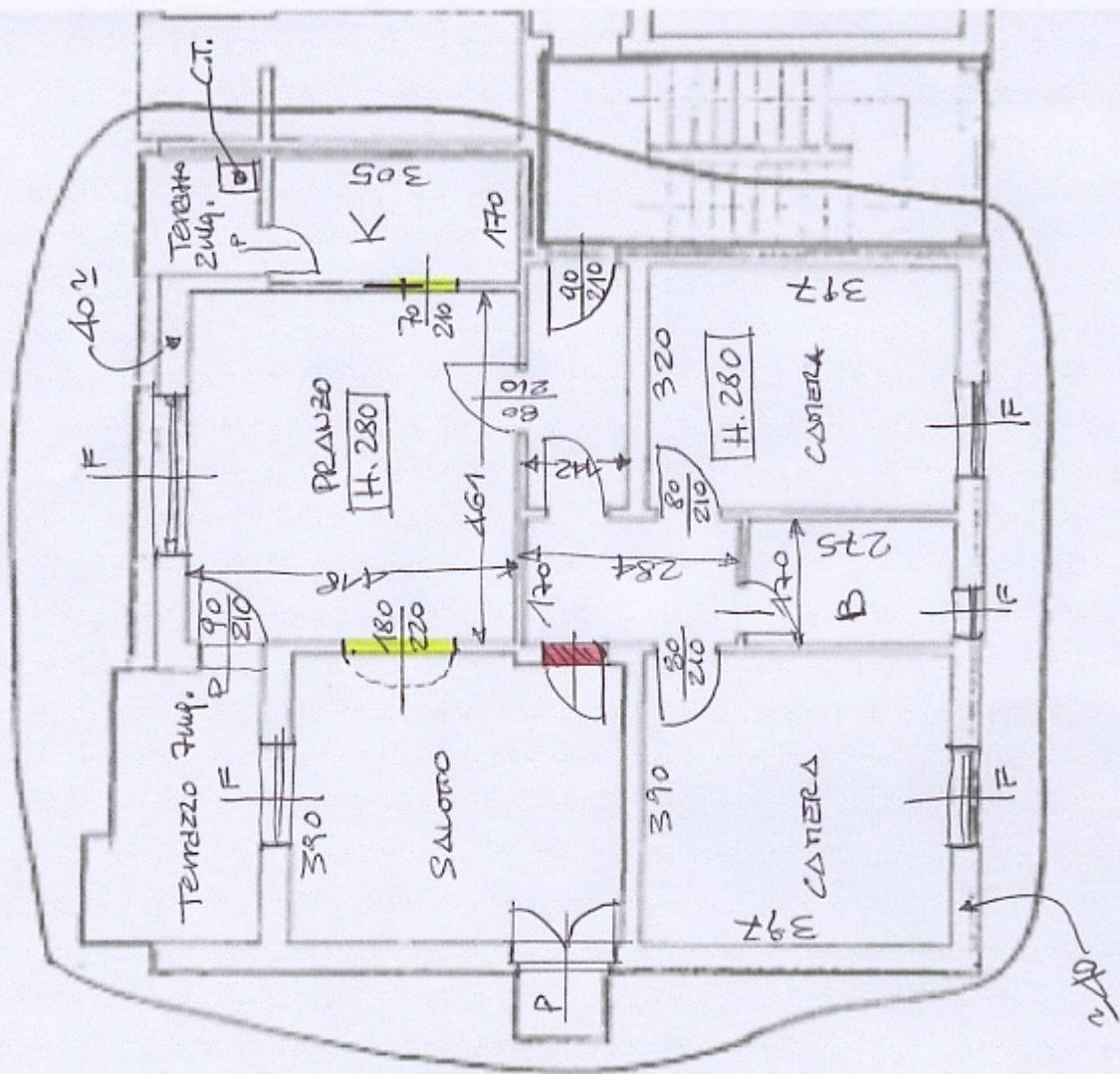
Codice fiscale: MSCRRT58R07G888B

Partita IVA: 01015920935

Studio in: Via Don Tita del Rizzo 15  
33082 Azzano Decimo (PN)

telefono: 339 7113077

email: [archibert@libero.it](mailto:archibert@libero.it)



RILEVNO DI SOPRALLUDGO del 03-08-2015

SCALA 1:100