

---

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

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

contro:

N° Gen. Rep. **111/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-05-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO**

**FABBRICATO RESIDENZIALE A SCHIERA**

**IN COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO PN**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda

**Telefono:** 0434565110  
**Fax:** 0434566932  
**Email:** antoniotaiariol@libero.it  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Curtoledo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** LOTTO UNICO

---

**Corpo:** A- Villetta con posti auto

---

**Categoria:**

Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

Comune di Roveredo in Piano

foglio 10, particella 608, subalterno 1, indirizzo Via Curtoledo 9, piano S1-T, comune Roveredo in Piano , categoria A/7, classe 2, consistenza 7, superficie 166, rendita € 867,65,

foglio 10, particella 608, subalterno 2, indirizzo Via Curtoledo 9, piano T, comune Roveredo in Piano , categoria C/6, classe 1, consistenza 19, superficie 20, rendita € 42,19,

foglio 10, particella 613, subalterno 5, indirizzo Via Curtoledo , piano T, comune Roveredo in Piano , categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie 12, rendita € 26,65

---

**Corpo:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni

---

**Categoria:**

Strada e parcheggi comuni

**Dati Catastali:**

Comune di Roveredo in Piano

foglio 10, particella 613, subalterno 9, indirizzo Via Curtoledo , piano T, comune Roveredo in Piano , categoria Area Urbana, superficie 432.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Curtoledo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** A- Villetta con posti auto  
**Possesso:** Occupato dal debitore

**Corpo:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni  
**Possesso:** Occupato dal debitore

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Curtoledo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** A- Villetta con posti auto  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Curtoledo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** A- Villetta con posti auto  
**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A.

**Corpo:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni  
**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Curtoledo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotti:** LOTTO UNICO

**Corpo:** A- Villetta con posti auto  
**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Curtoledo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** A- Villetta con posti auto  
**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Curtoledo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** A- Villetta con posti auto  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Curtoledo - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

**Lotto:** LOTTO UNICO

*Corpo: A- Villetta con posti auto*

*Corpo: B- Strada di lottizzazione e parti comuni*

**Prezzo da libero**

(valore di stima) : € 227.537,50

**Prezzo base d'asta del lotto**

(valore al netto decurtazioni): € 182.030,00

**Beni in Roveredo In Piano  
(Pordenone)  
Via Curtoledo**

**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: A- Villetta con posti auto

.....

Abitazione in villini [A7] sito in Roveredo In Piano (Pordenone) CAP: 33080,  
Via Curtoledo 9

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 10, particella 608, subalterno 1, indirizzo Via Curtoledo 9, piano S1-T, comune Roveredo in Piano , categoria A/7, classe 2, consistenza 7, superficie 166, rendita € 867,65

Confini: Mappali 692,98,607,613,612

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 10, particella 608, subalterno 2, indirizzo Via Curtoledo 9, piano T, comune Roveredo in Piano , categoria C/6, classe 1, consistenza 19, superficie 20, rendita € 42,19

Confini: Mappali 692,98,607,613,612

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

.....  
foglio 10, particella 613, subalterno 5, indirizzo Via Curtoledo , piano T, comune Roveredo in  
Piano , categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie 12, rendita € 26,65

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

.....  
**Identificativo corpo: B- Strada di lottizzazione e parti comuni**

.....  
**Immobili siti in Roveredo In Piano (Pordenone) CAP: 33080, Via Curtoledo.**

**Quota e tipologia del diritto**

**125/1000 di - Piena proprietà**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

foglio 10, particella 613, subalterno 9, indirizzo Via Curtoledo , piano T, comune Roveredo in  
Piano , categoria Area Urbana, superficie 432

**Confini:** Mappali 692,98,607,613,612

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

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

Trattasi di villetta di testa su schiera in complesso edilizio residenziale. La posizione è poco distante dal centro paese su cui gravitano esercizi commerciali al dettaglio, servizi pubblici di base, scuole, asili, chiese, parchi di quartiere, parcheggi ect.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 1 km, , Stazione 10 km

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:**

**A- Villetta con posti auto**

**Abitazione in villini [A7] sito in Roveredo In Piano (Pordenone), Via Curtoledo 9**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo:**

**B- Strada di lottizzazione e parti comuni**

**sito in Roveredo In Piano (Pordenone), Via Curtoledo**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, 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:

Nessuna.

##### 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: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 360000; Importo capitale: € 240000 ; A rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 08/02/2007 ai nn. 49335/16441; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2007 ai nn. 2731/631 ;

Note

quale interveniva nell'atto come debitore non datore di ipoteca.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

###### - **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.

7931/5983;

Note:

il quale interveniva nell'atto come debitore non datore di ipoteca. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Villetta con posti auto

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro Derivante  
da: Verbale di Pignoramento Immobili ; iscritto/trascritto a Pordenone in data  
13/05/2015 ai nn. 5786/4060;

il quale interveniva nell'atto come  
debitore non datore di ipoteca. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Villetta con posti auto

- 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. 7931/5983;

il quale interveniva nell'atto come  
debitore non datore di ipoteca. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro Derivante  
da: Verbale di Pignoramento Immobili ; iscritto/trascritto a Pordenone in data  
13/05/2015 ai nn. 5786/4060;

il quale interveniva nell'atto come  
debitore non datore di ipoteca. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B- Strada di lottizzazione e parti comuni

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:**

**A- Villetta con posti auto sito in Roveredo In Piano (Pordenone), Via Curtolledo 9**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

0,00 €

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

L'immobile non è in condominio



**Millesimi di proprietà:**

L'immobile non è in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

Si

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

Vedi articolo 5 dell'atto di compravendita Notaio Gaspare Gerardi Rep.49334 Rac.16440 del 08.02.2007 allegato alla presente relazione.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Presente

**Indice di prestazione energetica:**

classe C

**Note Indice di prestazione energetica:**

E' stato rilasciato ed allegato alla richiesta di abitabilità il certificato di regolare esecuzione degli impianti elettrici rilasciato dalla ditta [REDACTED] in data 27.10.2006.

E' stato rilasciato ed allegato alla richiesta di abitabilità il certificato di abitabilità il certificato di regolare esecuzione degli impianti idraulici e riscaldamento dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] in data 26.10.2006.

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

Nessuno

**Avvertenze ulteriori:**

AVVERTENZA PER LE PARTI La presente relazione è inviata ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

Si ricorda che le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 26/12/1984** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - - registrato a Pordenone in data 26/07/1986 ai nn. 37/656 - trascritto a Pordenone in data 26/07/1986 ai nn. 7357/5740.

**Titolare/Proprietario:**

dal 29/08/1974 al 05/12/1980 . In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Salice in data 05/12/1980 ai nn. 162122 - registrato a Pordenone in data 23/12/1980 ai nn. 4328 - trascritto a Pordenone in data 03/01/1981 ai nn. 80/73.

**Titolare/Proprietario:**

dal 29/10/1974 al 20/06/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Successione in Morte di [REDACTED] - registrato a Pordenone in data 30/10/1975 ai nn.

69/510 - trascritto a Pordenone in data 30/12/1975 ai nn. 11270/7273/11271/7274.

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 27/11/1999** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Mappale 96 Successione in morte di \_\_\_\_\_ - registrato a Pordenone in data 26/07/1986 ai nn. 37/656 - trascritto a Pordenone in data 26/07/1986 ai nn. 7357/5740.

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_ dal 26/12/1984 al 27/11/1999 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Mappale 96 Successione in morte di \_\_\_\_\_ registrato a Pordenone in data 26/07/1986 ai nn. 37/656 - trascritto a Pordenone in data 26/07/1986 ai nn. 7357/5740.

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio al 20/06/2005** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Mappale 96 Successione in morte di \_\_\_\_\_ registrato a Pordenone in data \_\_\_\_\_ ai nn. 88/922 - trascritto a Pordenone in data 07/11/2000 ai nn. 1492/10645.

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_ dal 20/06/2005 al 08/02/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 20/06/2005 ai nn. 45233/13741 - trascritto a Pordenone in data 30/06/2005 ai nn. 11270/7273/11271/7274.

**Titolare/Proprietario:**

\_\_\_\_\_ lal 08/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 08/02/2007 ai nn. 49334/16440 - trascritto a Pordenone in data 13/02/2007 ai nn. 2730/1729.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in Roveredo In Piano (Pordenone) CAP: 33080, Via Curtoledo 9**

Numero pratica: Costruzione complesso residenziale

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione complesso residenziale - Variazione dell'intestazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 27/06/2005 al n. di prot. 2005/122

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Villetta con posti auto

**Abitazione in villini [A7] sito in Roveredo In Piano (Pordenone) CAP: 33080, Via Curtoledo 9**

Numero pratica: Costruzione complesso residenziale

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Costruzione complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 21/12/2006 al n. di prot. 0016946/P

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A- Villetta con posti auto

**Abitazione in villini [A7] sito in Roveredo In Piano (Pordenone) CAP: 33080, Via Curtoledo 9**

Numero pratica: Costruzione complesso residenziale

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in Variante

Per lavori: Costruzione complesso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/09/2006 al n. di prot. 2006/166

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note:

E' stato redatto collaudo statico delle strutture dall'Ingegnere Cinzia Secco in data 02.11.2006 depositato presso i LLPP in data 02.11.2006 al n.1163/05.

E' stato rilasciato il certificato di assenza provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della Legge 47/85 il quale certifica che alla data odierna, sugli immobili non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi del secondo comma dell'art.41 della L.1150/42.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 31 approvata in data 12/01/2015 in vigore dal 05/03/2015
Zona omogenea:	B1 - ZONE DI RECENTE ESPANSIONE (vedi copia NTA allegate)
Norme tecniche di attuazione:	Riguardano zone totalmente o parzialmente edificate corrispondenti a quella parte abitativa del territorio di recente formazione. ATTUAZIONE: diretta. INTERVENTI CONSENTITI: 1. Interventi di cui all'art. 4, L.R. n. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni; USI COMPATIBILI: 1. Residenza e suoi accessori; 2. Servizi ed attrezzature sociali; 3. Uffici pubblici e privati; 4. Pubblici esercizi di bar, ristoranti e tavole calde, categoria VII della tabella merceologica; 5. Artigianato di servizio alla residenza; 6. Sono dichiarati incompatibili territorialmente gli impianti di distribuzione del carburante.; 7. Attività commerciali al dettaglio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Vedi articolo 5 dell'atto di compravendita Notaio Gaspare Gerardi Rep.49334 Rac.16440 del 08.02.2007 allegato alla presente relazione.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,65 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,25 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Abitazione in villini [A7]  
A- Villetta con posti auto**

L'attuale stato dei luoghi è ben rappresentato dagli elaborati grafici e dalle fotografie allegate. L'immobile oggetto di perizia è costituito da un villetta di testa (sub.1) al piano terra e scantinato e da una autorimessa (sub.2) al piano terra su una schiera composta di quattro unità abitative. L'abitazione al piano terra (fg.10 map.608 sub.1) è composta di soggiorno, cucina, corridoio, bagno, tre camere, scala di collegamento allo scantinato con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq. 106,50 con altezza di cm.250 oltre a porticati di circa mq.8,15. L'abitazione al piano interrato è composta di tre locali, corridoio e lavanderia/ct con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.106,50 con altezza di cm.250. Il posto auto coperto al piano terra (fg.10 map.608 sub.2), adiacente all'abitazione, ha una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.20,10 con altezza di media cm.360. Oltre alla pertinenza scoperta (sub.3) è in proprietà anche un posto auto scoperto (fg.10 map.613 sub.5) di mq.12,00.catastali.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di                                  - Piena proprietà**

- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

-Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **241,25**

E' posto al piano: Terra-Scantinato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza interna di circa: cm.250

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile è in buono stato di conservazione.

In ogni caso la presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, parti comuni condominiali, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>automatico</b> condizioni: <b>buone</b>
----------	--

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in cemento armato</b> coibentazione: <b>controparete interna e pannelli isolanti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	tipologia: <b>a contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>presente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Condizionamento  
tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **elettrico**  
diffusori: **convettori**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico  
tipologia: **sottotraccia**  
tensione: **220V**  
condizioni: **buone**  
conformità: **Dichiarazione di conformità**

Fognatura  
tipologia: **separata**  
rete di smaltimento: **tubi in PVC**  
recapito: **collettore o rete comunale**

Gas  
tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico  
tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico  
tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico  
tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **metano**  
rete di distribuzione: **tubi in rame**  
diffusori: **il pavimento radiante**  
condizioni: **buone**  
conformità: **dichiarazione di conformità**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il valore dell'area è già ricompreso per quota sulla stima dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione Scantinato	sup lorda di pavimento	106,50	0,50	53,25	€ 1.300,00
Porticati	sup lorda di pavimento	8,15	0,50	4,08	€ 1.300,00
Abitazione Piano Terra	sup lorda di pavimento	106,50	1,00	106,50	€ 1.300,00
Posto auto coperto	sup lorda di pavimento	20,10	0,50	10,05	€ 1.300,00

**Mq. 173,88**

**Accessori:**

Posto auto scoperto identificato al n. fg.10 map.613 sub.5 posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq  
Destinazione urbanistica: parcheggio  
Valore a corpo: € **1500**

Descrizione: di cui al punto **B- Strada di lottizzazione e parti comuni**

Trattasi di area pavimentata destinata alla viabilità privata del comparto edilizio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**125/1000** di **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **432,00**

-Il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Pianeggiante

Stato di manutenzione generale:

buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile è in buono stato di conservazione.

In ogni caso la presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna ga-



ranza per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

L'immobile è stato stimato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, parti comuni condominiali, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre possibile verificare il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione Esterna: **Conglomerato bituminoso (asfalto)**  
materiale: **mattonelle di cemento**  
condizioni: **buone**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore dell'area è già ricompreso per quota sulla stima dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Viabilità e parti comuni	sup lorda di pavimento	432,00	1,00	432,00	€ 0,00

432,00

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati più recenti rilevati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare FIMAA, del Borsino Immobiliare FIAIP.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo.

vo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatosi negli ultimi anni.

A dimostrazione di questo si rileva che anche nelle vendite coattive di edifici residenziali, nonostante oramai di prassi è applicato un abbattimento al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione scende sempre sotto tale percentuale.

## **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Roveredo in Piano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Roveredo in Piano

Osservatorio del mercato immobiliare di Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Prezzo rilevato per il tipo di immobile (villetta a schiera) 1.300 Euro/mq.

(Anno completamento costruzione e abitabilità immobile 21.12.2006);

Operatori e costruttori della zona.

**8.3 Valutazione corpi:****A- Villetta con posti auto.****Abitazione in villini [A7] con annesso Posto auto scoperto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Scantinato	53,25	€ 1.300,00	€ 69.225,00
Porticati	4,075	€ 1.300,00	€ 5.297,50
Abitazione Piano Terra	106,50	€ 1.300,00	€ 138.450,00
Posto auto coperto	10,05	€ 1.300,00	€ 13.065,00

Valore corpo	€ 226.037,50
Valore accessori	€ 1.500,00
Valore complessivo intero	€ 227.537,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 227.537,50

**B- Strada di lottizzazione e parti comuni.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Viabilità e parti comuni	432,00	€ 0,00	€ 0,00

Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- Villetta con posti auto	Abitazione in villini [A7] con annesso Posto auto scoperto	173,88	€ 227.537,50	€ 227.537,50
B- Strada di lottizzazione e parti comuni		432,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 45.507,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 182.030,00

€ 227.537,50

**AVVERTENZA PER LE PARTI**

La presente relazione è inviata ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

Si ricorda che le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

Pordenone li, 15.02.2016

**Allegati**

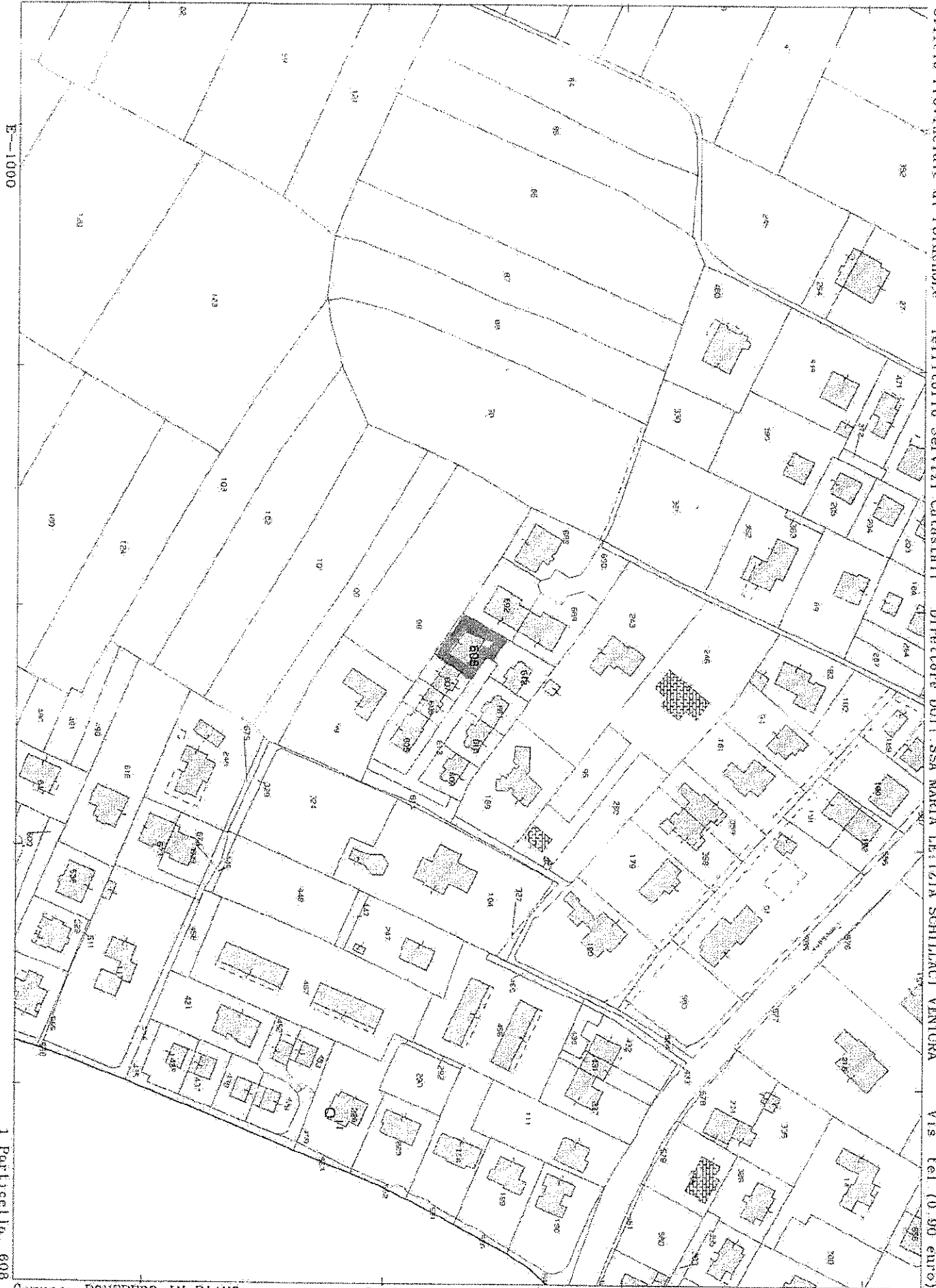
- Aggiornamento visure ipotecarie.
- Aggiornamento visure catastali.
- Estratti catastali.
- Planimetrie catastali.
- Atto provenienza.
- Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.
- Permessi Edilizi.
- Progetti Edilizi.
- Collaudo statico.
- Abitabilità.
- Certificati di conformità impianti.
- Attestazione certificazione energetica.
- Fotografie.

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**



Autografo manoscritto di Antonio Taiariol.

E-1000



1 Particella 608

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pizzioli Andrea	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1038

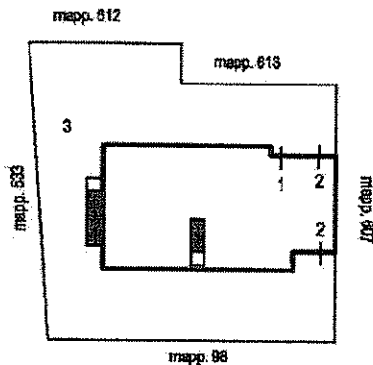
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di Roveredo In Piano		Protocollo n. PN0139981 del 06/11/2006	
Sezione:	Foglio: 10	Particella: 608	Tipo Mappale n. 103417 del 16/08/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/12/2015 - Comune di ROVEREDO IN PIANO (F1609) - < Foglio: 10 - Particella: 608 - Elaborato planimetrico >



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 15/12/2015 - n. T45896 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0139981 del 06/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roveredo In Piano

Via Curtoledo

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 608

Subalterno: 1

Compilata da:  
Pizzioli Andrea

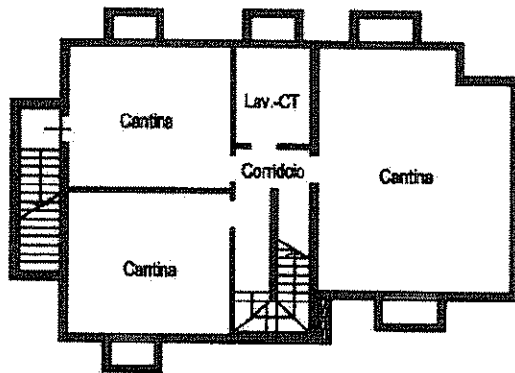
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

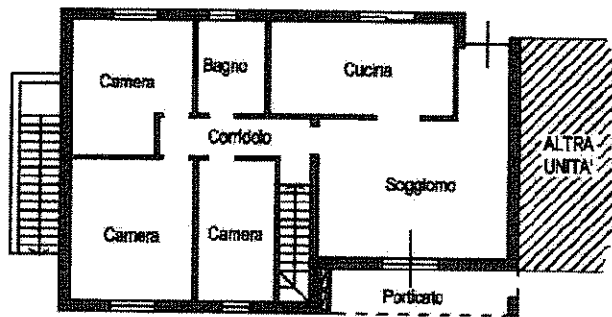
N. 1038

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO  
h. 2.50



PIANO TERRA  
h. 2.50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2015 - Comune di ROVEREDO IN PIANO (H609) - Foglio: 10 - Particella: 608 - Subalterno: 1 - VIA CURTOLEDO n. 9 piano: S1 - T interno: 4;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 14/12/2015 - n. T194232 - Richiedente: TRLNNTN64L14G888E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0139981 del 06/11/2006

Planimetria di u.s.u. in Comune di Roveredo In Piano

Via Curtolado

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 608

Subalterno: 2

Compilata da:

Pizzioli Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1038

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/12/2015 - Comune di ROVEREDO IN PIANO (H609) - < Foglio: 10 - Particella: 608 - Subalterno: 2 -  
VIA CURTOLEDO n. 9 piano: T interno: 4;



PIANO TERRA



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 14/12/2015 - n. T194233 - Richiedente: TRLNNTN64L14G888E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0139971 del 06/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roveredo In Piano

Vai Curtoledo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 613

Subalterno: 5

Compilata da:

Pizzioli Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1038

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/12/2015 - Comune di ROVEREDO IN PIANO (HG09) - < Foglio: 10, Particella: 613 - Subalterno: 5 >  
VIA CURTOLEDO SNC piano: T;



PIANO TERRA



10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 14/12/2015 - n. T194230 - Richiedente: TRLNNTN64L14G888E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)