
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **145/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Claudio Turchet**
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in: Via A. Forniz 2 - 33080 Porcia
Telefono: 0434 922094
Fax: 0434 922094
Email: studioturchetclaudio@alice.it
Pec: claudio.turchet@geopec.it

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)

Via G. Marconi n. 140/3

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:

appartamento sito in via G. Marconi n. 140/3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Ulteriori Informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 31, particella 520, subalterno 2

Via G. Marconi n.126, piano T-1, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 423,49

Derivante da: Variazione toponomastica del 17/02/2011 n.27436.1/2011 in atti dal 17/02/2011 (prot. PN0057278)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 139

Mappali confinanti: 533,519,208,521, strada comunale

Note: Catastalmente l'immobile risulta identificato con il civico 126, mentre urbanisticamente è identificato con il civico 140

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

In data 14 gennaio 2015 il Giudice del Tribunale di Pordenone Dott. Francesco Petrucco Toffolo ha conferito l'incarico allo scrivente perito di redigere la stima dei beni in oggetto.

Il giorno successivo ho provveduto a comunicare tramite raccomandata al signor [REDACTED] che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 3 febbraio 2015 alle ore 9.30 presso i beni oggetto di perizia. Ho provveduto quindi ad informare dell'appuntamento anche il sostituto custode dell'Associazione Notarile per le esecuzioni immobiliari, che ha confermato anche la sua presenza.

Il giorno e all'ora concordata mi sono recato presso l'immobile da periziare, ma il proprietario non era presente. Ho così provveduto a lasciare un avviso con i recapiti del sostituto custode sotto la porta d'ingresso dell'appartamento del signor [REDACTED]. Successivamente mi sono recato presso il municipio di Azzano Decimo per richiedere una copia degli atti depositati.

Ho poi contattato l'amministratore del condominio che mi ha informato del fatto che l'esecutato si è nel frattempo trasferito in [REDACTED] e che l'immobile è occupato da due suoi connazionali.

Il successivo 11 febbraio sono andato a ritirare le copie degli atti presso il Comune di Azzano Decimo.

Il 13 febbraio, non avendo ricevuto alcuna notizia da parte del signor [REDACTED] in accordo

con il sostituto custode nominato, abbiamo deciso di interpellare i Carabinieri di Azzano Decimo per procedere con un accesso forzoso all'appartamento, fissato per il giorno 24 febbraio 2015 alle ore 9.30.

La mattina del 24 febbraio, poco prima dell'eccesso forzoso e quando ormai eravamo sul posto con il fabbro per l'apertura della porta, il sostituto custode è stato contattato telefonicamente dall'occupante dell'immobile da periziare, il quale ha comunicato di essere disponibile per far visitare l'appartamento verso le ore 11.30 del giorno stesso.

Come concordato alle ore 11.30 mi sono nuovamente recato presso l'abitazione da periziare, che è stato possibile visitare senza dover ricorrere all'accesso forzoso.

E' stato appurato che il proprietario si è trasferito in [REDACTED] mentre l'appartamento è occupato senza alcun titolo dal signor [REDACTED] al quale è stato dato un tempo massimo di un mese per trovarsi altra abitazione e lasciare liberi i locali occupati.

Caratteristiche zona: centrale normale

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Pordenone, San Vito al Tagliamento, Portogruaro.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Fermata delle corriere a 20 metri circa

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali, banca, posta, farmacia, locali di ristorazione, tabacchi e alimentari, luoghi di culto.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo dal sig. [REDACTED]

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:* Nessuno

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

a favore di UNICREDIT S.p.A.

contro

derivante da concessione a garanzia di mutuo

Importo ipoteca: € 172.000,00, importo capitale: € 86.000,00

rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 30/10/2006 ai nn. di rep. 48752/15961

iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2006 R.G. 19845 R.P. 5229

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di UNICREDIT S.p.A.

contro

derivante da Verbale di pignoramento immobili

rogito Tribunale di Pordenone in data 26/05/2014 ai nn. di rep. 792/2014

iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2014 R.G. 6407 R.P. 4872

Importo di pignoramento pari ad € 97.733,52 oltre ad interessi contrattuali e di mora maturati e maturandi sul capitale.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 4.949,00 (come richiesto ed inviato dall'amministratore del condominio)

Millesimi di proprietà: 139

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Buona

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dall'ante ventennio al 03/01/2005

Titolare/Proprietario:

dal 03/01/2005 al 30/10/2006

In forza di denuncia di successione

registrata a Venezia in data 07/03/2005 al n. 69, serie 384

trascritta a Pordenone in data 06/04/2005 R.G. 5817 R.P. 3808

Titolare/Proprietario:

dal 30/10/2006 ad oggi

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 30/10/2006 al n. di rep. 48751, raccolta 15960

registrato a Pordenone in data 02/11/2006 al n. 8881, serie 1T

trascritto a Pordenone in data 03/11/2006 R.G. 19844 R.P. 11666

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/01/1975 al n. di prot. 9658

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una mura di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/07/1975 al n. di prot. 4866/75

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante a costruzione di un fabbricato ad uso villa per appartamenti e negozi

Oggetto: variante

Rilascio in data 14/10/1975 al n. di prot. 4866/75

Abitabilità/agibilità in data 26/02/1976 al n. di prot. 1442

NOTE: In data 05-09-1975 con p. n. 6385, archivio 4228 è stato rilasciato il certificato di collaudo statico per l'immobile in oggetto.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia, con la precisazione che la terrazza esterna, prevista in progetto solo in corrispondenza della cucina e del soggiorno, è stata prolungata anche in corrispondenza dell'angolo sud/ovest del condominio.

Si consiglia di ripristinare la chiusura del terrazzino come da progetto approvato per ripristinare la conformità edilizia per non incorrere in oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2,b residenziale di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6 mc/mq
Rapporto di copertura:	25 %
Altezza massima ammessa:	7,0 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un piccolo condominio costituito da un negozio ed un appartamento al piano terra ed altri 3 appartamenti al piano primo con rispettive cantine al piano terra.

L'immobile accessibile dall'ingresso condominiale è costituito da ingresso, soggiorno e cucina con terrazza comune, disimpegno, una camera da letto ed un bagno.

Le pareti interne sono tinteggiate, con l'aggiunta di un rivestimento in piastrelle di ceramica nella zona cottura della cucina e nella metà inferiore delle pareti nel bagno.

Le pavimentazioni interne sono costituite da piastrelle di ceramica di diversa tipologia per le varie stanze, ad eccezione della camera da letto dove la pavimentazione è costituita da parquet di legno.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico, impianto di riscaldamento e acqua calda

centralizzato e telefono. Attualmente le utenze di gas, riscaldamento e telefono sono state scollegate e l'inquilino usufruisce unicamente di una bombola di gas metano per la cucina. Le condizioni interne dell'immobile si possono definire nel complesso discrete. Risalendo il tutto al periodo di costruzione del fabbricato, sarebbe necessario qualche intervento di ristrutturazione.

Al piano terra l'unità dispone di una piccola cantina con porta in alluminio, pareti tinteggiate e pavimentazione in cemento liscio.

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

è posto al piano T-1

L'edificio è stato costruito nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero 140/3 di interno

Ha un'altezza interna di circa 2,70 ml.

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati nessuno

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti - Note: porte del disimpegno

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: ristrutturato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: sufficienti - Note: zona parcheggi
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti - Note: percorso d'ingresso
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: nella zona giorno e nel bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: nella camera da letto
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: portone d'ingresso condominiale
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti - Note: porta d'ingresso dell'appartamento
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**
condizioni: **buone**

Citofonico

tipologia: **audio**
condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista**
rete di smaltimento: **tubi in PVC**
ispezionabilità : **buona**
condizioni: **buone**

Gas

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
condizioni: **buone**
- Note: l'utenza è stata scollegata

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **buone**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**
centralino: **assente**
condizioni: **buone**
- Note: l'utenza è stata scollegata

Termico

tipologia: **centralizzato**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame**
diffusori: **termosifoni in ghisa**
condizioni: **sufficienti**
- Note: l'utenza è stata scollegata

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	70,38	1,00	70,38
Cantina	sup reale lorda	7,68	0,50	3,84
Terrazza (solo terrazza conforme)	sup reale lorda	7,92	0,33	2,61
		85,98		76,83

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

Per la determinazione del valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione "a metro quadrato" tenendo conto della collocazione del bene, della sua natura, stato di conservazione e di finitura. Sono stati assunti prezzi medi di mercato della zona praticati per beni aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata una specifica analisi dei costi di costruzione applicando coefficienti di riduzione in base alla vetustà ed alle caratteristiche delle finiture. Le superfici del bene indicate in stima sono state arrotondate per semplicità di calcolo e sono state ricavate dalle planimetrie catastali e dalle tavole grafiche depositate presso il municipio, i valori del fabbricato comprendono anche l'area cortilizia pertinenziale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Azzano Decimo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatori del mercato immobiliare, borsino immobiliare della provincia di Pordenone, F.I.M.A.A.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. reale	Sup. commerciale	Valore a m ²	Valore diritto e quota
A	Appartamento - Terrazza - Cantina	85,98	76,83	880,00	67.610,40

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.):

€ 16.910,40

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 45.700,00

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

€ 45.700,00

Data generazione:
26-02-2015 16:18:26

L'Esperto alla stima
Claudio Turchet

ALLEGATI

- Copia della raccomandata spedita e restituita
 - Visura catastale
 - Visura ipotecaria
- Estratto dalla mappa catastale, dalla C.T.R. e dal P.R.G.C.
 - Planimetrie catastali
 - Concessione edilizia n. 9658 del 20-01-1975
- Concessione edilizia per recinzione n. 4866/75 del 10-07-1975 con favola grafica
- Concessione edilizia in variante n. 4866/75 del 14-10-1975 con tavole grafiche
 - Certificato di collaudo
 - Autorizzazione di abitabilità
 - Atto di compravendita
- Consuntivo spese condominiali insolute
- Fotografie dell'immobile e loro descrizione
 - Attestato di Prestazione Energetica

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

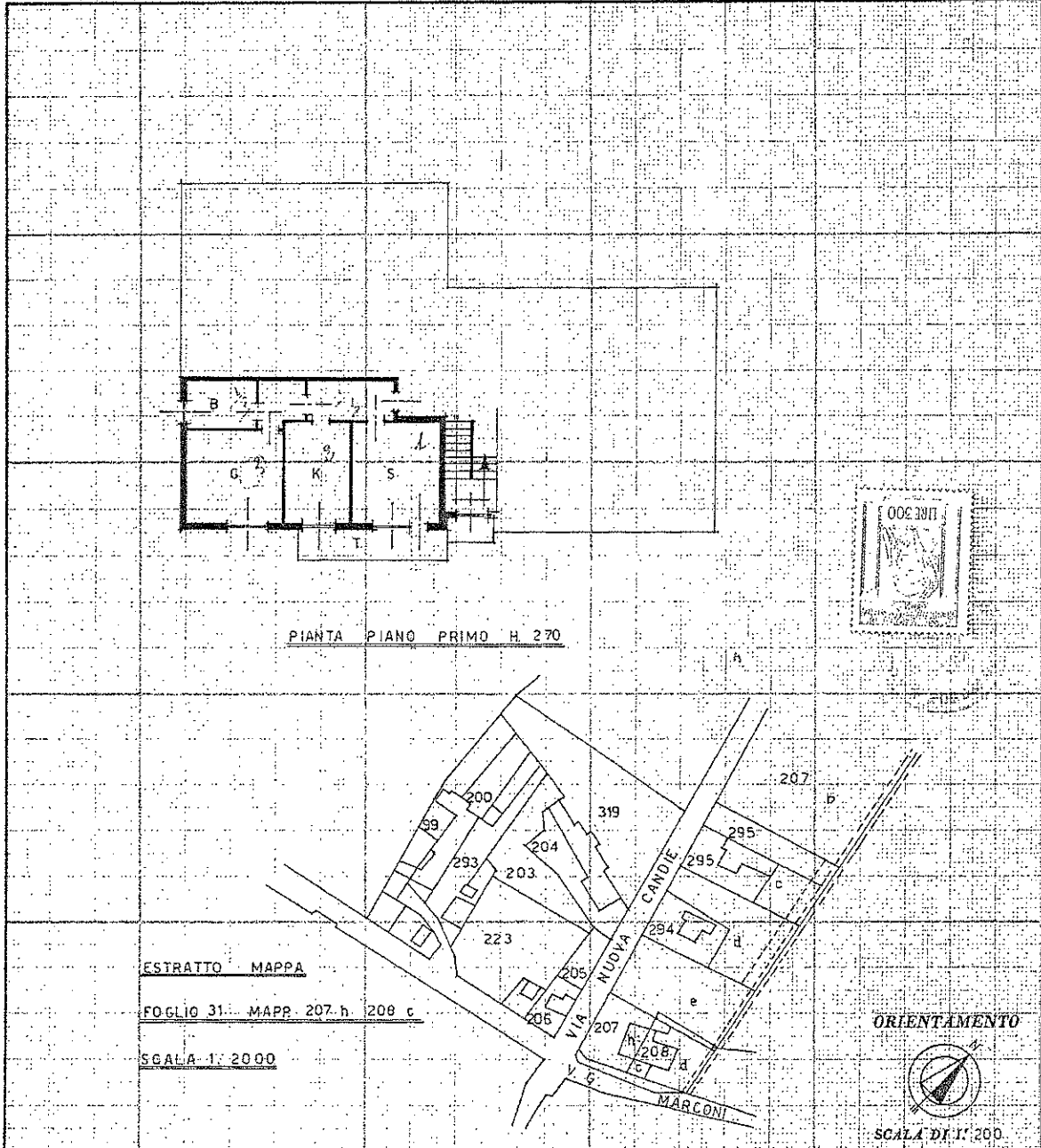
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Azzano Decimo Via G. Marconi.

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Portofino
allegato alla scheda N° 150



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20/11/77
 PROT. N° 697

Compilata dal Geom. Dino Tesolin
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORTOFINO

DATA 10.3.1975

Firma: [Signature]

ISTITUTO GEOGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2015 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 31 - Particella: 520 - Subalterno: 2 >
G. MARCONI n. 126 piano: T-1;

10 metri

MODULARIO
F. - Ca. S. T. - 311



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

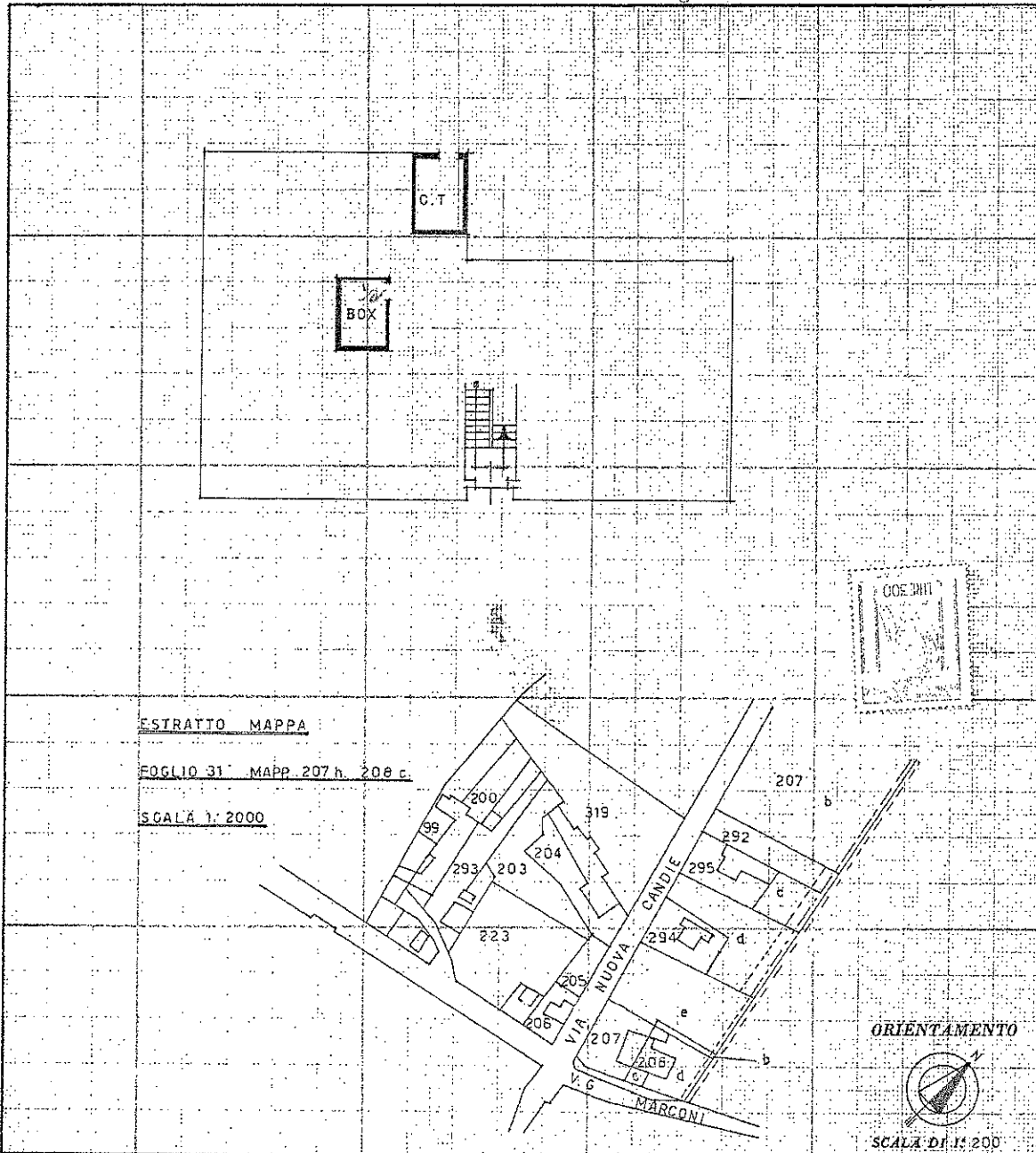
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Azzano Decimo Via G. Marconi

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone.

allegato alla scheda N° 150



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20 MAR 1979
PROT. N° 699

Compilata dal Geom. Dino Tesolin
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE

DATA 10.3.1979

Firma: Dino Tesolin

ISTITUTO POGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2015 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 31 - Particella: 520 - Subalterno: 2 >
G. MARCONI n. 126 piano: T-1;

10 metri