
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

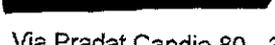
promossa da: **Unicredit Credit Management Bank**

contro: 

N° Gen. Rep. **112/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **06-05-2015 ore 09:00**

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

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: **Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo**
Telefono: **0434632684**
Fax: **0434633563**
Email: **fregoneserenzo@libero.it**
Pec: **renzo.fregonese@geopec.it**

Beni in Tramonti Di Sopra (Pordenone)
Località/Frazione
Via Venezia

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Venezia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: separazione - [redacted]

Ulteriori Informazioni sul debitore: L'esecutato ha costituito fondo patrimoniale con atto Notaio Gaspare Gerardi Rep. n° 44502 Raccolta n° 13307 del 07/03/2005 con la moglie [redacted] comprendendo anche i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare (vedasi allegato n° 15)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 22, particella 518, subalterno 3, indirizzo Via Venezia 10, piano T-1-2, sezione censuaria F5BU, categoria A/3, classe 1, consistenza 9, rendita € 278,89

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

foglio 22, particella 518, subalterno 4, indirizzo Via Venezia 12/A, piano T-1-2, sezione censuaria F5BU, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 92, rendita € 139,44

Si dichiara la conformità catastale

***Note generali:** I dati provengono da denuncia di variazione al Catasto Terreni con tipo mappale Prot. n° 34426.1/2015 del 08/04/2015 e al Catasto Fabbricati con Docfa Prot. n° 8961.1/2015 del 23/04/2015 eseguite dal sottoscritto per avere la conformità tra lo stato di fatto e la situazione catastale. Non sono state inserite le opere di ristrutturazione ed ampliamento concessionate ma che hanno riguardato principalmente opere di demolizione.*

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Spilimbergo e Maniago.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Val Tramontina, Laghi di Redona, Monte Rest, Parco Naturale Regionale delle Dolomiti Friulane.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 Banco di Sicilia S.p.a. contro [REDACTED]
- Importo ipoteca: € 30.987,41 - Importo capitale: € 15.493,71
rogito Notaio Gerardi in data 18/05/1999 ai nn. 20560 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/06/1999 ai nn. 8220 1477
- Ipoteca legale annotata a favore di Uniriscossioni S.p.a. di Torino contro [REDACTED]
- Importo ipoteca: € 16.644,52 - Importo capitale: € 8.322,26
rogito Uniriscossioni s.p.a. di Torino in data 21/11/2005 ai nn. 106536/91
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/12/2005 ai nn. 20767 4998

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Credit Management Bank contro [REDACTED]
- rogito Ufficiali giudiziari di Pordenone in data 30/04/2014 ai nn. 777/2014
iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 06/06/2014 ai nn. 6238 4755

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Fondo patrimoniale a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]
- rogito Notaio Gerardi in data 07/03/2005 ai nn. 44502/13307 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/03/2005 ai nn. 4930 3268

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto ha eseguito visure aggiornate al 13/05/2015 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dalla quale si evince che la situazione è invariata (vedasi allegato n° 16).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/05/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di

atto di compravendita a rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 17/05/1999 ai nn. 20550/4704 registrato Pordenone in data 04/06/1999 ai nn. 2226
 Precedentemente la proprietà era pervenuta al venditore per le successioni descritte all'art. 8 dell'allegato 6 alla presente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ristrutturazione edilizia con ampliamento
 Presentazione in data 30/04/2002 al n. di prot. 1609
 Rilascio in data 10/12/2002 al n. di prot. 11/2002

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A2 di conservazione e riqualificazione ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Nella zona A2 sono consentiti interventi di recupero, ampliamento, ricostruzione, demolizione con ricostruzione e nuova edificazione con le prescrizioni e i parametri di cui all'art. 16 delle N.T. P.R.G.C. vigente
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,40 per nuove edificazioni e 0,50 per ampliamento
Altezza massima ammessa:	8,50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mq. $636 \times 2,5 = mc. 1590 - 921 = 669 mc.$ lordi
Altro:	La volumetria esistente è stata rilevata dai dati urbanistici denunciati nella richiesta della Concessione Edilizia.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3]di cui al punto A

Trattasi di fabbricato residenziale comprendente due unità abitative vetuste, ante 1967, in pessime condizioni statiche, dichiarato inabitabile dal Sindaco del Comune di Tramonti di Sopra in data 14/03/1996 con ordinanza n° 316 (vedasi allegato n° 7).

L'esecutato ha richiesto C.E. per lavori di ristrutturazione edilizia con ampliamento secondo il progetto presentato (vedasi allegato n° 9). I relativi lavori sono iniziati il 08/01/2004 ma entro il termine di scadenza sono state eseguite modeste opere interne riguardanti la cucina del Sub. 3, le sovrastanti camere, il lievo del solaio ligneo interpiano del corpo con copertura piana, il rinforzo parziale angolo Sud-Est della fondazione e il tetto.

La denuncia delle opere strutturali, in zona sismica S=12, è stata presentata ai SS.TT di Pordenone in data 16/12/2003 al n° 33981.

La Concessione è scaduta perchè la richiesta di proroga è stata inoltrata dopo la scadenza dei termini. Per eseguire le opere di completamento deve essere richiesto un nuovo Permesso di Costruire. Il sistema costruttivo è ordinario con murature prevalentemente in blocchi di pietra, solai lignei ad esclusione dei servizi igienici, tetto corpo a due piani piano e tetto principale ligneo a due falde. Le murature sono intonacate quasi ovunque tanto internamente quanto esternamente. Il balcone esterno del prospetto Sud è ligneo e pericolante come i solai e i controsoffitti in arelle in parte crollati. Parte della copertura è priva del manto in coppi a causa dell'interruzione dei lavori. Alcune aperture esterne sono prive di infissi.

Le scale interne presentano inizialmente gradini in pietra naturale e proseguono in struttura lignea in parte crollata.

L'edificio è dotato di impianti idrico ed elettrico obsoleti; l'approvvigionamento idrico è derivato dall'acquedotto comunale.

L'area di base e di pertinenza della costruzione è di mq. 636. Nello scoperto della costruzione sono presenti materiali di risulta derivanti dalle demolizioni nonché elementi di copertura appoggiati al suolo, una roulotte usata come baracca di cantiere e alcuni ponteggi.

Le servitù attive e passive sono descritte nell'art. 4 dell'allegato 6 alla presente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: separazione -

Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato ha costituito fondo patrimoniale con atto Notaio Gaspare Gerardi Rep. n° 44502 Raccolta n° 13307 del 07/03/2005 con la moglie [redacted] comprendendo anche i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare (vedasi allegato n° 15)

Superficie complessiva di circa mq **325.57**

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	119,52	1,00	119,52
Piano primo	sup lorda di pavimento	102,33	1,00	102,33

Piano secondo	sup lorda di pavimento	78,12	1,00	78,12
Terrazzo	sup lorda di pavimento	25,60	0,50	12,80
		325,57		312,77

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica a valori di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Tramonti di Sopra, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
 Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €/mq. 400,00-600,00
 Borsino Immobiliare Network €/mq. 382,00-574,00,
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)
 Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone €/mq. 500,00
 Borsino Immobiliare Network €/mq. 478,00,
 Valori riferiti ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale. Sono carenti le informazioni sui prezzi per mq. per gli immobili in vendita nel Comune di Tramonti di Sopra a causa del mercato inattivo.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano terra	119,52	€ 150,00	€ 17.928,00
Piano primo	102,33	€ 150,00	€ 15.349,50
Piano secondo	78,12	€ 150,00	€ 11.718,00
Terrazzo	12,80	€ 150,00	€ 1.920,00

Valore corpo € 46.915,50
 Valore complessivo intero € 46.915,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		311,00	€ 46.915,50	€ 46.915,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 11.728,88

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 35.186,63

Data generazione:
26-05-2015 10:05:09

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ESTRATTO DI MAPPA
- 2- VISURE CATASTALI
- 3- TIPO MAPPALE
- 4- PLANIMETRIE CATASTALI CON ELABORATO PLANIMETRICO
- 5- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 6- ATTO DI PROVENIENZA
- 7- INABITABILITA'
- 8- CONCESSIONE N° 11/2002
- 9- ESTRATTO TAVOLE STATO DI PROGETTO
- 10- DEPOSITO AI SS.TT.
- 11- RIFIUTO PROROGA
- 12- CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 13- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 14- STATO CIVILE
- 15- COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE
- 16- VISURA SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE AGGIORNATA AL 13/05/2015