
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

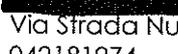
promossa da: **Unicredit S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **236/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 Fabbricato**

Esperto alla stima: **Geom. Luciano Buoso**
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 042181974
Fax: 042181974
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

Beni in **Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione
via Quarto Genova Cavalleria N. 6

Lotto: 001 Fabbricato

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 Pordenone (Pordenone) CAP: 33070, Via Quarto Genova Cavalleria
N. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: Separazione di Beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 12, particella 612, subalterno 13, indirizzo Via Quarto Genova Cavalleria n. 6 , interno 3, piano 1 - 2, sezione censuaria Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 442,86
Derivante da: 1) Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 04/12/2014 n. 41817.1/2014 in atti dal 04/12/2014 (protocollo n. PN0132906); 2) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 5543.1/2006 in atti dal 29/05/2006 Repertorio n.: 1591 Rogante: VUOLO PAOLO Sede: CORDENONS Registrazione: Sede:COMPRAVEDITA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti.

Confini: Unità Immobiliare disposta al Piano 1° (vano scale) e Piano 2° (ultimo) mansardato. Porzione di fabbricato insistente sul mappale 612.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un APPARTAMENTO MANSARDATO sito al piano secondo di un fabbricato costruito negli anni 1960 disposto su tre piani fuori terra, (foto A1 e A2). E' costituito da n. 4 unità immobiliari di civile abitazione e da una uso commerciale posta al piano terra sul lato est, (foto A3). L'edificio è ubicato in zona semicentrale della città di Pordenone, a circa 200 metri dall'ospedale civile e a 500 metri dal centro cittadino. L'accesso avviene da "via Quarto Genova Cavalleria" attraverso lo scoperto comune condominiale e quindi da una scala interna, (foto A4 e A5). Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni pieni dello spessore di cm 26, intonacate e dipinte. Il tetto di copertura è costituito

da travi in cemento e laterizio con sovrastante manto di tegole in cemento. I serramenti esterni sono costituiti da persiane di plastica e finestre in metallo. Le porte interne e le finestre sono in legno, di vecchia fattura e si presume risalenti all'epoca di costruzione. Essendo l'unità mansardata, il solaio di copertura del piano è costituito dalle falde inclinate a profilo spezzato del tetto. I profili laterali hanno un'altezza di zero centimetri nel tratto immediatamente sopra il cornicione e, al colmo, rispettivamente di cm 220 nella falda ad est, (altezza media cm 200) e cm 324 in quella a ovest, (altezza media cm 220). I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres. E' provvisto di impianto termico autonomo a gas, impianto idrico ed energia elettrica. E' costituito da una cucina con soggiorno, a media cm 220, (foto A6 e A7), da una camera, h media cm 220, (foto A8), da un locale disbrigo, h media cm 200, (foto A9), e da un bagno con antibagno, h media cm 200, (foto A10 e A11); nelle parti laterali sono presenti dei locali soffitti aventi altezza media cm 100, non agibili, (foto A12 e A13). Esternamente, al piano primo e prospiciente il pianerottolo della scala interna di piena ed esclusiva proprietà di Campagna Stefano, che conduce all'appartamento in oggetto, è esistente un terrazzino in uso esclusivo all'esecutato stesso, (foto A14 e A15). SI RILEVA CHE IL SUDETTO TERRAZZINO NON RISULTA INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA NE' E' STATO OGGETTO DI DESCRIZIONE SPECIFICA.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Civile di Pordenone. Importanti centri limitrofi: Centro Città di Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Centro turistico di Piacavallo .

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Servizio urbano bus m. 200, Stazione ferroviaria di Pordenone m. 1.000

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile di Pordenone (m. 200), Scolastico (m. 500), Commerciale (m. 200)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: l'unità immobiliare costituisce l'abitazione principale del debitore 

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 
registrato Pordenone in data ai nn. 1495 2014 iscritto/trascritto a Pordenone in data ai nn. 9941 7465

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 [REDACTED]
[REDACTED] - Importo ipoteca: € 285.000,00 - Importo capitale: € 95.000,00
Rogito Notaio Paolo Vuolo in data 23/05/2006 ai nn. 1593/1005 registrato
Pordenone in data 29/05/2006 ai nn. 9723 2737

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: 0

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro Nessuna

Millesimi di proprietà: Non esiste la Tabella Millesimale dei condomini

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: Edificio di classe G

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal al (ante ventennio) in forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Vuolo Paolo in data 23/05/2006 ai nn. 1591/1003 registrato Pordenone in data 26/05/2006 ai nn. 9720 5543

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/03/2000 al 23/05/2006 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pirozzi Severino in data 22/03/2000 ai nn. 57085 registrato Pordenone in data 30/03/2000 ai nn. 4310 3072

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: TIPOLOGIE DI ABUSO: - La prima per la trasformazione di parte del sottotetto in ampliamento dell'abitazione sottostante, eseguita in difformità della concessione edilizia che autorizzava lavori di ristrutturazione dell'intero edificio non prevedendo, mancando i requisiti, l'utilizzaziomne residenziale del sottotetto o di parte di esso. -La settima per l'apertura (lato NO) e la chiusura (lato SO) di un vano finestra al

primo piano, nonché per l'apertura di due finestre nel sottotetto, lato NO.
 Per lavori: Realizzazione di vani abitabili nel sottotetto e modifiche interne e di fori esterni dell'edificio residenziale ubicato in via IV° Genova Cavalleria n. 6.
 Rilascio in data 02/01/1992 al n. di prof. 40560/86
 L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 1.328,38 importo residuo: €

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | Residenziale di completamento B1.5 |
| Norme tecniche di attuazione: | ARTICOLO 25.3 ZONA B1.5 Residenziale di completamento semiestensiva. |
| Immobile soggetto a convenzione: | NO |
| Se sì, 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 sì, di che tipo? | Non Specificato |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Se sì, quali? | Non Specificato |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Non Specificato |
| Rapporto di copertura: | Non Specificato |
| Altezza massima ammessa: | Non Specificato |
| Volume massimo ammesso: | Non Specificato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Se sì, quanto: | Non Specificato |

| | |
|------------------------------------|--|
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti |
| Manto di copertura | materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti |
| Scale | posizione: interna rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Gas | tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle |

vigenti normative

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
 rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
 conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup lorda di pavimento | 89,00 | 1,00 | 89,00 |
| 89,00 | | | | 89,00 |

Accessori:**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia Immobiliare [REDACTED]

[REDACTED] Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazioni Civili valore di mercato €/mq: min. 900, max. 1.350, a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile, la superficie abitabile e le altezze dei locali; b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio; c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato; d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia; e) la situazione attuale del mercato immobiliare. Parametri minimi di zona per destinazione residenziale: € 900,00/mq Detrazione (-25%) per altezze locali inferiori agli standard commerciali: € 675,00/mq Valore in diminuzione pratiche per abitabilità: € - 500,00

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|

| | | | |
|--|-------|----------|-------------|
| | 89,00 | € 675,00 | € 60.075,00 |
|--|-------|----------|-------------|

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 60.075,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 60.075,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 60.075,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Appartamento | | 89,00 | € 60.075,00 | € 60.075,00 |

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%) | € 15.075,00 |
| 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| PRATICA ABITABILITA' | € 0,00 |
| | € -500,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 44.500,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 0,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 0,00 |

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Allegati

1) n. 15 foto da A1 a A15 2) Atto di matrimonio 3) Visura Catasto Fabbricati 4) Planimetria Catastale fabbricato 5) Atto di acquisto 6) Concessione a sanatoria L.47/85 7) Relazione Notarile Ventennale 8) Verbale di Primo Accesso 9) Attestato di prestazione energetica (APE)

Data generazione:
25-05-2015 15:05:28

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso