


---

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

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

contro: 

N° Gen. Rep. **127/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-05-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **P.E. Graziano Santin**  
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U  
Partita IVA: 00270440936  
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago  
Telefono: 0427700445  
Fax: 042770045  
Email: santin.graziano@libero.it  
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

Beni in **San Giorgio Della Richinvelda (Pordenone)**

Località/Frazione  
Via Armantarezza n.10/B

**Lotto: 001**

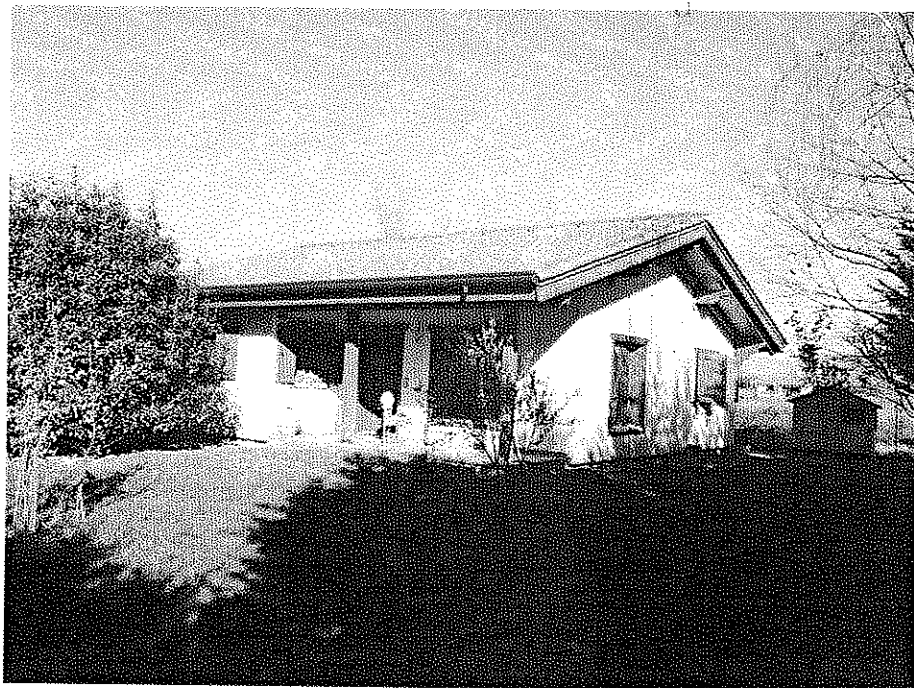
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Il lotto non è convenientemente divisibile

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.



Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Armantarezza n.10/B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] prieta' 1/1 foglio 14, particella 39 I, scheda catastale PN0008509, indirizzo Via Armentarezza snc, piano T, sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5, rendita € 469,98

Derivante da: Costituzione del 15.11.2007 n.1842.1/2007

Confini: Nord: mapp.389, Est mapp.390, Sud mapp.393, Ovest mapp.394

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] proprietà 1/1, sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 14, particella 391 qualità ente urbano, superficie catastale 08.69

Derivante da: Atto di compravendita del 25.07.2006 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, rep.61415

Si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**



**Terreni agricoli siti in Via Armantarezza n.10/B**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Plena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] proprietà 1/1, sezione censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 14, particella 389 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11.35, reddito dominicale: € 12,90, reddito agrario: € 8,21

Derivante da: Atto di compravendita del 25.07.2006 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, rep.61415

Confini: Nord ed Ovest mapp.388, Est mapp.381, Sud mapp.390 e 391

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] proprietà 1/1, sezione

censuaria San Giorgio della Richinvelda, foglio 14, particella:390 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 02.18, reddito dominicale: € 2,48, reddito agrario: € 1,58  
Derivante da: Atto di compravendita del 25.07.2006 Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo, rep.61415  
Confini: Nord mapp389, Est mapp.381 e 381, Sud mapp.392, Ovest mapp.391

Si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di casa d'abitazione unifamiliare sita in Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), con annessi terreni ad uso agricolo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in San Giorgio Della Richinvelda (Pordenone),**

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in San Giorgio Della Richinvelda (Pordenone),**

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

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

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2014 ai nn. 6034 4611

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/05/2014 ai nn. 6034 4611

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED]  
derivante da atto di mutuo - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale:  
€ 80.000,00

rogito Notaio Annalisa Gandolfi in data 28/11/2006 ai nn. 62128/14244  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/12/2006 ai nn. 21624 5691

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S.P.A. contro [REDACTED]  
derivante da atto di mutuo - Importo ipoteca: € 120.000,00 - Importo capitale:  
€ 80.000,00

rogito Notaio Annalisa Gandolfi in data 28/11/2006 ai nn. 62128/14244  
iscritto/trascritto Pordenone in data 01/12/2006 ai nn. 21624 5691

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

##### 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:

**Identificativo corpo: A**

sito in San Giorgio Della Richinvelda (Pordenone),

**Attestazione Prestazione Energetica: All.17**

**Indice di prestazione energetica: C**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietario per 1/6  
[REDACTED] proprietario per 1/6  
[REDACTED] proprietario per 2/6  
[REDACTED] proprietario per 2/6

dal **(ante ventennio) al 11/03/2000**

In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Verona in data 27/12/1993 ai nn. 5426

Note: Denuncia di successione in morte di Antolini Giuseppe

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietario per 5/18  
[REDACTED] proprietario per 5/18  
[REDACTED] proprietaria per 2/18  
[REDACTED] proprietario per 6/18

dal **11/03/2000 al 25/07/2006**

In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Verona in data 27/09/2001 ai nn. 73

35 trascritto a Pordenone in data 13/10/2001 ai nn. 14978 10615

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

Segue rettifica con denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Verona l'8.11.2001 al n.97/52 di repertorio, trascritta a Pordenone in data 21.12.2001 ai nn.19208/13677.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietaria per 1/1

dal **25/07/2006 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo in data 25/07/2006 ai nn. 61415/13765 trascritto a Pordenone in data 01/08/2006 ai nn. 14302 8271

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietario per 1/6

[REDACTED] proprietario per 1/6

[REDACTED] proprietario per 2/6

[REDACTED] proprietario per 2/6

dal **(ante ventennio) al 11/03/2000**

In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Verona in data 27/12/1993 ai nn. 5426

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietario per 5/18

[REDACTED] proprietario per 5/18

[REDACTED] proprietaria per 2/18

[REDACTED] proprietario per 6/18

dal **11/03/2000 al 25/07/2006**

In forza di denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: registrato Verona in data 27/09/2001 ai nn. 73 35 trascritto a Pordenone in data 13/10/2001 ai nn. 14978 10615

Note: Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

Segue rettifica con denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Verona l'8.11.2001 al n.97/52 di repertorio, trascritta a Pordenone in data 21.12.2001 ai nn.19208/13677.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietaria per 1/1

dal **25/07/2006 ad oggi (attuale proprietario)**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo in data 25/07/2006 ai nn. 61415/13765 trascritto a Pordenone in data 01/08/2006 ai nn. 14302 8271

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in , **Via Armantarezza n.10/B**

**Identificativo:** n.06,064

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Concessione Edilizia

**Oggetto:** nuova costruzione

**Rilascio in data** 21/09/2006 **al n. di prot.** 06,064

**NOTE:** Abitabilità richiesta il 16.11.2007; successivamente il Comune ha richiesto integrazione della documentazione che però non è stata depositata. L'abitabilità non è

quindi stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Zona omogenea:	B2: Zone residenziali di completamente estensive
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato
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:	mc/mq= 0,7
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	mt 7,50
Volume massimo ammesso:	1087 x 0,7 = mc 760,90
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**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Zona omogenea:	E5-Zona agricola di preminente interesse agricolo per il mapp.389. B2-Zone residenziali di completamento estensive per il mapp.390
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:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: B**



Descrizione : **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Edificio residenziale unifamiliare rispondente alle caratteristiche ed ai requisiti previsti dalla L.R. n.23 del 18.8.2005 "Disposizioni in materia di edilizia sostenibile" ed in particolare dall'art.2 della stessa L.R. "interventi di edilizia ecologica", con annesso scoperto e due lotti di terreni tenuti a prato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130.8**

L'edificio è stato costruito nel 2007, ha un'altezza interna di circa minima mt.2,54, massima mt.3,87

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>pannelli autoportanti prefabbricato in legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
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 cotto</b> coibentazione: <b>canapa naturale</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>legno lamellare</b> coibentazione: <b>pannelli di sughero compatto e pannelli in fibra di legno</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres e listoni di legno nelle camere</b> condizioni: <b>buone</b>

Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dichiarata</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dichiarata</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: Riscaldamento generato da una particolare caldaia a condensazione con funzionamento integrato ai collettori solari, posti sulla copertura, ed operante con basse temperature di mandata per i corpi scaldanti che sono per questo motivo sovradimensionati

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	95,10	1,00	95,10
Porticato	sup lorda di pavimento	10,90	0,50	5,45
Tettoia	sup lorda di pavimento	24,80	0,50	12,40
		<b>130,80</b>		<b>112,95</b>

Descrizione: **ferreni agricoli** di cui al punto **B**

Trattasi di terreni complessivamente di are 13.53; il mapp.389 ricade in zona agricola mentre il mapp.390 in zona B2 e' soggetto a servitu' di transito ed e', di fatto, strada.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Plena proprietà**

Eventualicomproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1353**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia normale

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno mapp.389	sup reale lorda	1.135,00	1,00	1.135,00
terreno mapp.390	sup reale lorda	218,00	1,00	218,00
		<b>1.353,00</b>		<b>1.353,00</b>

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

Per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista, per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza dei beni.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di San Giorgio della Richinvelda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		112,95	130,80	112.950,00	112.950,00
B		1.353,00	1.353,00	27.060,00	27.060,00
			<b>arrotondato</b>	<b>140.000,00</b>	<b>140.000,00</b>

**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.):

€ 35.000,00

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

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

€ 105.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Data generazione:  
Maniago, 4 Marzo 2015

L'Esperto alla stima  
**P.E. Graziano Santin**