

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro

N° Gen. Rep. **258/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Antonino Nicita**

Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R

Partita IVA: 04345800876

Studio in: Via Zara 45 - Pordenone

Telefono: 0434540416

Fax: 0434540416

Email: ing.nicita@alice.it

Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via I. Nievo 3/h - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria:

Dati Catastali: foglio 17, particella 859, subalterno 2, indirizzo Via I. Nievo, piano terra, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 650,74, foglio 17, particella 853, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 135, foglio 17, particella 854, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 800, foglio 17, particella 855, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 630, foglio 17, particella 857, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 877

Corpo: Garage- cantina

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: foglio 17, particella 859, subalterno 8, indirizzo Via I. Nievo, piano seminterrato, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria c/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie 35 mq, rendita € 106.65, foglio 17, particella 853, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 135, foglio 17, particella 854, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 800, foglio 17, particella 855, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 630, foglio 17, particella 857, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 877

2. Possesso

Bene: via I. Nievo 3/h - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: Garage- cantina

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via I. Nievo 3/h - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Garage- cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via I. Nievo 3/h - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti:

Corpo: Garage- cantina

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via I. Nievo 3/h - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari

Corpo: Garage- cantina

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: via I. Nievo 3/h - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

Corpo: Garage- cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via I. Nievo 3/h - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Garage- cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via I. Nievo 3/h - Roveredo In Piano (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 94.000,00

Prezzo da occupato: € 85.000,00

Beni in **Roveredo In Piano (Pordenone)**
Località/Frazione
via I. Nievo 3/h

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

sito in , via I. Nievo 3/h

Quota e tipologia del diritto
50/100 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Comproprietario Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto
50/100 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 859, subalterno 2, indirizzo Via I. Nievo, piano terra, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 650,74

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi.
Confini: a nord: affaccio su bene comune ; a sud : via I. Nievo; a ovest: corpo scala comune; a est: con altra ditta censita al Catasto del Comune di Roveredo in Piano al foglio 17, particella n°. 860.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 853, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 135

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi.
Millesimi di proprietà di parti comuni: per quota di 55,062/1000

Note: la particella fa parte delle parti comuni, insieme alle particelle nn. 854 e 855 dello stesso foglio (cfr. allegato 7, Atto di compravendita), su pertinenziali tratti di strada e marciapiedi colleganti il complesso alla via I. Nievo in lato ovest e su parcheggi - pertinenziali alle abitazioni in lato sud ed ovest del complesso. Si fa notare che i millesimi di proprietà si discostano da quelli riportati nella relazione notarile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 854, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 800

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi. Millesimi di proprietà di parti comuni: per quota di 55,062/1000

Note: la particella fa parte delle parti comuni, insieme alle particelle nn. 853 e 855 dello stesso foglio (cfr. allegato 7, Atto di compravendita), su pertinenziali tratti di strada e marciapiedi colleganti il complesso alla via I. Nievo in lato ovest e su parcheggi - pertinenziali alle abitazioni in lato sud ed ovest del complesso. Si fa notare che i millesimi di proprietà si discostano da quelli riportati nella relazione notarile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 855, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 630

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi. Millesimi di proprietà di parti comuni: per quota di 55,062/1000

Note: la particella fa parte delle parti comuni, insieme alle particelle nn. 853 e 854 dello stesso foglio (cfr. allegato 7, Atto di compravendita), su pertinenziali tratti di strada e marciapiedi colleganti il complesso alla via I. Nievo in lato ovest e su parcheggi - pertinenziali alle abitazioni in lato sud ed ovest del complesso. Si fa notare che i millesimi di proprietà si discostano da quelli riportati nella relazione notarile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 857, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 877

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi. Millesimi di proprietà di parti comuni: per quota di 55,062/1000

Note: quota di comproprietà su pertinenziale spazio di manovra e scivolo per l'accesso ai garage nel piano interrato (cfr. allegato 7, Atto di compravendita) . Si fa notare che i millesimi di proprietà si discostano da quelli riportati nella relazione notarile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**Note generali:****Identificativo corpo: Garage- cantina.**

Garage o autorimessa [G] sito in , via I. Nievo 3/h

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 859, subalterno 8, indirizzo Via I. Nievo, piano

seminterrato, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria c/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie 35 mq, rendita € 106.65

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: a nord: spazio comune corsia di manovra; a sud: terrapieno; a ovest: corpo scala ed altra ditta; a est: terrapieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 853, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 135

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi. Millesimi di proprietà di parti comuni: per quota di 55,062/1000

Note: la particella fa parte delle parti comuni, insieme alle particelle nn. 854 e 855 dello stesso foglio (cfr. allegato 7, Atto di compravendita), su pertinenti tratti di strada e marciapiedi colleganti il complesso alla via I. Nievo in lato ovest e su parcheggi - pertinenti alle abitazioni in lato sud ed ovest del complesso. Si fa notare che i millesimi di proprietà si discostano da quelli riportati nella relazione notarile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 854, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 800

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi. Millesimi di proprietà di parti comuni: per quota di 55,062/1000

Note: la particella fa parte delle parti comuni, insieme alle particelle nn. 853 e 855 dello stesso foglio (cfr. allegato 7, Atto di compravendita), su pertinenti tratti di strada e marciapiedi colleganti il complesso alla via I. Nievo in lato ovest e su parcheggi - pertinenti alle abitazioni in lato sud ed ovest del complesso. Si fa notare che i millesimi di proprietà si discostano da quelli riportati nella relazione notarile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 855, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 630

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi. Millesimi di proprietà di parti comuni: per quota di 55,062/1000

Note: la particella fa parte delle parti comuni, insieme alle particelle nn. 853 e 854 dello stesso foglio (cfr. allegato 7, Atto di compravendita), su pertinenti tratti di strada e marciapiedi colleganti il complesso alla via I. Nievo in lato ovest e su parcheggi - pertinenti alle abitazioni in lato sud ed ovest del complesso. Si fa notare che i millesimi di proprietà si discostano da quelli riportati nella relazione notarile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 857, sezione censuaria Roveredo in Piano, categoria E.U., superficie 877

Derivante da: Atto Pubblico del 17 luglio 2003, repertorio 62673, Notaio Severino Pirozzi. Millesimi di proprietà di parti comuni: per quota di 55,062/1000

Note: quota di comproprietà su pertinenziale spazio di manovra e scivolo per l'accesso ai garage nel piano interrato (cfr. allegato 7, Atto di compravendita) . Si fa notare che i millesimi di proprietà si discostano da quelli riportati nella relazione notarile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale 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. Importanti servizi ad alta tecnologia

presenti nella zona: Il C.R.O. (Centro di Riferimento Oncologico) che si occupa di prevenzione, diagnosi, cura e ricerca sui tumori, uno dei pochi presenti in Italia e punto di riferimento per il nord-est italiano. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: la Riserva naturale regionale Forra del Cellina (304 ettari), spettacolare solco che il Torrente Cellina ha scavato negli strati calcarei fra Barcis, Andreis e Montebelluna.

Attrazioni storiche: Le impronte fossili lasciate nella zona dei Lavini di Marco da alcuni dinosauri della specie *Camptosaurus* (erbivoro) e *Dilophosaurus* (carnivoro)..

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Roveredo In Piano (Pordenone),

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

Identificativo corpo: Garage- cantina

Garage o autorimessa [G] sito in Roveredo In Piano (Pordenone),

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:

- Pignoramento a favore di Unicredit spa contro

- trascritto presso Ufficio del Territorio di Pordenone in data 23/09/2014 ai nn. 10308/7705, in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario in data 11/09/2014 al numero 1665/2014.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Pignoramento a favore di Unicredit spa contro

- trascritto presso Ufficio del Territorio di Pordenone in data 23/09/2014 ai nn. 10308/7705, in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario in data 11/09/2014 al numero 1665/2014.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

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 attiva a favore di Unicredit spa contro

derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: € 216.000,00 -

Importo capitale: € 108.000,00

Rogito: notaio Severino Pirozzi in data 17/07/2003 ai nn. 62674/21824;

- iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 25/07/2003 ai nn. 12171/2546.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro
derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: € 206.000,00 -
Importo capitale: € 103.000,00
Rogito: notaio Severino Pirozzi in data 30/09/2005 ai nn. 66076/23642;
- iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/10/2005 ai nn.
17020/4022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Cividale S.c.p.a.
contro derivante da: decreto ingiuntivo -
importo ipoteca: € 30.000;
- registrato presso il Tribunale di Udine del 14-12-2012 repertorio 1763-2013;
- iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/06/2013 ai nn.
7838/1068.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa contro
derivante da: decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: €
100.000;
- registrato presso il Tribunale di Pordenone in data 03/09/2013 ai nn.
1441/2013; - iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data
10/02/2014 ai nn. 1934/196.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Profamily S.p.a. contro
derivante da: decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 60.000 -
- registrato Tribunale di Pordenone in data 17/12/2013 ai nn. 2088/2013
- iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 30/09/2014 ai nn.
10561/1586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro
derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: € 216.000,00 -
Importo capitale: € 108.000,00
Rogito: notaio Severino Pirozzi in data 17/07/2003 ai nn. 62674/21824;
- iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 25/07/2003 ai nn.
12171/2546.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro
derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: € 206.000,00 -
Importo capitale: € 103.000,00
Rogito: notaio Severino Pirozzi in data 30/09/2005 ai nn. 66076/23642;
- iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/10/2005 ai nn.
17020/4022.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Cividale S.c.p.a.
contro - derivante da: decreto ingiuntivo -
importo ipoteca: € 30.000;
- registrato presso il Tribunale di Udine del 14-12-2012 repertorio 1763-2013;
- iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 07/06/2013 ai nn.
7838/1068.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unicredit spa contro
derivante da: decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: €
100.000;
- registrato presso il Tribunale di Pordenone in data 03/09/2013 ai nn.
1441/2013; - iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data
10/02/2014 ai nn. 1934/196.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Profamily S.p.a. contro
derivante da: decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 60.000 -
- registrato Tribunale di Pordenone in data 17/12/2013 ai nn. 2088/2013

-iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 30/09/2014 ai nn. 10561/1586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Roveredo In Piano (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 230,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Millesimi Generali 55.06 (appartamento + garage). Millesimi scala: appartamento 193,597, garage cantina 47.064. L'immobile viene gestito dall'amministratore

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si fa riferimento al regolamento condominiale

Attestazione Prestazione Energetica presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: cfr. allegato 9, copia dell'attestato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

Identificativo corpo: Garage- cantina

Garage o autorimessa [G] sito in Roveredo In Piano (Pordenone),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: riportate al punto precedente (appartamento + garage).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Millesimi Generali 55.06 (appartamento + garage). Millesimi scala: appartamento 193,597, garage cantina 47.064. L'immobile viene gestito dall'amministratore

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non è presente un percorso in piano o di limitata pendenza per raggiungerlo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si fa riferimento al regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: non dovuta

Indice di prestazione energetica: non dovuta

Note Indice di prestazione energetica: non dovuta

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con

domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal (ante ventennio) al 28/01/2001 - In forza di atto di compravendita.
 Note: con decesso del sig. sono divenuti eredi,
 successione registrata a Pordenone
 il 19-01-1996 al n. 33/841 e trascritta a Pordenone il 14-08-1996 nn. 9830/7125).
 Note: vendita dell'area sulla quale è stato realizzato lo stabile di cui fanno parte le unità
 immobiliari oggetto dell'esecuzione.

Titolare/Proprietario:

dal 29/01/2001 al 16/07/2003- In forza di atto
 di compravendita a rogito: Notaio Severino Pirozzi in data 29/01/2001 ai nn. 58569 -
 trascritto a: Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1826 1306
 Note: Note: vendita dell'area sulla quale è stato realizzato lo stabile di cui fanno parte le
 unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

Titolare/Proprietario:

dal 17/07/2003 ad oggi (attuale/i
 proprietario/i)- In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Severino Pirozzi in data
 17/07/2003 ai nn. 62673 - trascritto a: Pordenone in data 25/07/2003 ai nn. 12166 8115.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario:

dal al 28/01/2001 (ante ventennio)- In forza di atto di compravendita.
 Note: con decesso del sig. ono divenuti eredi,
 (successione registrata a Pordenone
 il 19-01-1996 al n. 33/841 e trascritta a Pordenone il 14-08-1996 nn. 9830/7125).
 Note: vendita dell'area sulla quale è stato realizzato lo stabile di cui fanno parte le unità
 immobiliari oggetto dell'esecuzione.

Titolare/Proprietario:

dal 29/01/2001 al 16/07/2003- In forza di atto
 di compravendita a rogito: Notaio Severino Pirozzi in data 29/01/2001 ai nn. 58569 -
 trascritto a: Pordenone in data 02/02/2001 ai nn. 1826 1306.
 Note: vendita dell'area sulla quale è stato realizzato lo stabile di cui fanno parte le unità
 immobiliari oggetto dell'esecuzione

Titolare/Proprietario:

dal 17/07/2003 ad oggi (attuale/i
 proprietario/i)- In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Severino Pirozzi in data
 17/07/2003 ai nn. 62673 - trascritto a: Pordenone in data 25/07/2003 ai nn. 12166 8115.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in , via I. Nievo 3/h

Identificativo: concessione edilizia n. 152/2000 e successive varianti.†

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/2000 al n. di prot. 16232

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

sito in , **via I. Nievo 3/h**

Identificativo: concessione edilizia n. 026/2001'

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/04/2001 al n. di prot. 06846

Abitabilità/agibilità in data 15/10/2003 al n. di prot. 17313

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

sito in , **via I. Nievo 3/h**

Identificativo: Dia di Variante n. 189/2001'

Intestazione:

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

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/09/2001 al n. di prot. 16403

Abitabilità/agibilità in data 15/10/2003 al n. di prot. 17313

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

sito in , **via I. Nievo 3/h**

Identificativo: Dia di Variante n. 63/2003'

Intestazione:

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

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/2003 al n. di prot. 5971

Abitabilità/agibilità in data 15/10/2003 al n. di prot. 17313

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G] sito in , **via I. Nievo 3/h**

Identificativo: concessione edilizia n. 152/2000 e secessive varianti.'

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/2000 al n. di prot. 16232

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

Garage o autorimessa [G] sito in , **via I. Nievo 3/h**

Identificativo: concessione edilizia n. 026/2001'

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/04/2001 al n. di prot. 06846

Abitabilità/agibilità in data 15/10/2003 al n. di prot. 17313

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

Garage o autorimessa [G] sito in , **via I. Nievo 3/h**

Identificativo: Dia di Variante n. 189/2001'

Intestazione:

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

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/09/2001 al n. di prot. 16403

Abitabilità/agibilità in data 15/10/2003 al n. di prot. 17313

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

Garage o autorimessa [G] sito in , **via I. Nievo 3/h**

Identificativo: Dia di Variante n. 63/2003'

Intestazione:

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

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/2003 al n. di prot. 5971

Abitabilità/agibilità in data 15/10/2003 al n. di prot. 17313

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 31 approvata in data 12/01/2015 in Vigore dal 05/03/2015
Zona omogenea:	zona B1 di recente espansione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.65 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.25
Altezza massima ammessa:	7.5
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Adottato:	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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage- cantina

Descrizione: di cui al punto **Abitazione**

L'appartamento fa parte di una palazzina quadrifamiliare facente parte del complesso residenziale denominato " Drio i Murs", l'appartamento è situato in una posizione Semicentrale del Comune di Roveredo in Piano, in una zona dotata di tutti i servizi. L'appartamento per civile abitazione è sito al piano terra (primo fuori terra) di una palazzina composta da due piani fuori terra (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 9). L'appartamento è composto da tre vani (soggiorno, camera 1, camera 2) più accessori (cucina, bagno1, bagno2, corridoio). La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di circa mq. 105 . L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: cucina avente superficie netta pari a 10,3 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 10, 11), vano 1 avente superficie netta pari a 13,7 mq (cfr. allegato 5 foto n. 12, 13, 14), vano 2 avente superficie netta pari a 10,2 mq (cfr. allegato 5 foto n. 15, 16), soggiorno avente superficie netta pari a 16,9 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 17, n°. 18), bagno 1 avente superficie netta pari a 5,6 mq (cfr. allegato 5 foto da n. 19, 20), bagno 2 avente superficie netta pari a 2,9 mq (cfr. allegato 6 foto n. 21, 22), corridoio avente superficie netta pari a 3,3 mq (cfr. allegato 5 foto n. 23), e lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 6, composta da un balcone in cui è stato realizzato un locale tecnico contenente la caldaia (cfr. allegato 5 foto da 24 a 25) e da un portico di circa 7,8 mq e una corte di circa 109,6 mq che costeggia l'appartamento sul lato sud ed est (cfr. allegato 5 foto da 40 a 45). L'altezza utile degli ambienti dell'appartamento è di circa m 2.50. Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 2003, ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, esposizione a sud, a nord ad est e ad ovest (l'appartamento ha esposizione a sud, a nord ed a est). Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso. Costituiscono parti comuni: 1) il vano scala, identificato nell'elenco immobili al catasto con il numero interno 9; 2) il vialetto d'ingresso, identificato nell'elenco immobili al catasto con il numero interno 10; 3) la particelle al foglio 17 nn. 853 854 e 855 (cfr. allegato 7, Atto di compravendita), parti comuni su pertinenziali tratti di strada e marciapiedi colleganti il complesso alla via I. Nievo in lato ovest e su parcheggi - pertinenziali alle abitazioni in lato sud ed ovest del complesso (cfr. allegato 5, foto n°. 46, n°. 47); 4) la particelle al foglio 17 nn. 857 parte comune su pertinenziale spazio di manovra e scivolo per l'accesso ai garage nel piano interrato (cfr. allegato 5, foto n°. 48, n°. 49) . Nell'atto di Compravendita (cfr. allegato 7), che costituisce parte integrante della perizia, sono descritte in dettaglio le parti

comuni e le servitù che gravano sull'immobile. Si fa presente che l'immobile non è collegato alla fognatura Comunale e che da informazioni ricevute dall'amministratore ci sono in previsione delle opere di allacciamento alla fognatura, che verranno eseguite dopo che il Comune realizzi la tratta di competenza, per cui i tempi non sono quantificabili e certi. Si fa, inoltre, presente che nella corte esterna all'immobile oggetto della perizia sono installati pozzetti dell'impianto di depurazione relativi sia all'appartamento degli esecutati che all'appartamento al piano superiore per cui esiste una servitù, a vantaggio dell'alloggio sovrastante, di accesso per persone e automezzi al fine dell'ispezione e manutenzione dell'impianto pertinenziale. Che il locale bagno 2 è stato destinato dagli esecutati a ripostiglio dell'appartamento ed è privo di pezzi sanitari (il C.T.U. non ha potuto verificare per tale accessorio la funzionalità dell'impianto idrico e di scarico fognario).

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **207.96**

è posto al piano: terra (primo fuori terra).

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 2 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio così come il corpo scala sono in discrete condizioni. • Finiture interne ed impianti: l'appartamento presenta le pareti interne tinteggiate recentemente con tinte accese e colori particolari; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata in parquet laminato fatta eccezione per i bagni che hanno pavimenti e pareti rivestite con piastrelle di monocottura ceramica e la cucina che presenta mattonelle in gress ; la superficie non residenziale (balconi) è pavimentata con mattonelle in gress. Gli infissi interni (cfr. allegato 5, foto n°. 37), in buone condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, in buone condizioni, sono in legno con vetrocamera e dotati di scuri in legno (cfr. allegato 5, foto n°. 38, 39), la porta d'ingresso della ditta è blindata (cfr. allegato 5, foto n°. 36). L'impianto elettrico è funzionante sotto traccia e dotato di certificazione di conformità alla legge 46/90 (cfr. allegato 6, certificato impianto elettrico) e ben sezionato (cfr. allegato 5, foto n°. 32, 33) in modo da presentare una linea luce per la zona notte ed una per la zona giorno, una linea prese per la zona giorno ed una per la zona notte, una linea luce e una linea prese per lo scantinato, una linea per la forza motrice della cucina, una linea per il condizionatore, una linea per l'alimentazione dell'allarme, una linea per l'alimentazione della caldaia; l'impianto idrico è sotto traccia e funzionante. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo, dotato di certificazione e di libretto d'impianto (cfr. allegato 6 Certificato rete di adduzione del gas e allegato 9 Libretto d'impianto) ed è costituito da una caldaia murale a camera aperta marca Chaffoteaux et Maury Modello Centora 2.28 cf, dalle potenzialità nominale di 28 Kw funzionante a gas di città (cfr. allegato 5, foto n°. 34), l'impianto termico è provvisto di tre pompe di circolazione in quanto è diviso in zone (zona notte, zona giorno, zona bagni), presenta una rete di distribuzione in rame coibentato e radiatori in acciaio della ditta Tonon

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma Uni 10750.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	84,16	1,00	84,16
Portico	sup reale lorda	7,80	0,35	2,73
Balcone	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
Giardino	sup reale lorda	110,00	0,15	16,50
		207,96		104,89

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre-2014

Zona: Roveredo in Piano

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo:

Valore di mercato max(€/mq): 1100

Accessori:

Abitazione.1 identificato al n. 2 posto al piano terra
 Posto auto Note: E' consentito ai condomini di parcheggiare nei parcheggi esterni in numero di un parcheggio ad uso di ogni singola unità immobiliare (cfr. art. 7 del regolamento condominiale).

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage- cantina**

Il garage - cantina ha ingresso dalla corsia di manovra che costeggia il lato nord del complesso residenziale; tale corsia è collegata al piano stradale di via Ippolito Nievo tramite una rampa (cfr. allegato 5 foto da n.28 a 31). Il garage -cantina è ubicato al piano primo interrato e suddiviso nei seguenti ambienti: garage con superficie netta di circa 23 mq, cantina con superficie netta di 4,60 mq (cfr. allegato 5 foto n.26, n. 27), corridoio di accesso dal corpo scala avente sup. netta di circa 7 mq. La superficie catastale è di circa 35 mq. Il garage - cantina è collegato all'abitazione tramite il corpo scala condominiale. Il garage è dotato di tre porte tagliafuoco e di una saracinesca di accesso basculante.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **35**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.4 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma Uni 10750.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage-cantina	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Roveredo in piano

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 700

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo. 1) Metodo analitico (I) Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario. 2) Metodo sintetico-comparativo (II) E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roveredo in Piano, 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 Roveredo in Piano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1000

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	84,16	€ 1.000,00	€ 84.160,00
Portico	2,73	€ 1.000,00	€ 2.730,00
Balcone	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Giardino	16,50	€ 1.000,00	€ 16.500,00

Valore Corpo (come media della due stime)	€ 105.245,00
Valore complessivo intero	€ 105.245,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 105.245,00

Garage- cantina.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage-cantina	35,00	€ 600,00	€ 21.000,00

Valore Corpo (come media delle due stime)	€ 20.500,00
Valore complessivo intero	€ 20.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.500,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	con annesso Posto auto	104,89	€ 105.245,00	€ 105.245,00
Garage- cantina		35,00	€ 20.500,00	€ 20.500,00

8. 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%)

€ 31.436,25

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
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.308,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 89.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 94.000,00

Allegati

1) Documentazione ufficio del territorio; a) planimetria Catastale abitazione b) planimetria Catastale garage c) visure catastali d) mappa 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia: a) al Sindaco del Comune di Roveredo in Piano e all'Ufficiale dello Stato Civile di Pordenone; 3) verbale di sopralluogo; 4) corrispondenza; 5) documentazione fotografica (quarantanove foto); 6) documentazione urbanistico - edilizia (in copia): a) due concessioni edilizie ed un certificato di abitabilità; b) una dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; c) una dichiarazione di conformità dell'impianto termico; 7) copia conforme all'originale dell'atto di provenienza; 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile; 9) documentazione energetica: 9a) copia dell'attestato di prestazione energetica; 9b) copia del libretto d'impianto; 9c) copia del libretto d'impianto; 10) una risposta dell' Agenzia delle Entrate; 11) due ispezioni ipotecaria; 12a) una planimetria; 12b) disegni allegati alla DIA 63-2003.

Data generazione:
03-08-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita