

---

**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

Altro:	In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante n. 43 al PRCG (22.07.1999), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino a un massimo di mc 150, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per l'immobile in oggetto il sottoscritto ctu ritiene che qualsiasi intervento di ampliamento sia inattuabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :di cui al punto **Appartamento**

#### 1. Quota e tipologia del diritto

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

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione di Beni - [REDACTED]  
 Eventualicomproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89**

è posto al piano 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel 1960 ristrutturato nel 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 int. 3 di interno, ha un'altezza interna di circa cm 220 (media) falda ovest; est cm 200 (media) falda est

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Scale tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**

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

**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
<b>89,00</b>				<b>89,00</b>

**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**