

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **163/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-07-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Sante Moretto
Codice fiscale: 
Partita IVA: 
Studio in: Galleria dei Portici 10 - Portogruaro
Telefono: 042171950
Fax:
Email: archmoretto@libero.it
Pec: sante.moretto@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED] foglio 20, particella 462, subalterno 1, indirizzo Via Nuova 13, piano t-1,
comune Polcenigo, categoria A/3, classe 6, consistenza 9,5, superficie 215, rendita €
588,76

2. Possesso

Bene: Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Nuova ,13 - San Giovanni - Polcenigo (Pordenone) - 33070

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 108.000,00

Prezzo da occupato:

Beni in **Polcenigo (Pordenone)**
Località/Frazione **San Giovanni**
Via Nuova ,13

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Polcenigo (Pordenone) CAP: 33070 frazione: San Giovanni, Via Nuova 13

Note: Fabbricato residenziale unifamiliare con accessori su un lotto di terreno della superficie catastale di Ha. 0.04.22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Stato Civile: [redacted]

[redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Stato Civile: [redacted]

[redacted] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[redacted] foglio 20, particella 462, subalterno 1, indirizzo Via Nuova 13, piano t-1, comune Polcenigo, categoria A/3, classe 6, consistenza 9,5, superficie 215, rendita € 588,76

Derivante da: Atto di compravendita del 27.04.2007 del Notaio dottoressa Vera Garlatti di Sacile (PN) Rep. n° 11103 Racc. 2721

Confini: Detto fabbricato confina con strada comunale ed i mappali 463-464-1153.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscontrati errori grafici nella denuncia catastale del 20-06-1995 relativi alla forometria e mancanza di aperture interne.

Regularizzabili mediante: avvenuta Variazione catastale in data 16-05-2016 Prot. PN0043412

Descrizione delle opere da sanare: E' stata costruita una tettoia nel retro dell'abitazione dopo la denuncia catastale del 20-06-1995 senza Concessione edilizia. Opere non sanabili.

Note: Per la demolizione della tettoia si computano le seguenti spese : -demolizione della struttura = €. 750,00 -ponteggi per messa in sicurezza = €. 5000,00 + POS €. 250,00 - smaltimento eternit =€. 3.000,00 TOTALE spese da sostenere €. 4.500,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si è provveduto a presentare Variazione catastale per gli errori di rappresentazione grafica in data 16-05-2016 Prot. PN0043412

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una casa singola sviluppata su due piani con accessorio ed annessa cisterna con corte esclusiva pavimentata e recintata. Situata in un borgo, in fregio alla strada comunale a circa 2 Km. dal Capoluogo .

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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: Scuole, Caserma dei Carabinieri ,Poste, Chiesa.. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna- Zone limitrofe sciistiche.

Attrazioni storiche: Borgo di Polcenigo.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus m. 200

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit spa contro [REDACTED]
Derivante da: ipoteca volontaria; A rogito di notaio Vera Garlatti in data 27/04/2007 ai nn. 11104/2722; Registrato a Pordenone in data 09/05/2007 ai nn. 8669/2168; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]
Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 03/06/2015 ai nn. 1085 registrato a Ufficio Provinciale di Pordenone in data 14/07/2015 ai nn. iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/07/2015 ai nn. 9104/6462.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

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

insolute alla data della perizia: 0,00 €. Non dovute
Millesimi di proprietà: intera proprietà
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Abitazione priva di barriere architettoniche
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Prestazione energetica eseguita dall'ingegnere industriale Andrea Paron in data 18-05-2016 cod. 15119-2016-PN-APE-DEF.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] e [redacted]
[redacted] hanno acquistato la loro quota in forza dei seguenti titoli: -Successione in morte di [redacted] la cui denuncia di Successione è stata registrata a Pesaro il 20-01-1994 al numero 100 vol. 307 e trascritta a Pordenone in data 3-03-1994 ai nn. 2380/19917 a favore di [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà ;in successione e caduta la quota di 2/6 di proprietà ; a detta successione non è seguita alcuna trascrizione per accettazione di eredità,nè tacita ne espressa.-Successione in morte di [redacted] la cui denuncia di successione è stata registrata a Pordenone al numero 62 volume 633 e trascritta a Pordenone in data 29-05-1985 ai nn. 2972/2438 a favore dei signori [redacted] per la dal 25/07/1983 al 20/07/1995 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - - registrato a Pordenone in data 29/03/1985 ai nn. 62/633 - trascritto a Pordenone in data 29/03/1985 ai nn. 2972/2438.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 20/07/1995 al 27/04/2007 .
In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 20/07/1995 ai nn. 25790 - trascritto a Pordenone in data 11/08/1995 ai nn. 9396/6999.

Titolare/Proprietario: [redacted]
[redacted] in regime di comunione dei beni dal 27/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Vera Garlatto in data 27/04/2007 ai nn. 11103/2721 - registrato a Pordenone in data 09/05/2007 ai nn. 4331/1T - trascritto a Pordenone in data 09/05/2007 ai nn. 8668/5032.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 168/90
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: manutenzione straordinaria consistenti nel ripasso del tetto con sostituzione tavole sottocoppo e sostituzione grondaie.
Presentazione in data 27/08/1990 al n. di prot. 7588
Rilascio in data 09/10/1990 al n. di prot. 7588

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella denuncia di variazione catastale del 20-06-1995 non risulta la tettoia di circa mq. 24,00 che collega l'accessorio con l'abitazione, pertanto si desume che l'opera è stata costruita abusivamente in quanto priva di Concessione Edilizia.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Non sanabile in quanto non rispetta le distanze dai confini di proprietà.

Demolizione della Tettoia : € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: -Demolizione tettoia con orditura in legno e copertura in eternit. = €. 750,00

-Ponteggi per la messa in sicurezza + POS. = €. 750,00

-Smaltimento delle lastre di eternit con relativa bonifica = €. 3.000,00

Sommano Complessivamente € 4.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Con la demolizione della tettoia abusiva si ottiene la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 48 del 19.01.2016
Zona omogenea:	Art. 18 Zona A2- Di Conservazione Dei Vecchi Nuclei
Norme tecniche di attuazione:	1-Comprende le aree dei vecchi nuclei di interesse ambientale di Coltura,Gorgazzo,Range,San Giovanni e Mezzomonte.2- OBIETTIVI rivitalizzazione della struttura insediativa di vecchio impianto, temperando le esigenze di conservazione con quelle di adeguamento e sviluppo delle funzioni abitative e dei relativi servizi.3- USI CONSENTITI residenza e relativi accessori, annessi rustici,attività di servizio,attività commerciali al dettaglio e direzionali.Usi compatibili : albergo,ristorante e attività di somministrazione di alimenti e bevande.INDICI E PARAMETRI: indice di fabbricabilità fondiaria = mc./mq. 2,0;rapporto di copertura= mq./mq. 0,50;altezza massima degli edifici =ml. 8,50;distanza dai confini =ml.5,00;distacco minimo dalla strada = ml. 5,00. Vedi norme allegate.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq. 2,0
Rapporto di copertura:	mq./mq.0,50
Altezza massima ammessa:	ml. 8,50
Volume massimo ammesso:	mc. 844
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 160
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un fabbricato residenziale singolo sviluppato su n° 2 piani con accessorio in un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 422.-Abitazione- Piano Terra : ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, w.c., ripostiglio, camera, disimpegno, vano scala , c.t. e portico; Piano Primo : n°2 camere, guardaroba, disimpegno , bagno e terrazzo. Accessorio - Piano Terra: ripostiglio , cisterna; Piano Primo: sottotetto.

Struttura portante del fabbricato :fondazioni in calcestruzzo armato; muratura in mattoni pieni lavorati con malta cementizia ; solai in latero-cemento; solette in calcestruzzo armato; tetto a padiglione con manto di copertura in tegole; intonaco interno ed esterno a civile; ringhiere in ferro; grondaie in lamiera zincata ; pavimentazione al piano terra in piastrelle di ceramica; pavimentazione al piano primo in linoleum ,tavole grazie e graniglia di cemento levigato; avvolgibili in plastica ; serramenti in legno con vetro singolo; porte interne il legno tamburato. -Struttura portante dell'accessorio ; muratura in mattoni pieni ; soletta in calcestruzzo armato; orditura del tetto in legno con sovrastante manto di copertura in coppi, serramenti in legno grezzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] Stato Civile: [redacted] Regime

Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **555,91**

E' posto al piano: T-1°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Lavori di manutenzione straordinaria nel 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza interna di circa: ml. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato è agibile ma ci sono evidenti segni di umidità nel soffitto del soggiorno dove il tetto è a terrazza. Necessita lavori di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: linoleum condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
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:

Vengono applicati i seguenti coefficienti : Valore al Nuovo per tipologia simile = €. 1.250,00 x mq.

Coefficiente per vetustà = 0,70

Classe demografica = 0,80

Coefficiente zona = 0,90

Valore per mq. dell'immobile €. 1.250x0,70x0,80x0,90=€. 630,00

Valore per mq. = €. 630,00

Abitazione , coefficiente= 1,00 / Accessori indiretti ,coefficiente = 0,25/ Cisterna ,coefficiente= 0,10/ Terrazzi e porticati, coefficiente =0,50 superficie accedente i mq. 15 coefficiente = 0,10/Area Esclusiva, coefficiente= 0,10 concorrenti alla superficie commerciale del fabbricato , superficie accedente =0,02.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------	-----------------

P.T. abitazione	sup reale lorda	118,00	1,00	118,00	€ 630,00
P.T. portico	sup reale lorda	2,70	0,50	1,35	€ 630,00
P.T. c.t.	sup reale lorda	3,98	0,25	1,00	€ 630,00
P.T. Accessorio	sup reale lorda	18,29	0,25	4,57	€ 630,00
P.T. cisterna	sup reale lorda	6,10	0,10	0,61	€ 630,00
P.1° Abitazione	sup reale lorda	77,82	1,00	77,82	€ 630,00
P.1° Terrazzo	sup reale lorda	15,00	0,50	7,50	€ 630,00
P.1° Terrazzo	sup reale lorda	31,73	0,10	3,17	€ 630,00
P.1° Accessorio	sup reale lorda	18,29	0,25	4,57	€ 630,00
Area esclusiva	sup reale lorda	218,00	0,10	21,80	€ 630,00
area accedente	sup reale lorda	46,00	0,02	0,92	€ 630,00

241,31

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Polcenigo

Tipologia: Abitazione economica

Valore di mercato min (€/mq): 600

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima parametrica analitica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Polcenigo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare di Polcenigo e osservatorio del mercato immobiliare di Pordenone.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq. 1250 al Nuovo;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate ed Ufficio Tecnico Comunale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Stima analitica parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. abitazione	118,00	€ 630,00	€ 74.340,00
P.T. portico	1,35	€ 630,00	€ 850,50
P.T. c.t.	1,00	€ 630,00	€ 626,85
P.T. Accessorio	4,57	€ 630,00	€ 2.880,68
P.T. cisterna	0,61	€ 630,00	€ 384,30
P.1° Abitazione	77,82	€ 630,00	€ 49.026,60
P.1° Terrazzo	7,50	€ 630,00	€ 4.725,00
P.1° Terrazzo	3,17	€ 630,00	€ 1.998,99
P.1° Accessorio	4,57	€ 630,00	€ 2.880,68
Area esclusiva	21,80	€ 630,00	€ 13.734,00
area accedente	0,92	€ 630,00	€ 579,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo per arrotondamento detrazione di € 2027.00			€ 152.027,19 € -2.027,19
Valore corpo			€ 150.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 150.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	241,31	€ 150.000,00	€ 150.000,00

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%)	€ 37.500,00
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
spese di demolizione tettoia	€ 4.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 108.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Data generazione:
19-05-2016 10:05:09

L'Esperto alla stima
Arch. Sante Moretto