
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 


N° Gen. Rep. **265/2014**

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: Geom. Dario Pibiri

Codice fiscale: 

Partita IVA: 

Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434523133

Fax: 0434246234

Email: pibiri.dario@gmail.com

Pec: dario.pibiri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Leonardo da Vinci 34 - frazione di Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 22, particella 480, subalterno 50, indirizzo via Leonardo da Vinci, piano s1, sezione censuaria Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., rendita € 43,80, foglio 22, particella 480, subalterno 9, indirizzo via Leonardo da Vinci 34, piano 2, sezione censuaria Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 522,91

2. Possesso

Bene: via Leonardo da Vinci 34 - frazione di Ghirano - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Leonardo da Vinci 34 - frazione di Ghirano - Prata di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Leonardo da Vinci 34 - frazione di Ghirano - Prata di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI ROMA SPA, Unicredit spa

5. Comproprietari

Beni: via Leonardo da Vinci 34 - frazione di Ghirano - Prata di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Leonardo da Vinci 34 - frazione di Ghirano - Prata di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Leonardo da Vinci 34 - frazione di Ghirano - Prata di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: null

8. Prezzo

Bene: via Leonardo da Vinci 34 - frazione di Ghirano - Prata di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Prata Di Pordenone (Pordenone)

Località/Frazione Ghirano

via Leonardo da Vinci 34

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.

sito in frazione: Ghirano, via Leonardo da Vinci 34

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 480, subalterno 50, indirizzo via Leonardo da Vinci, piano s1, sezione censuaria Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq., rendita € 43,80

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 480, subalterno 9, indirizzo via Leonardo da Vinci 34, piano 2, sezione censuaria Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 522,91

Millesimi di proprietà di parti comuni: 31,38

Confini: l'immobile uso abitazione è sull'angolo dell'edificio, pertanto confina con l'area esterna e con il vano scale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

trattasi di una unità immobiliare residenziale inserita in un complesso immobiliare di vari appartamenti edificato negli anni 1976-1977, comunicante direttamente con la viabilità principale di via Leonardo da Vinci. L'immobile si trova in prossimità del centro della frazione di Ghirano di Prata di Pordenone.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: rete di comunicazione elettronica in fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Non specificati

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

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 BANCA DI ROMA SPA contro - Importo ipoteca: € 174.000 - Importo capitale: € 87.000

Rogito: NOTAIO COSIMO CAVALLO in data 07/03/2007 ai nn. 53285/10709 - iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/03/2007 ai nn. 4529 1117

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Spa contro [REDACTED] Dimitri Ursula iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/10/2014 ai nn. 10591 7896

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5,86 €

Millesimi di proprietà: 31,38

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non Specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate

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

Avvertenze ulteriori: Non Specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] propr.1/2 [redacted]
[redacted] propr.1/2 dal ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

A rogito: notaio MARIA LUISA SPERANDEO in data 11/04/2000 ai nn. 37509 - trascritto a: PORDENONE in data 12/04/2000 ai nn. 4947 3524

Titolare/Proprietario: [redacted] dal al 03/11/1995 (ante ventennio) - In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/11/1995 al 11/04/2000 - In forza di atto di assegnazione

A rogito: notaio MARIA LUISA SPERANDEO in data 03/11/1995 ai nn. 26365 - trascritto a: PORDENONE in data 27/11/1995 ai nn. 13309 9937

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 05/10/1976 al n. di prot. 2772

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICIO AUTORIZZATO IN DATA 05.10.1976
Oggetto: variante
Rilascio in data 25/05/1977 al n. di prot. 2126

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di una unità immobiliare residenziale posta al piano secondo di un edificio plurifamiliare che si sviluppa in complessivi quattro livelli fuori terra ad uso negozi e abitazioni e un piano interrato ad uso locali accessori. Il portoncino di ingresso, posto al piano terra, è in alluminio anodizzato con parti in vetro, le scale di accesso ai piani sono rivestite in marmo, le parti comuni presentano pavimentazione in piastrelle. È parte intonacate con pittura lavabile. l'edificio è dotato di ascensore. L'intera proprietà condominiale è priva di recinzione e sul fronte dell'edificio è ricavato un parcheggio ad uso pubblico che lo separa dalla strada.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 131

è posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1976/1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 10 di interno , ha un'altezza interna di circa: 260

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

n. uno

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Ascensore tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	90,00	1,00	90,00
terrazza	superf. esterna lorda	23,00	0,55	12,65
autorimessa	superf. esterna lorda	18,00	0,65	11,70
		131,00		114,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CENTRALIZZATO CON TERMOSIFONI

Stato impianto: BUONO

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

la stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea in possesso a reperita presso gli uffici pubblici (comune e catasto). Si calcola la superficie reale ad uso abitazione al 100%, gli accessori quali cantina e terrazza al 55% ed il garage al 60%. Vengono assunti i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finiture,

età, grado di conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc.)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Prata di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Pordenone- Prata di Pordenone, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 800,00

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
terrazza	12,65	€ 800,00	€ 10.120,00
autorimessa	11,70	€ 800,00	€ 9.360,00

Valore corpo	€ 91.480,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 91.480,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 91.480,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		114,35	€ 91.480,00	€ 91.480,00

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%)	€ 22.870,00
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:	€ 5.857,00
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:	€ 62.753,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
03-08-2015 12:08:02

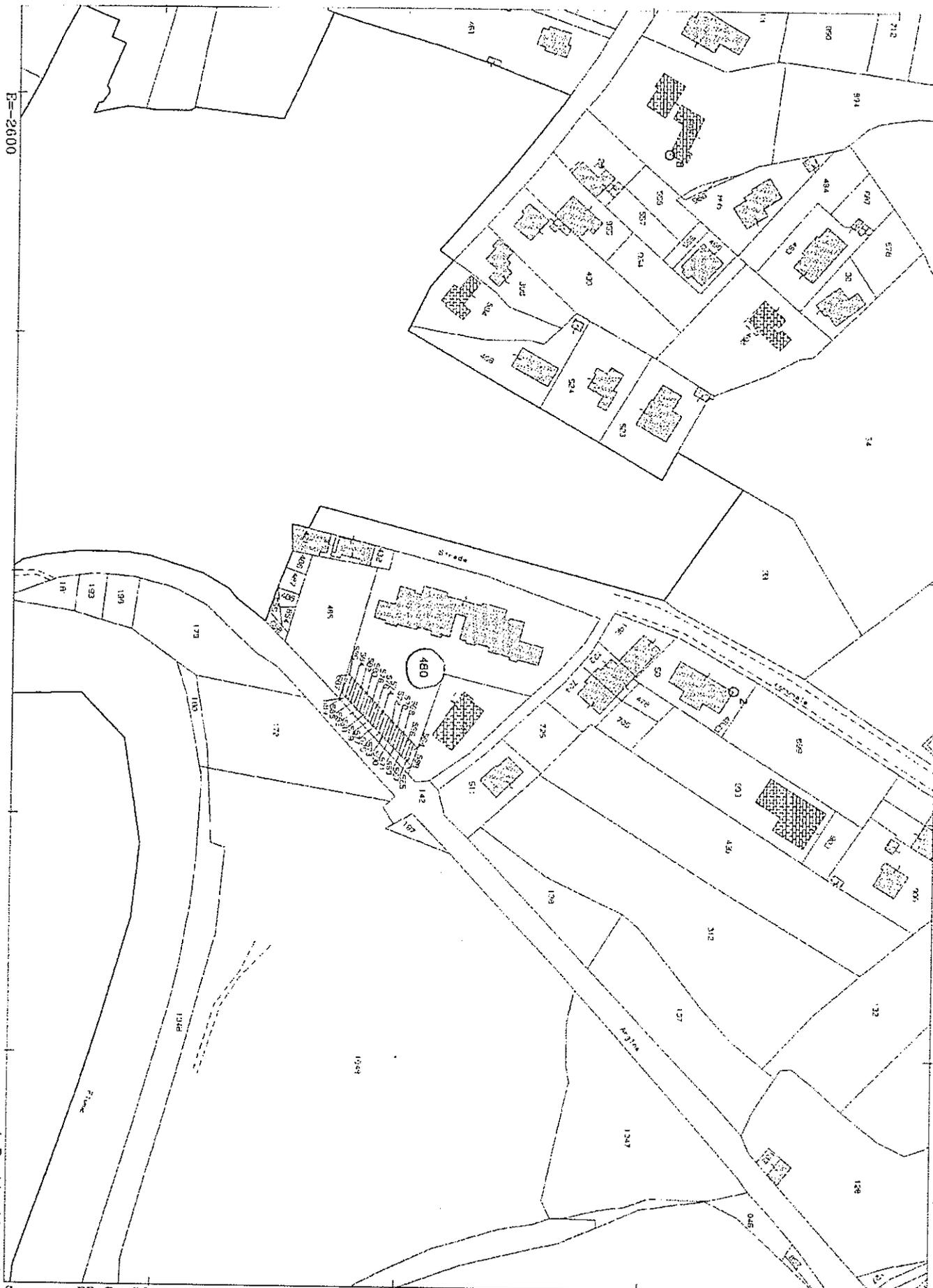
L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri

N=5700

E=2600

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastrali - Direttore Dott. SSA MARIA LETIZIA SCHILLACI VENTURA

Vis. Tel. (0 90 euro)



I Particella: 480

Comune: PRATA DI PORDENONE
Foglio: 22

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Lug-2015 13:09
Prot. n. T153139/2015