

---

**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
		<b>131,00</b>		<b>114,35</b>

**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:  
03-08-201512:08:02

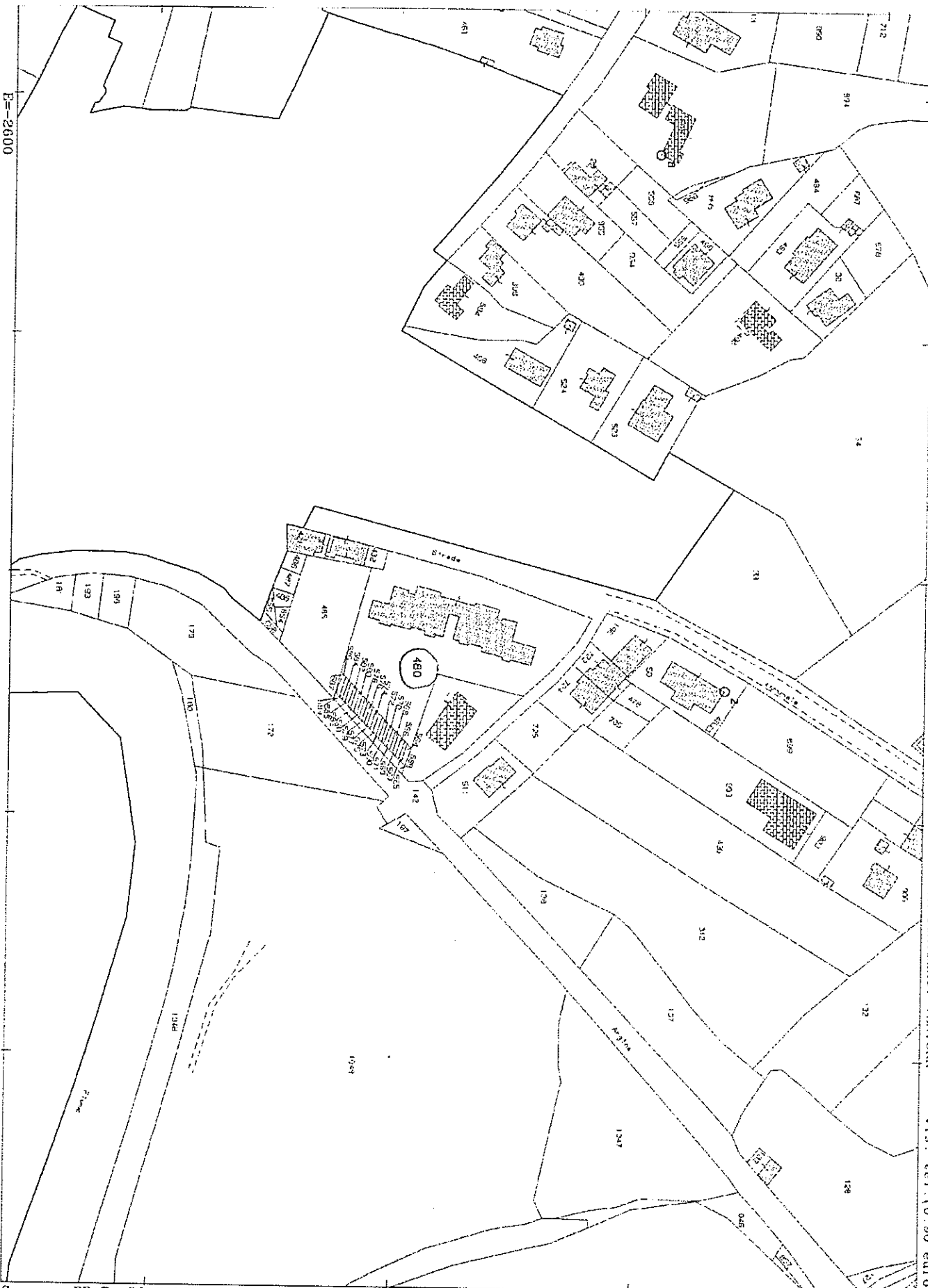
L'Esperto alla stima  
Geom. Dario Pibiri

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