

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: 


N° Gen. Rep. **256/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO - Appartamento
con cantina

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Filipetto
Codice fiscale: FLPMRZ72A21G888Q
Partita IVA: 01447310937
Studio in: Via Colombera 1/E - 33080 Porcia
Telefono: 0434923023
Fax: 0434923023
Email: mauriziofilipetto@alice.it
Pec: maurizio.filipetto@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Catasto Terreni:

- sezione censuaria Pordenone (PN), foglio 19, particella 231
qualità ente urbano
superficie catastale 2750 mq

- sezione censuaria Pordenone (PN), foglio 19, particella 616
qualità area urbana
superficie catastale 200 mq

proprietario:

Istituto Autonomo per le Case Popolari per la Provincia di Pordenone
In proprietà 1000/1000

Catasto Fabbricati:

- sezione censuaria Pordenone (PN), foglio 19, particella 231, sub. 17
indirizzo: via Noncello n.17, int. 5, piano T - 2, 33170 Pordenone (PN)
categoria A/3
classe 3
consistenza 5,5
superficie catastale 92 mq
rendita € 497,09

proprietari:

[REDACTED]

Coniugi, ciascuno proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

2. Possesso

Bene: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Prezzo base d'asta del lotto: € 52.661,54

Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione Pordenone
Via Noncello n.17, int.5

Lotto: UNICO

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: alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in: via Noncello n.17, int.5 - 33170 Pordenone (PN)

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di [redacted] piena proprietà

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di [redacted] piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Sezione censuaria Pordenone, foglio 19, particella 231, qualità ente urbano, superficie catastale 2750 mq.

Derivante da: tabella di variazione del 12.04.1990 protocollo n.174712 in atti dal 10.10.2002 VAR. DI COLTURA (n.213.1/1990)

Confini: a nord con strada comunale, a est con mapp. 619, 620, 613, a sud con mapp. 613, 614, 670, ad ovest con mapp. 616 e strada comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari per la Provincia di Pordenone.

Sezione censuaria Pordenone, foglio 19, particella 616, qualità area urbana superficie catastale 200 mq.

Derivante da: variazione d'ufficio del 25.01.2016 protocollo n. PN0005511 in atti dal 25.01.2016 Rif. A/4 (n.221.1/2016)

Confini: ad est mapp. 231, ad ovest mapp. 615 oltre ad altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Coniugi in regime di comunione legale dei beni proprietario ciascuno per 1/2

Sezione censuaria: foglio 19, particella 231, subalterno 17

Indirizzo: comune Pordenone, via Noncello 17, interno 5, piano T - 2
categoria A/3
classe 3
consistenza 5,5
superficie 92 mq
rendita € 497,09

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: confina da nord in senso orario con altra unità e scoperto condominiale, ad est scoperto condominiale, a sud scoperto condominiale e vano scale comune, ad ovest scoperto condominiale.

Note: Il mappale 616 non è in esclusiva proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari per la Provincia di Pordenone bensì pro - quota dei proprietari del fabbricato nel mappale 231.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il certificato notarile del 08/09/2016 redatto dal Notaio Dott. Davide Le Voci di Torino, presentato dalla Unicredit Credit Management Bank.Spa (giusta procura della Banca Unicredit Spa) tramite l'avv. Camber Giulio di Trieste (con procura della stessa UCM Bank Spa), risulta completo per il lotto in oggetto (si riporta copia in allegato 1). Le ispezioni ipocatastali eseguite dal sottoscritto, a scopo di controllo - verifica in data 09/03/2017 e 24/08/2017 (vedi allegato 1 bis) confermano i dati del suddetto certificato.

Caratteristiche zona: Zona Omogenea B2.

Area urbanistica: residenziale a media densità a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: alimentari (ottimo), tabacchi (ottimo), scuole primarie (ottimo), edifici storici e monumentali (ottimo).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni storiche: centro di Pordenone a 700 m in linea d'aria.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus 150 m in linea d'aria, stazione treni 400 m in linea d'aria, stazione taxi 400 m in linea d'aria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: foglio 19, mappale 231, sub. 17

Ipoteca volontaria attiva

- a favore di UNICREDIT S.P.A.;
- contro XXXXXXXXXX
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
- a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 11/09/2006 ai nn. 266160/13912;
- trascritto a Pordenone in data 27/09/2006 ai nn. 17340/4685;
- importo ipoteca: € 200.000,00;
- importo capitale: € 100.000,00;
- note: mutuo della durata di anni 25.

Pignoramento immobili

- a favore di: UNICREDIT S.P.A.;
- contro [REDACTED]
- derivante da: verbale di pignoramento immobiliare
- trascritto a Pordenone in data 09/08/2016 ai nn. 11530/7880;
- note: il pignoramento viene eseguito per EURO 96.379,13.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 456,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: secondo l'attuale amministratore pro tempore, gli esecutati non pagano le spese condominiali ordinarie dal 01.06.2012. Nel frattempo, per quanto dichiarato, non sono state eseguite spese straordinarie.

Millesimi di proprietà: non determinati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Le scale comuni relative al corpo di fabbrica possono essere adattate.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù attive e passive riguardanti le parti comuni a tutti gli edifici del complesso.

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: Classe G - EPgl,nren 257,06 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: redatta dal perito estimatore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietari entrambi per 1/2 in regime di comunione legale dei beni dell'unità ora distinta catastalmente al foglio 19 mappale 231 sub. 17. dal 30/01/1980 al 25/11/1981 in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone (PN), in data 30/01/1980, ai nn. 49263, trascritto a Pordenone, in data 22/02/1980, ai nn. 1972/1697.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprietari entrambi per 1/2 in regime di comunione legale dei beni dell'unità ora distinta catastalmente al foglio 19 mappale 231 sub. 17 dal 25/11/1981 al 02/04/1982 in forza di rettifica atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone (PN), in data 25/11/1981, ai nn. 56967, trascritto a Pordenone, in data 22/12/1981, ai nn. 12764/10867.

Note: atto di riassegnazione delle parti comuni condominiali.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Proprietaria per la quota indivisa di 4/6

[REDACTED]
Proprietaria per la quota indivisa di 1/6

[REDACTED]
Proprietaria per la quota indivisa di 1/6

Proprietarie tutte dell'unità ora distinta catastalmente al foglio 19 mappale 231 sub. 17 dal 02/04/1982 al 11/09/2006 in forza di denuncia di successione trascritta a Pordenone, in data 22/09/1983, ai nn. 9375/7781.

Non vi è trascrizione di tacita accettazione dell'eredità.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
Proprietari entrambi per 1/2 in regime di comunione legale dell'unità distinta catastalmente al foglio 19, mapp. 231, sub 17 dal 11/09/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (PN), in data 11/09/2006 ai nn. 266157/13911, trascritto a Pordenone, in data 27/09/2006 ai nn. 17339/10072.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 567/1958 e successive varianti.

Intestazione: Istituto autonomo case popolari di Udine.

Tipo pratica: permesso a costruire.

Per lavori: costruzione di gruppo di fabbricati in via Noncello, F. 19 mappali 229 - 231

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 22/09/1958 al n. di prot. 18253

Rilascio in data 05/11/1958 al n. di prot. 6434

Abitabilità/agibilità in data 18/03/1961 al n. di prot. 6434

NOTE: in allegato 3 viene riportata la documentazione significativa inerente la pratica reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Pordenone (PN):

- Pratica di Costruzione Edile n.567;
- tavole di progetto con parere favorevole della commissione edilizia del Comune di Pordenone di data 25.09.1958;
- Nulla Osta del comando dei Vigili del Fuoco rilasciato in data 22.09.1958 con prot. dei Vigili del fuoco n. 5809/VII^5 e presentato in comune il 26.09.1958 con prot. n. 18253;
- Nulla Osta del 31.10.1958 con prot. 18253 riportante parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico di data 23.09.1958 e dell'Ufficio Sanitario di data 23.10.1958 ;
- trasmissione all'Istituto Autonomo Case Popolari di Udine della Licenza di costruzione in data 04.12.1958 con prot. n. 18253;

- contratto di appalto dei lavori da parte dell'impresa di Fadalti Achille in Sacile in data 21.02.1959;
- richiesta di rilascio del Certificato di Abitabilità presentato in data 20.06.1961 con prot. n. 6434;

- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Pordenone in data 27.06.1961 con prot. n. 6434;

7.1 Conformità edilizia:

Da rilievo non sono emerse incongruenze circa la posizione e dimensione dei fori perimetrali e le superfici. Si sono riscontrate solo piccole variazioni interne di lievissima entità che non richiedono particolari procedure di regolarizzazione edilizia e che non modificano la consistenza catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 - "Residenziale a media densità"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

Il bene oggetto dell'E.I. è parte di un condominio sito a Pordenone (PN) in via Noncello. Il condominio è costituito da sei corpi in linea con tre o quattro piani fuori terra.

L'appartamento oggetto dell'E.I. si trova in un corpo centrale, con tre piani fuori terra, al civico n.17, piano secondo, int.5.

Il Condominio è stato realizzato e reso abitabile tra il 1958 ed il 1961; è situato nelle immediate vicinanze del centro di Pordenone, in una zona ben servita sotto ogni profilo.

Il bene oggetto dell'E.I. è costituito da un alloggio individuato catastalmente al foglio 19, mapp. 231 e sub. 17, con altezza utile pari a circa cm. 277, e così suddiviso:

- zona giorno con ingresso, corridoio, cucina pranzo con disbrigo e ripostiglio, soggiorno e terrazzo;
- zona notte con disimpegno, bagno e due camere di cui una matrimoniale.

E' presente una cantina accessoria di piccole dimensioni posta al piano terra con altezza utile pari a cm. 210.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] piena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione legale dei beni

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **103,68**

Condizioni generali dell'immobile: In generale la palazzina si trova in ottimo stato di manutenzione generale sia internamente che esternamente.

L'alloggio, attentamente visionato, appare in buone condizioni, necessita solo di pulizia e di una rinfrescata alle pitture.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: buone note: i balconi non presentano lesioni significative.</p>
Fondazioni	<p>tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone note: l'assenza di fessurazioni sulle pareti portanti del fabbricato porta facilmente a supporre la buona conservazione delle fondazioni che non dovrebbero aver subito cedimenti importanti.</p>
Scale	<p>tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone</p>
Solai	<p>tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone note: per quanto si è potuto osservare all'interno dell'abitazione e degli spazi comuni non risultano segni di sofferenza strutturale.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura mista laterizi e blocchi in cemento condizioni: buone note: come già accennato le strutture sono in buono stato di conservazione e non riportano danni visibili.</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno</p>
-----------------	--

	<p>protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone note: i serramenti esterni sono di tre tipi: - telaio in legno tenero e vetro singolo; - telaio in legno tenero e vetro doppio; - telaio in legno tenero e vetro singolo con secondo serramento esterno in alluminio con vetro singolo.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone note: porte in legno tamburate ed impiallacciate.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone note: la pavimentazione interna è prevalentemente in piastrelle. Risultano ancora in buono stato di conservazione malgrado siano quelle dell'impianto originale. In soggiorno sono presenti marmette con piccola pezzatura. Nelle camere sono presenti invece parchetti lamellari di recente applicazione ed in buono stato di conservazione.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone note: il portoncino di accesso all'abitazione è in legno a forgiatura semplice, non blindato.</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non è presente certificato di conformità note: non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto per l'assenza di un contratto di fornitura di energia elettrica.</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: unità interna in entrata condizioni: da verificare conformità: non è presente certificato di conformità note: non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto in quanto non è presente un contratto di fornitura di energia elettrica.</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non presente note: ai fini della sicurezza è necessario installare un dispositivo salvavita. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto in quanto non è presente un contratto per la fornitura di energia elettrica. L'impianto pare in buone condizioni generali.</p>

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**rete di distribuzione: **tubi in ferro**diffusori: **termosifoni in acciaio**condizioni: **buone**conformità: **senza certificato di conformità**

note: è presente un termostato ambiente che consente l'avvio e lo spegnimento della caldaia. Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto a causa dell'assenza di un contratto di fornitura di gas metano. In apparenza le condizioni dell'impianto sono buone.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al netto del terrazzino	sup lorda di pavimento	1,00	86,95	€ 650,00
Terrazzino appartamento	sup lorda di pavimento	0,50	3,87	€ 650,00

Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	4,50	€ 650,00
Totale superficie equivalente			95,32	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima:

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo. Si è consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativo al secondo semestre 2016 e borsino immobiliare della Provincia di Pordenone per il 2016/2017. Si è fatto particolare riferimento alle ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo e presenti nella stessa zona. E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 15% al valore così determinato, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

8.2 Fonti d'informazione:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone (PN);

O.M.I. - secondo semestre 2016

per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo:

- min €/mq 700,00

- max €/mq 950,0

Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2016 - 2017

per abitazioni in zona 7:

- min €/mq 600,00

- max €/mq 1.200,0;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari del territorio, Notaio Giorgio Pertegato (PN).

8.3 Valutazione corpi:

Alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al netto del terrazzino	86,95	€ 650,00	€ 56.517,50
Terrazzino appartamento	3,87	€ 650,00	€ 2.515,50
Cantina	4,50	€ 650,00	€ 2.921,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.954,75
Valore corpo	€ 61.954,75
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.954,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.954,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio posto al piano secondo e cantina al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	95,32	€ 61.954,75	€ 61.954,75

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 9.293,21

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

€ 52.661,54

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Allegati

1. Copia documentazione ipocatastale in atti.
- 1 bis. Ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, planimetrie catastali ed estratto del P.R.G.C.
2. Rilievo del fabbricato e calcolo della superficie lorda.
3. Principali pratiche edilizie presenti in Comune di Pordenone (PN).
4. Copia dell'atto di provenienza - compravendita attestante la legittimità del possesso.
Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile.
Certificazione del Comune di Pordenone circa l'attuale assenza di provvedimenti sanzionatori per violazione delle norme in materia urbanistica.
Dichiarazione scritta, resa in presenza del perito estimatore, dell'amministratore pro - tempore/condòmino sig. [REDACTED] ca l'entità delle spese condominiali medie annue.
5. Certificato di residenza storico degli esecutati.
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE).
7. Documentazione fotografica.
8. Verbale di sopralluogo.

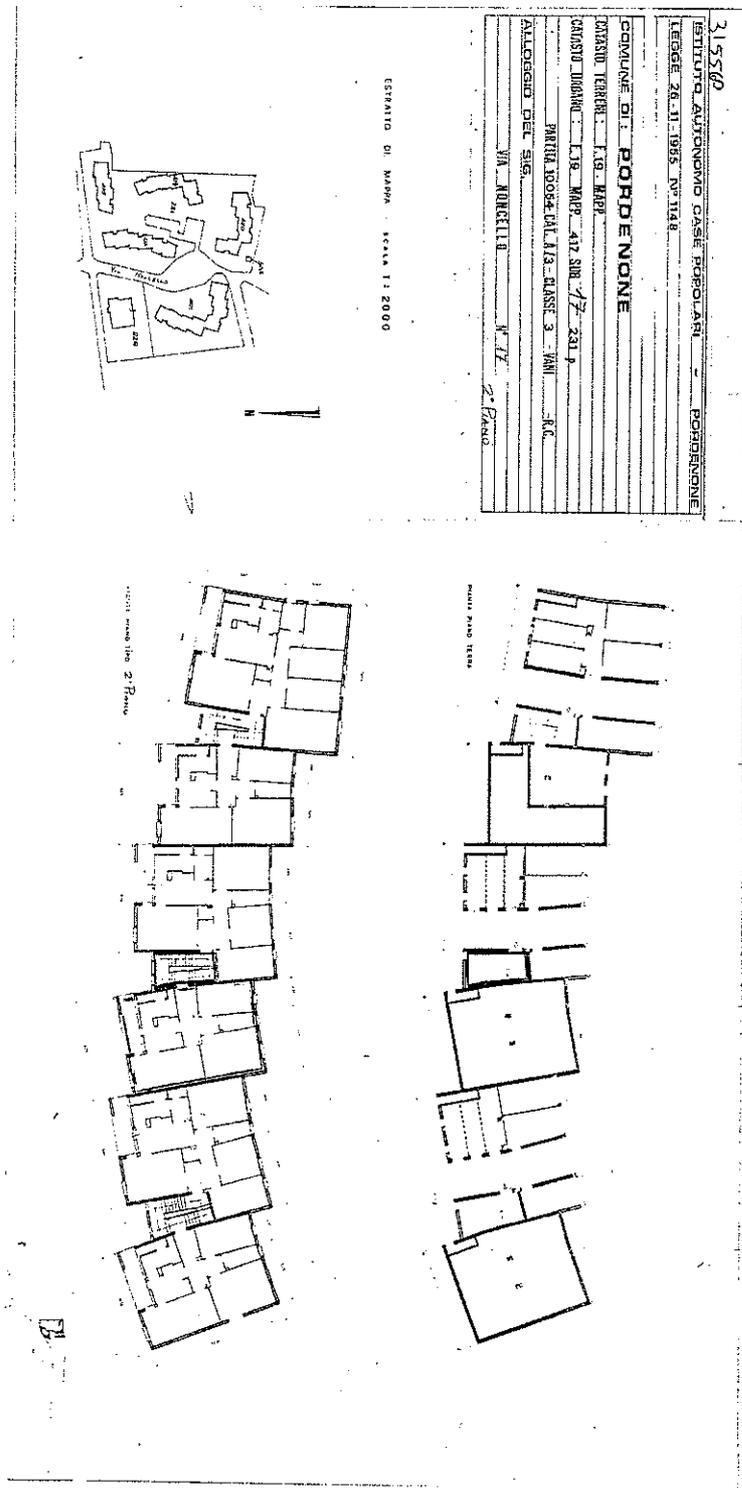
Porcia, lì 29.05.2017

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Filippetto



Comune: PORDENONE
Foglio: 19
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Mag-2017 9:28:43
Prot. n. 128130/2017



Ultima planimetria in atti

ESTRATTO PRGC – ZONA OMOGENEA B2

RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' – SCALA 1:2000

