
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: 


N° Gen. Rep. **252/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di tipo
economico

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 042181974
Fax: 042181974
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Villanova, n. 47 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Descrizione zona: Semicentrale residenziale (posto ai margini del capoluogo Pravisdomini a circa 400 metri dal centro).

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione di beni con [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione di beni con Singh Sardul, foglio 8, particella 67, subalterno 6, indirizzo Via Villanova n.47, piano T-1, comune PRAVISDOMINI, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 153, rendita € Euro 639,12

2. Possesso

Bene: Via Villanova, n. 47 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Villanova, n. 47 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Villanova, n. 47 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Villanova, n. 47 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Villanova, n. 47 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Villanova, n. 47 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Villanova, n. 47 - Pravisdomini (Pordenone) - 33076

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

Prezzo da libero: € 51.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pravidomini (Pordenone)
Località/Frazione
Via Villanova, n. 47

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico

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: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Villanova, n. 47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Proprietà 1/2
in regime di comunione di beni con [redacted]

[redacted] Proprietà 1/2 in regime di comunione di beni con [redacted] foglio
8, particella 67, subalterno 6, indirizzo Via Villanova n.47, piano T-1, comune PRAVISDOMINI,
categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 153, rendita € Euro 639,12

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste una tabella millesimale delle parti comuni.
All'unità abitativa con scoperto esclusivo in oggetto, (foglio 8, mappale 67 sub 6), compete la
relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate dall'art. 1117 del C.C., ivi
compresa la corte comune al piano terra individuata al sub 9 nell'elaborato planimetrico, cos-
tituente bene comune ai sub 6, sub 7 e sub 8.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda catastale non è stata indicata la terrazza esterna sita al 1° piano.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova scheda catastale con procedura DOCFA.

Descrizione delle opere da sanare: Terrazza esterna al 1° piano lunga m. 12,80 e larga m 1,20.

Presentazione nuova scheda catastale procedura DOCFA: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Semicentrale uso residenziale, posto ai margini del capoluogo Pravidomini a circa 400 metri dal centro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Civile di Portogruago (Buona), Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado - cap (discreto), Scolastico istruzione secondaria 1° grado - Portog (Buono), Scolastico istruzione secondaria 2° grado - Portog (Buona), Commerciale (discreto)

Caratteristiche zone limitrofe: agricolè

Importanti centri limitrofi: Città di Portogruaro e Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Spiagge venete Bibione e Caorle.

Attrazioni storiche: Siti Archeologici di Concordia Sagittaria.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Portogruaro Km 15, Ospedale Civile di Portogruaro Km 15, Servizio bus di linea in loco

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED] A rogito di Notaio Pertegato in data 22/05/2009 ai nn. 276195/17739; Registrato a Pordenone in data 06/06/2009 ai nn. 640/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/06/2009 ai nn. 7807/1410; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 120.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/07/2016 ai nn. 10201/6906.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

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: 0,00 €. Le spese condominiali inerenti al consumo di acqua vengono ripartite tra i tre condomini senza l'ausilio di un amministratore (circa € 600 annui).

Millesimi di proprietà: Non esiste una tabella di millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Attestato allegato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 24/09/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romagnoli, in data 30/10/1961, ai nn. 7445; trascritto a Udine, in data 25/11/1961, ai nn. 22498/20299.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 24/09/2004 al 20/12/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua, in data 24/09/2004, ai nn. 23610/15812; trascritto a Pordenone, in data 12/10/2004, ai nn. 16413/10874.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/12/2004 al 22/05/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Scalettaris Antonio, in data 03/12/2004, ai nn. 95357; registrato a Mestre, in data 16/12/2004, ai nn. 10152/1T; trascritto a Venezia, in data 20/12/2004, ai nn. 20970/13767.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato, in data 22/05/2009, ai nn. 276194/17738; registrato a Pordenone, in data 03/06/2009, ai nn. 639/1T; trascritto a Pordenone, in data 03/06/2009, ai nn. 7806/5238.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 384/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/02/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1975 al n. di prot. 384

Abitabilità/agibilità in data 21/11/1975 al n. di prot. 384

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La disposizione degli spazi interni e la forometria risultano eseguiti in difformità alla Licenza di Costruzione N. 384 del 04-03-1975.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia a sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di pratica edilizia a sanatoria per diversa disposizione degli spazi interni e diversa forometria.

Pratica edilizia in Sanatoria opere interne: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 Abitazione

Trattasi di una ABITAZIONE di tipo economico, (foto A1), porzione posta nella parte laterale sud di un fabbricato plurifamiliare "a schiera" costituito da n. 3 unità, ultimato negli anni 1950 e ristrutturato nell'anno 1975; è disposta su due piani, piano terra e 1°, con corte esclusiva nei lati sud, est e ovest, oltre ad una area comune di accesso pedonale e carraio sul lato ovest. La proprietà non risulta recintata ed i confini non sono definiti. Nella parte ovest del fabbricato, al piano 1°, è stata accertata la presenza di una terrazza su tutta la lunghezza di m 12,80 e larga cm 120. Nella parte sud-est è stata accertata la presenza di una tettoia, costruita con materiali precari e dovrà essere demolita, (foto A2). L'edificio è ubicato ai margini del centro ur-

bano di Pravidomini, a circa 0,4 chilometri dal centro. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale, "via Villanova". Le murature portanti perimetrali sono costituite da mattoni forati dello spessore complessivo di cm 30. Il tetto di copertura è costituito da travetti in cemento con sovrastante manto di coppi. I serramenti esterni sono costituiti da persiane in plastica, mentre quelli interni sono costituiti da finestre in legno con vetro semplice e porte tamburate in legno. E' provvisto di impianto termico autonomo a gas, impianto idrico ed elettrico; le utenze risultano collegate e la centrale termica è sprovvista di documenti. L'abitazione in oggetto è disposta su due piani: il piano terra è costituita da ingresso-vano scale aperto (foto A3), soggiorno, (foto A4), pranzo-cucina, (foto A5) e da un bagno-lavanderia, (foto A6); il piano 1° è costituito da un bagno, (foto A7), e da n. 3 camere da letto, (foto A8, A9 e A10); l'altezza dei piani è di m 2,80. L'accesso pedonale all'abitazione e carraio avviene sul lato ovest attraverso l'area comune. ALLO STATO ATTUALE L'ABITAZIONE E' RISULTATA OCCUPATA DAGLI ESECUTATI E DAI SUOI FAMILIARI. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' SCARSO IN QUANTO NECESSITA DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. SONO STATE RILEVATE AMPIE CHIAZZE DI UMIDITA' E SCROSTATURE DEGLI INTONACI, (FOTO A11, A12 E A13).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: LE CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE SONO MEDIOCRI.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti

Solai	tipologia: soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: plastica 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: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: klinker condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: (MIN. 600 - MAX. 800) = 700 €/MQ (MAX.)

COEFFICIENTE DI STATO DI MANUTENZIONE "scarso" (MIN. 0,50 MAX. 0,60): MEDIO 0,55

VALORE DI MERCATO: 700 X 0,55 = 385 €/MQ (ARROTONDATO 400 €/MQ)

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA : COEFF. 1,00

SUPERFICIE TERRAZZO E PATIO: COEFF. 0,25

CALCOLO:

ABITAZIONE P.T. e 1° P. : MQ 157,00 x Coeff. 1,00 = MQ 157,20

ABITAZIONE TERRAZZO : MQ 15,40 x Coeff. 0,25 = MQ 3,80

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZIONALE MQ 161,00

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie-equivalente	Prezzo unitario
Abitazioni di tipo economico	sup lorda di pavimento	1,00	161,00	€ 400,00
			161,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Pravisdomini

Tipo di destinazione: Residenziale

ELABORATO PLANIMETRICO

elaborato da:
G. De Daniele

iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1056

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Pravisdomini

Frazione: Faglie: 8

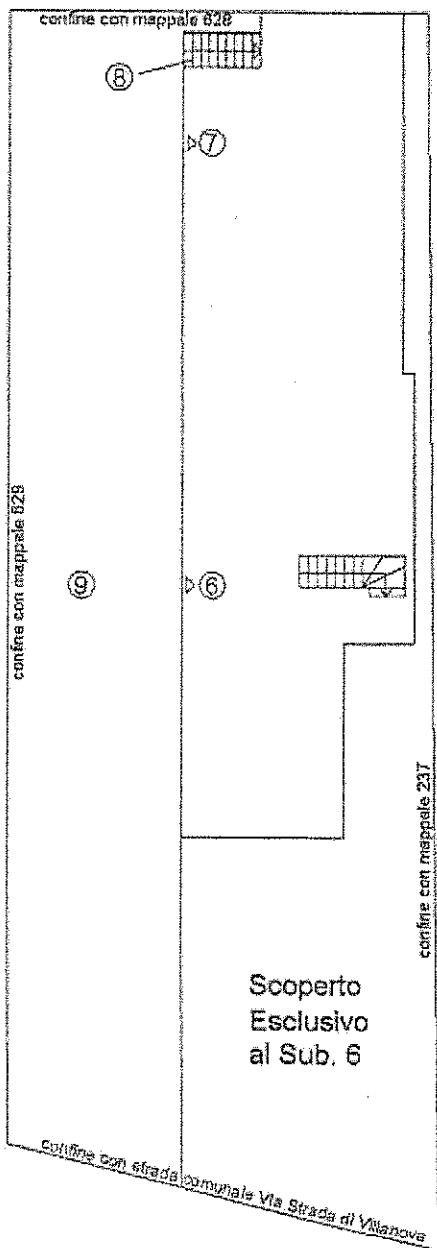
Particella: 67

Protocollo n. del

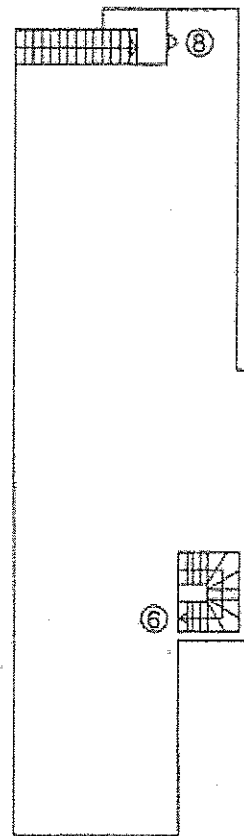
Tipo Mappale n. del

Mostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200



Piano Terra con Corte



Piano Primo



Data: 01/09/2009 - n. PN0175903 - Richiedente

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

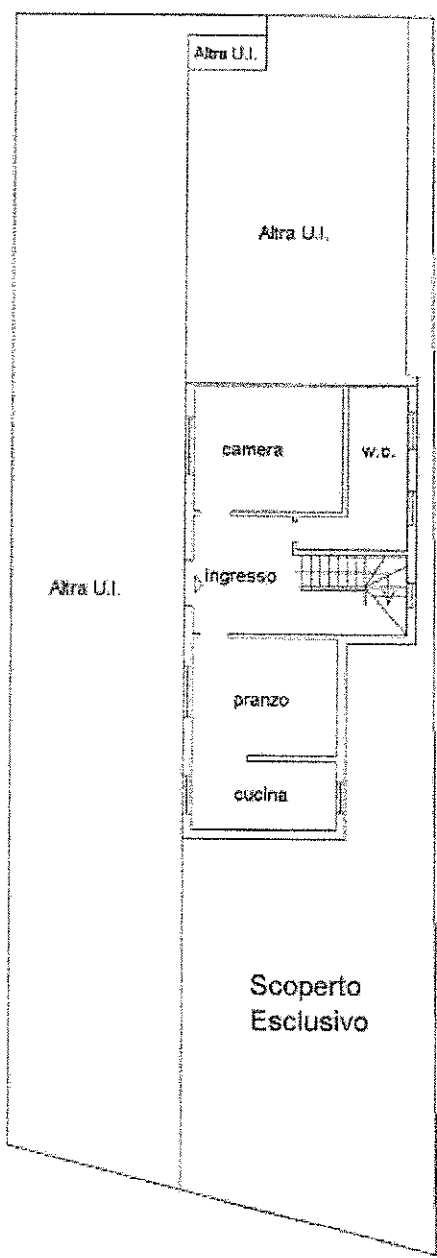
Dichiarazione protocollo n. PN0030121 del 14/02/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pravisdomini
Strada Di Villanova civ. 47

Identificativi Catastali:
Serione:
Foglio: 8
Particella: 67
Subalterno: 6

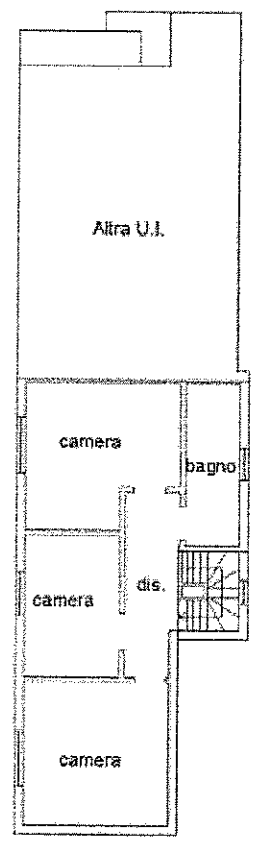
Compilata da:
Zotto Daniele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1056

Scheda n. 1 Scala 1:200

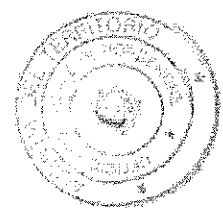
Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/09/2009 - Comune di PRAVISDOMINI(HUTO) - < Foglio: 8 Particella: 67 - Subalterno 6 -
STRADA DI VILLANOVA n. 47 piano: T-1;

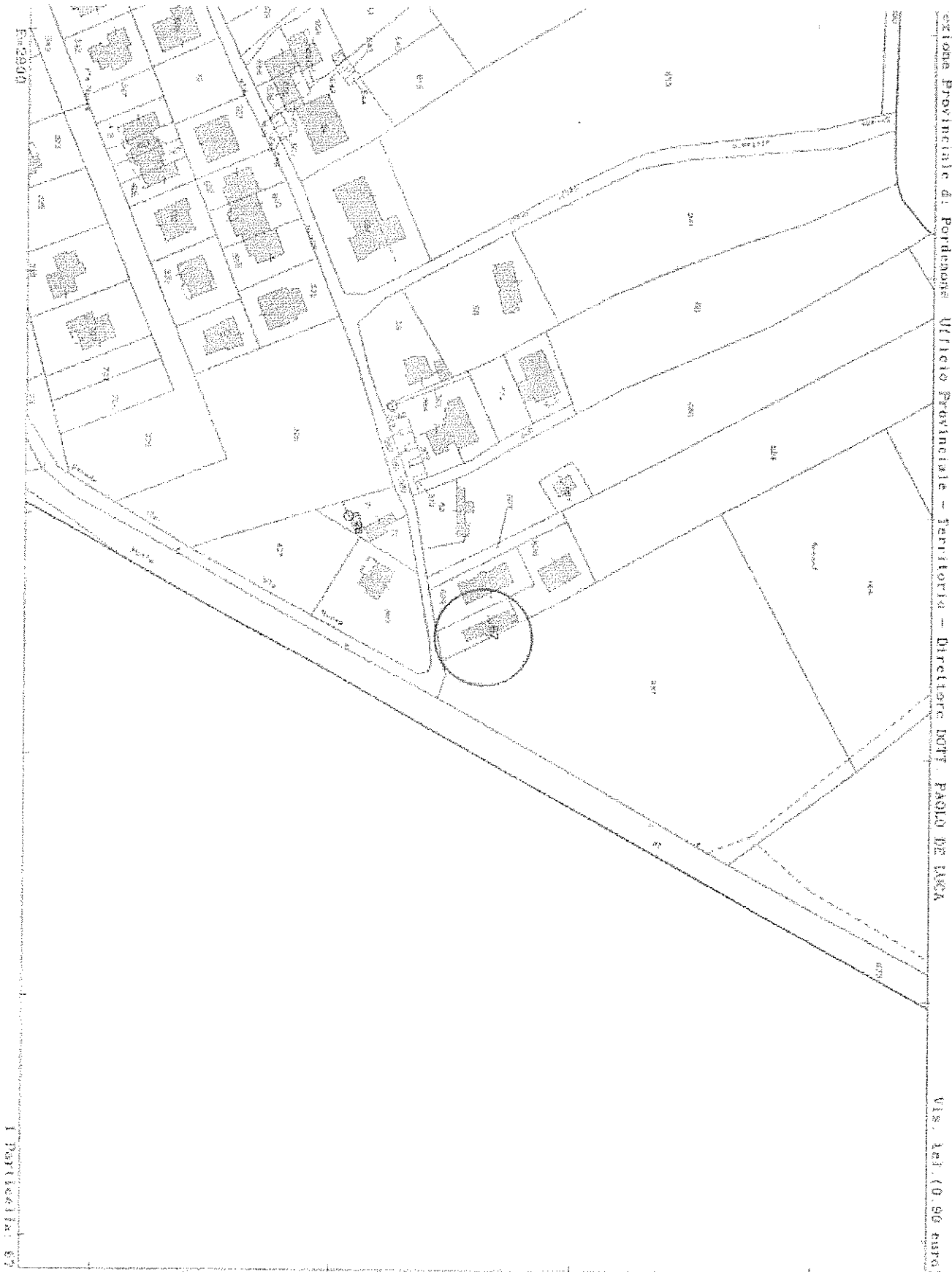


Piano Terra con Corte H=2.80



Piano Primo H=2.80





Sezione Provinciale di Portofino - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. PAOLO DE LUCA

VIA... (0,96 euro)

Comune PRAVISOBOMINI
Foglio 8

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

14-Mar-2017 16:18:45
Prot. n. 1289928/2017