

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **279/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Angelo Mirolo  
**Codice fiscale:** MRLNGL75P20I9040  
**Partita IVA:** 01590030936  
**Studio in:** Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042750413  
**Fax:** 042750413  
**Email:** angelo.mirolo@gmail.com  
**Pec:** angelo.mirolo@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via M. Ciotti 119/C - Grizzo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]  
foglio 13, particella 158, indirizzo Via M. Ciotti, piano T-1, comune F596, categoria A/4,  
classe 2, consistenza 4.5, superficie 83 mq, rendita € Euro 181,28;

[REDACTED], sezione censuaria F596, foglio 13,  
particella 158, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 00 ca 90.

### 2. Possesso

**Bene:** Via M. Ciotti 119/C -Fraz. Grizzo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via M. Ciotti 119/C - Grizzo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via M. Ciotti 119/C - Grizzo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Unicredit s.p.a. - Banca di Roma s.p.a.;

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via M. Ciotti 119/C - Grizzo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via M. Ciotti 119/C - Grizzo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via M. Ciotti 119/C - Grizzo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via M. Ciotti 119/C - Grizzo - Montereale Valcellina (Pordenone) - 33086

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 18.000,00

**Premessa**

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo, [REDACTED]  
[REDACTED] con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dalla dott.ssa Monica BIASUTTI, allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

Beni in **Montereale Valcellina (Pordenone)**  
Località/Frazione **Grizzo**  
Via M. Ciotti 119/C

**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 popolare [A4] sito in Montereale Valcellina (Pordenone) frazione: Grizzo, Via M. Ciotti n.119/C

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 13, particella 158, indirizzo Via M. Ciotti, piano T-1, comune F596, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, superficie 83 mq, rendita € Euro 181,28;

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico del 06/08/2004; Rep.6092 Rogante: Lupo Anna Sede: Aviano Registrazione Sede: Compravendita n.9128.1/2004.

Confini: Immobile confinante, da Nord in senso orario, con il Map. 157-1245-785 e 930;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria F596, foglio 13, particella 158, qualità Ente Urbano, superficie catastale are 00 ca 90

Derivante da: Tipo Mappale del 24/12/2003 prot. n.183340 in atti dal 24/12/2003 (n.183340.1/2003);

Confini: Immobile confinante, da Nord in senso orario, con il Map. 157-1245-785 e 930;

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In fase di sopralluogo, confrontando la documentazione catastale con l'effettivo stato di fatto dei locali, sono state riscontrate delle minime difformità quali:

-Piano Terra: diversa destinazione del vano ripostiglio (utilizzato come cucina), diversa destinazione del vano cucina (destinato a WC) diversa collocazione di foro porta tra la sala da pranzo

e il ripostiglio;

-Piano Primo:diversa collocazione di foro porta tra camera e disimpegno;

Tali interventi sono riconducibili ad interventi di "Attività di Edilizia Libera" per i quali si ritiene non sia necessario il deposito di Variazione per aggiornamento delle Schede Catastali come da chiarimenti dell'Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 del 09/07/2010 sugli obblighi introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del d.L. 78/2010.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Montereale Valcellina (PN) in Via M.Ciotti n. 119/C e fa parte di un complesso di fabbricati in linea ad uso residenziale. L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale di vocazione residenziale, situata nella parte Sud-ovest della cittadina in località Grizzo. La zona, sita in area pede-montana, risulta essere facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale. Si può raggiungere, per mezzo di strada provinciale, il capoluogo di provincia (circa 25km) e da qui le maggiori arterie grazie allo svincolo autostradale lungo la direttrice Cimpello-Conegliano. La zona, lievemente urbanizzata, risulta essere discretamente servita dai servizi pubblici; il centro comunale posto a circa 500 m è asservito da diversi servizi di prima necessità quali ufficio postale, banca, supermercato ecc. Il Comune ha un'estensione di 67,68 kmq ed è abitato da circa 4.430 residenti con una densità media di 65,31 abitanti per kmq.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Maniago-Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Comprensorio della Valcellina e Piancavallo.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio Bus 500 m, Stazione Ferroviaria Montereale 1 km, Stazione Ferroviaria Pordenone 28 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile al momento del sopralluogo, avvenuto in modo "forzoso", di fatto non era occupato e si trovava in evidente stato di abbandono.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Roma s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/04/2007 ai nn. 6522/1657; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/09/2016 ai nn. 12311/8430; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Rep. 3052/2016 del 22/08/2016.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Accessibilità limitata, per caratteristiche strutturali e architettoniche, esclusivamente al Piano Terra.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Servitù di transito passiva sulla corte esterna e su scala-terrazza.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Cod. Identificativo 16638-2017-PN-APE-DEF; Redatto dal Geom. Gottardo Elisa con studio in San Giorgio della Richinvelda (PN), Via S. Antonio, n.2.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No;

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario ante ventennio al 27/03/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Maniago, in data 15/11/1985, ai nn. 6/328; trascritto a Pordenone, in data 19/11/1985, ai nn. 10583/8683.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 27/03/2003 al 06/08/2004. 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 30/07/2003, ai nn. 48/989; trascritto a Pordenone, in data 31/12/2003, ai nn. 21705/14561.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/08/2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Lupo-Aviano (PN), in data , ai nn. 6092/162; registrato a Pordenone, in data 06/08/2004, ai nn. 5974/1T; trascritto a Pordenone, in data 07/08/2004, ai nn. 13661/9128. **Vedasi Allegato n.2;**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 772

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia,

Note tipo pratica: L.R. 30/77 CAPO 3°

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO USO CIVILE ABITAZIONE

Rilascio in data 17/10/1980 al n. di prot. 3889,

Abitabilità in data 07/07/1983 al n. di prot. 5890;

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di copertura scala esterna con struttura in legno e pannelli in policarbonato verde (vedasi foto n.1).

Regolarizzabili mediante: Rimozione della struttura.

Descrizione delle opere da sanare: Opere non sanabili in quanto non ammesse dal vigente

P.R.P.C. per tipologia architettonica e qualità dei materiali.

Demolizione e avvio alla discarica.: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In fase di sopralluogo, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla documentazione edilizia agli atti, quali la mancata realizzazione di scala interna (approvata dalla C.E.), al Piano Terra: diversa collocazione di foro porta tra la sala da pranzo e il ripostiglio; al Piano Primo: diversa collocazione di foro porta tra camera e disimpegno; Tali modifiche sono riconducibili ad interventi di "Attività di Edilizia Libera", ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009 in quanto dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, nonché di alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	2225/2012
Zona omogenea:	A.0.2-di interesse storico soggette a risanamento conservativo.
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:	SI
Se si, quanto:	Valutazioni da effettuarsi nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico art.26 della Variante n.16 del P.R.G.C.
Altro:	Interventi edilizi consentiti: Risanamento Conservativo. Sono di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note:

Vedasi Allegato n.10-Norme Urbanistiche.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, fa parte di un complesso di fabbricati in linea prospicienti a cortile interno accessibile dalla strada comunale via M. Ciotti. L'edificio, realizzato nei primi anni del '900 veniva successivamente rinforzato strutturalmente in seguito al sisma del 1976.

L'ingresso all'edificio avviene da cortile interno di proprietà al quale si accede attraverso lotti di altra proprietà (Map.li 1411 e 157).

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra; il piano terra ed il piano primo, ad uso abitativo, sono collegati da una scala esterna (vedasi foto 1) mentre al piano secondo, non abitabile, si accede mediante una botola dal piano primo (vedasi foto 22).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,20**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: data sconosciuta;

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

ha un'altezza utile interna di circa m. media 265 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0;

**Stato di manutenzione generale: scarso**

Condizioni generali dell'immobile: L'attuale distribuzione dei locali dell'abitazione è rappresentata dagli elaborati grafici (Allegato n.9) e dal rilievo fotografico (Allegato n.8).

L'immobile si affaccia a sud-ovest su cortile interno di proprietà ad uso promiscuo (vedasi foto n.3), a nord est su immobile di altra proprietà mentre a nord-ovest ed a sud-est ha facciate in aderenza con immobili di altra proprietà.

L'unità abitativa si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da scala esterna in metallo (vedasi foto n. 4). A protezione della stessa è stata realizzata, con intervento edilizio abusivo, una struttura in legno con





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 25%;
- c) della superficie della corte scoperta nella misura del 10%;

La soffitta, non praticabile, viene considerata quale pertinenza dell'unità principale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	80,00	€ 250,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,25	0,60	€ 250,00
Corte Esterna	sup lorda di pavimento	0,10	6,58	€ 250,00

**87,18**

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2016

Zona: D1-Borgate Conurbate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 600,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo".

Nello specifico si è tenuto in considerazione l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e servizi pubblici disponibili.

Le condizioni intrinseche considerate sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e servizi computata nella misura del 100%;
- b) della superficie della terrazza computata nella misura del 25%;
- c) della superficie della corte scoperta nella misura del 10%;

La soffitta, non praticabile, viene considerata quale pertinenza dell'unità principale.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Montebelluna;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 2° semestre 2016.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 250,00/mq;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare. .

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	80,00	€ 250,00	€ 20.000,00
Terrazza	0,60	€ 250,00	€ 150,00
Corte Esterna	6,58	€ 250,00	€ 1.645,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.795,00
Valore corpo			€ 21.795,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.795,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.795,00

**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 popolare [A4]	87,18	€ 21.795,00	€ 21.795,00

**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% )	€ 3.269,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
Rimozione copertura scala esterna.	€ 400,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.125,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 18.000,00

**Allegati**

- All.1 : visure catastali;
- All.2 : atto di provenienza;
- All.3 : ispezioni ipotecarie;
- All.4 : certificazioni anagrafiche;
- All.5 : documentazione edilizia;
- All.6 : certificato provvedimenti sanzionatori;
- All.7 : attestato prestazione energetica;
- All.8 : doc. fotografica;
- All.9 : elaborati grafici;
- All.10: norme urbanistiche;

Data generazione:  
05-06-2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Mirolo**

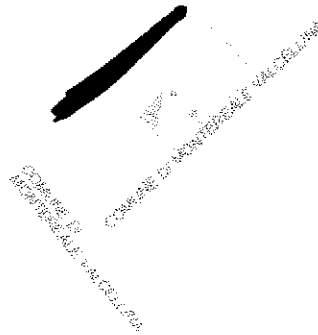


**ELABORATO PLANIMETRICO**

Completato da:  
Mazzega Shovata Giuseppe  
Iscritta all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 1164

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

Comune di Montebelluna Valdobbiadene		Protocollo n. 10606	del 28/01/2004
Sezione:	Foglio: 13	Particella: 156	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 183340	del 01/12/2003
			Scala 1 : 500



PIANO TERRA CON ANNESSI

PRIMO PIANO



ORIENTAMENTO

CATASTO DEL TERRITORIO - SERVIZIO AL PUBBLICO - COMUNE DI MONTEBELLUNA VALDOBBIADENE (TV) - VIA MARCELLO CIOTTI N. 119C piano: P.1.

VILLA PANDOLFI IN 2011

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

Dichiarazione protocollo n. 10606 del 08/01/2014  
Planimetria di u. i. u. in Comune di Montebelluna Valcellina  
Via Clotta Merziano civ. 119C

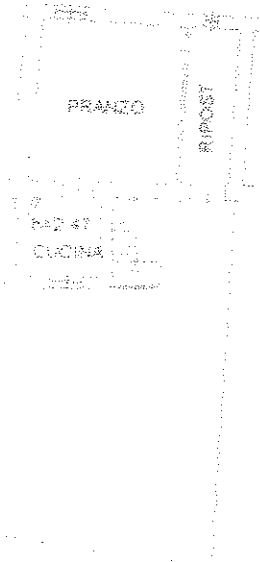
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 158  
Subalterno:

Compilata da:  
Mazzega Giovanni Giuseppe  
Iscritto all'albo:  
Geometri

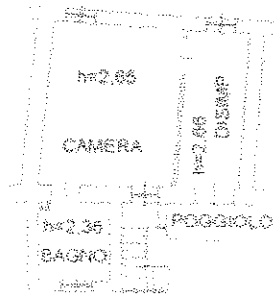
Prov. Pordenone N. 1164

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**PRIMO PIANO**



**ORIENTAMENTO**

Innanzitutto Planimetria di sito