

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **28/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Tiziano Dainese
Codice fiscale: DNSTZN64C19F241R
Partita IVA:
Studio in: Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume Veneto
Telefono:
Fax:
Email: dainese.architetto@gmail.com
Pec: tiziano.dainese@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via ippolito Nievo 23 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: Centrale

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali [REDACTED] foglio 21, particella 401, subalterno 42, indirizzo via Nievo, scala B, interno c23, piano 2, comune Pordenone, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 82, rendita € 735,95, Takyi Emmanuel, foglio 21, particella 401, subalterno 34, indirizzo via Nievo, scala B, piano s1, comune Pordenone, categoria C6, classe 5, consistenza 13mq, superficie 13 mq, rendita € 63.11

2. Possesso

Bene: via ippolito Nievo 23 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via ippolito Nievo 23 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via ippolito Nievo 23 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Unicredit spa, Condominio

5. Comproprietari

Beni: via ippolito Nievo 23 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via ippolito Nievo 23 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via ippolito Nievo 23 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via ippolito Nievo 23 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 74.956,63

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione
via Ippolito Nievo 23

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 civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170, via Ippolito Nievo 23

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 21, particella 401, subalterno 42, indirizzo via Nievo, scala B, interno c23, piano 2, comune Pordenone, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 82, rendita € 735,95

Derivante da: variazione toponomastica del 11/10/2016 prot. n. PN0088319

Millesimi di proprietà di parti comuni: 39,02

Confini: si

Note: Nella visura si riporta il regime di separazione dei beni ma non si riscontra nell'atto di matrimonio

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 21, particella 401, subalterno 34, indirizzo via Nievo, scala B, piano s1, comune Pordenone, categoria C6, classe 5, consistenza 13mq, superficie 13 mq, rendita € 63.11

Derivante da: Variazione del 09/11/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: 39,11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si segnala lo spostamento di due porte interne che non richiedono la modifica della planimetria catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale a ridosso del centro urbano con edificazione eterogenea e traffico sostenuto. Sono

presenti diversi servizi terziari . Ottimi i collegamenti viari con le principali vie di transito

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: wi-fi .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Commerciali terziarie e residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco urbano di San Valentino.

Attrazioni storiche: .

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: concessione mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Cordenons in data 14/03/2005 ai nn. 4437/919; Importo ipoteca: € 390000; Importo capitale: € 130000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Condominio contro [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/04/2008 ai nn. 6338/1146; Importo ipoteca: € 3343,03; Importo capitale: € 882.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/02/2017 ai nn. 2250/1589.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.600,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:spese condominiali: 3.478,37 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3478,37

Millesimi di proprietà: 39,02/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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/i ante ventennio al 17/12/2003 . In forza di -
 Note: DATI DERIVANTI DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30-06-1987

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 17/12/2003 al 03/03/2005 . In
 forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa
 dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Pordenone, in data 10/02/2005, ai
 nn. 2389/1628.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal
 03/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Por-
 denone, in data 11/03/2005, ai nn. 4323/2858.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni civile e negozi
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 01/04/1968 al n. di prot. 5186
 Abitabilità/agibilità in data 16/09/1969 al n. di prot. 25837

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.c.c. n 15 del 22 marzo 2016
Zona omogenea:	B3 Residenziale ad alta intensità
Norme tecniche di attuazione:	2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 3,00 m ³ /m ² ; - Altezza massima: 18,00 m; - Distanza minima dai confini: metà dell'altezza. - È consentita l'edificazione in aderenza nei casi previsti dal Codice Civile. - È consentita l'edificazione a

	confine nei casi in cui il lotto limitrofo sia già edificato. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta nel caso in cui il lotto limitrofo sia ineditato e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3 mc/mq
Rapporto di copertura:	--
Altezza massima ammessa:	18 mt
Volume massimo ammesso:	--
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Trattasi di appartamento inserito in palazzina costruita nella fine degli anni '60. L'appartamento è un tricamere con veranda situato al piano attico ed è dotato di una veranda oltre ad un balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 69,00

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel:

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 23c; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato conservativo dell' immobile appare scadente con diversi punti ammalorati per cui necessiterebbe un intervento di manutenzione. La serramentistica è in stato di forte degrado. Non sono inoltre presenti coibentazioni di sorta che contengano il consumo energetico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: scarse - Note: Presenti diversi punti di infiltrazione
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: Guaina coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: piastrella di ceramica smaltata condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse - Note: Bagno- cucina- corridoio
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni:

scarse

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

3

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **ventilatori**
condizioni: **scarse**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	69,00	€ 1.000,00

69,00

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: 1-2017

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Accessori:

A

1. Autorimessa posto al piano seminterrato composto da garage - Sviluppa una superficie complessiva di 15,1 mq - Destinazione urbanistica: B3
Valore a corpo: € **11000**

A

2. Veranda posto al piano secondo composto da loggia coperta e chiusa con vetrate - Sviluppa una superficie complessiva di 10,9 mq - Destinazione urbanistica: B3
Valore a corpo: € **8500**

A

3. Terrazzi posto al piano secondo composto da piccolo terrazzo - Sviluppa una superficie complessiva di 2,5 mq mq - Destinazione urbanistica: B3
Valore a corpo: € **1800**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti , oltre all'osservazione delle quotazioni

reperibili nel libero mercato filtrati attraverso le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate

Borsino immobiliare della provincia di Pordenone ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1050;

Altre fonti di informazione: consultazione diretta del mercato.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso Veranda, con annesso Terrazzi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	69,00	€ 1.000,00	€ 69.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 69.000,00
Valore corpo	€ 69.000,00
Valore accessori	€ 21.300,00
Valore complessivo intero	€ 90.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.300,00

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 civile [A2] con annesso Autorimessa, con annesso Veranda, con annesso Terrazzi	69,00	€ 90.300,00	€ 90.300,00

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%)	€ 11.865,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	€ 3.478,37

anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 74.956,63

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

▼

€ 74.956,63

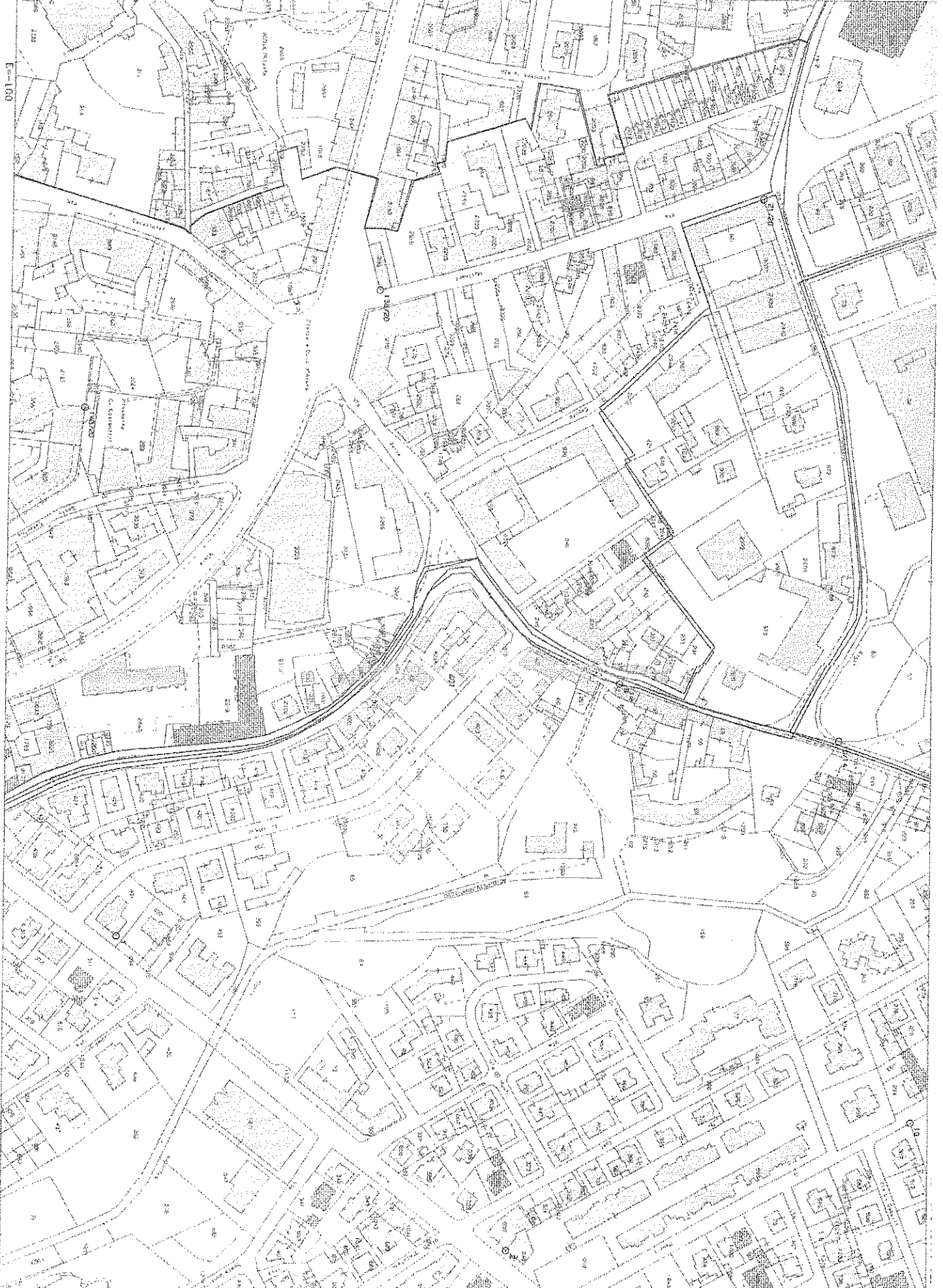
8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro,

Data generazione:

20-12-2017 10:12:22

L'Esperto alla stima
Tiziano Dainese



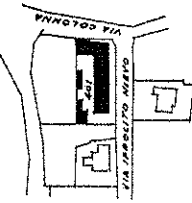
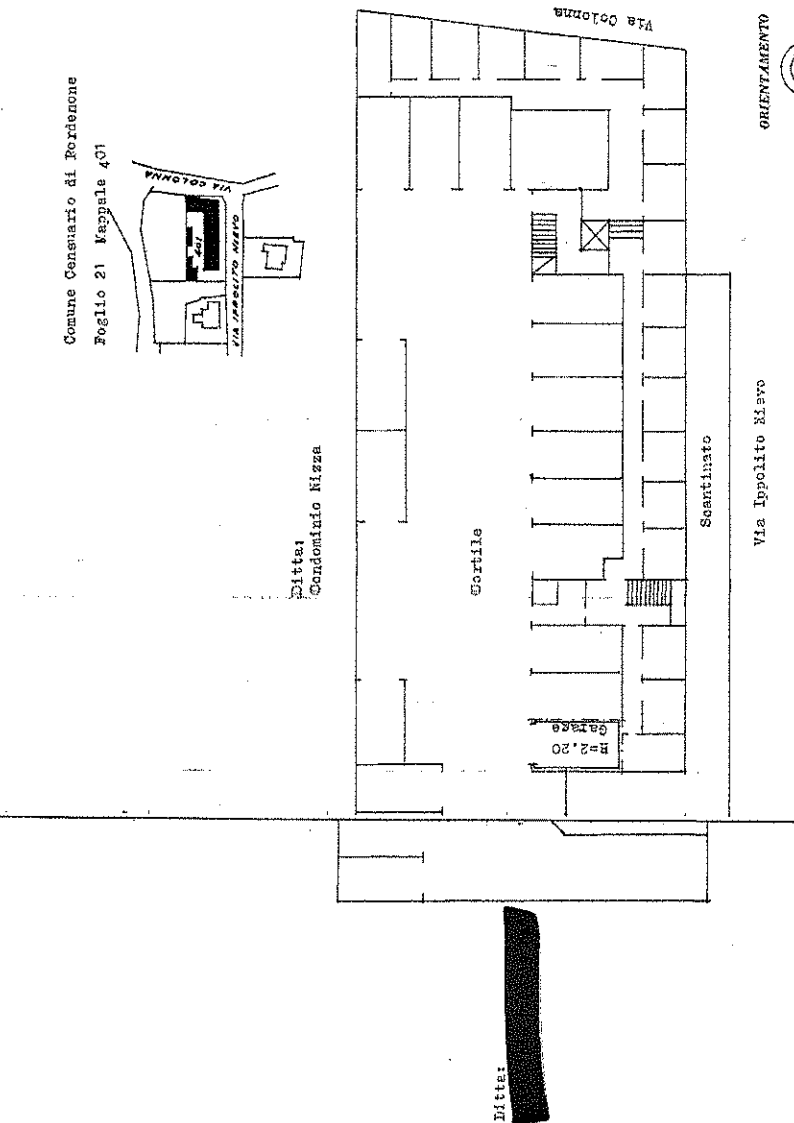
E=100

I. Forlivesi: 401

Comune PORDENONE
Foglio: 31
Richiedente: BAINESE TIZIANO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

20 Set 2017 11:41:6
Prot. n. PN0080913/2017

<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NOVO CATASTO EDILIZIO URBANO Decreto-Legge 11 APRILE 1970, N. 249</p>	<p>Comune Censuario di Pordenone Foglio 21 Mappale 401</p>  <p>VIA COLONNA VIA IPPOLITO NIEVO</p>	 <p>Cortile Scalinato Via Ippolito Nievo Via Colonna</p> <p>Garage H = 2,20</p>	<p>Completata dal Geom. [redacted] Inserito all'Albo del Geom. [redacted] Pag. 1. della Provincia di Pordenone DATA 20 settembre 1970 Firma: [redacted]</p> <p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA: [redacted] PROT. N° 579</p>
--	--	--	---



Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1959, N. 485)

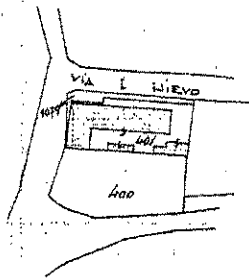
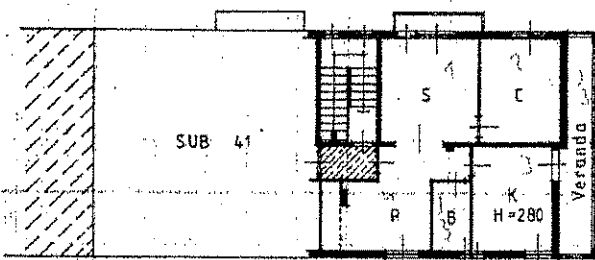
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via I. NIEVO 23

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

PIANO SECONDO

PARTE COMUNE



ORIENTAMENTO

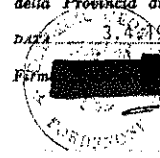


SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Foglio	21
Mappale	401
Sub	42

Compilata dal [REDACTED] Geo.
 Iscritto all'Albo de [REDACTED] Geometri
 della Provincia di Pordenone
 DATA 3.4.1986
 Firm [REDACTED]



Comune: PORDENONE (G888) - < Foglio: 21 Particella: 401 - Subalterno: 42 >
 - Situazione al 20/09/2017 - O n. 25 piano: S1-2 (leg. 3)

RFO/A

