

---

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **185/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Lucio Baseotto  
**Codice fiscale:** BSTLCU59L15G353D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di Pordenone  
**Telefono:** 0434610533  
**Fax:**  
**Email:** studio.luciobaseotto@virgilio.it  
**Pec:** lucio.baseotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: VIA IPPOLITO NIEVO N.8 - Pordenone (Pordenone) - 33170  
Descrizione zona: SEMICENTRALE

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] X 1/2 IN REGIME  
DI COMUNIONE DEI BENI CON [REDACTED]

[REDACTED] PROP. X 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON [REDACTED]

[REDACTED] foglio 21, particella 399, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA IPPOLITO NIEVO N.8, interno 2, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, superficie 84, rendita € 529,37, [REDACTED]

[REDACTED] PROP. X 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON [REDACTED]

[REDACTED] PROP. X 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE  
DEI BENI CON [REDACTED] foglio 21, particella 399, subalterno 29,  
scheda catastale SI, indirizzo VIA IPPOLITO NIEVO N.8, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5, consistenza 16, superficie 16, rendita € 77,68

### 2. Possesso

Bene: VIA IPPOLITO NIEVO N.8 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

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

Bene: VIA IPPOLITO NIEVO N.8 - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: VIA IPPOLITO NIEVO N.8 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

**5. Comproprietari**

**Beni:** VIA IPPOLITO NIEVO N.8 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** COMUNIONE DEI BENI

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA IPPOLITO NIEVO N.8 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA IPPOLITO NIEVO N.8 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA IPPOLITO NIEVO N.8 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Pordenone (Pordenone)  
Località/Frazione  
VIA IPPOLITO NIEVO N.8

**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 economico [A3] sito in VIA IPPOLITO NIEVO N.8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] PROP. X 1/2 IN REGIME DI  
COMUNIONE DEI BENI CON [redacted]

[redacted] PROP. X 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON [redacted]  
[redacted] foglio 21, particella 399, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA IPPOLITO NIEVO  
N.8, interno 2, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, su-  
perficie 84, rendita € 529.37

Millesimi di proprietà di parti comuni: 43 COMPRESO GARAGE

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] PROP. X 1/2 IN REGIME DI  
COMUNIONE DEI BENI CON [redacted]

[redacted] PROP. X 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON [redacted]  
[redacted], foglio 21, particella 399, subalterno 29, scheda catastale SI, indirizzo VIA IPPOLITO NIEVO  
N.8, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5, consistenza 16, superficie 16,  
rendita € 77,68

Millesimi di proprietà di parti comuni: 43 CON L'APPARTAMENTO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: SI CONFERMA LA CONFORMITA' CATASTALE

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

ZONA VIALE DELLA LIBERTA' TRAVERSA LATERALE

**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 e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di Unicredit spa contro [REDACTED]; Derivante da:  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a PORDENONE in data 20/06/2016 ai  
nn. 8305/5627.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 800,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2.480,00 €.

**Millesimi di proprietà:** 43

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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 specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione: CONDOMINIO IPPOLITO NIEVO  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: FABBRICATO AD USO ABITAZIONI CIVILI DI N.6 PIANI + ATTICO  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 02/04/1966 al n. di prot. 2857  
 Abitabilità/agibilità in data 01/09/1967 al n. di prot. 28599

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

TRATTASI DI APPARTAMENTO AL PIANO TERRA FORMATO DA:INGRESSO,CUCINA BAGNO N.2 CAMERE,E' PRESENTE UNA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO,E GARAGE AL PIANO TERRA ESTERNO

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1966**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.80**

L'intero fabbricato è composto da n. **5** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile: **L'APPARTAMENTO APPARE SPOCO, CON FERRAMENTA RUGGINE E COMPLETAMENTE DA RITINTEGGIARE**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>granito</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap- pelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>buone</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:****SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	70,00	€ 700,00
garage	sup lorda di pavimento	0,50	7,00	€ 700,00

77,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:****Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di PORDENONE.

**8.2 Valutazione corpi:****A. 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>
ABITAZIONE	70,00	€ 700,00	€ 49.000,00

garage	7,00	€ 700,00	€ 4.900,00
--------	------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.900,00
---	-------------

Valore corpo	€ 53.900,00
--------------	-------------

Valore accessori	€ 0,00
------------------	--------

Valore complessivo intero	€ 53.900,00
---------------------------	-------------

Valore complessivo diritto e quota	€ 53.900,00
------------------------------------	-------------

**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 economico [A3]	77,00	€ 53.900,00	€ 53.900,00

**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% )	€ 8.085,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>8.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.815,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

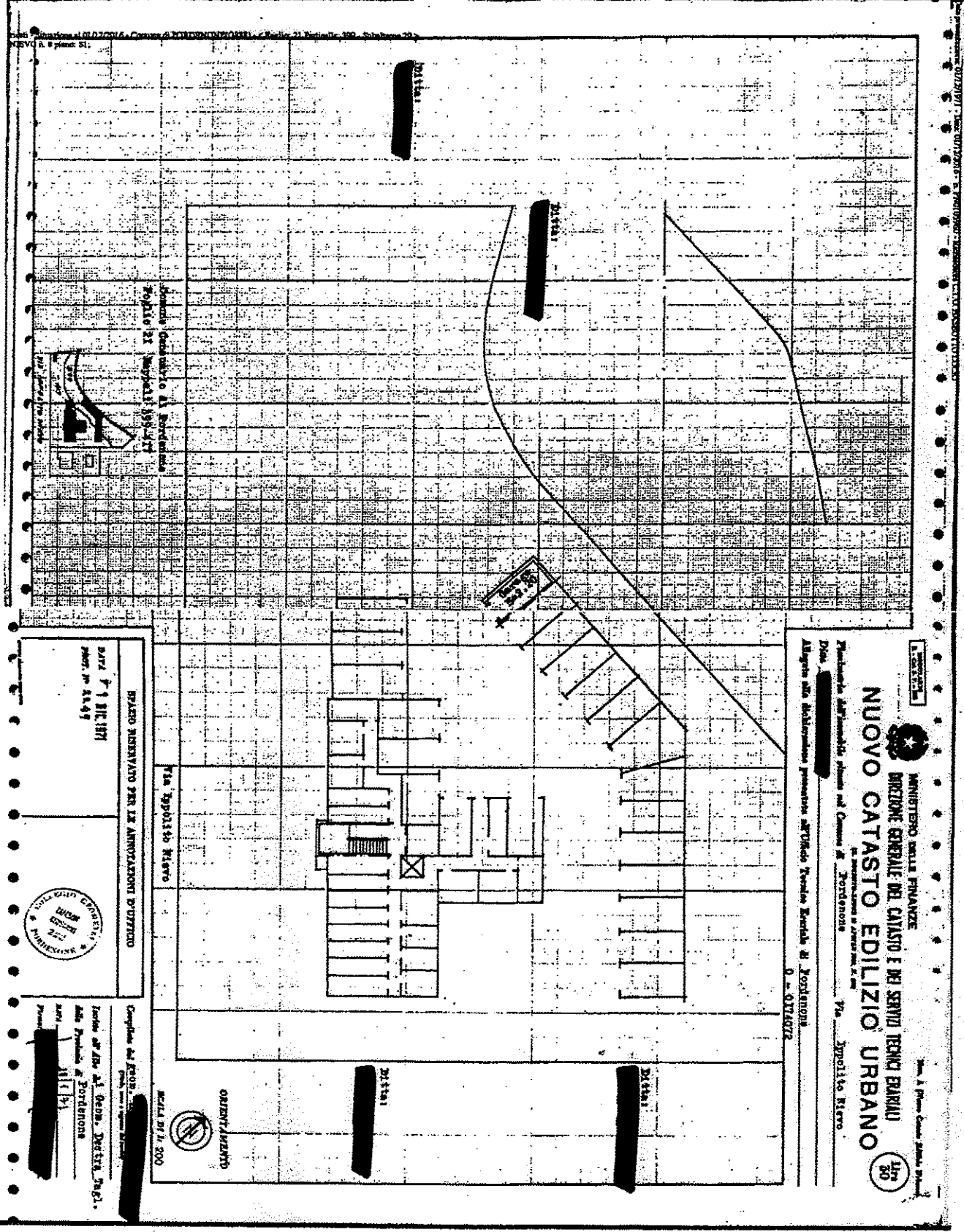
**Allegati**

- e.i. 185\_2016\_VISURA CATASTALE
- e.i. 185\_2016\_ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
- e.i. 185\_2016\_PLANIMETRIE CATASTALI
- e.i. 185\_2016\_PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'
- e.i. 185\_2016\_ELABORATI GRAFICI APPROVATI
- e.i. 185\_2016\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- e.i. 185\_2016\_CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE
- e.i. 185\_2016\_ORTOFOTO
- e.i. 185\_2016\_NOTA DI TRASCRIZIONE

Data generazione:  
06-04-2017 12:04:14

L'Esperto alla stima  
**Geom. Lucio Baseotto**





MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Procedura amministrativa prevista nel Comune di Terenzano  
 Via Spollito Nuovo  
 Algoritmo alla determinazione premissa all'Ufficio Tecnico Comunale di Terenzano  
 0 - 0174072

Comune Conservatorio di Terenzano  
 Foglio di Terenzano 108-4/1

Via Spollito Nuovo

Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVIZIO  
 DATA 11/11/1971  
 NUM. 11/11/71



Completata dal PROF. [redacted]  
 Incisa sul foglio di Terenzano 108-4/1  
 Data 11/11/71  
 Firma [redacted]



**Visura per soggetto**  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2017

Data: 21/03/2017 - Ora: 09.47.25  
 Visura n.: T69192 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]
<b>Soggetto individuato</b>	Fabbricati siti nel comune di PORDENONE ( Codice: G888) Provincia di PORDENONE [REDACTED]

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		21	399	2			A/3	4	5 vani	Totale: 84 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 83 m <sup>2</sup>	Euro 529,37	VIA IPPOLITO NIEVO n. 8 piano: S1-T interno: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		21	399	29			C/6	5	16 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 77,68	VIA IPPOLITO NIEVO n. 8 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5 m<sup>2</sup> 16 Rendita: Euro 607,05

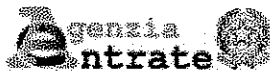
**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/05/2004 Repertorio n.: 41579 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5451.1/2004)

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Pordenone  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/03/2017

Data: 21/03/2017 - Ora: 09.47.25

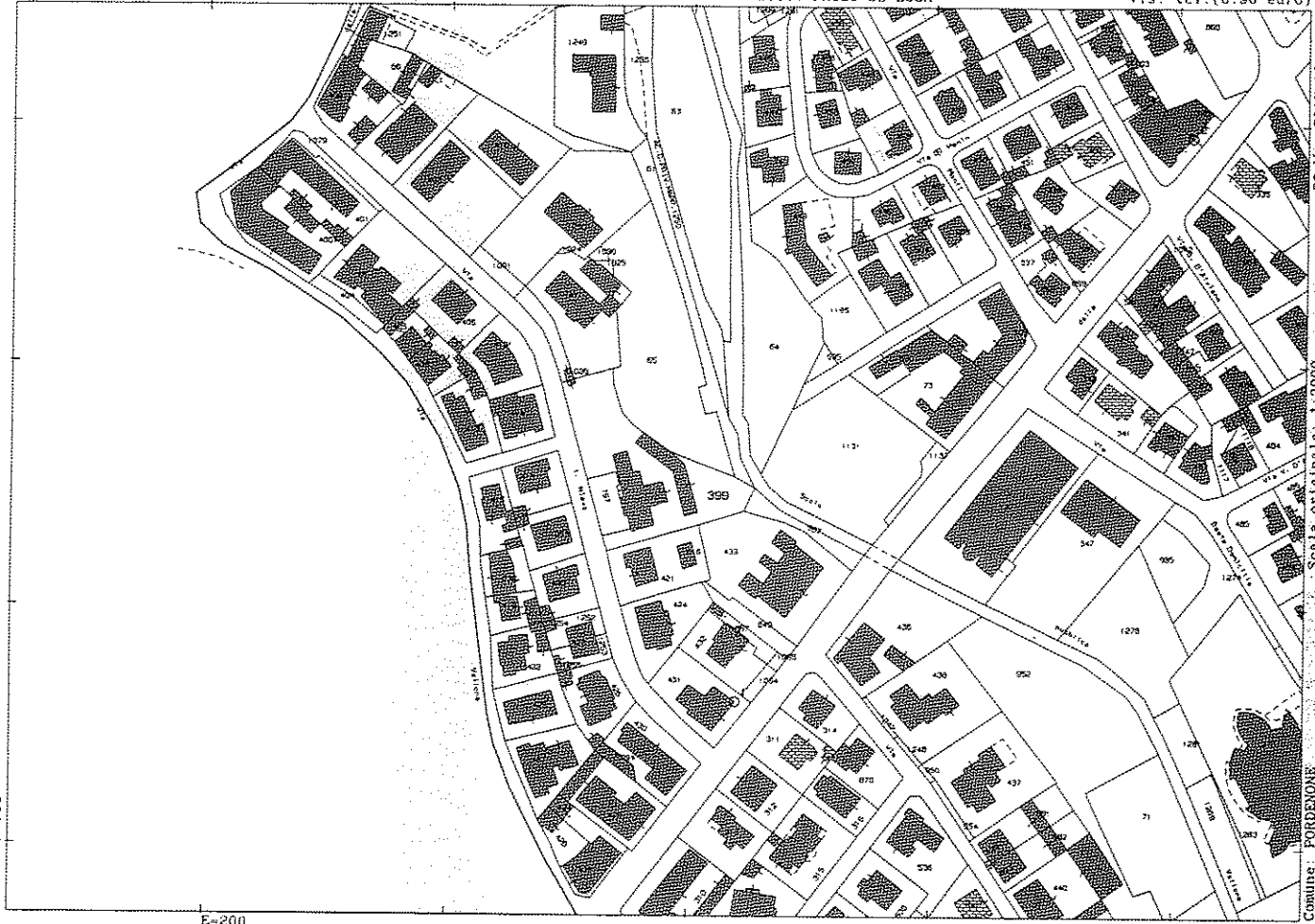
Visura n.: T69192 Pag: 2

Fine

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



E=200

1 Particella: 399

Comune: PORDENONE  
Foglio: 21  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
20-Mar-2017 16:41:13  
Prot. n. 12789/3/2017