

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

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

contro: 

N° Gen. Rep. **13/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 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:** - SAN MARTINO DI CAMPAGNA - Aviano (Pordenone) - 33081

**Descrizione zona:** PERIFERICA CON CASE ADIACENTI

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 52, particella 215, scheda catastale SI, indirizzo VIA MAGGIORE 13/C, piano T-1, comune AVIANO, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5, superficie 145, rendita € 173,27

### 2. Possesso

**Bene:** - SAN MARTINO DI CAMPAGNA - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** - SAN MARTINO DI CAMPAGNA - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - SAN MARTINO DI CAMPAGNA - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** - SAN MARTINO DI CAMPAGNA - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** SEPARAZIONE DEI BENI

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** - SAN MARTINO DI CAMPAGNA - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - SAN MARTINO DI CAMPAGNA - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** - SAN MARTINO DI CAMPAGNA - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Aviano (Pordenone)**  
**Località/Frazione SAN MARTINO DI CAMPAGNA**

**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 Aviano (Pordenone) CAP: 33081 frazione:  
SAN MARTINO DI CAMPAGNA, VIA MAGGIORE 13/C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 52, particella 215, scheda  
catastale SI, indirizzo VIA MAGGIORE 13/C, piano T-1, comune AVIANO, categoria A/4, classe 1,  
consistenza 5,5, superficie 145, rendita € 173,27

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

TRATTASI DI ZONA CENTRALE DELLA FRAZIONE DI SAN MARTINO DI CAMPAGNA FORMATA DA  
CASE ALLINEATE ADIACENTI A NASTRO FRONTE STRADA TIPICAMENTE FRIULANE

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**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:**

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.P.A. contro ██████████ Derivante da: verbale di pignoramento immobili registrato a PORDENONE in data ai nn. iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/02/2017 ai nn. 1687/1218.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**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:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
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:**

NOTE: AL COMUNE DI AVIANO OGNI RICERCA HA DATO RISULTATO NEGATIVO, IN CASI COME QUESTI GLI UFFICI TECNICI TENGONO IN CONSIDERAZIONE COME ELEMENTO PROBANTE LE SCHEDE CATASTALI

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: PUR NON AVENDO REPERITO ALCUNA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA SI PRESUPPONE VISTA LA VETUSTA' CHE NON PRESENTI

IRREGOLARITA' POICHE COSTRUITO IN EPOCA IN CUI NON ERANO NECESSARI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo popolare [A4]

|   |    |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO |

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON E' STATO POSSIBILE VISTA L'EPOCA VETUSTA DEL FABBRICATO REPERIRE ALCUNA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

#### Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

TRATTASI DI CASETTA DI EPOCA INDEFINIBILE PROBABILMENTE INIZIO '900,SENZA ALCUN TIPO DI MANUTENZIONE E RIPOSTIGLIO ESTERNO IL TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

E' posto al piano: PRIMO E SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: NON E' STATO POSSIBILE RISALIRE ALL'ANNO PER MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: NON BUONE ESSO NECESSITA PER ESSERE ABITABILE DI UNA RADICALE

**RISTRUTTURAZIONE**

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Esterna materiale: **ghiaia** condizioni: **pessime**

Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **pessime**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **pessime**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **al rustico** condizioni: **pessime**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**

Fognatura ispezionabilità : **impossibile**

| Destinazione          | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|-----------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
|                       | sup lorda di pavimento | 1,00   | 127,00                 | € 300,00        |
| accessorio abitazione | sup lorda di pavimento | 0,30   | 14,40                  | € 300,00        |

141,40

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di AVIANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI.

**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> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
|                     | 127,00                        | € 300,00               | € 38.100,00               |

|                       |       |          |            |
|-----------------------|-------|----------|------------|
| accessorio abitazione | 14,40 | € 300,00 | € 4.320,00 |
|-----------------------|-------|----------|------------|

|   |             |
|---|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 42.420,00 |
| Valore corpo                                      | € 42.420,00 |
| Valore accessori                                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 42.420,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 42.420,00 |

**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] | 141,40                  | € 42.420,00                          | € 42.420,00                   |

**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% ) | € 8.484,00 |
| 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: | € 33.936,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € 0,00      |

**Allegati**

- E.I.362.2016 -A-VISURA CATASTALE
- E.I. 362.2016 -B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
- E.I. 362.2016-C-PLANIMETRIE CATASTALI
- E.I. 362.2016-D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA' (NON REPERIBILE)
- E.I. 362.2016-E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI (NON REPERIBILE)
- E.I. 362.2016-F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- E.I. 362.2016-G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE (NON REPERIBILE)
- E.I. 362.2016-H-ORTOFOTO
- E.I. 362.2016-I-NOTA DI TRASCRIZIONE

Data generazione:  
27-10-2017 10:10:51

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

MODULARIO  
a r.f. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

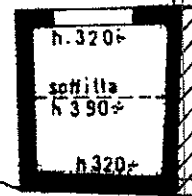
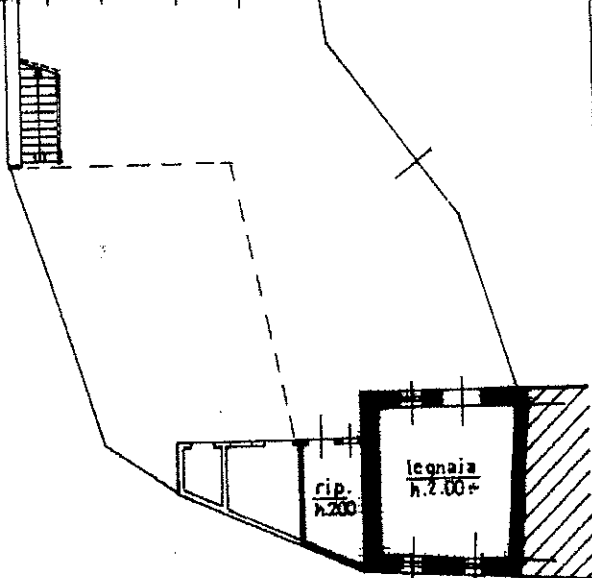
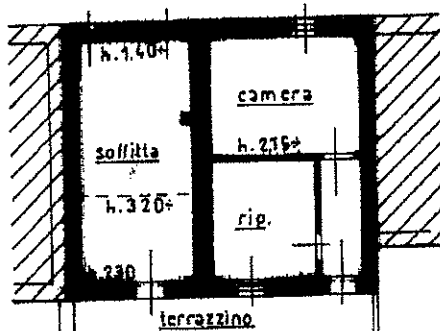
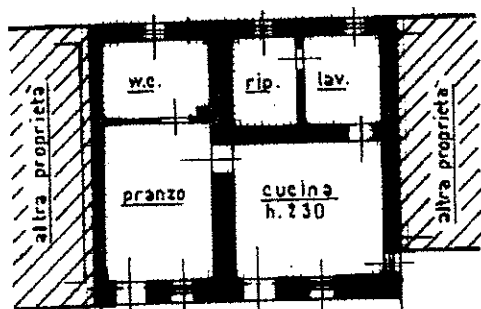
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **AVIANO 'B'** via **Maggiore** civ. **13/c**

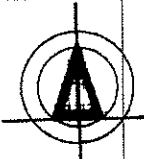
Ditta: [REDACTED]

Pianta Piano Terra

Pianta Piano Primo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

unau 01  
Comune di AVIANO (A516) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 52 - Particella: 215 - Subalterno: 0 >  
Catasto Edilizio URBANO - Situazione al 03/08/2017 - VIA MAGGIORE n. 13/C piano: T-1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal geom. [REDACTED]  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali

Iscritto all'Albo de **Geometri**

Data presentazione: 03/11/2000 - Data: 03/08/2017 - n. T79209 - Richiedente: BSTLCU59L15G353D  
Totale schede: 151 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato: A4(210x297)  
data 25.10.2000 Firma [REDACTED]

Via Maggiore, 13 - Google Maps

<https://www.google.it/maps/place/Via+Maggiore,+13,+33081+San+Martino+di+Campagna+PN/@...>

Google Maps Via Maggllore, 13



Immagini ©2017 Google, Dati cartografici ©2017 Google 50 m



N=4400

E=3400

l Particella: 215

7-Ago-2017 10:14:9  
Prot. n. T39483/2017  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri  
Comune: AVIANO/B  
Foglio: 52 All. A