

---

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro:



N° Gen. Rep. **213/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Dario Pibiri  
**Codice fiscale:** PBRDRA66L24G888H  
**Partita IVA:** 00626510937  
**Studio in:** Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434523133  
**Fax:** 0434246234  
**Email:** pibiri.dario@gmail.com  
**Pec:** dario.pibiri@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Giovanni XXIII n.1 – Villotta di Chions (Pordenone) - 33083

**Descrizione zona:** zona abbastanza centrale della frazione di Villotta, decentrata rispetto al centro del comune di Chions

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

propr.1/2

propr.1/2, foglio 19, particella 312, subalterno 5, indirizzo VIA GIOVANNI XXIII n.1, piano S1-1, comune CHIONS, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 102, rendita € € 468,68,

propr.1/2

propr.1/2, foglio 19, particella 312, subalterno 11, indirizzo VIA GIOVANNI XXIII, piano S1, comune CHIONS, categoria C/6, classe 4, consistenza 15, superficie 15, rendita € € 34,09

### 2. Possesso

**Bene:** via Giovanni XXIII n.1 – Villotta di Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Giovanni XXIII n.1 – Villotta di Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Giovanni XXIII n.1 – Villotta di Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

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

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Giovanni XXIII n.1 -Villotta di Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** comunione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Giovanni XXIII n.1 - Villotta di Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Giovanni XXIII n.1 - Villotta di Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Giovanni XXIII n.1 - Villotta di Chions (Pordenone) - 33083

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Chions (Pordenone)  
Località/Frazione villotta  
via Giovanni XXIII n.1

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 frazione: Villotta di Chions, via Giovanni XXIII  
n.1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] propr.1/2

[redacted] propr.1/2, foglio 19, particella 312, subalterno 5, indirizzo VIA GIOVANNI  
XXIII n.1, piano S1-1, comune CHIONS, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 102,  
rendita € € 468,68

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GIORGIO PERTEGATO DI PORDENONE del  
28.12.2011 rep.282938

Millesimi di proprietà di parti comuni: 150,16

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] propr.1/2

[redacted] propr.1/2, foglio 19, particella 312, subalterno 11, indirizzo VIA GIOVANNI  
XXIII, piano S1, comune CHIONS, categoria C/6, classe 4, consistenza 15, superficie 15, rendita  
€ € 34,09

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GIORGIO PERTEGATO DI PORDENONE del

28.12.2011 rep.282938

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di una unità immobiliare residenziale inserita in un complesso condominiale di più abitazioni. L'immobile si trova nelle vicinanze del centro della frazione di Villotta verso lo svincolo autostradale. La zona è residenziale con viabilità asfaltata a doppio senso di marcia dotata di illuminazione pubblica e marciapiedi pedonali. Si trova in posizione tranquilla con facile accessibilità a tutti i servizi di prima necessità. Si trova in zona dalla quale è facilmente raggiungibile l'autostrada Portogruaro-Conegliano e il comune di Azzano Decimo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**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:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro [redacted]  
[redacted]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO PERTEGATO GIORGIO in data 28/12/2011 ai nn. 282939/21450; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/01/2012 ai nn. 394/50.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro [redacted]  
[redacted] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 20/06/2016 ai nn. 2425/2016 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 05/07/2016 ai nn. 8958/6007.

**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:** € 13.456,42

**Millesimi di proprietà:** 150,16

**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:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] propr. 1000/1000 al 28/12/1990 . In forza di dall'impianto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] propr. 1000/1000 dal 28/12/1990 al 28/12/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SPERANDEO MARIA LUISA, in data 28/12/1990, ai nn. 15543; registrato a PORDENONE, in data , ai nn. 1044.1/1991.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] propr.1/2; [REDACTED]  
[REDACTED] propr. 1/2 dal 28/12/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIORGIO PERTEGATO, in data 28/12/2011, ai nn. 282938; registrato a PORDENONE, in data , ai nn. 267.1/2012.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot.1000 del 20.12.1973  
Intestazione: CONDOMINIO MARE  
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
Per lavori: COSTRUZIONE CONDOMINIO  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 20/12/1973 al n. di prot. 1000

Numero pratica: 167  
Intestazione: CONDOMINIO MARE  
Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità  
Oggetto: nuova costruzione  
Abitabilità/agibilità in data 20/01/1975 al n. di prot. 1000

#### 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 Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

TRATTASI DI UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE INSERITA IN UN COMPLESSO RESIDENZIALE A PIU' UNITA' ABITATIVE CHE SI SVILUPPA COMPLESSIVAMENTE SU DUE PIANI FUORI TERRA E UN PIANO INTERRATO DOVE TROVANO POSTO LE PERTINENZE DELLE SINGOLE ABITAZIONI QUALI CANTINE (ACCESSIBILI DALL'INTERNO) E AUTORIMESSE SINGOLE (ACCESSIBILI DIRATTAMENTE DALL'ESTERNO). IL CONDOMINIO E' DOTATO DI GIARDINO COMUNE INERBATO E PIANTUMATO CON VIALETTA PEDONALE D'INGRESSO CHE PORTA DALLA VIABILITA' DI VIA GIOVANNI XXIII ALL'INGRESSO CONDOMINIALE, DOTATO DI PORTONCINO IN ALLUMINIO E VETRO CON APERTURA MANUALE ED ELETTRICA. LE SCALE COMUNI SONO IN MARMO CON RINGHIERA DI PROTEZIONE IN ALLUMINIO. L'APPARTAMENTO E' POSTO AL PIANO PRIMO ED E' SUDDIVISO IN INGRESSO, PRANZO-SOGGIORNO, CUCINA ABITABILE, DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO ED UNA TERRAZZA ACCESSIBILE SIA DALLA CUCINA CHE DAL SOGGIORNO. SI ACCEDA ALLO STESSO ATTRAVERSO UN PORTONCINO NON BLINDATO. E' DOTATO DI PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE E PARCHETTI NELLE CAMERE, SERRAMENTI IN LEGNO CON VETRO SONGOLO E AVVOLGIBILI IN PLASTICA. GLI IMPIANTI PRESENTI SONO LUCE, ACQUA, GAS CON BOMBOLE ESTERNE, RISCALDAMENTO CON TERMOSIFONI ALIMENTATI DA CALDAIA COMUNE A GASOLIO, ANTENNA, TV, TELEFONO E SCARICHI CHE DANNO DIRETTAMENTE NELLE VASCHE IMHOFF E CONDENSAGRASSI INTERNE ALLA PROPRIETA' CONDOMINIALE.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **1974**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.60**

L'intero fabbricato è composto da n. **TRE** piani complessivi di cui fuori terra n. **DUE** e di cui interrati n. **UNO**

Stato di manutenzione generale: **buono**

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                      tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-  
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

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

Pavim. Interna                      materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

##### Impianti:

Citofonico                              tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vi-  
genti normative**

Elettrico                                tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conform-  
ità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura                                tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa  
biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità:  
**rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup reale lorda	1,00	97,00	€ 700,00
TERRAZZA	sup reale lorda	0,50	2,50	€ 700,00
CANTINA	sup reale lorda	0,50	5,50	€ 700,00
			<b>105,00</b>	



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	97,00	€ 700,00	€ 67.900,00
TERRAZZA	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
CANTINA	5,50	€ 700,00	€ 3.850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 73.500,00
Valore corpo	€ 73.500,00
Valore accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 81.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.500,00

**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	105,00	€ 81.500,00	€ 81.500,00

**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% )	€ 12.225,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 12.212,00
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:	€ 57.063,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
14-04-2017 16:04:22

L'Esperto alla stima  
Geom. Dario Pibiri

EP  
Sc 1:500

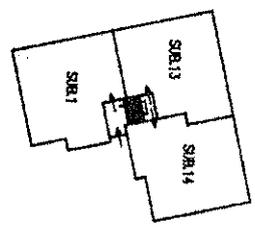
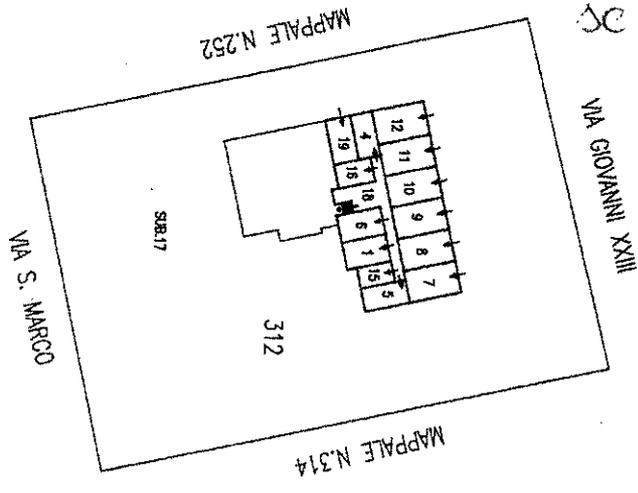
ELABORATO PLANIMETRICO IN SCALA 1:500

Elaborato planimetrico - Comune di Chioms - Situazione al 21/03/2017 - Foglio 61 - Partecella 711

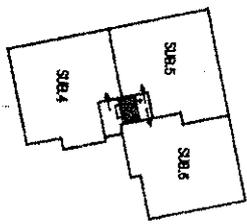
Planimetria di usu. in Comune di CHIOMS  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (FOL. 13-4-1989, n. 682)  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TTEE.  
 GIOVANNI XXIII

DITTA: [REDACTED]

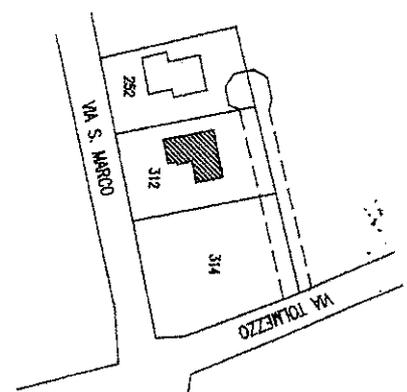
- LEGENDA:
- SUB.01 = ABITAZIONE AL PT & S1
  - SUB.04 = ABITAZIONE AL P1 & S1
  - SUB.05 = ABITAZIONE AL P1 & S1
  - SUB.06 = ABITAZIONE AL P1 & S1
  - SUB.07 = AUTORIMESSA AL S1
  - SUB.08 = AUTORIMESSA AL S1
  - SUB.09 = AUTORIMESSA AL S1
  - SUB.10 = AUTORIMESSA AL S1
  - SUB.11 = AUTORIMESSA AL S1
  - SUB.12 = AUTORIMESSA AL S1
  - SUB.13 = ABITAZIONE AL PR
  - SUB.14 = ABITAZIONE AL PR
  - SUB.15 = CANTINA AL S1
  - SUB.16 = CANTINA AL S1
  - SUB.17 = CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI
  - SUB.18 = SCALA-DISIMPEGNO AL S1-PT-P1 BENI COMUNI NON CENSIBILI
  - SUB.19 = CENTRALE TERMICA AL S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE



PIANTA SEMINTERATO CON CORTE ANNESSA



PIANTA PIANO PRIMO



ESTRATTO DI MAPPA  
 FOGLIO N.19  
 MAPPAL N.312  
 SCALA 1 : 2000

Declarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali   
 F. 19  
 n. 312 sub

Compilata dal [REDACTED]  
 Iscritto all'elenco dei  
 della provincia di PORDENONE  
 data 08.04.1993 Firm [REDACTED]



RESERVATO AL CENSO  
 di n. 50



