

---

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese**

contro: 

N° Gen. Rep. **285/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO**  
**POSTO AL PIANO SECONDO**  
**E CANTINA AL PIANO**  
**SEMINTERRATO**

**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.lucibaseotto@virgilio.it  
**Pec:** lucio.baseotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5 - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** PORDENONE ZONA OSPEDALE

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] N.PORDENONE19.12.1961 PROPRIETA' PER 1000/1000, foglio 12, particella 780, subalterno 11, scheda catastale SI, indirizzo VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6, interno 5, piano S1-2, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, rendita € 822,46

### 2. Possesso

**Bene:** VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO N.6/5

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

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 VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO  
N.6/5

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] Regime

Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] N.PORDENONE [REDACTED] PROPRIETA' PER 1000/1000, foglio  
12, particella 780, subalterno 11, scheda catastale SI, indirizzo VIA QUINDICESIMA DIVISIONE  
OSOPPO N.6, interno 5, piano S1-2, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 2, consistenza  
6,5, rendita € 822,46

Millesimi di proprietà di parti comuni: 139,35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CI SONO ALCUNE MODIFICHE DI FORATINE  
INTERNE DA REGOLARIZZARE

Regolarizzabili mediante: PROCEDURA DI VARIAZIONE DOCFA CON NUOVA SCHEDA  
CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: FORATINA SOGGIORNO E RIPOSTIGLIO COSTO PRESUNTO  
€.700

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

ZONA RESIDENZIALE ADIACENTE ALL'OSPEDALE CIVILE DI PORDENONE ED AVIALE VENEZIA VICINO

ALLA NUOVA LIDL

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: OSPEDALE CIVILE.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**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 Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro   
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 27/10/2017 ai nn. 14086/9578.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 700

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 9.280,05.

**Millesimi di proprietà:** 139,35

**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:

Numero pratica: PROTOCOLLO 6750

Intestazione: COOPERATIVA EDILE CINTHIA

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO A TRE PIANI CON 12 APPARTAMENTI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/1959 al n. di prot. 6750

Rilascio in data 21/04/1959 al n. di prot. 6750  
Abitabilità/agibilità in data 06/12/1960 al n. di prot. 18.229

### 7.1 *Conformità edilizia:*

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PICCOLE VARIAZIONI DI FORATINE  
Regolarizzabili mediante: SANATORIA IN COMUNE PER OPERE INTERNE  
Descrizione delle opere da sanare: DEMOLIZIONE FORATINA SOGGIORNO E PICCOLA VARIAZIONE RIPOSTIGLIO  
Note: EURO 1.000,00CIRCA

Informazioni in merito alla conformità edilizia

### 7.2 *Conformità urbanistica*

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI ELEGANTE APPARTAMENTO OGGETTO DI RECENTE AGGIORNAMENTO DELLE FINITURE INTERNE SI PRESENTA IN OTTIMO STATO ED E' FORMATO DA: INGRESSO-CUCINA-DISIMPEGNO-SOGGIORNO-N.2 CAMERE-BAGNO RIPOSTIGLIO,SONO PRESENTI AL PIANO SEMINTERRATO UNA AMPIA CANTINA E UN POSTO AUTO ASSEGNATO BONARIAMENTE TRA CONDOMINI,MA NON DI PROPRIETA'

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale:

SEPARAZIONE DEI BENI - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 116,00

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80  
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: PUR AVENDO UNA CERTA ETA' IL FABBRICATO E' BEN TENUTO E SI PRESENTA BENE

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Ascensore

- Note: ASSENTE

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**  
conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni**  
**in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL LOCALE PRINCIPALE SI E' CONSIDERATO INDICE 1 PER TERRAZZINI E CANTINA INDICE 0,25

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE	sup lorda di pavimento	1,00	116,00	€ 850,00

116,00

**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: 2.2017

Zona: pordenone



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

---

## 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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE	116,00	€ 850,00	€ 98.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.600,00
Valore corpo	€ 98.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 98.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 98.600,00

**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]	116,00	€ 98.600,00	€ 98.600,00

**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% )	€ 14.790,00
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:	€ 83.810,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

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

Data generazione:  
01-10-2018 18:10:00

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



**Visura per soggetto**  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2018

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	12	780	11			A/2	2	6,5 vani	Totale: 121 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 119 m <sup>2</sup>	Euro 822,46	Dati derivanti da VIA QUINDICESIMA DIVISIONE OSOPPO n. 6 piano: S1-2-3 interno: 5; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

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

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/05/2005 Repertorio n.: 241479 Rogante: GIORGIO PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5500.1/2005)						

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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