

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:

N° Gen. Rep. **82/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2018 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.lucibaseotto@virgilio.it  
**Pec:** lucio.baseotto@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Descrizione zona:** ZONA SEMI CENTRALE BORGO MEDUNA

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 28, particella 156, subalterno 12, scheda catastale SI, indirizzo VIA MEDUNA n.43, interno 12, piano 3, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 809,55, foglio 28, particella 156, subalterno 55, scheda catastale SI, indirizzo VIA MEDUNA n.43, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/2, classe 8, consistenza 6, superficie 7, rendita € 23,24

### 2. Possesso

**Bene:** VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

### 5. Comproprietari



**Beni:** VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA MEDUNA N.43 - BORGO MEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione **BORGIO MEDUNA**  
VIA MEDUNA N.43

**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: BORGIO MEDUNA, VIA MEDUNA N.43**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**  
- Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 28, particella 156, subalterno  
12, scheda catastale SI, indirizzo VIA MEDUNA n.43, interno 12, piano 3, comune PORDENONE,  
categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie 84, rendita € 809,55

Millesimi di proprietà di parti comuni: 39,04

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 28, particella 156, subalterno  
55, scheda catastale SI, indirizzo VIA MEDUNA n.43, piano S1, comune PORDENONE, categoria  
C/2, classe 8, consistenza 6, superficie 7, rendita € 23,24

Millesimi di proprietà di parti comuni: COMPRESSE IN QUELLE DELL'APPARTAMENTO

**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 STORICO QUARTIERE DI PORDENONE A CIRCA 800 METRI DAL CENTRO FACILMENTE



RAGGIUNGIBILE A PIEDI

**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.

**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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro Derivante  
da: ATTO DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 31/03/2017 ai nn.  
4514/3095.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 3.000,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 12.577,00 €.

**Millesimi di proprietà:** 39,04

**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: 29.260/74

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONI CIVILI DENOMINATO  
CONDOMINIO FOSCOLO

Oggetto: nuova costruzione



Rilascio in data 12/04/1976 al n. di prot. 29.260.74  
 Abitabilità/agibilità in data 11/03/1978 al n. di prot. 38.842.1977

## 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON SI E'TROVATO RISCONTRO DEL MONTAGGIO DEI SERRAMENTI ALLUMINIO E VETRO A CHIUSURA DEL TERRAZZINO

Regolarizzabili mediante: SMONTAGGIO DEL SERRAMENTO

Descrizione delle opere da sanare: SERRAMENTO IN VETRO E ALLUMINIO A CHIUSURA BALLATOIO

Note: SI CONSIGLIA DI SMONTARE IL SERRAMENTO

Informazioni in merito alla conformità edilizia: SI TENGA CONTO CHE AL DI LA' DEL SERRAMENTO DEL BALLATOIO FACILMENTE SMONTABILE E RIMONTABILE IL RESTO E' TUTTO CONFORME AI PROGETTI AUTORIZZATI

## 7.2 **Conformità urbanistica**

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

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

#### **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 DISCRETO APPARTAMENTO FORMATO DA ,INGRESSO,CUCINA,,SOGGIORNO, BAGNO N.2 CAMERE E BALLATOIO IL RISCALDAMENTO E' CENTRALIZZATO

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

**1/1 di Piena proprietà**



- Stato Civile:

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; 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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: DISCRETE CON NECESSITA' DI ORDINARIA MANUTENZIONE

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</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 con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>suffi-cienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimen-to: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</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>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> ac-cessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>



Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	84,00	€ 750,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 750,00

**87,50**





**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;

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

Altre fonti di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI.

**8.2 Valutazione corpi:**



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	84,00	€ 750,00	€ 63.000,00
cantina	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.625,00
Valore corpo			€ 65.625,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.625,00

**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]	87,50	€ 65.625,00	€ 65.625,00

**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% )	€ 9.843,75
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:	€ 55.781,25
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:  
23-01-2018 10:01:29

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

