

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Vicenza S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **68/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-05-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**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 G.TIEPOLO N.8 INT.4 - BORGOMEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con foglio 28, particella 932, subalterno

16, scheda catastale SI, indirizzo VIA GIOVANNI BATTISTA TIEPOLO N.8, scala B, interno 4, piano S1-1, comune PORDENONE, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 529,37,

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con foglio 28, particella 932, subalterno 20,

scheda catastale SI, indirizzo VIA GIOVANNI BATTISTA TIEPOLO N.8, piano S1-1, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5, superficie MQ.10, rendita € 48,55

### 2. Possesso

**Bene:** VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4 - BORGOMEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore

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

**Bene:** VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4 - BORGOMEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4 - BORGOMEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Vicenza S.p.a.

**5. Comproprietari**

**Beni:** VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4 - BORGOMEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotti:** 001  
**Corpo:** A  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4 - BORGOMEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4 - BORGOMEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4 - BORGOMEDUNA - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 0,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in Pordenone (Pordenone)  
Località/Frazione BORGOMEDUNA  
VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170  
frazione: BORGOMEDUNA, VIA G.TIEPOLO N.8 INT.4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

pro-  
pria' per 1/2 in regime di comunione legale con  
proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei  
beni con foglio 28, particella 932, subalterno 16, scheda catastale SI, in-  
dirizzo VIA GIOVANNI BATTISTA TIEPOLO N.8, scala B, interno 4, piano S1-1, comune  
PORDENONE, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 529,37

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

pria' per 1/2 in regime di comunione dei beni cor  
proprietà' per 1/2 in regime di comunione  
dei beni con , foglio 28, particella 932, subalterno 20, scheda catastale SI,  
indirizzo VIA GIOVANNI BATTISTA TIEPOLO N.8, piano S1-1, comune PORDENONE, categoria  
C/6, classe 5, superficie MQ.10, rendita € 48,55

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 QUARTIERE SEMIPERIFERICO DENOMINATO BORGO MEDUNA POSTO A CIRCA KM.1 DAL CENTRO DI PORDENONE

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: PORDENONE CENTRO.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Popolare di Vicenza S.p.a. contro OwusuJohnson, AntwiGeorgina; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; iscritto/trascritto a PORDENONE in data 27/05/2015 ai nn. 6584/4637;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 550,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 4.567,00 €.

**Millesimi di proprietà:** IL CONDOMINIO E' SPROVVISTO DI MILLESIMI DI PROPRIETA', LE SPESE VENGONO DIVISE PER UNITA'

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato

**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: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONI CIVILI DI N.3 PIANI

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONI CIVILI DI N.3 PIANI

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/10/1967 al n. di prot. 21310

Abitabilità/agibilità in data 04/10/1968 al n. di prot. 40696

**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"

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Note sulla conformità:

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

TRATTASI DI APPARTAMENTO FORMATO DA:INGRESSO,CUCINA,DISIMPEGNO,BAGNO E N.2 CAMERE,E' PRESENTE AMPIA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO E GARAGE CHIUSO CON BASCULANTE

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**  
E' posto al piano: **PRIMO E SEMINTERRATO**  
L'edificio è stato costruito nel: **1967**

ha un'altezza interna di circa: ML.2,90

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

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</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 precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</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>plastica</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: CUCINA E BAGNO
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet inchiodato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: CAMERE
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**



Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**  
- Note: RISULTA SOLO LA PREDISPOSIZIONE DELLA CALDAIA ESTENA SUL TERRAZZINO SENZA LA CALDAIA MURALE STESSA

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione in appartamento	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00	€ 870,00
garage	sup lorda di pavimento	12,00	0,50	6,00	€ 870,00

99,00

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 11/2015

Zona: periferica

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 750

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1100

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

CALCOLO ANALITICO DI VALORE A MQ. LORDO

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI DI PORDENONE.

### **8.3 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 in appartamento	93,00	€ 870,00	€ 80.910,00
garage	6,00	€ 870,00	€ 5.220,00
Valore corpo			€ 86.130,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.130,00

**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]	99,00	€ 86.130,00	€ 86.130,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.766,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.363,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

A-VISURA CATASTALE

B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000

C-PLANIMETRIE CATASTALI

D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATO DI ABITABILITA'

E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI

F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G-CERTIFICATO ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE  
H-ORTOFOTO  
I-NOTA DI TRASCRIZIONE

Data generazione:  
08-03-2016 17:03:18

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