

---

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **269/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2017 ore 09:00

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

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

**Esperto alla stima:** Arch. Renato Giust  
**Codice fiscale:** GSTRNT62D09H657K  
**Partita IVA:** 01232790939  
**Studio in:** Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** renatogiust@gmail.com  
**Pec:** renato.giust@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

**Descrizione zona:** Palazzina residenziale a tre piani con accesso da via Pedemonte

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 46, particella 242, subalterno 7, comune Aviano, foglio 46, particella 242, subalterno 12, comune Aviano

### 2. Possesso

**Bene:** Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) -

33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari:

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8 - Zona semicentrale - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Premessa**

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. in data 20.02.2017, il sottoscritto XXXXXXXXXX è stato nominato dal Giudice Monica Biasutti incaricato dell'esecuzione immobiliare n.269/2016 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

**ACCERTAMENTI ESEGUITI**

☒ - sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune (Allegati n.10);

- ☒ - documentazione fotografica (Allegato n.10);
- ☒ - acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili (Allegati n.08);
- ☒ - acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali (Allegato n.08);
- ☒ - acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile (Allegato n. 14);
- ☒ - ispezione ipotecaria (Allegato 09);
- ☒ - acquisizione del CDU (Allegati n.01);
- ☒ - acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato (Allegati n. 3-4-5);
- certificato di residenza. pdf (Allegato 18);
- ☒☒ - attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori. pdf (Allegato 13).

**Beni in Aviano (Pordenone)**  
**Località/Frazione Zona semicentrale**  
**Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8**

**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: Zona semicentrale, Via Monte Grappa 4, piano secondo A/8

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 46, particella 242, subalterno 7, comune Aviano

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 46, particella 242, subalterno 12, comune Aviano

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante i sopralluoghi sono state riscontrate differenze tra lo stato di fatto attuale e le planimetrie catastali.

Regularizzabili mediante: Modifica scheda catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Le schede catastali, dovranno essere aggiornate ed integrate per sistemare alcune difformità

aggiornamento scheda catastale: € 557,52

Oneri Totali: € 557,52

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile, oggetto della presente stima, è costituito da una appartamento al piano secondo di una palazzina residenziale con accesso carrabile da via Pedemonte Il Condominio AVI e composto dalle seguenti unità immobiliari: A1 - A2 al piano terra A3 - A4 - A5 al piano primo A6 - A7 - A8 al piano secondo

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:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo località montuosa.

**Attrazioni storiche:** il Santuario Diocesano Madonna del Monte, Castel D'Aviano.

**Principali collegamenti pubblici:** ATAP ogni mezz'ora per Pordenone 16,6 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/08/2015 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile

Registrato a Pordenone il 07/08/2015 ai nn.4629

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2019

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 19/02/2019

Data di rilascio: 31/08/2019

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] a rogito di Notaio Claudio Volpe in data 17/03/2005 ai nn. 2325/533; Registrato a Pordenone in data 23/03/2005 ai nn. 2293/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2005 ai nn. 5195/1077; Importo ipoteca: € 168000.00; Importo capitale: € 84000.00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.845,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 4° rata : 615,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 4.300,00 €. 1° rata 3.070,00 € (il saldo iniziale a debito è addebitato sulla 1° rata) + 2° rata 615,00 € scadenza 01-05-2017 + 3° rata 615 € scadenza 01-07-2017

**Millesimi di proprietà:** 73,210

**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:** verrà integrato in seguito

**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] a [REDACTED]  
 [REDACTED] O ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Claudio Volpe Notaio, in data 17/03/2005, ai nn. 2325/533; registrato a Pordenone, in data , ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 24/03/2005, ai nn. 5194/3458.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili n 12 del 06-02-70 prot 1310  
 Intestazione: Condominio AVI Amministratore [REDACTED]  
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie  
 Per lavori: costruzione di fabbricato uso negozi e abitazione4  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 1310  
 Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 11519

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. 99/2001 e successive varianti
Zona omogenea:	Zona B.2 - Residenziali di consolidamento e completamento estensive (100.00 %)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc / mq
Altezza massima ammessa:	3 piani
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mc.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: **secondo**

L'edificio è stato costruito nel: **1970**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

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>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</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 servoscala: assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>rotolanti</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>pessime</b>
-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Idrico

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

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **pesime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	69,00	€ 463,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,35	1,75	€ 463,00
			<b>70,75</b>	

**Accessori:**

A

1. Cantina

posto al piano seminterrato composto da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 17,35 mq  
Valore a corpo: € 1700

A

2. autorimessa privata

posto al piano seminterrato - Sviluppa una superficie complessiva di 8,82 mq  
Valore a corpo: € 2500

**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 Aviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare dati delle quotazioni immobiliari nazionali.

Data valutazione: sabato, 29 luglio 2017

Provincia: PORDENONE

Comune: Aviano.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso autorimessa privata**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	69,00	€ 463,00	€ 31.947,00

terrazzo	1,75	€ 463,00	€ 810,25
----------	------	----------	----------

Valore corpo	€ 36.957,25
Valore accessori	€ 4.200,00
Valore complessivo intero	€ 41.157,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.157,25

**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 Cantina, con annesso autorimessa privata	70,75	€ 41.157,25	€ 41.157,25

**8.3 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% )

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 557,52
<b>8.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 40.599,73
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:  
29-07-2017 15:07:46

L'Esperto alla stima  
**Arch. Renato Giust**

Allegato 08g - Catastale. Planimetria appartamento.

MODULARIO  
V. - Cat. S. T. - 813



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

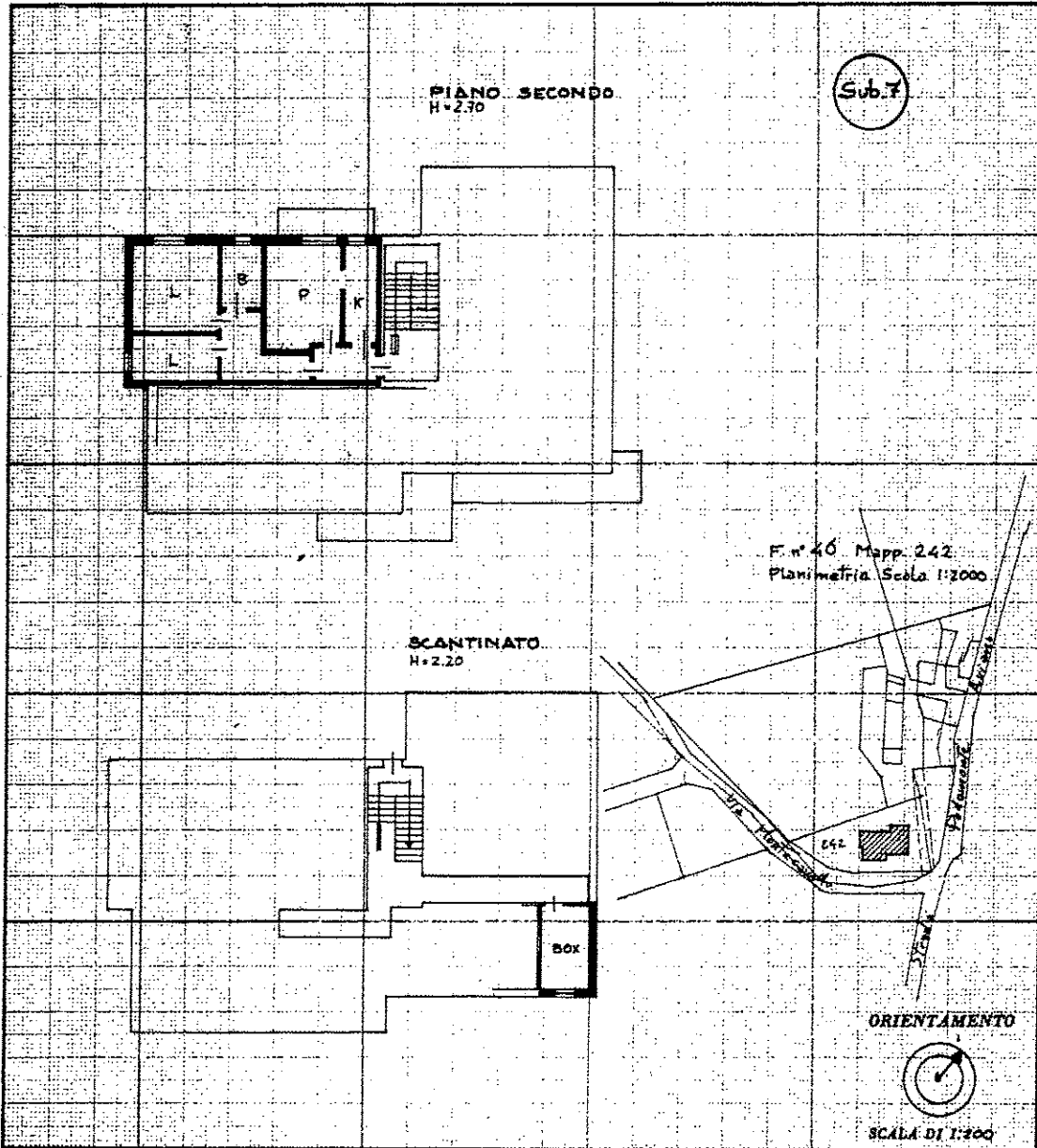
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1959, N. 407)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Aviano Via Montecavallo

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Fordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19 DIC. 1972  
PROT. N° 2878

Compilato dal Arch. [redacted]

Iscritto all'Albo degli Architetti  
della Provincia di Udine

DATA 19-12-1972

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in data [redacted]

Allegato 08h - Catastale. Planimetria garage.

MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

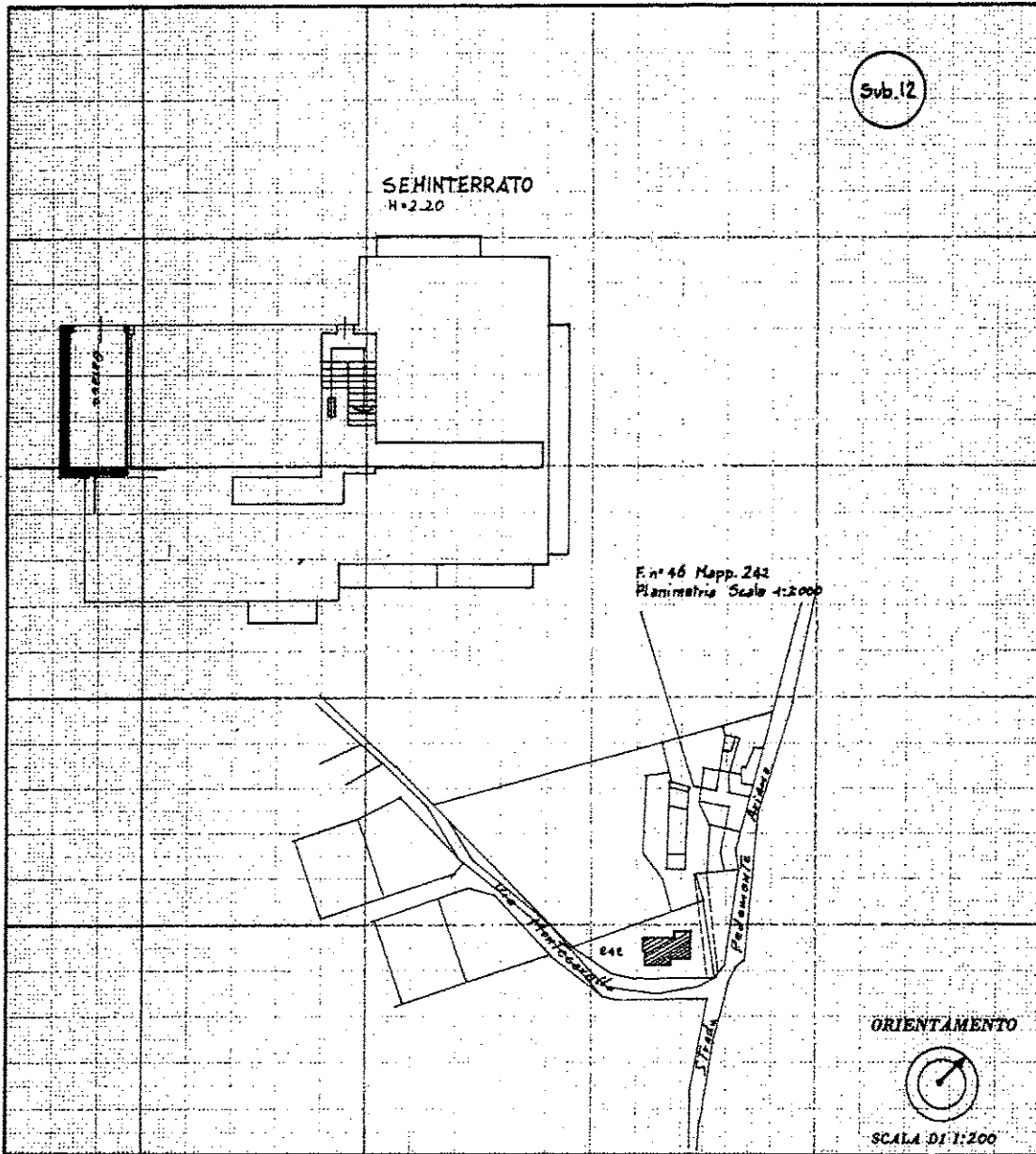
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Aviano Via Montecavallo

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19 DIC. 1972  
 PROT. N° 2883

Compilata da Architetto  
(Cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti  
 della Provincia di Udine

DATA 19-12-1972

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

**Allegato 08c - Estratto di mappa**

DIREZIONE PROVINCIALE DI COORDINAMENTO Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)



N=5200

E=2100

Comune: AVIANO/A

Foglio: 46

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

17-Mar-2017 17:19:10

Profil. n. T304100/2017

Particella: 242